**Compositie 5 stedenbouw bv**
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
*telefoon* 076 – 5225262
*email* info@c5s.nl
*internet* www.c5s.nl
*kvk Breda* 20083802

# Gemeente Boxtel

*Bestemmingsplan*
“Smaldersestraat 5 en 11” te Liempde

Datum: 27 juni 2017
Projectnr. 170403

# Gemeente Boxtel

*Bestemmingsplan*
“Smaldersestraat 5 en 11” te Liempde

**Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0757.BP07SMALDER5EN11-VST1
d.d. : 27-06-2017

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld op 20 juni 2017

# Toelichting

# INHOUD

**1 INLEIDING 3**
1.1 Achtergrond en aanleiding ... 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied ... 4
1.3 Bestaande situatie ... 4
1.4 Vigerend bestemmingsplan ... 6
1.5 Leeswijzer ... 7

**DEEL A - PLANOPZET**

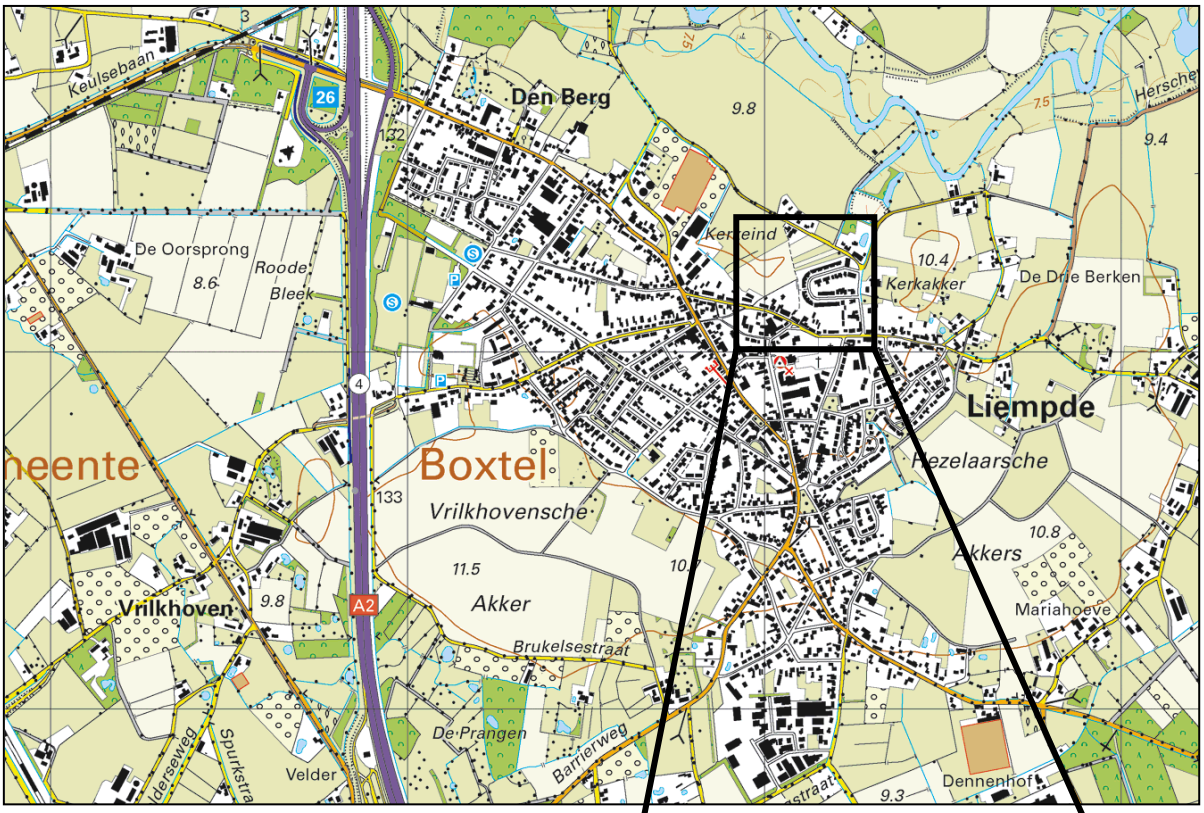
**2 PLANOPZET 11**

**3 JURIDISCHE PLANOPZET 13**
3.1 Algemene opzet ... 13
3.2 Opbouw van het bestemmingsplan ... 13
3.3 Bestemmingsplanregels ... 13

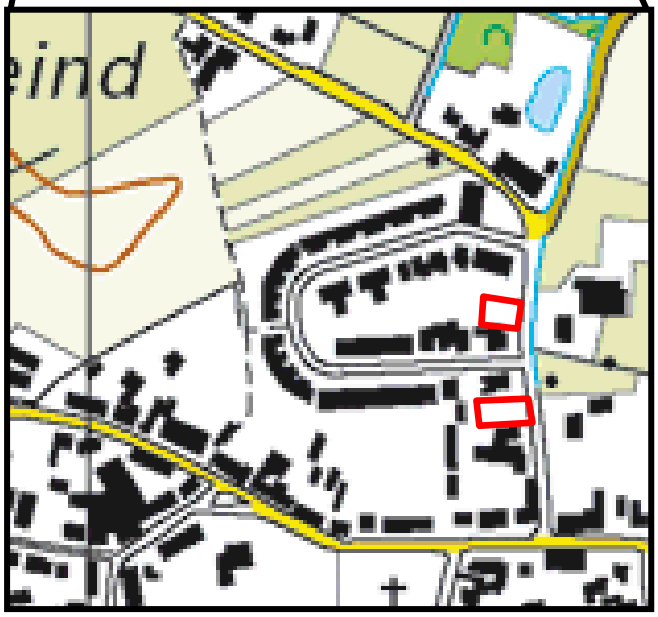
**DEEL B - VERANTWOORDING**

**4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN 21**
4.1 Beleidsmatige aspecten ... 21
4.2 Milieuhygiënische aspecten ... 22

**5 OVERLEG EN INSPRAAK 23**
5.1 Inspraak ... 23
5.2 Overleg ... 23
5.3 Vaststellingsprocedure ... 23




*Topografische kaart van Liempde en omgeving. Bron: Basisregistratie Topografie (BRT), 2013*



*Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het plangebied. De ligging van het plangebied is globaal geduid met een rode contour.*

# 1 INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en aanleiding

**Achtergrond**

De voormalige gemeente Liempde heeft sinds het begin van de jaren ’80 een zeer terughoudend beleid gevoerd ten aanzien van het uitbreiden van de bebouwde kom. Ten behoeve van het voldoen aan de woningbehoefte werd sindsdien de locatie “Kerkhei” ontwikkeld alsmede enkele inbreidingslocaties. Ook ten behoeve van het vestigen van bedrijvigheid is gebruik gemaakt van inbreidingslocaties. Reeds in het begin van de jaren ’90 werd duidelijk dat het artefactieel morfologisch patroon van Liempde, in samenhang met de wens het dorpse karakter van Liempde te behouden, het niet toeliet om ongebreideld inbreidingslocaties op te vullen. Aan het einde van de jaren ’90 waren slechts nog enkele kleine locaties over, welke locaties dermate klein waren dat hier slechts één of twee woningen konden worden gerealiseerd. Om die reden is eind jaren ’90 besloten om, ten behoeve van het voldoen aan de woningbehoefte, Liempde uit te breiden. Gelet op de Liempde omringende natuur- en landschapswaarden is daarbij gekozen voor een uitbreidingslocatie aan de noordzijde van het dorp. Hier worden de minste waarden geschaad bij het tot ontwikkeling brengen van een woningbouwlocatie. De uitbreidingslocatie is gelegen aan de Smaldersestraat.

Op 28 oktober 1999 wordt door de gemeenteraad van Boxtel het bestemmingsplan “Smaldersestraat” vastgesteld. Dit bestemmingsplan wordt op 18 april 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 50 woningen. Deze woningen worden gedeeltelijk mogelijk gemaakt op basis van een directe bouwtitel (bestemming ‘Wonen’) en gedeeltelijk op basis van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid (bestemming ‘Agrarisch gebied (te wijzigen)’. Op 24 april 2001 wordt door het College van B&W het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 1$^{e}$ wijziging” vastgesteld. Dit wijzigingsplan wordt op 5 juni 2001 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van het zuidwestelijke deel van de woningbouwlocatie. Op 3 april 2002 wordt door het College van B&W het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2$^{e}$ wijziging” vastgesteld. Dit wijzigingsplan wordt goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 mei 2002. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van het laatste, zuidoostelijk gelegen, deel van de woningbouwlocatie.

**Aanleiding**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van art. 3.1, lid 2 Wro geldt dat bestemmingsplannen binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf het tijdstip van vaststelling, moeten worden geactualiseerd. Voor de bestemmingsplannen die vóór de inwerkingtreding van de Wro al onherroepelijk waren geworden is in de Invoeringswet Wro in overgangsrecht voorzien. Kortgezegd komt dit overgangsrecht er op neer dat deze onherroepelijke plannen ‘tijdelijk’ gelijk worden gesteld met de bestemmingsplannen als bedoeld in art. 3.1 Wro. Wel is in artt. 9.1.4 en 9.3.2 Invoeringswet Wro vastgelegd dat deze ‘oude’ plannen geactualiseerd moeten worden. Het overgangsrecht had een looptijd van 5 jaar, met tot gevolg dat ‘oude plannen’ per 1 juli 2013 geactualiseerd dienen te zijn. Gelet op de leeftijd van het voornoemde bestemmingsplan en de voornoemde wijzigingsplannen, en tevens het feit dat het bestemmingsplan voor de kern Liempde is vastgesteld op 24 januari 2002, gold dat de bestemmingsregelingen voor deze gebieden vóór 1 juli 2013 moesten worden geactualiseerd.

De gemeente Boxtel heeft op 17 december 2013 een bestemmingsplan voor Liempde vastgesteld dat voorzag in een actualisatie van de bestemmingsregeling als vereist in de Wro. Het bestemmingsplan, “Liempde”, vervangt álle voor het dorp geldende bestemmingsplannen, waaronder de ruimtelijke plannen die zijn opgesteld voor het woongebied aan de Smaldersestraat. Ten aanzien van de bestemmingsregeling gold als uitgangspunt dat deze conserverend van aard zou zijn. Dit houdt in dat de bestaande situatie én bestaande rechten worden overgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van een uitgebreide inventarisatie aan de hand van onder meer de vigerende ruimtelijke plannen, vergunningen en een luchtfoto zijn deze bestaande situatie en bestaande rechten in beeld gebracht.

Het woongebied aan de Smaldersestraat was ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan “Liempde” grotendeels gereed. Uitsluitend de kavels aan de Smaldersestraat 5 en 11 waren nog niet bebouwd met woningen. Abusievelijk is in de bestemmingsregeling voor deze kavels uitgegaan van de bestaande situatie (op basis van luchtfoto-inventarisatie). Ten onrechte zijn de bestaande rechten voor deze kavels, als opgenomen in het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2e wijziging”, niet opgenomen in het bestemmingsplan “Liempde”. De gemeente Boxtel wenst deze kennelijke omissie in het bestemmingsplan te herstellen. In het onderhavige bestemmingsplan worden de bestaande rechten voor deze kavels, met inachtneming van de nieuwe plansystematiek voor “Liempde”, hersteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

**Ligging**

Het plangebied is gelegen ter plaatse van het woongebied Smaldersestraat. Dit woongebied is gesitueerd aan de noordzijde van de kern Liempde. Het woongebied bestaat uit een, vanaf de Smaldersestraat bezien, hoefijzerachtige vorm. Vanaf de Smaldersestraat loopt één ontsluitingsweg, de Strijpenhof, rond door het woongebied. Deze weg begint en eindigt aan de Smaldersestraat. Het plangebied bestaat uit twee verschillende plandelen. Eén plandeel is gelegen aan de Smaldersestraat 5, gelegen ten zuiden van de ontsluitingsweg. Het andere plandeel, gelegen aan de Smaldersestraat 11, is gelegen tussen het begin en einde van de ontsluitingsweg. Beide plandelen worden omsloten door overige, reeds gerealiseerde, woonbebouwing van het woongebied.

**Begrenzing**

Het plangebied bestaat uit twee plandelen. Het plandeel aan de Smaldersestraat 5 wordt in het noorden, zuiden en westen begrensd door percelen met bestaande woonbebouwing. In het oosten wordt het plandeel begrensd door de Smaldersestraat. Het plandeel aan de Smaldersestraat 11 wordt in het zuiden en westen begrensd door percelen met bestaande woonbebouwing. In het noorden wordt dit plandeel begrensd door openbaar toegankelijke ruimte in de vorm van groenvoorzieningen. In het oosten wordt dit deel van het plangebied begrensd door de Smaldersestraat.

## 1.3 Bestaande situatie

Beide plandelen zijn thans, op een erfafscheiding na, onbebouwd en onverhard. De gronden bestaan uit grasland.

*Uitsnede Basisregistratie Adressen en Gebouwen en kadastraal register ter plaatse van woongebied Smaldersestraat. Het plangebied is geduid met een blauwe contour.*

*Uitsnede luchtfoto ter plaatse van woongebied Smaldersestraat. Het plangebied is geduid met een rode contour.*

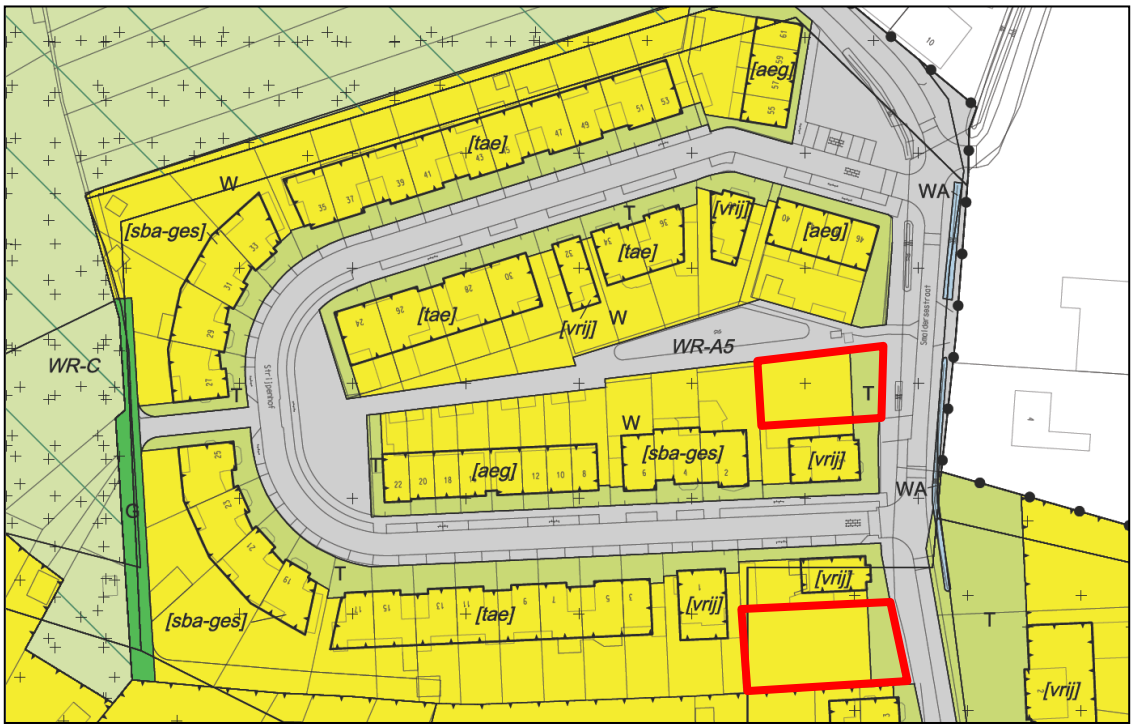
*Het plandeel aan de Smaldersestraat 5 is thans, op een erfafscheiding na, onbebouwd en onverhard.*

*Het plandeel aan de Smaldersestraat 11 is thans onbebouwd en onverhard. Het plandeel is gelegen achter de op de foto zichtbare woning.*

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Liempde” als vastgesteld op 17 december 2013. In dit bestemmingsplan zijn beide plandelen bestemd als ‘Tuin’ en ‘Wonen’. Daarnaast gelden archeologische dubbelbestemmingen. De gronden aan de zijde van de Smaldersestraat zijn bestemd als ‘Tuin’. De westelijk daarvan gelegen gronden zijn bestemd als ‘Wonen’. Binnen deze bestemmingen is het gebruik van gronden ten behoeve van het ‘wonen’ reeds mogelijk. Ten aanzien van het bouwen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Nieuwe hoofdgebouwen mogen voorts alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – nieuwbouw toegestaan’.

Ter plaatse van de twee percelen binnen het plangebied zijn zowel geen bouwvlak als geen aanduiding ten aanzien van het nieuw bouwen van woningen opgenomen. Gelet hierop is het niet mogelijk om woningen op te richten binnen het plangebied.




*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Liempde" ter plaatse van het woongebied Smaldersestraat. Het plangebied is geduid met een rode contour.*

## 1.5 Leeswijzer

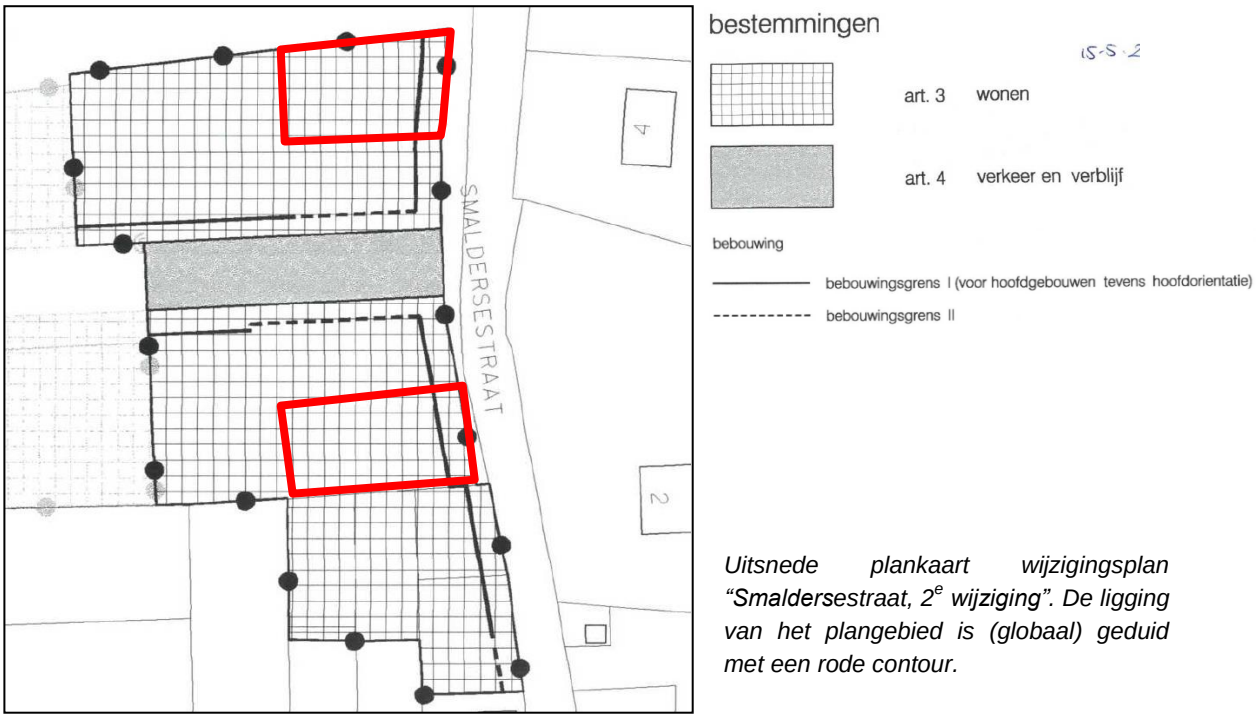
De toelichting op het bestemmingsplan bestaat uit twee delen. In Deel A (planopzet) zijn twee hoofdstukken opgenomen. In hoofdstuk 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de aanleiding tot het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. De aanleiding betreft de constatering dat de huidige regeling een omissie betreft; deze omissie wordt in dit hoofdstuk nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de juridische planopzet. In Deel B (verantwoording) zijn eveneens twee hoofdstukken opgenomen. Hoofdstuk 4 handelt over de beleidsmatige keuzen die ten grondslag liggen aan de bestemmingsregeling. Ook wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid in het licht van milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheidsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

# Deel A - Planopzet

# 2 PLANOPZET

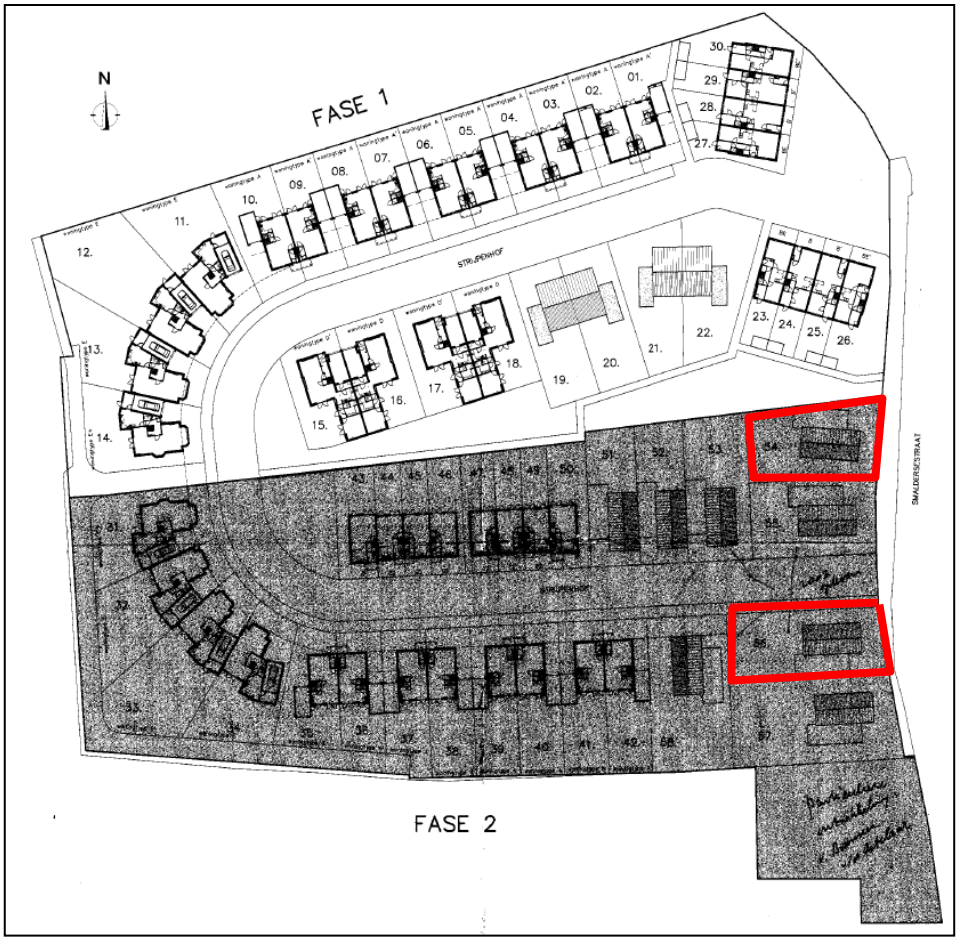
De gemeente Boxtel heeft nooit beoogd ter plaatse van de gronden aan de Smaldersestraat 5 en 11 te Liempde géén woningbouw mogelijk te maken. De gemeente merkt de in het vigerende bestemmingsplan “Liempde” opgenomen onmogelijkheid tot het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) dan ook aan als een ‘kennelijke omissie’. Grond voor dit standpunt wordt onder meer gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan “Liempde”, waar in de inleiding en in de juridische plantoelichting uiteen wordt gezet welke uitgangspunten ten grondslag hebben gelegen aan de bestemmingsregeling. Géén van de uitgangspunten zou aanleiding hebben kunnen geven tot het schrappen van de mogelijkheden tot het oprichten van woningen. Het belangrijkste uitgangspunt is dat een ‘conserverende regeling’ wordt geboden voor de kern Liempde. Dat hieronder niet alleen de feitelijk bestaande situatie dient te worden verstaan, maar ook de bestaande rechten, blijkt wel uit de bestemmingssystematiek als bijvoorbeeld gehanteerd in de bestemming ‘Wonen’. In art. 14.2.1 onder c van de regels wordt namelijk de nieuwbouw van woningen toegestaan, zij het uitsluitend op die plaatsen waar dat is aangeduid in de regeling. Abusievelijk is ter plaatse van de Smaldersestraat 5 en 11 een dergelijke aanduiding, alsmede een bouwvlak, niet opgenomen.

Uit paragraaf 1.3 van de toelichting op het bestemmingsplan “Liempde” blijkt ook dat wordt beoogd de bestemmingsregelingen van de vigerende bestemmingsplannen ‘samen te voegen’. Dit houdt in dat, met daarbij enige uniformering in de soms uiteenlopende bestemmingsregelingen, de bestaande regels (rechten) in stand blijven. Het ruimtelijke plan dat gold ter plaatse van het plangebied, het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2e wijziging”, vormt aldus de toelichting één van deze samen te voegen ruimtelijke plannen. In dit wijzigingsplan wordt ruimte geboden voor de realisatie van woningbouw ter plaatse van de percelen aan de Smaldersestraat 5 en 11. Deze ruimte is niet overgenomen in het bestemmingsplan “Liempde”.




*Uitsnede plankaart wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2e wijziging”. De ligging van het plangebied is (globaal) geduid met een rode contour.*

Uit de bestemmingsregeling van het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2e wijziging” blijkt dat ter plaatse van het plangebied woningen mogen worden gebouwd. Zo zijn de gronden op de plankaart bestemd als ‘Wonen’ en is tevens een ‘bebouwingsgrens I’ opgenomen (voor de hoofdoriëntatie van de op te richten hoofdgebouwen). De voorschriften ten aanzien van de bestemming ‘Wonen’ zijn opgenomen in artikel 3. In art. 3, onderdeel B is opgenomen dat de tot ‘Wonen’ bestemde grond mag worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In onderdeel B, onder 1 is aangegeven dat de bebouwingsgrenzen niet door bouwwerken mogen worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen van woningen. In onderdeel B, onder 2 is aangegeven dat binnen de bestemming woningen mogen worden gebouwd. Daarbij zijn tevens maatvoeringseisen gegeven. Zo dient de voorgevel van de woning in of maximaal 3 meter uit de bebouwingsgrens te worden gesitueerd, mag de goothoogte niet meer dan 5,5 meter bedragen, mag de bouwhoogte niet meer dan 9 meter bedragen, mag de bouwdiepte niet meer dan 12 meter bedragen en geldt een afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter (bij vrijstaande woningen). In onderdeel B, onder 5 is de parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning weergegeven.




*Uit de bij het bestemmingsplan (en wijzigingsplannen) behorende bestektekening blijkt dat ter plaatse van de kavels aan de Smaldersestraat 5 en 11 (geduid met rode contour) vrijstaande woningen waren geprojecteerd.*

Doel van het onderhavige bestemmingsplan is om de rechten als opgenomen in het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2e wijziging” opnieuw juridisch-planologisch te regelen. In het volgende hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze deze rechten zijn opgenomen in de bestemmingsregeling.

# 3 JURIDISCHE PLANOPZET

## 3.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die het gebruik van gronden ten behoeve van het oprichten van twee woningen, op basis van de rechten als opgenomen in het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2e wijziging”, mogelijk maakt.

## 3.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de systematiek als gehanteerd in het bestemmingsplan “Liempde”. De gehanteerde systematiek is daarmee afwijkend ten opzichte van het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2e wijziging”. Om de rechten als opgenomen in het wijzigingsplan door te vertalen in de bestemmingsregeling is, waar deze rechten afwijken de systematiek van “Liempde”, er voor gekozen om deze wijzigingen zo veel mogelijk weer te geven op de verbeelding. Bij de afzonderlijke bestemmingen wordt ingegaan op de gemaakte keuzes.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

## 3.3 Bestemmingsplanregels

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

*Begrippen*

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te

voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

*Wijze van meten*
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**
Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

*Tuin*
De bestemming 'Tuin' is opgenomen op de gronden die op de plankaart van het wijzigingsplan "Smaldersestraat, 2e wijziging" zijn gelegen ten oosten van de aanduiding 'bebouwingsgrens I'. Met de positionering van de bestemming 'Wonen', in relatie tot de tuinbestemming, is rekening gehouden met de in het bestemmingsplan "Liempde" opgenomen systematiek dat de tuinbestemming doorloopt tot 1 meter achter de voorgevel. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Tuin' zijn beperkt; de mogelijkheden komen op hoofdlijnen overeen met die uit het vigerende wijzigingsplan. De bouwmogelijkheden zijn gelijk aan die voor de overige woningen in het woongebied. Binnen de bestemming zijn erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond toegestaan. Tevens zijn luifels, dakoverstekken en balkons toegestaan. Tot slot worden in het onderhavige bestemmingsplan ter plaatse ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk gemaakt.

*Wonen*
De bestemming 'Wonen' is opgenomen op de gronden die op de plankaart van het wijzigingsplan "Smaldersestraat, 2e wijziging" zijn gelegen ten westen van de aanduiding 'bebouwingsgrens I'. In dit wijzigingsplan wordt, behoudens deze bouwgrens, op de plankaart niets aangegeven over de positionering van bebouwing. Het bestemmingsplan "Liempde" gaat juist uit van het zoveel mogelijk op de verbeelding weergegeven van (maatvoering)eisen. Gelet hierop zijn de voorschriften van het wijzigingsplan zoveel mogelijk vertaald naar de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Een voorbeeld hiervan betreft de positionering van het bouwvlak op de verbeelding. Bij de situering en afmetingen van het bouwvlak is rekening gehouden met de maximale bouwdiepte van woningen van 12 meter als opgenomen in het wijzigingsplan. Daarbij is een extra marge aangehouden gezien de regel dat hoofdgebouwen in dan wel 3 meter uit de voorste bouwgrens mogen worden gebouwd in relatie tot het 'schuine' verloop van de bouwgrens ter plaatse van beide plandelen. Deze schuine grens is, met een marge, recht getrokken. Ook is met het bouwvlak rekening gehouden met de afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Door middel van de aanduiding 'maximale goothoogte' is de van het bestemmingsplan "Liempde" afwijkende toegestane maximale goothoogte aangegeven. Door middel van de aanduidingen 'vrijstaand', 'specifieke vorm van wonen – nieuwbouw toegestaan' en 'maximum aantal wooneenheden: 1' is weergegeven dat per perceel één nieuwe vrijstaande woning mag worden gebouwd. De in het wijzigingsplan opgenomen bouwhoogte is hetzelfde als die in het bestemmingsplan "Liempde".

*Waarde – Archeologie 4 / Waarde – Archeologie 5*
Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is over het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is toegespitst op de verschillende categorieën die toegekend zijn aan de gronden in het plangebied. In de dubbelbestemmingen wordt middels een omgevingsvergunningenstelsel geregeld wanneer een locatie vrijgegeven wordt ten aanzien van archeologie en wanneer een onderzoek naar de archeologische waarden noodzakelijk is. In alle gevallen geldt een diepte van 0,4 m beneden het maaiveld. De oppervlaktes voor bodemingrepen zijn als volgt verdeeld: categorie 4: oppervlakte 250 m², categorie 5: oppervlakte 2.500 m². Indien in een plangebied van een beoogde ontwikkeling meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens) tenzij deze waarde minder dan 10% van het plangebied in beslag neemt. In dat geval geldt de één na hoogste aanwezige verwachtingswaarde.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

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

**Hoofdstuk 3 Algemene regels**
Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

*Anti-dubbeltelregel*
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

*Algemene bouwregels*
In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor van het bestemmingsplan afwijkende afstanden en maatvoeringen van bouwwerken ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan. Ook is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

*Algemene gebruiksregels*
In dit artikel is een regel opgenomen die het verbiedt om gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

*Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel wordt aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan, zoals bijvoorbeeld het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

*Algemene wijzigingsregels*
In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

*Overige regels*
Op 29 november 2014 is de “Reparatiewet BZK 2014” in werking getreden (Stb. 2014, 458). Art. XXIII onderdeel H van de “Reparatiewet BZK 2014” voegt het nieuwe art. 133 toe aan de Woningwet. Art. 133, lid 1 Woningwet luidt dat (onder meer) art. 8, lid 5 Woningwet slechts van toepassing blijft tot het tijdstip van wijziging van een bestemmingsplan (ex art. 3.1 Wro) voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018. Art. 8, lid 5 Woningwet biedt thans de wettelijke grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in een gemeentelijke bouwverordening. Eén van deze bedoelde voorschriften betreft het reguleren van het ‘parkeren’. De term ‘wijziging van het bestemmingsplan’ komt niet voor in de Wet ruimtelijke ordening (Wro); deze wet gaat uit van de ‘vaststelling’ of de ‘inwerkingtreding’ van een nieuw bestemmingsplan. Logischerwijs kan in de plaats van ‘wijziging’ niet ‘vaststelling’ worden gelezen, omdat de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening dan zijn vervallen vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. En het ‘gat’ tussen vaststelling en inwerkingtreding kan in sommige gevallen, bijvoorbeeld bij schorsing van het bestemmingsplan, lang duren. Om die reden dient de wet zo te worden geïnterpreteerd dat de stedenbouwkundige voorschriften pas komen te vervallen als een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden. Gelet op de “Reparatiewet BZK 2014” is in het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen. Bij inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan treedt deze parkeerregeling in de plaats van de regeling als opgenomen in de gemeentelijke Bouwverordening. In het onderhavige bestemmingsplan is er voor gekozen om dezelfde parkeernorm op te nemen als opgenomen in het wijzigingsplan “Smaldersestraat, 2e wijziging”.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

*Overgangsrecht*
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het

bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

*Slotregel*
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Smaldersestraat 5 en 11”.

# Deel B - Verantwoording

# 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

## 4.1 Beleidsmatige aspecten

Het relevante beleidskader voor de beoogde ontwikkeling is weergegeven in onderstaande tabellen. In de tweede kolom van de tabel zijn de relevante beoordelingsaspecten uit de beleidsdocumenten weergegeven en in de derde kolom is de afweging hiervan weergegeven.

| **Rijk** | | |
|---|---|---|
| *Toetsingskader* | *Beoordelingsaspect* | *Afweging* |
| *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) - 2012* | Verstedelijkings- en landschaps-beleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. | Zie de navolgende tabellen met het provinciale en gemeentelijke beleid. |
| *Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro) - 2012* | Het Barro en Rarro geven ruimtereserveringen weer voor gebieden waarvoor nationale belangen gelden. De ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat, indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte is en dat deze behoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied wordt opgelost. | Voor het besluitgebied gelden geen ruimtereserveringen op grond van het Barro en de Rarro.<br><br>In het besluitgebied wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1, lid 1, onder i Bro mogelijk gemaakt. |

| **Provincie Noord-Brabant** | | |
|---|---|---|
| *Toetsingskader* | *Beoordelingsaspect* | *Afweging* |
| *Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant – 2011, partiële herziening in 2014* | In kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. | Liempde is aangewezen als kern in het landelijke gebied. De omvang van het woongebied Smaldersestraat, alsmede de onderhavige ontwikkeling daarbinnen, is passend bij de omvang van Liempde. |
| | Binnen de stedelijke structuur zijn ambities geformuleerd:<br>1. concentratie van verstedelijking<br>2. inspelen op demografische ontwikkelingen<br>3. zorgvuldig ruimtegebruik | De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteiten als vastgelegd in het oorspronkelijke (door GS goedgekeurde) stedenbouwkundig plan. Het |

| | | |
|---|---|---|
| | 4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit<br>5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur | betreft het herstellen van een 'kennelijke omissie'. Door het verstrijken van de tijd is ter plaatse van het plangebied sprake van een inbreidingslocatie. Inbreiden is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. |
| *Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant – 2014, wijziging in 2016* | Ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn voorzien in bestaand stedelijk gebied. | Het onderhavige plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. |
| | Beoogde nieuwbouw dient te voldoen aan de woningbouwafspraken die in dat verband worden gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. | Het aantal te bouwen woningen is overeengekomen in eerdere woningbouw-afspraken. Abusievelijk zijn de twee onderhavige woningen, waarvoor bestaande rechten golden, niet opgenomen in het bestemmingsplan "Liempde". Onderhavig plan herstelt deze omissie. |

| **Gemeente Boxtel** | | |
|---|---|---|
| *Toetsingskader* | *Beoordelingsaspect* | *Afweging* |
| *Strategische visie Boxtel 2020 (2009)* | Boxtel is in 2020 ook een prima woongemeente. | Onderhavig plan maakt courante woningen mogelijk op een ruimtelijk inpasbare inbreidingslocatie. |
| *Structuurvisie Boxtel 2011 (2011)* | De woningvraag leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. | Onderhavig plan betreft het realiseren van twee woningen binnen het bestaande stedelijke gebied van Liempde. |

## 4.2 Milieuhygiënische aspecten

Art. 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vereist dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Op grond van art. 3.1.6, eerste lid, onder b en f Bro betreft dit onder meer inzichten over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan zijn feiten en belangen ten aanzien van de aspecten water, bodem, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid en ecologie (soortenbescherming en gebiedsbescherming) door de gemeente Boxtel nader beschouwd. Hieruit is gebleken dat géén van deze aspecten van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tevens is het Besluit m.e.r. betrokken in de beschouwing. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk als opgenomen in Kolom 1 van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.

# 5 OVERLEG EN INSPRAAK

## 5.1 Inspraak

In art. 150 van de Gemeentewet is geregeld dat bij gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. De gemeente Boxtel hanteert de Inspraakverordening Boxtel 2006 als vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2006. In art. 2, lid 1 van deze verordening is vastgelegd dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluit of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Ten aanzien van bestemmingsplannen is besloten dat inspraak wordt verleend. In art. 2, lid 3 van de Inspraakverordening zijn echter gevallen aangewezen waarbij géén inspraak wordt verleend. Eén van deze gevallen (art. 2, lid 3 onder a) betreft ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Nu in de onderhavige situatie reeds sprake is van een ongewijzigd eerder beleidsvoornemen, het bestemmingsplan repareert slechts een ‘kennelijke omissie’ in de juridisch-planologische regeling ten opzichte van het ongewijzigde beleid, behoeft het bestemmingsplan “Smaldersestraat 5 en 11” niet als voorontwerp ter inzage te worden gelegd ten behoeve van inspraak.

## 5.2 Overleg

In de onderhavige situatie is het niet noodzakelijk om vooroverleg te voeren. In de jurisprudentie (o.m. ABRvS 17 december 2014, 201402770/1/R2 r.o. 6) geldt als standaardoverweging dat volgens de nota van toelichting bij de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.1.1. van het Bro (blz. 29; Stb. 2008, 145) het overleg beperkt dient te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt geschaad. Indien het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van betrokken belangen aan de orde is, zou kunnen worden volstaan met een simpel overleg of zal wellicht zelfs geen overleg behoeven plaats te vinden, aldus de nota van toelichting. In de onderhavige situatie is vooroverleg niet noodzakelijk. Het ontwerp bestemmingsplan bevat namelijk geen wijzigingen, waardoor de taak of verantwoordelijkheid van andere overheidsorganen ontoelaatbaar wordt beperkt.

## 5.3 Vaststellingsprocedure

Art. 3.8, eerste lid, aanhef Wro juncto art. 3:11, eerste lid Awb bepaalt dat de wettelijke procedure voor de voorbereiding van een bestemmingsplan (na de kennisgeving) start met de terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan “Smaldersestraat 5 en 11 Liempde” heeft vanaf 24 maart 2017 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan géén zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 20 juni 2017 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel.