

Ruimtelijke onderbouwing  
Hezelaarsestraat 15a-17 Liempde  
Gemeente Boxtel





Gemeente Boxtel

## Ruimtelijke onderbouwing

### Hezelaarsestraat 15a-17 Liempde

Omgevingsvergunning buitenplans afwijken  
(art. 2.12 lid 1, sub a onder 3<sup>o</sup> Wabo)

#### Projectlocatie

Adres: Hezelaarsestraat 15a-17  
Postcode: 5298 NH  
Plaats: Liempde



#### Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies  
Contactpersoon: [REDACTED]  
Adres: Bieslook 21  
Postcode: 5491 KE  
Plaats: Sint-Oedenrode  
Telefoon: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

<b>Naam document</b>	<i>Ruimtelijke onderbouwing 'Hezelaarsestraat 15a-17 Liempde'</i>
<b>IMRO Code</b>	<i>N.n.b.</i>
<b>Versie</b>	<i>Ontwerp: 17 – 04 – 2023</i>
<b>Auteur</b>	[REDACTED]

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
<b>2.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>8</b>
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	11
2.3	Omgevingsdialoog	14
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>16</b>
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – Partiële herziening 2014	17
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.2.4	Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant	24
3.3	Gemeentelijk beleid	27
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied 2011	27
3.3.2	Structuurvisie	27
3.3.3	Woonvisie 2016 -2025	28
3.3.4	Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied	28
3.3.5	Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels	29
<b>4.</b>	<b>RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN</b>	<b>32</b>
4.1	M.e.r.-beoordeling	32
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.3	Flora en fauna	34
4.4	Water	38
4.5	Bodem	41
4.6	Kabels en leidingen	41
4.7	Bedrijven en milieuzonering	41
4.8	Geur	43
4.9	Gezondheid in relatie tot veehouderijen	45
4.10	Geluid	48
4.11	Luchtkwaliteit	53
4.12	Externe veiligheid	55
4.13	Verkeer en parkeren	57
4.14	Spuitzones	58
4.15	Hoogspanningslijnen	59

<b>5. HAALBAARHEID EN PROCEDURE</b>	<b>61</b>
5.1 Economische haalbaarheid	61
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	61
5.3 Procedure	61

**BIJLAGE 1:** REDENGEVENDE OMSCHRIJVING MET WAARDESTELLING HEZELAARSE-  
STRAAT 15A-17 – MONUMENTENHUIS BRABANT

**BIJLAGE 2:** LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN – H8 ONTWERP

**BIJLAGE 3:** AERIUS BEREKENING STIKSTOKDEPOSITIE GEBRUIKSFASE

**BIJLAGE 4:** AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLWAAI – TRITIUM

**BIJLAGE 5:** AKOESTISCH ONDERZOEK GELUIDWERING GEVELS – TRITIUM

**BIJLAGE 6:** QUICKSCAN FLORA EN FAUNA – EXLAN

**BIJLAGE 7** CERTIFICAAT MAATWERKTITEL

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het woonperceel Hezelaarsestraat 15a-17 te Liempde. Op het perceel is een vrijstaande beeldbepalende woonboerderij aanwezig, waarbinnen in het verleden inwoning heeft plaatsgevonden. Als gevolg hiervan zijn in de woonboerderij reeds twee volwaardige woningen aanwezig. De woonboerderij betreft het ouderlijk huis van initiatiefnemers. Gezien het feit dat in de woonboerderij alle voorzieningen voor twee woningen aanwezig zijn, hebben initiatiefnemers het plan opgevat om de beeldbepalende woonboerderij juridisch-planologisch te splitsen in twee wooneenheden. Middels de splitsing van de woonboerderij wordt het gebruik van de beeldbepalende woonboerderij als twee zelfstandige woningen mogelijk gemaakt.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel en heeft hierin primair de enkelbestemming 'Wonen'. Daar er in genoemd bestemmingsplan geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die het mogelijk maken de beeldbepalende woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 te splitsen in twee zelfstandige woningen, wordt gekozen het initiatief mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning buitenplans afwijken op basis van art. 2.12 lid 1, sub a onder 3<sup>o</sup> van de Wabo.

De gemeente Boxtel heeft middels haar schrijven d.d. 12 augustus 2022 aangegeven het door initiatiefnemers ingediende principeverzoek voor splitsing van de woonboerderij als 'kansrijk' te beoordelen. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het splitsen van de woonboerderij in twee woningen voldoet aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening.

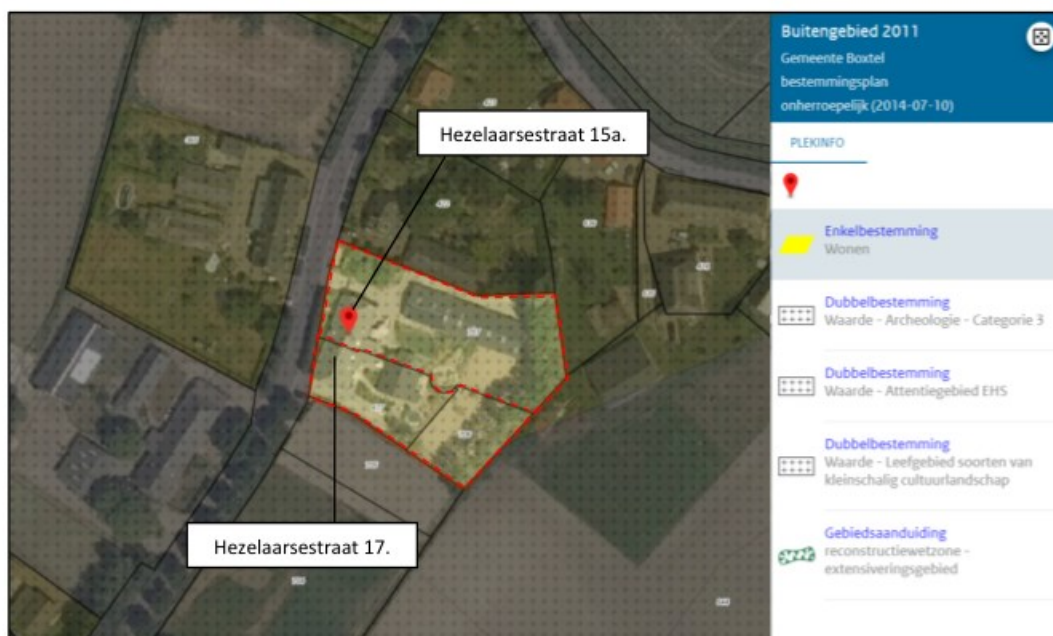
### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Boxtel, in het buitengebied van Liempde. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied rood omkaderd weergegeven. Het plangebied bestaat uit een drietal afzonderlijke kadastrale percelen. Deze percelen staan kadastraal bekend staan als:

- Gemeente Liempde - sectie H - nr. 707                              Hezelaarsestraat 15a
- Gemeente Liempde - sectie H - nrs. 677 en 706                      Hezelaarsestraat 17



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: www.kadastralekaart.com).



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2011.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen'. Naast deze enkelbestemming gelden voor het plangebied tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Attentiegebied EHS' en 'Waarde - leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap'. Tot slot is voor

het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' van kracht. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2011, met daarop het plangebied aangeduid. Daarnaast vigeren voor het plangebied nog het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel en het bestemmingsplan Opheffen geluidzone bedrijventerrein Ladonk.

In de huidige situatie is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 binnen het plangebied één vrijstaande woning toegestaan. Het voorgenomen gebruik van deze woning als twee zelfstandige woningen is daarmee in strijd met de regels van bestemmingsplan Buitengebied 2011. Er wordt daarom gekozen de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning buitenplans afwijken.

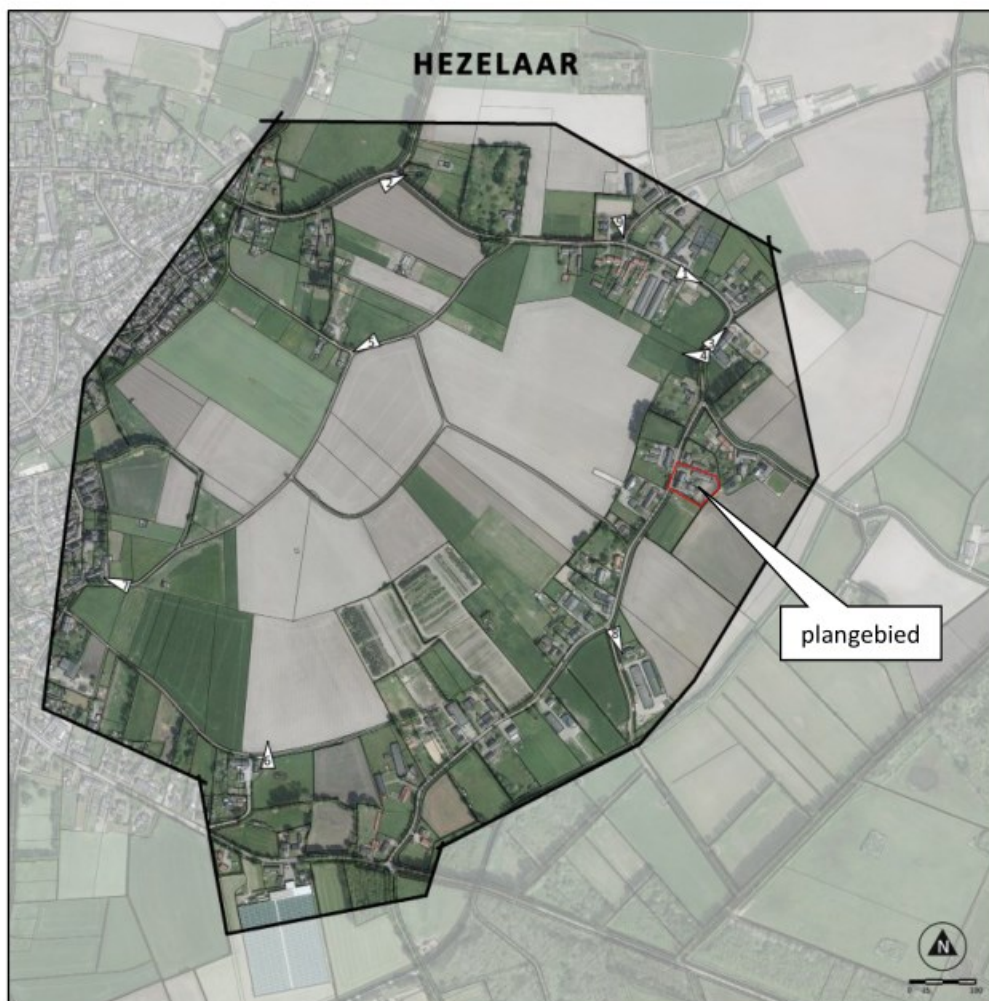
#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de bestaande situatie van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling nader toegelicht. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. Hoofdstuk 5 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan Hezelaarsestraat 15a-17 is gelegen in het buitengebied van Liempde, binnen de gemeente Boxtel. Het plangebied is gelegen binnen het buurtschap 'Hezelaar'. Hezelaar is gesitueerd tegen het Dommeldal. De oudste vermelding van het buurtschap Hezelaar dateert uit 1308. De bebouwing binnen dit buurtschap heeft een landelijk karakter bestaande uit meerdere karakteristieke boerderijen en agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing in het buurtschap Hezelaar is direct aan de wegen gelokaliseerd. Veel woningen zijn vergezeld door enkele bijgebouwen die vaak dienen als schuur of garage. In figuur 2.1 is een luchtfoto van het buurtschap Hezelaar weergegeven, afkomstig van de door de gemeente Boxtel in 2020 opgestelde 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte Kavels', met daarop het plangebied aan Hezelaarsestraat 15a-17 aangeduid.



Figuur 2.1: Luchtfoto buurtschap Hezelaar (bron: gemeente Boxtel, 2020).



De kadastrale percelen Hezelaarsestraat 15a en Hezelaarsestraat 17 hebben oppervlaktes van respectievelijk 1.787 m<sup>2</sup> en 1.108 m<sup>2</sup>. In de bestaande situatie is binnen het plangebied een vrijstaande woonboerderij met drie bijgebouwen, één overkapping (bouwwerk geen gebouw zijnde) en één tijdelijke woonunit in het kader van mantelzorg aanwezig. De drie bijgebouwen op het perceel betreffen twee schuren en een materiaalopslag met oppervlaktes van respectievelijk 271 m<sup>2</sup>, 77 m<sup>2</sup> en 24 m<sup>2</sup>. De overkapping heeft een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup>. Tot slot heeft de tijdelijke mantelzorgunit, waarin de zorgbehoevende ouders van initiatiefnemers gehuisvest zijn, een oppervlakte van 72 m<sup>2</sup>. Deze woonunit is conform de regels van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) zowel vergunningsvrij opgericht als in gebruik in het kader van mantelzorg. In figuur 2.2 is een luchtfoto van de bestaande situatie van het plangebied weergegeven.

De locatie wordt ontsloten via de Hezelaarsestraat in zowel oostelijke als westelijke richting. Aan zowel de noordzijde als de zuidzijde van de woonboerderij is ieder een bestaande inrit aanwezig voor de ontsluiting van beide kadastrale percelen. Binnen de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Enkel het bedrijf aan de Hezelaarsestraat 18 heeft nog een agrarische bedrijfsfunctie (rundveehouderij).



Figuur 2.2: Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)).

### *Beeldbepalende Woonboerderij*

De woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 is in 1996 herbouwd op de plek waar reeds in de achttiende eeuw een (kortgevel)boerderij stond. De woonboerderij is een typologische langgevelboerderij, met de entree in de lange (westelijke) gevel. De woonboerderij is opgetrokken vanuit rechthoekige plattegrond met aanbouw aan de achterzijde. Onder geïsoleerd zadeldak met wolfs-einden en de nok evenwijdig aan de Hezelaarsestraat en gedekt met gesmoorde Opnieuw Verbeterde Hollandse dakpannen. De gevels zijn opgetrokken met een spouwmuur metselwerk in wildverband en cementgebonden platvolle voeg. Aan de onderzijde is een gecementeerde plint aanwezig. In figuur 2.3 is een foto van het vooraanzicht van de beeldbepalende woonboerderij opgenomen.

Door Monumentenhuis Brabant is het rapport 'Redengevende omschrijving met waardstelling woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17' opgesteld, dat als bijlage aan voorliggende onderbouwing is opgenomen. Het rapport geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van de boerderij en haar ligging binnen het haar omringende buurtschap 'Hezelaar'. Aan de hand van de waarderingscriteria van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is de mate van beeldbepalend van de boerderij vastgesteld. De algehele conclusie van dit rapport is hieronder opgenomen en luidt als volgt:

### **Zeldzaamheid**

*Het object is landschappelijk en historisch-ruimtelijk van waarde en vanwege zijn verschijningsvorm, bouwmassa en stedenbouwkundige relatie beeldbepalend in een gebied waar sinds de middeleeuwen boerderijen aanwezig waren.*



Figuur 2.3: Foto vooraanzicht beeldbepalende woonboerderij Hezelaarsestraat 15a-17 Liempde.

## 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

In het verleden heeft in de woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 reeds voor verschillende jaren inwoning plaatsgevonden. Aan deze inwoningssituatie is uiteindelijk als gevolg van overlijden een einde gekomen. In de huidige situatie zijn hierdoor in de woonboerderij reeds twee volwaardige woningen aanwezig. De woonboerderij betreft het ouderlijk huis van initiatiefnemers. Gezien het feit dat in de woonboerderij alle voorzieningen voor twee woningen aanwezig zijn, hebben initiatiefnemers het plan opgevat om de beeldbepalende woonboerderij juridisch-planologisch te splitsen in twee wooneenheden. Hiertoe wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruik van de bestaande beeldbepalende woonboerderij als twee zelfstandige woningen.

### *Splitsing beeldbepalende woonboerderij*

In haar Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant heeft de provincie Noord-Brabant nadere uitwerking gegeven aan de mogelijkheid tot splitsing van beeldbepalende woonboerderijen. In het landelijk gebied komen namelijk naast cultuurhistorische waardevolle boerderijen ook beeldbepalende woonboerderijen voor. Het betreffen onder andere de traditionele langgevel- en kopgevelboerderijen die niet persé cultuurhistorische waarde hebben. Het is aan de gemeente om te bepalen of sprake is van een beeldbepalende boerderij die in pandig gesplitst kan worden. Daarbij hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar aanwezigheid/herstel van cultuurhistorische elementen.

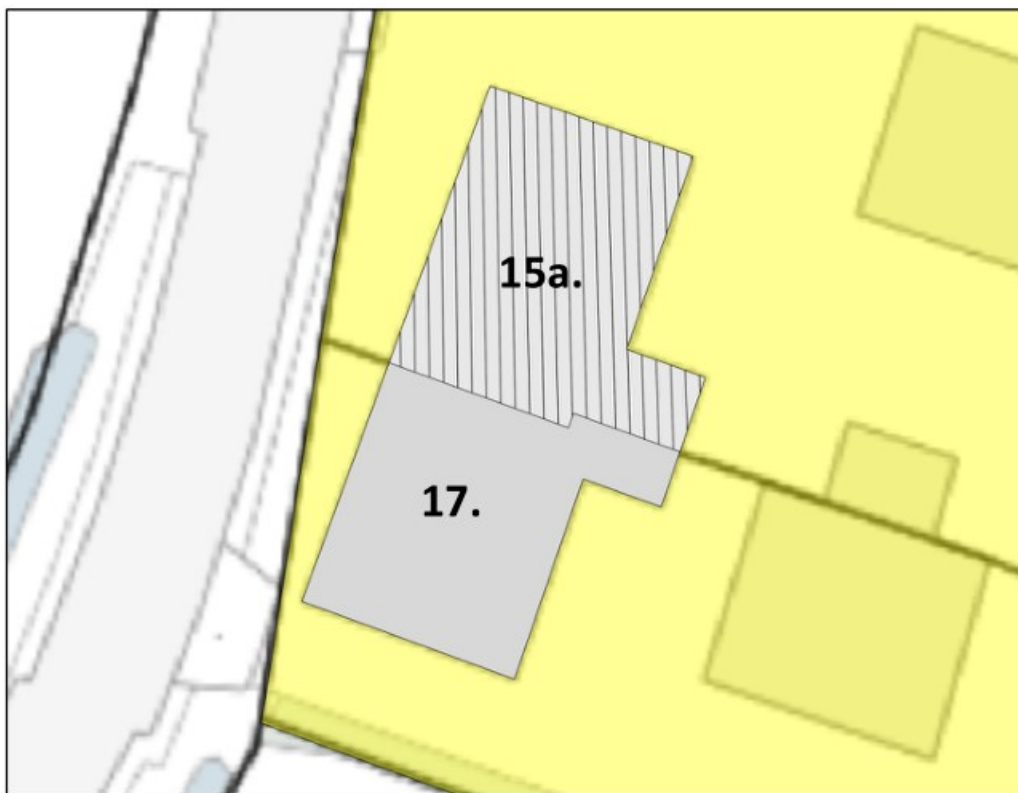
De woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 betreft een dergelijk beeldbepalende woonboerderij, zoals onder meer blijkt uit het door Monumentenhuis Brabant opgestelde rapport 'Redengevende omschrijving met waardstelling woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17', dat als bijlage aan voorliggende onderbouwing is opgenomen. De gemeente Boxtel heeft middels haar principebesluit d.d. 12 augustus 2022 aangegeven de in pandige splitsing van het pand kansrijk te achten.

De provincie Noord-Brabant acht het vanuit het gelijkheidsbeginsel gerechtvaardigd om ook bij in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij een fysieke tegenprestatie te vragen. Bij splitsing ontstaat immers een recht op een zelfstandige woning. Omdat bij splitsing van cultuurhistorische waardevolle boerderijen als tegenprestatie zware eisen m.b.t. behoud van de cultuurhistorische waarden worden gesteld, acht de provincie het van belang dat bij splitsing van niet cultuurhistorisch waardevolle woonboerderijen een gelijkwaardige inspanning wordt geleverd voor omgevingskwaliteit. De provincie Noord-Brabant heeft deze tegenprestatie bepaald op €62.500,-.

Bij voorliggend initiatief worden een aantal bijgebouwen binnen het plangebied gesloopt. Aanvullend wordt door initiatiefnemers ten behoeve van de vereiste fysieke tegenprestatie een maatwerktitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte ter waarde van €62.500,-. Deze titel wordt door

de Ontwikkelingsmaatschappij als certificaat aangeboden. Het certificaat levert het bewijs dat er is bijgedragen aan het versterken van omgevingskwaliteit vanwege in het verleden behaalde winst door de toepassing van de Regeling Ruimte voor ruimte verbreed. Het certificaat is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De splitsing van het pand vindt plaats overeenkomstig de kadastrale splitsing die reeds voor de percelen heeft plaatsgevonden. De splitsing vindt volledig inpandig plaats en leidt hiermee niet tot een extra ruimtebeslag. In figuur 2.4 is de beoogde splitsing van de beeldbepalende woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 nader weergegeven.



Figuur 2.4: Inpandige splitsing beeldbepalende woonboerderij Hezelaarsestraat 15a-17.

### *Sloop bebouwing*

Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling vindt tevens de sloop van diverse bebouwing binnen het plangebied plaats. Middels de sloop van deze bebouwing wordt een aanzienlijke fysieke bijdrage geleverd aan de verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse van het plangebied. In figuur 2.5 is een luchtfoto opgenomen met daarop de te slopen bebouwing aangemerkt. Onderstaand wordt per perceel de te slopen bebouwing en de beoogde eindsituatie nader toegelicht. Tot slot is in figuur 2.6 de beoogde eindsituatie op beide percelen weergegeven.

### Hezelaarsestraat 15a

Op het perceel Hezelaarsestraat 15a worden een gedeelte van de bestaande schuur en de materialenopslag gesloopt, met oppervlaktes van respectievelijk 103 m<sup>2</sup> en 24 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie resteert hiermee op het perceel Hezelaarsestraat 15a één schuur van 168 m<sup>2</sup>, waarvoor in 1972 door de gemeente Boxtel een bouwvergunning is verleend. De voor het perceel maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt op basis van artikel 2, lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) 150 m<sup>2</sup>. Gezien het feit dat voor wat betreft de schuur sprake is van een vergunde situatie kan deze schuur van 168 m<sup>2</sup> gehandhaafd blijven. Tot slot blijft op het perceel nog een overkapping c.q. priegel van 18 m<sup>2</sup> aanwezig. Deze overkapping is aan 3 zijdes open en is niet hoger dan 2,50 meter, waarmee zij voldoet aan de voorwaarden voor een bouwwerk geen gebouw zijnde conform artikel 27.2.4 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011.



Figuur 2.5: Te slopen bebouwing plangebied (bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)).

### Hezelaarsestraat 17

Op het perceel Hezelaarsestraat 17 wordt een bestaande schuur met een oppervlakte van 77 m<sup>2</sup> gesloopt. Voor deze schuur is door initiatiefnemer reeds een sloopmelding aangevraagd, die door de gemeente Boxtel op 19 april 2021 is geaccepteerd. Vervolgens wordt op het perceel Hezelaarsestraat 17 een nieuw bijgebouw opgericht met een oppervlakte van 139 m<sup>2</sup>. Met deze

oppervlakte van 139 m<sup>2</sup> wordt aangesloten bij de voor het perceel maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op basis van de regels van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Initiatiefnemers dragen er hierbij zorg voor dat zij voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 2, lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit bijgebouw zal conform de regels van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) gedeeltelijk (maximaal 100 m<sup>2</sup>) in gebruik worden genomen voor mantelzorg, waarna de huidige mantelzorgunit van het perceel wordt verwijderd. In de nieuwe situatie resteert hiermee op het perceel Hezelaarsestraat 17 één bijgebouw van 139 m<sup>2</sup>.



Figuur 2.6: Beoogde eindsituatie plangebied (bron: H8 Ontwerp).

### 2.3 Omgevingsdialog

In het kader van de omgevingsdialog behorende bij voorliggende uitgebreide omgevingsvergunning is door initiatiefnemers overleg gevoerd met de omwonenden van de planlocatie Hezelaarsestraat 15a-17 te Liempde. Gelet op de ten tijden van deze dialoog geldende Corona-maatregelen heeft de dialoog individueel plaats gevonden. Door de eigenaren van de volgende percelen is aangegeven dat zij een positief staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling:

- Hezelaarsestraat 14
- Hezelaarsestraat 18
- Hezelaarsestraat 20
- Hezelaarsestraat 15

- Sortestraat 4
- Sortestraat 4a-4b
- Sortestraat 8

De eigenaresse van het perceel Hezelaarsestraat 16 heeft kenbaar gemaakt zich niet te kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling. Zij heeft geen gehoor gegeven aan de pogingen van initiatiefnemers tot het voeren van een dialoog. Hierdoor is het voor initiatiefnemers niet helder wat de exacte bezwaren tegen het initiatief zijn en hoe deze eventueel weggenomen kunnen worden. De ondertekende verslagformulieren van de omgevingsdialoog zijn ter kennisname toegezonden aan de gemeente Boxtel.

### 3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging. Het plan wordt dan ook primair getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden. De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op het plangebied. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

##### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. De ladder bestaat uit de volgende tekst (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".*



Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Onderhavig initiatief betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij. Dit leidt tot de toevoeging van één woning binnen bestaande bebouwing. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiermee is bij voorliggend initiatief geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciaal bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.

Het doel van de Omgevingsvisie Noord-Brabant is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren. De Omgevingsvisie kent dan ook één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". De provincie heeft dit beleid in concrete regels vormgegeven in de Interim omgevingsverordening.

### **3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – Partiële herziening 2014**

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de

komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

*Structuren: ambitie, beleid en uitvoering*

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografische gevisualiseerd in de structurenkaart, waardoor helder is welke belangen de provincie op welke plekken voorrang geeft. De structuren geven een hoofdkeers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ze geven echter ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur

Uit de structurenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de 'groenblauwe structuur'. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe structuur. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

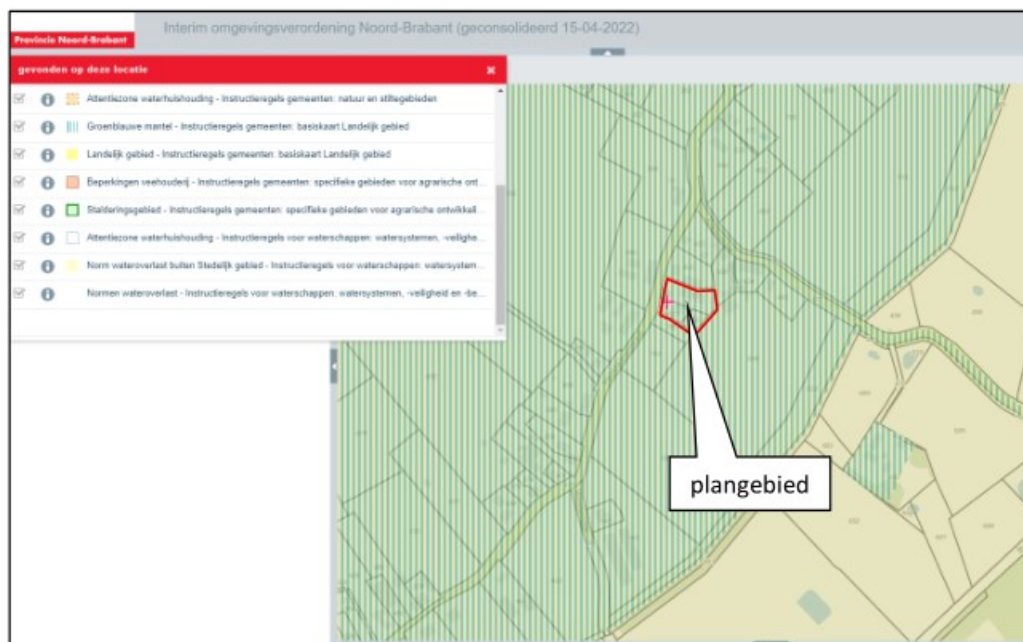
Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de functie Wonen en wordt op basis van de structuurvisie mogelijk gemaakt binnen de zone 'groenblauwe structuur'. De uitwerking van het beleid ten aanzien van onderhavige ontwikkeling in het buitengebied is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze omgevingsverordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### **3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest recent geconsolideerde versie dateert van 15 april 2022. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op

provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening met daarop het plangebied weergegeven.



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart IOV Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant).

### *Landelijk gebied*

Uit figuur 3.1 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het Landelijk gebied. In artikel 3.68 en artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor Wonen in Landelijk gebied. Primair geldt (artikel 3.68) dat enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Nieuwvestiging van woningen is hiermee in eerste instantie niet toegestaan. In artikel 3.69 heeft de provincie echter voor een aantal veel

voorkomende ontwikkelingen regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om:

- vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
- het inpandig splitsen van een beeldbepalende woonboerderij;
- de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

Bij voorliggend initiatief is sprake van het inpandig splitsen van een beeldbepalende woonboerderij. Onderstaand wordt getoetst of voor onderhavig initiatief aan de gestelde voorwaarden uit artikel 3.69 alsmede de hieruit voortvloeiende voorwaarden uit artikel 3.78 van Interim omgevingsverordening wordt voldaan.

### ***Art. 3.69 Wonen in landelijk gebied***

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

#### **b. een inpandige splitsing van een beeldbepalend woonboerderij als:**

- 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en**

Vanuit het gelijkheidsbeginsel wordt door de provincie Noord-Brabant bij inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij een fysieke tegenprestatie gevraagd. De provincie heeft deze tegenprestatie in haar beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant bepaald op €62.500,-. Bij voorliggend initiatief worden een aantal bijgebouwen binnen het plangebied gesloopt. Aanvullend wordt door initiatiefnemers ten behoeve van de vereiste fysieke tegenprestatie een maatwerktitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte ter waarde van €62.500,-. Deze titel wordt door de Ontwikkelingsmaatschappij als certificaat aangeboden. Het certificaat levert het bewijs dat er is bijgedragen aan het versterken van omgevingskwaliteit vanwege in het verleden behaalde winst door de toepassing van de Regeling Ruimte voor ruimte verbreed. Het certificaat is als bijlage bij ruimtelijk onderbouwing gevoegd.

- 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.**

Aan de te verlenen omgevingsvergunning voor de splitsing c.q. het gebruik van de beeldbepalende woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 te Liempde als twee zelfstandige woningen, wordt door de gemeente

Boxtel de voorwaarde verbonden dat de woonboerderij in haar huidige vorm, alle beeldbepalende elementen inbegrepen, behouden dient te blijven. Hiermee wordt het behoud van de woonboerderij juridisch-pla-nologisch verzekerd. Daarnaast zorgt het feit dat door de splitsing twee gezinnen en daarmee twee kostwinnaars in de woonboerderij kunnen wonen, ervoor dat er meer financiële middelen beschikbaar komen voor het behoud van het pand.

### **Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit**

#### **Lid 2**

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waar-bij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

#### **a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:**

##### **1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;**

De te splitsen beeldbepalende woonboerderij is gelegen binnen een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied, te weten de bebouwingscon-centratie 'Hezelaar' te Liempde. In hoofdstuk 3.3.4 van voorliggende on-derbouwing is een nadere uiteenzetting van het buurtschap 'Hezelaar' opgenomen, alsmede een kaart van het buurtschap met daarop de lig-ging van de planlocatie aangeduid.

##### **2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omge-vingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en**

In haar beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant heeft de provincie Noord-Brabant nadere invulling gegeven aan de omvang van de tegenprestatie die geldt bij de inpandige splitsing van beeldbepalende boerderijen. Deze tegenprestatie is bepaald op €62.500,-.

##### **3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;**

Bij voorliggend initiatief is, gelet op de aanezige bebouwing, het niet mo-gelijk om een ruimte-voor-ruimte kavel te ontwikkelen.

#### **Lid 3**

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

#### **a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**

Door de gemeente Boxtel is in maart 2020 de 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels' opgesteld. De handreiking bevat globale kaders voor de ont-wikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen in de gemeente Boxtel. In de handreiking heeft de gemeente Boxtel nadere invulling gegeven aan het

begrip 'bebouwingsconcentratie' middels het aanwijzen van een achttal buurtschappen. Eén van deze buurtschappen betreft 'Hezelaar', gelegen aan de oostzijde van het dorp Liempde. De planlocatie aan Hezelaarsestraat 15a-17 is gelegen binnen dit buurtschap 'Hezelaar' (en daarmee binnen een bebouwingsconcentratie). In hoofdstuk 3.3.4 van voorliggende onderbouwing is een nadere uiteenzetting van het buurtschap 'Hezelaar' opgenomen, alsmede een kaart van het buurtschap met daarop de ligging van de planlocatie aangeduid. De planlocatie is hiermee gelegen binnen een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie.

#### **Lid 4**

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;**
- b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en**
- c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.**

Aan bovenstaande drie artikelen hoeft conform Lid 4 geen toepassing te worden gegeven bij onderhavig initiatief.

De voorgenomen splitsing van de beeldbepalende woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit artikel 3.69 en artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### *Groenblauwe mantel*

Uit figuur 3.1 blijkt tevens dat het plangebied gelegen is binnen de Groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

In artikel 3.32 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel. Onderhavige ontwikkeling ziet middels splitsing toe op de toevoeging van een woonfunctie binnen een reeds bestaande woonboerderij. Dit betreft een ontwikkeling de qua aard en omvang passend is binnen de groenblauwe mantel. Voor de beoogde ontwikkeling is een beschrijving van de aanwezige ecologische- en landschappelijke waarden én kenmerken opgenomen in voorliggende onderbouwing. Het plangebied wordt daarnaast landschappelijk ingepast conform het inpassingsplan zoals opgenomen in de bijlage. Er wordt

hiermee middels het initiatief geen afbreuk gedaan aan de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties binnen de groenblauwe mantel.

#### *Attentiezone waterhuishouding*

Een bestemmingsplan waarbinnen een 'Attentiezone waterhuishouding' is gelegen strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Ter plaatse van de aanduiding worden geen bestemmingen en/of regels vastgesteld voor fysieke ingrepen welke een negatief effect op de waterhuishouding zouden kunnen hebben.

In artikel 3.26 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor ontwikkelingen binnen de attentiezone waterhuishouding. In het kader van voorliggend initiatief is geen sprake van fysieke ingrepen welke een negatief effect hebben op de waterhuishouding binnen het plangebied dan wel ten zuiden gelegen Natuur Netwerk Brabant. De splitsing van de woonboerderij vindt inpandig plaats. Als gevolg van de ontwikkeling neemt zowel het bebouwde als het verharde oppervlak ter plaatse van het plangebied niet toe. Op deze locatie is tevens geen grondwaterbron, of vergelijkbare voorziening, aanwezig welke invloed kunnen hebben op de waterhuishouding van het gebied. Teneinde het voorkomen van mogelijk in de toekomst plaatshebbende ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben op de waterhuishouding, zijn in het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011 regels opgenomen overeenkomstig de in de Interim omgevingsverordening in artikel 3.26 opgenomen bepalingen.

#### *Overige aanduidingen*

Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat het plangebied gelegen is binnen het 'stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij, waarmee deze aanduiding niet van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Uit figuur 3.1 blijkt eveneens dat de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' op het plangebied is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Voor het plangebied is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel geeft in haar beleid nadere invulling aan bovengenoemde normen. In hoofdstuk 4.4 van voorliggende onderbouwing wordt het aspect 'water' nader uitgewerkt. Hieruit blijkt, mede gelet op het feit dat de splitsing inpandig plaatsvindt en er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, dat bij

onderhavig initiatief voldaan wordt aan zowel het beleid van waterschap De Dommel als het gemeentelijk beleid op het gebied van water.

#### *Kwaliteitsverbetering*

Tot slot is in Interim omgevingsverordening in artikel 3.9 vastgelegd dat wanneer een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In artikel 3.78, Lid 4 wordt hierop, zoals bovenstaand aangegeven, voor onder meer de splitsing van beeldbepalende woonboerderijen een uitzondering gemaakt op deze verplichting tot kwaliteitsverbetering. Op basis van artikel 7 van de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant dient echter bij de toevoeging van een woning ook altijd worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 3.3.4 alsmede in bijlage 1 van voorliggende onderbouwing is de gevraagde landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

### **3.2.4 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant**

Met de inwerking treden van de recente wijziging van de Interim omgevingsverordening (15 april 2022) is een belangrijke wijziging doorgevoerd middels de invoering van de nieuwe regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78), zoals bovenstaand nader toegelicht. Deze nieuwe regeling vervangt de rood-voor-groenregelingen die voorheen in de Interim omgevingsverordening stonden, zoals Ruimte voor ruimte, kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties en de landgoederenregeling. Voor de concrete toepassing van het nieuwe maatwerkartikel heeft de provincie de beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' opgesteld. De beleidsregel bevat een uitwerking van hoe de provincie invulling geeft aan (de omvang van) de fysieke tegenprestatie in ruil voor een woning op aanvaardbare plekken. Eén van de mogelijkheden betreft de splitsing van beeldbepalende woonboerderijen. In het landelijk gebied komen naast cultuurhistorische waardevolle boerderijen ook beeldbepalende woonboerderijen voor. Het betreffen onder andere de traditionele langgevel- en kopgevelboerderijen die niet persé cultuurhistorische waarde hebben. In artikel 5 en artikel 7 van de beleidsregel wordt nadere invulling gegeven aan de voorwaarden die gelden voor de splitsing van deze beeldbepalende woonboerderijen. Onderstaand wordt getoetst of voor onderhavig initiatief aan de gestelde voorwaarden uit artikel 5 en artikel 7 wordt voldaan.

#### ***Artikel 5 Versterken omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij***

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij de



realisatie van één of meerdere wooneenheden door splitsing van een beeldbepalende boerderij:

- a. de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;**  
Bij voorliggend initiatief wordt in het kader van de fysieke tegenprestatie van €62.500 is initiatiefnemers een maatwerktitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
- b. de splitsing is inpandig;**  
Zoals onder meer blijkt uit de planbeschrijving zoals opgenomen in hoofdstuk 2.2 van voorliggende onderbouwing, vindt de splitsing inpandig plaats. Er wordt geen additionele bebouwing opgericht ten behoeve van de splitsing.
- c. beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;**  
Er vinden als gevolg van voorliggend initiatief geen wijzigingen aan het exterieur van de woonboerderij plaats. In de te verlenen omgevingsvergunning wordt het behoud van de beeldbepalende elementen als voorwaarde opgenomen en hiermee juridisch geborgd.
- d. bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;**  
Er worden als gevolg van de splitsing geen nieuwe bijgebouwen opgericht. De huidige bijgebouwen staan op voldoende afstand van de woonboerderij, in het achtererf, waarmee zijn geen afbreuk doen aan het beeldbepalende karakter van de woonboerderij.
- e. behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.**  
Aan de te verlenen omgevingsvergunning wordt door de gemeente Boxtel de voorwaarde verbonden dat het beeldbepalende karakter van de woonboerderij niet verstoord mag worden alsmede dat het realiseren van uitbouwen niet is toegestaan. Het behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij is hiermee juridisch geborgd.

#### **Artikel 7 Waardering Fysieke tegenprestatie**

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit de volgende regels:

- a. in het geval dat voor het bouwen van woningen geen fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit kan worden geleverd, kan de tegenprestatie worden geleverd door:**
  - 1°. de aankoop van een ruimte voor ruimte titel, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte als bedoeld in artikel 6, onder a;**  
Niet van toepassing.

- 2°. de aankoop van een maatwerktitel voor een woningtype als bedoeld in artikel 6, onder b tot en met e, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.**

Zoals reeds vermeld wordt bij voorliggend initiatief voor de splitsing van de beeldbepalende boerderij deze maatwerktitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Deze titel wordt door de Ontwikkelingsmaatschappij als certificaat aangeboden. Het certificaat levert het bewijs dat er is bijgedragen aan het versterken van omgevingskwaliteit vanwege in het verleden behaalde winst door de toepassing van de Regeling Ruimte voor ruimte verbreed. Het certificaat is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

...

- f. bij het toevoegen van een woning geldt dat:**

- 1°. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij de kosten daarvan in redelijkheid onderdeel kunnen zijn van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit;**

Bij voorliggend initiatief wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De kosten van de inpassing maken geen onderdeel uit van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit.

- 2°. gemeenten de kosten voor een goede landschappelijke inpassing ook buiten de berekening kunnen houden als extra inspanning;**

De kosten van de inpassing maken geen onderdeel uit van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit. De goede landschappelijk inpassing wordt gerealiseerd aanvullend op de, middels aankoop van een maatwerk titel, te leveren fysieke tegenprestatie van €62.500.

- 3°. het ruimtelijk plan inzicht biedt in de kosten van de landschappelijke inrichting en de inpassing juridisch wordt geborgd met een voorwaardelijke gebruiksbepaling;**

Het landschappelijk inpassingsplan biedt inzicht in de kosten van de landschappelijke inrichting. De uitvoering en instandhouding van het plan wordt juridisch geborgd middels een voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning voor de splitsing van de woonboerderij.

- 4°. afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting geen fysieke tegenprestatie betreft en niet kan worden ingebracht.**

Bij voorliggend initiatief is geen sprake van afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting.

## **Conclusie**

De voorgenomen splitsing van de bestaande beeldbepalende woonboerderij binnen het plangebied past binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde beleidskaders, waaronder de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Er zijn vanuit provinciaal beleid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2011**

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is op 10 juli 2014 onherroepelijk in werking getreden. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 biedt geen mogelijkheid om het voorgenomen initiatief aan Hezelaarsestraat 15a-17 mogelijk te maken. Gekozen wordt dan ook om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning buitenplans afwijken op basis van art. 2.12 lid 1, sub a onder 3<sup>o</sup> van de Wabo.

### **3.3.2 Structuurvisie**

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 vastgesteld. De structuurvisie vormt het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en anderzijds de basis voor concrete projecten. Daarnaast is het een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.

De Structuurvisie Verfrissend Boxtel bestaat uit drie onderdelen. Ten eerste de Atlas van Boxtel waarin een ruimtelijke analyse wordt gegeven van wat Boxtel is met een inventarisatie van kwaliteiten, ambities en knelpunten. Ten tweede de Strategische Agenda van Boxtel waarin een set van te maken integrale ruimtelijke strategische keuzes en oplossingsrichtingen (in woord en beeld) zijn opgenomen. Tot slot bevat de structuurvisie het Bedrijfsplan van Boxtel. Dit betreft een meerjaren investeringsplanning waarin tot uitdrukking komt hoe de kwaliteiten en de richtinggevende uitspraken leiden tot programma's en financiële claims.

Onderhavig initiatief valt onder de Atlas van Boxtel en is gelegen in de zone 'Buitengebied'. Het buitengebied van Boxtel kent een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Boxtel moet in samenhang gezien worden waarbij gestreefd wordt naar het

behouden en versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurlijke cultuurlandschap. Bebouwing en erf inrichting moeten in maat en vorm zoveel mogelijk aansluiten bij de kleinschaligheid en de cultuurhistorie van het landschap. De historische (land)wegen, structuur en waardevolle morfologie moeten zoveel worden behouden evenals de bestaande groenstructuren en perceelscheidingen.

Bij het realiseren van de inpandige splitsing van de woonboerderij zal landschappelijk worden aangesloten op de bestaande kwaliteiten van het gebied. Het initiatief past daarmee binnen de doelen van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel.

### **3.3.3 Woonvisie 2016 -2025**

In de woonvisie heeft de gemeente Boxtel de prioriteiten van het woonbeleid vastgelegd voor de periode 2016-2025. Deze prioriteiten vloeien voort uit vijf opgaven die de gemeente in (hoofdstuk 3) van de visie formuleert. De visie is geen 'hermetisch' verhaal. De gemeente Boxtel wil helder richting geven. Tegelijkertijd is zij zich ervan bewust dat zij ook moet kunnen inspelen op Bestemmingsplan Hezelaarsestraat ong., Liempde Gemeente Boxtel 23 nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. De gemeente Boxtel ziet de woonvisie daarom als 'kompas' waarmee zij aangeeft hoe zij aankijkt tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die zij als gemeente wil bereiken. De vijf opgaven die in de woonvisie zijn geformuleerd luiden:

1. Een betaalbare woning voor ieder huishouden.
2. Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad.
3. Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen.
4. Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst.
5. Boxtel aantrekkelijke woongemeente.

Het voorgenomen initiatief sluit aan op de doelen en opgaven zoals door de gemeente Boxtel geformuleerd in de Woonvisie. Het creëren van een tweede woning binnen een bestaand pand betreft een duurzame toevoeging aan de woningvoorraad (ladder van duurzame verstedelijking). Daarnaast wordt middels de toevoeging van een woning aan de rand van de kern Liempde de leefbaarheid van deze kleine kern op peil gehouden. Het initiatief past hiermee binnen de kaders van de Woonvisie

### **3.3.4 Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boxtel. Bij de voorgenomen ontwikkeling dient daarom voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) conform artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De mate van

kwaliteitsverbetering is afhankelijk van het ruimtelijke effect van de ontwikkeling op de omgeving.

In april 2015 heeft de gemeenteraad van Boxtel haar beleid op het gebied van kwaliteitsverbetering nader vastgesteld in haar beleidsregel 'Kwaliteitsverbetering voor het buitengebied'. Afhankelijk van de impact van een ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving hanteert de gemeente drie categorieën en bijbehorende kwaliteitsverbetering:

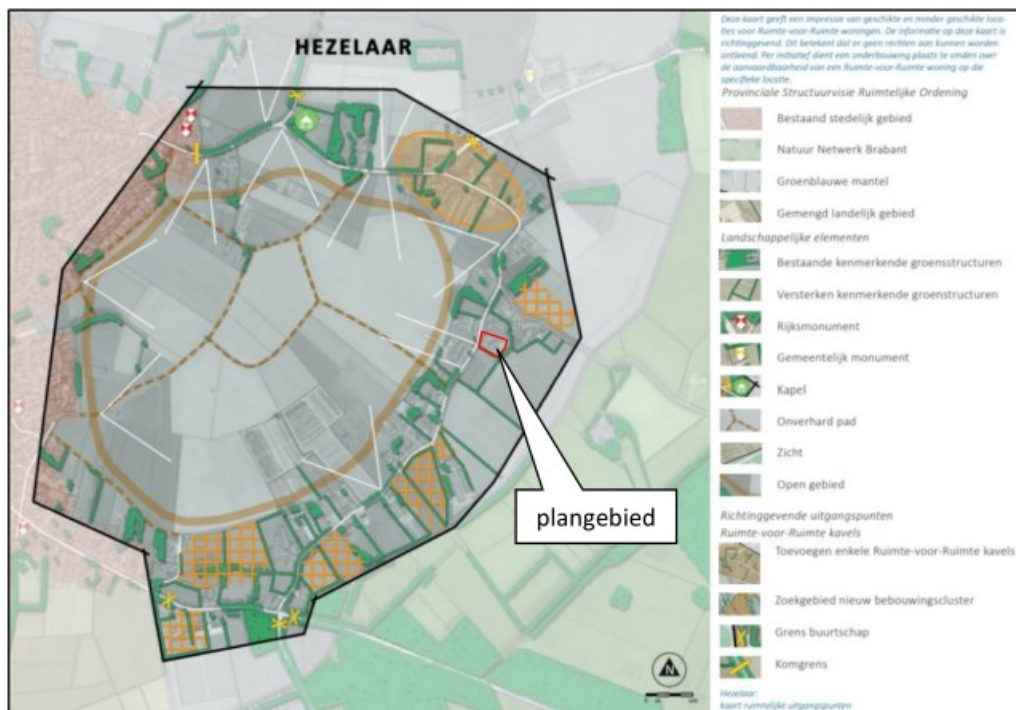
- Categorie 1: Bij geen effect op het landschap wordt er niets extra's verwacht;
- Categorie 2: Bij een beperkt effect, dan wordt een basisinspanning, door middel van een erfinrichtingsplan verwacht;
- Categorie 3: Bij een groot effect, dan worden naast een basisinspanning, ook aanvullende kwaliteitsprestaties verwacht.

Het in pandig splitsen van een karakteristieke woonboerderij is in de beleidsregel aangemerkt als een ontwikkeling in Categorie 1. Op basis van artikel 7 van de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant dient echter bij de toevoeging van een woning ook altijd worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing

Door initiatiefnemer is aan H8 Ontwerp opdracht verleend voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en beleidsregel Kwaliteitsverbetering voor het buitengebied van de gemeente Boxtel. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan wordt door de gemeente Boxtel als voorwaarde opgenomen aan de te verlenen omgevingsvergunning voor de splitsing.

### **3.3.5 Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels**

Door de gemeente Boxtel is in maart 2020 de 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels' opgesteld. De handreiking bevat globale kaders voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen in de gemeente Boxtel. In de handreiking heeft de gemeente Boxtel nadere invulling gegeven aan het begrip 'bebouwingsconcentratie' middels het aanwijzen van een achttal buurtschappen. Eén van deze buurtschappen betreft 'Hezelaar', gelegen aan de oostzijde van het dorp Liempde. In figuur 3.2 is een kaart van het buurtschap 'Hezelaar' opgenomen, afkomstig uit de handreiking, met daarop het plangebied aan Hezelaarsestraat 15a-17 nader aangeduid.



Figuur 3.2: Kaart buurtschap Hezelaar (bron: Gemeente Boxtel, 2020).

Hezelaar is gesitueerd tegen het Dommeldal. Tussen Hezelaar en Liempde bevindt zich een oud akkercomplex dat qua structuur nog herkenbaar aanwezig is. De oudste vermelding van het buurtschap Hezelaar stamt uit 1308. Hezelaar is een buurtschap met een agrarisch karakter, waar veel langgevelboerderijen staan. De bebouwing in Hezelaar is als een soort krans rond de Hezelaarse Akkers gelokaliseerd. De Hezelaarse Akkers worden dus omsloten door de bebouwing waar soms een opening naar de omgeving is te vinden. De Hezelaarse Akkers zorgen voor openheid in dit buurtschap. Het voornaamste grondgebruik van deze akkers is grasland en maisteelt. Over de Hezelaarse Akkers liggen geen verharde wegen, maar enkel zandwegen. Hierdoor is verkeer in het midden Hezelaar zeer beperkt en bestaat het voornamelijk uit agrarisch verkeer. De bebouwing in het buurtschap Hezelaar is direct aan de wegen gelokaliseerd. Veel woningen zijn vergezeld door enkele bijgebouwen die vaak dienen als schuur of garage.

### *Bebouwingsconcentratie*

Buurtschap Hezelaar is samen met Liempde een kransakkerdorp. Het buurtschap kenmerkt zich van oudsher door de grote contrasten tussen de open akker en de bebouwing en bebouwingsclusters daaromheen. De historische centrale open akker is nog steeds aanwezig. Aan de noordzijde van het kransakkerdorp bevinden zich ook enkele aansluitende open akkers. Deze open gebieden dienen gewaarborgd te worden. In de noordoosthoek bevindt zich een historisch bebouwingscluster. De overige bebouwing lag langs het lint en enkele zijwegen verspreid. De gebieden ten zuiden en oosten van het Kransakkerdorp kenmerken zich historisch door een halfopen coulissenlandschap.

### *Draagkracht buurtschap*

Het maximale aantal toe te voegen bouwkavels dan wel wooneenheden van een buurtschap wordt bepaald door de draagkracht van het buurtschap en zijn omgeving. Hier zijn geen absolute aantallen aan te koppelen. In de handreiking is door de gemeente Boxtel nader onderzoek gedaan naar de draagkracht van het buurtschap 'Hezelaar'.

De gemeente geeft aan dat in de draagkracht van dit buurtschap door de historische opbouw grote contrasten zitten. De oude open akkers bieden geen ruimte meer voor toevoeging van Ruimte-voor-Ruimte kavels. De centrale open akker, maar ook de aanwezige zichten daarop dienen gewaarborgd te blijven. Evenals de doorzichten tussen de centrale akker en de open gebieden aan de noordzijde. Het karakter van het kransakkerdorp mag niet worden aangetast.

Rondom het historische bebouwingscluster aan de noordzijde wordt door de gemeente wel ruimte geboden voor het beperkt toevoegen van enkele Ruimte-voor-Ruimte kavels. De nieuwe kavels moeten hierbij in het geheel ingepast worden. Daarnaast is een aantal Ruimte-voor-Ruimte kavels mogelijk in de zone aan de oostzijde van de Hezelaarsestraat en het gebied tussen de Roderweg en de Helstraat. In dit oorspronkelijke coulissenlandschap zijn individuele kavels en clusters van kavels (vorm van boerenerf) mogelijk. De planlocatie is gelegen aan deze oostzijde van de Hezelaarsestraat.

Ten tijden van de vaststelling van de 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels' in maart 2020 is er tevens één plan voor de toevoeging van één Ruimte-voor-Ruimte woning op de hoek Hezelaarsestraat-Meulekensweg in procedure gebracht. Sindsdien zijn er binnen het buurtschap 'Hezelaar' geen nieuwe Ruimte-voor-Ruimte kavels meer ontwikkeld. Gezien het feit dat in de handreiking nog ruimte geboden wordt voor de toevoeging een aantal Ruimte-voor-Ruimte kavels binnen het buurtschap, past de voorgenomen toevoeging van één woning middels het inpandig splitsen van de bestaande beeldbepalende woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 binnen de draagkracht van het buurtschap 'Hezelaar'.

### **Conclusie**

De voorgenomen splitsing van de bestaande beeldbepalende woonboerderij binnen het plangebied past binnen de door de gemeente Boxtel opgestelde beleidskaders. Er zijn vanuit gemeentelijk beleid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangevoerd dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### 4.1 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011, de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.. De beoogde in pandige splitsing van de bestaande woonboerderij valt niet onder onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een aanmeldnotitie M.e.r. is hiermee niet noodzakelijk.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

#### *Archeologie*

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het bestemmingsplan is aan het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend, zoals blijkt uit figuur 1.2. De



dubbelbestemming schrijft voor dat voor de bouw van bouwwerken met een bruto oppervlakte van meer dan 125 m<sup>2</sup> voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een archeologische rapportage dient te worden overlegd. Als gevolg van de voorgenomen inpandige splitsing van de woonboerderij wordt echter de bodem niet geroerd. Hiermee hoeft voor de voorgenomen ontwikkeling dan ook geen archeologisch onderzoek te worden overlegd.

### **Conclusie**

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor onderhavig initiatief.

### *Cultuurhistorie*

Volgens de Erfgoedwet dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

De Hezelaarsestraat is door provincie aangemerkt als 'Historische stedenbouw'. Aan de Hezelaarsestraat is rondom de zeer gave akker ten zuiden van de kern Liempde een lintbebouwing gelegen. Ondanks de vele nieuwe toevoegingen is de historische structuur en de samenhang met de akker nog duidelijk herkenbaar. Vanuit het lint zijn enkele mooie zichtlijnen over de akker naar de kern van Liempde aanwezig. Daarnaast lopen er vanaf het lint diverse paden over de akker.

Daarnaast is aan de overzijde van het plangebied het cultuurhistorisch vlak 'Akkercomplex Liempde' gelegen, binnen het cultuurhistorisch landschap 'Het Groene Woud'. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Ten westen van het plangebied ligt het oude open akkercomplex van de Hezelaarsche Akkers. Deze akker heeft een mooie bolle ligging als gevolg van de eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest. Het akkercomplex dateert van de middeleeuwen en is bijzonder gaaf en herkenbaar gebleven; ook de structuur van (zand)wegen is goed bewaard. Op de oever van de Grote Waterloop ligt de boerderijstrook Hezelaar als een langgerekte halve krans omheen de Hezelaarsche akkers. Het akkercomplex hangt samen met Liempde en het buurtschap Hezelaar.

De voorgenomen inpandige splitsing van de woonboerderij binnen het plangebied heeft geen (negatieve) invloed op de bovengenoemde aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

## **Conclusie**

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor onderhavig initiatief.

### **4.3 Flora en fauna**

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

#### *Soortenbescherming*

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van een ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden enkele van de bestaande gebouwen op het perceel gesloopt, zoals nader toegelicht in hoofdstuk 2.2 van voorliggende onderbouwing. Aan Exlan B.V. is daarom opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een quickscan Flora en Fauna. Deze quickscan is als bijlage opgenomen aan voorliggende toelichting. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen:

#### **Conclusie**

*Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:*

- 1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
- 2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*

3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

*Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. De gebouwen dienen gesloopt te worden buiten het broedseizoen (van 15 maart tot 15 juli).*

*Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.*

*Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.*

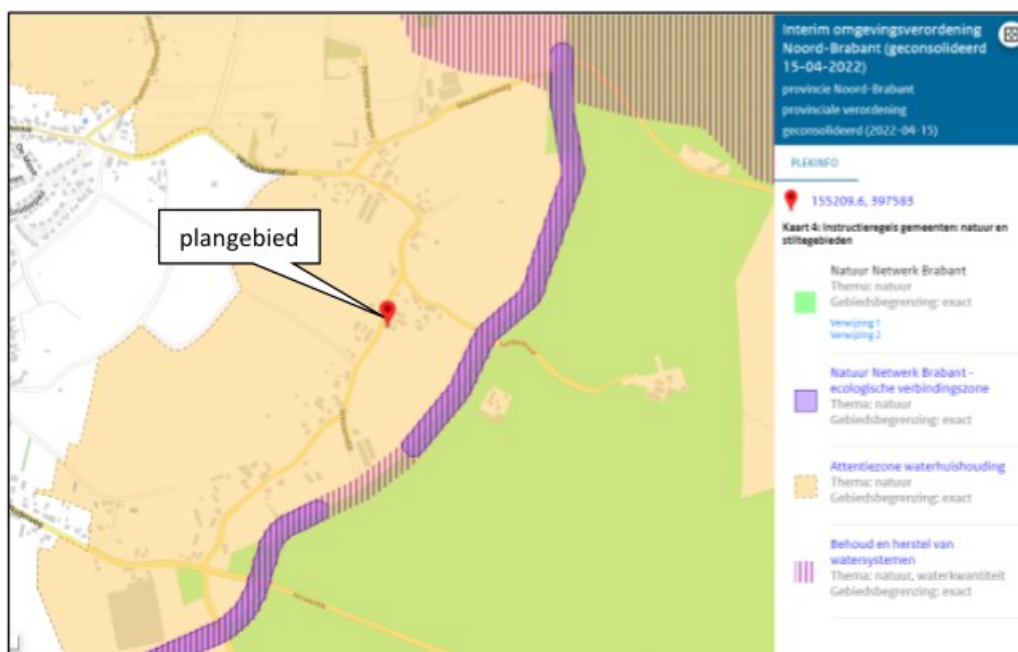
#### *Gebiedsbescherming*

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. De provincie Noord-Brabant heeft daarnaast zelf geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Venen'. Dit gebied ligt op een afstand ruim 6 kilometer van het plangebied. De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant of binnen een Ecologische verbindingszone (EVZ). Het meest nabijgelegen NNB gebied betreft het kruiden- en faunarijk grasland op ca. 200 meter ten oosten van

het plangebied. Ter plaatse is tevens een ecologische verbindingszone gelegen. In figuur 4.1 is een uitsnede van de kaart 'natuur en stiltegebieden' behorende bij de Interim omgevingsverordening opgenomen, met daarop het plangebied aangeduid. Gezien de afstand van het plangebied tot het meest dichtbij gelegen NNB gebied en de EVZ, leiden de effecten die voortvloeien uit het plan niet tot significante gevolgen voor deze gebieden.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart 'Natuur en stiltegebieden' IOV (bron: provincie Noord-Brabant).

### Stikstofdepositie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

### Aanlegfase

Gelet op het feit dat de ontwikkeling de inpanidige splitsing van een reeds bestaande woonboerderij betreft, is bij het plan geen sprake van een aanlegfase.

### Gebruiksfase

Voor wat betreft de gebruiksfase dient de toename in stikstofdepositie wel inzichtelijk te worden gemaakt. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) afkomstig van het plangebied vinden in de gebruiksfase plaats door een tweetal type bronnen namelijk:

- verkeersbewegingen van en naar het plangebied;
- de stookinstallaties binnen het plangebied.

#### *Verkeersbewegingen*

Binnen het plangebied wordt middels het in pandig splitsen van de bestaande woonboerderij één woning toegevoegd. Op basis van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'weinig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom' bedraagt het aantal verkeersbewegingen 8,0 per woning.

#### *Stookinstallaties*

Als gevolg van het voormalige gebruik van de woonboerderij ten behoeve van inwoning, zijn in het pand reeds twee separate stookinstallaties aanwezig. Omdat middels voorliggend initiatief de tweede woning nu juridisch-planologisch wordt verzekerd, wordt deze aardgasketel op basis van een worst-case scenario meegenomen in de stikstofdepositieberekening. De norm voor de emissie NO<sub>x</sub> ten gevolge van Wonen bedraagt 3,0 kg per jaar per woning.

Tot slot dient ten behoeve van het in beeld brengen van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011 biedt binnen de bestemming Wonen enkel de wijzigingsbevoegdheid om het bestemmingsvlak van vorm te veranderen zonder dat daarbij de oppervlakte wordt vergroot. Deze vormverandering leidt niet tot extra verkeersbewegingen dan wel stookinstallaties. De huidige beoogde situatie, waarbij één woning wordt toegevoegd, kan daarmee als de maximale planologische mogelijkheden worden beschouwd.

#### *Berekening*

Op basis van bovenstaande gegevens is middels het programma AERIUS Calculator 2021.0.5 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende onderbouwing.

Uit de berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase van het plan.

## Conclusie

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna voor onderhavig initiatief.

## 4.4 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap de Dommel, de Keur Waterschap De Dommel 2015, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

*Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.*

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en

oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

#### *Keur Waterschap De Dommel 2015*

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat

het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrijs "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Bij voorliggend initiatief is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. De voorgenomen splitsing van de woonboerderij vindt in pandig plaats. Daarnaast worden enkele bijgebouwen binnen het plangebied gesloopt, waarmee het verhard oppervlak zelfs afneemt. Hiermee is bij voorliggend initiatief het gemeentelijk beleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen van toepassing.

#### *Gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is opgenomen in meerdere beleidsdocumenten. Het Waterplan is opgesteld in samenspraak Door de gemeente Boxtel is in samenspraak met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel het Waterplan opgesteld. Afgeleide van dit Waterplan is De Watervisie Boxtel. De Watervisie Boxtel vormt als zodanig het beleidskader voor de nadere uitwerking van initiatieven. Daarnaast is vrij recent het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 (vGRP) geactualiseerd. Dit beleid borduurt voort op het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019.

#### *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024*

In het vGRP heeft de gemeente Boxtel enkele speerpunten opgesteld die leidend zijn voor het handelen van de gemeente. Uit de speerpunten volgt onder meer dat de gemeente aan perceelegebieden het waterbewustzijn voor het verwerken van het hemelwater (speerpunt 1, ambitie 2), wil overbrengen. In de 'Strategie hemelwater' is daarnaast als belangrijkste aandachtspunt bij ontwikkelingen opgenomen dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden ontwikkeld, conform de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater van de gezamenlijke Brabantse waterschappen. Hierbij wordt, in afwijking van het beleid van het waterschap, een ondergrens van toename verharding van 250 m<sup>2</sup> gehanteerd.

#### *Berging hemelwater*

Het in pandig splitsen van de bestaande woonboerderij leidt niet tot een uitbreiding van bebouwing dan wel verharding. Onderdeel van de ontwikkeling is daarnaast dat enkele bijgebouwen binnen het plangebied worden gesloopt. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook af. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet aan de orde.

#### *Afvoer vuilwater*

De afvoer van het afvalwater blijft onveranderd en blijft plaatsvinden op de aanwezige riolering aan de Hezelaarsestraat. Er is reeds sprake van twee separate



aansluitingen op het rioleringsstelsel. Er is daarmee geen sprake van nieuwe aansluitingen en/of veranderingen aan leidingen als gevolg van voorliggend initiatief.

#### **Conclusie**

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect water geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.5 Bodem**

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Daarnaast is in de Woningwet (Artikel 8) vastgelegd dat niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

Voor onderhavig initiatief is er geen sprake van de oprichting van nieuwe bebouwing of van enig grondverzet en daarmee is er geen (financieel) risico. Aan het plangebied is reeds de woonbestemming toegekend. Middels het plan wordt de bestaande woonboerderij inpandig gesplitst in twee zelfstandige woningen. De gevoeligheid van het gebruik van het pand voor mensen verandert hierdoor niet.

#### **Conclusie**

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.6 Kabels en leidingen**

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart en het bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Er is voor de te splitsen woonboerderij reeds sprake van afzonderlijke aansluitingen op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (water, elektra, data e.d.).

#### **Conclusie**

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect kabels en leidingen voor onderhavig initiatief.

### **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze

dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

#### *Wettelijk kader*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

#### *Omgevingstype*

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert daarom twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

De planlocatie aan Hezelaarsestraat 15a-17 is gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Op basis van de voor het perceel en haar omgeving vigerende bestemmingsplannen wordt de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG Handreiking van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### *Milieuzonering*

Binnen een straal van 200 meter van de planlocatie is één 'bedrijfsmatige' functie gelegen. Het betreft de rundveehouderij aan Hezelaarsestraat 18. In onderstaande tabel zijn de hindercontouren van dit bedrijf aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor deze functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. De afstanden gelden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

Bedrijf			Richtafstand in meters			
id	Adres	Bestemming - functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
1.	Hezelaarsestraat 18	Agrarisch - rundveehouderij	100	30	30	0

Figuur 4.2: Overzicht en toetsing richtafstanden (Handreiking VNG, 2009).

#### *Woon- en leefklimaat*

De afstand van de meest dichtbij gelegen gevel van de inpandig te splitsen woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a-17 tot het agrarisch bouwvlak van de

rundveehouderij aan Hezelaarsestraat 18 bedraagt 15 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de geldende richtafstanden voor geur, stof en geluid.

#### *Gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden*

In de huidige situatie heeft het plangebied reeds volledig de bestemming 'Wonen' en is het juridisch-planologisch reeds toegestaan om het pand volledig te gebruiken voor de woonfunctie. Het middels het inpandig splitsen toevoegen van een woning binnen het bestaande pand leidt er dan ook niet toe dat de rundveehouderij aan Hezelaarsestraat 18 wordt beperkt in haar gebruiks- dan wel ontwikkelmogelijkheden.

#### **Conclusie**

In het kader van voorliggend initiatief dient de invloed van de aspecten geur, stof en geluid afkomstig van de rundveehouderij aan Hezelaarsestraat 18 op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied nader onderzocht te worden. Dit vindt plaats in de hierop volgende hoofdstukken van voorliggende onderbouwing.

## **4.8 Geur**

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het eerste punt wordt de zogenaamde toets op de 'omgekeerde werking' toegepast. Daarbij wordt uitgegaan van de geurnormen en de richtafstanden uit de Wet geurhinder (Wgv) of de gemeentelijke verordening. Voor het tweede punt moet worden getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de gemeentelijke beleidsregel.

#### *Individuele geurhinder*

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze wettelijke normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de Wgv zijn door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode overgenomen in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij'.

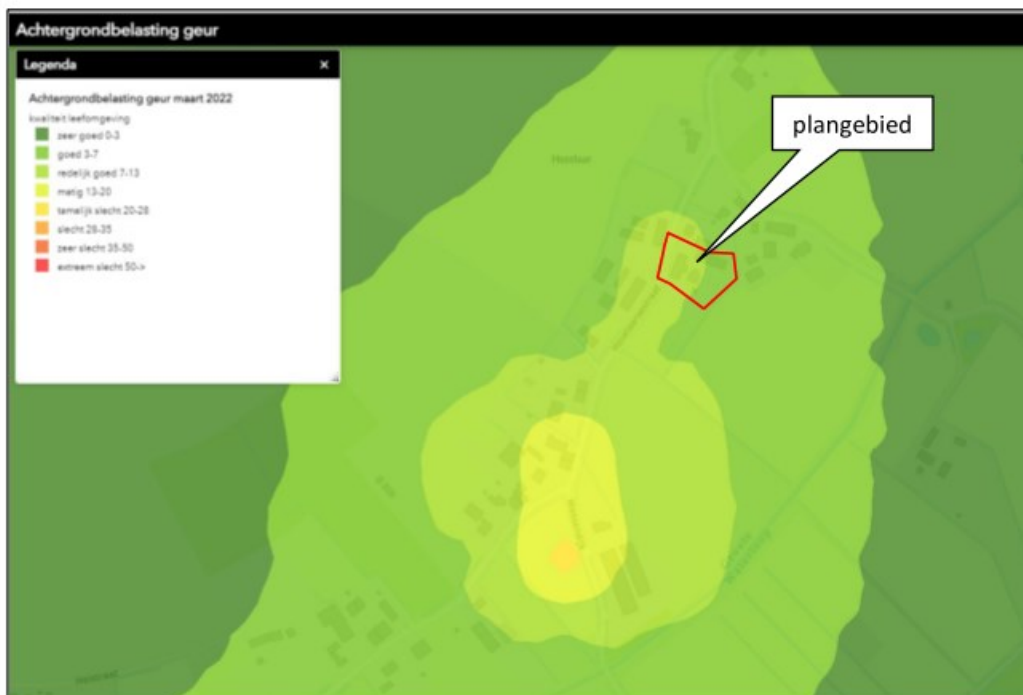
Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, zoals varkens, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Deze bedraagt maximaal:

- 3,0 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> binnen de bebouwde kom
- 14,0 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom

Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter binnen de bebouwde kom
- ten minste 50 meter buiten de bebouwde kom

Zoals blijkt uit figuur 4.2 is in de directe omgeving van het plangebied één rundveehouderij gelegen. Voor dit bedrijf geldt een vaste afstand van 50 meter (dieren zonder emissiefactor) tot burgerwoningen. Aan deze afstand wordt met 40 meter in de huidige situatie reeds niet voldaan. Gezien het feit in de huidige situatie het plangebied echter reeds volledig de bestemming 'Wonen' heeft en het juridisch-planologisch reeds is toegestaan om het pand volledig te gebruiken voor de woonfunctie, leidt het in pandig splitsen van de bestaande woonboerderij er dan ook niet toe dat de rundveehouderij aan Hezelaarsestraat 18 wordt beperkt in haar gebruiks- dan wel ontwikkelmogelijkheden.



Figuur 4.3: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (bron: ODZOB d.d. 16-11-2022).

#### *Gecumuleerde geurhinder*

Om aan te tonen dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting van alle omliggende veehouderijen, wordt getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of gemeentelijke beleidsregel. Voor de achtergrondbelasting zijn in de Interim omgevingsverordening normen opgenomen. De gemeente Boxtel heeft geen eigen waarden in haar beleid opgenomen, waardoor de volgende toetswaarden worden aangehouden:

- 10 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> voor objecten in de bebouwde kom;
- 20 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> voor objecten in het buitengebied.

Door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant is onlangs een actuele geurkaart van de achtergrondbelasting in diverse Brabantse gemeenten opgesteld. In figuur 4.3 is een uitsnede van deze geurkaart opgenomen met daarop het plangebied rood omkaderd. Zoals blijkt uit figuur 4.3 is ter plaatse van het plangebied sprake van een achtergrondbelasting in de range van 3-13 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup>. De wettelijke norm van 20 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> wordt hiermee niet overschreden.

Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de achtergrondbelasting geur de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in figuur 4.4. De achtergrondbelasting ter plaatse van de woning valt in de categorieën 4 t/m 8 en 9 t/m 13 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup>. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als redelijk goed tot goed worden beoordeeld.

Achtergrondbelasting (ou <sub>e</sub> /m <sup>3</sup> )	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
1-3	<5	zeer goed
4-8	5-10	goed
9-13	10-15	redelijk goed
14-20	15-30	matig
21-28	20-25	tamelijk slecht
29-38	25-30	slecht
39-50	30-35	zeer slecht
51-65	35-40	extreem slecht

Figuur 4.4: Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

### Conclusie

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Het stappenplan 2.0 wordt hieronder weergegeven, waarbij per stap een nadere toetsing plaatsvindt.

### 1. Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkens-

houderijen en één vleeskuikenbedrijf. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie zijn geen varkenshouderijen dan wel pluimveehouderijen gelegen. De advieswaarde voor endotoxine wordt daarmee binnen het plangebied niet overschreden.

2. *Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de in pandige splitsing van een bestaande woonboerderij. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

3. *Geurbelasting; toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;*

a. Wettelijke uitgangspunten

In hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Op de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op sec de wettelijke aspecten kan ook gekeken worden naar een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) op dit moment het best beschikbare beeld geeft voor deze gezondheidskundige beoordeling. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% (woonkern) en 20% (buitengebied) geurgehinderd mag zijn. Dit betekent dat de gezondheidskundige advieswaarden voor het buitengebied door de GGD landelijk wordt gesteld op respectievelijk 5,0 OU/m<sup>3</sup> voor de voorgrond en 10,0 OU/m<sup>3</sup> voor de achtergrond. Zoals blijkt uit de toetsing uit hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting kent de achtergrondwaarde geur een bereik van 3-13 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Hiermee is aannemelijk dat de gezondheidskundige advieswaarde van 10 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> voor de achtergrond binnen sommige delen van het plangebied wordt overschreden. Gelet op genoemde achtergrondwaarde is tevens aannemelijk dat de gezondheidskundige advieswaarde van 5 OU/m<sup>3</sup> voor de voorgrond wordt overschreden. Dit leidt, conform het stappenplan, tot het advies om advies in te winnen bij de GGD.

4. *Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;*

Niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe situaties van het gemengd houden van varkens en pluimvee.

5. *Geitenhouderij: binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

a. Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) wordt bekeken of er zich binnen 2 kilometer van het plan bedrijven met geiten bevinden.

Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden.

b. Pluimveehouderijen

Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Met deze onderzoeksresultaten dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling en uitbreiding van pluimveehouderijen of de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van pluimveehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie bevinden zich geen pluimveehouderijen.

c. Overige veehouderijen

Ook voor overige veehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen, namelijk 250 meter ten opzichte van gevoelige functies.

Er bevinden zich binnen een straal van 250 meter van het plangebied een drietal rundveehouderij aan Hezelaarsestraat 18, Hezelaarsestraat 28 en Wessendijk 1. Dit leidt, conform het stappenplan, tot het advies om advies in te winnen bij de GGD.

6. *De aanwezigheid van mestbewerking en mestverwerking;*

Niet van toepassing.

7. *De ongerustheid bij omwonenden;*

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De voorgenomen inpandige splitsing van de bestaande woonboerderij betreft geen ontwikkeling die leidt tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er specifieke omstandigheden aan de orde zijn. Of in onderhavig geval een advies van GGD wordt opgevraagd betreft een afweging van de gemeente Boxtel.

**Conclusie**

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

**4.10 Geluid**

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Industrielawaai*

Middels de voorgenomen splitsing wordt aan de linkerkant van de bestaande woonboerderij (Hezelaarsestraat 15a.) een nieuwe zelfstandige woning mogelijk gemaakt. Uit hoofdstuk 4.7 blijkt dat de richtafstand voor geluid ten opzichte van de aan Hezelaarsestraat 18 gelegen rundveehouderij 30 meter bedraagt. Aan deze richtafstand wordt met 15 meter vanaf de meest dichtbij gelegen gevel van de woning tot het hoekpunt van agrarisch bouwvlak niet voldaan. Om aan te tonen dat ter hoogte van de woning voor geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de rundveehouderij is het stappenplan van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' doorlopen. Het stappenplan is weergegeven in bijlage 5.3 (blz. 194/195) van de VNG-brochure. Onderstaand zijn de relevante aspecten uit dit stappenplan weergegeven.

Stappenplan geluid VNG-brochure:

1. *Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Het bouwplan is dan mogelijk.*



De richtafstand van 30 meter wordt met een werkelijke afstand van 15 meter tussen de bestemmingsgrens 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de bestaande gevel van de in pandig te splitsen woonboerderij aan Hezelaarsestraat 15a overschreden.

2. *Indien stap 1 niet toereikend is:*

- *Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:*
  - *45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{Ar,LT}$  (etmaalwaarde);*
  - *65 dB(A) maximale geluidniveaus  $L_{Amax}$  (etmaalwaarde);*
  - *50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).*
- *Vrijstelling is dan mogelijk.*

Om aan te tonen dat kan worden voldaan aan de normstelling uit Stap 2 dient inzicht te worden gegeven in de relevante bedrijfsactiviteiten van de inrichting van de rundveehouderij aan Hezelaarsestraat 18.

De inrichting aan Hezelaarsestraat 18 bestaat uit een tweetal stallen, een machineberging en een agrarische bedrijfswoning. De meest dichtbij gelegen kleine stal is op ruim 40 meter van de gevel van de woning aan Hezelaarsestraat 15a gelegen. De grote rundveestal waarbinnen hoofdzakelijk de agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt, is met haar gevel op ruim 55 meter van de gevel van de woning aan Hezelaarsestraat 15a gelegen. De agrarische bedrijfsactiviteiten vinden hoofdzakelijk plaats aan de achterzijde van het bedrijfsperceel. De bedrijfsinrit ten behoeve van de ontsluiting van de rundveehouderij is gelegen aan de zuidzijde van het perceel op 70 meter van de woning aan Hezelaarsestraat 15a. Tot slot biedt de agrarische bedrijfswoning (langgevelboerderij) als gevolg van haar ligging schuin tegenover de woning aan Hezelaarsestraat 15a nog een afscherpende werking voor wat betreft het geluid afkomstig van de inrichting.

Hiermee is voldoende gemotiveerd dat het aspect geluid afkomstig van de rundveehouderij aan Hezelaarsestraat 18 geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Er wordt weliswaar niet voldaan aan de richtafstanden, maar uit de beschouwing volgt dat het voldoende aannemelijk is dat kan worden voldaan aan de normstelling uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit omdat uit de ruimtelijke motivering het volgende volgt:

- De bedrijfsinrit van de rundveehouderij ligt op voldoende afstand van de te splitsen woning. Deze afstand is ruim 70 meter. Piekgeluiden van voertuigbewegingen blijven binnen de normstelling van 50 dB(A).
- De agrarische bedrijfsactiviteiten vinden hoofdzakelijk plaats aan de achterzijde van het bedrijfsperceel.

- De grote rundveestal waarbinnen hoofdzakelijk de agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt is op ruim 55 meter van de te splitsen woning gelegen.
- De agrarische bedrijfswoning biedt een afscherpende werking voor geluid afkomstig van inrichting in de richting van de te splitsen woning.

#### *Wegverkeerslawaaï*

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Door de voorgenomen splitsing van de woonboerderij in twee woningen wordt in het kader van de Wgh een nieuwe geluidgevoelig object mogelijk gemaakt aan Hezelaarsestraat 15a. In dit kader zijn door Tritium B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en een aanvullend akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De conclusies van de onderzoeken zijn hieronder opgenomen en luiden als volgt:

#### ***Samenvatting en conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï***

*In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde toevoeging van één woning binnen de bestaande bebouwing op de locatie Hezelaarsestraat 15a-17 te Liempde. De tweede woning wordt mogelijk gemaakt via een uitgebreide omgevingsvergunning (afwijking van het bestemmingsplan). Onderhavig onderzoek is derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure. In het onderhavig onderzoek wordt het noordelijke gedeelte van de boerderij (adres Hezelaarsestraat 15a) beschouwd als de toe te voegen woning.*

*Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Hezelaarsestraat. Conform opgave van de gemeente Boxtel kan de nabij gelegen Sortestraat als akoestisch niet relevant worden beschouwd.*

*Voor de Hezelaarsestraat geldt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning de maximale ontheffingswaarde van 53 dB met maximaal 2 dB overschrijdt. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wgh. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk de geveldelen ter plaatse van de voorgevel als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 4 van de Wgh uit te voeren. Een "dove gevel" is namelijk geen gevel volgens de Wgh, waardoor een geluidbelasting op deze gevel niet*

*hoeft te worden getoetst. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van te openen delen die niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (voor deur). Gezien de bestaande situatie met reeds te openen ramen, dienen de ramen permanent gesloten te worden uitgevoerd.*

*Ter plaatse van de zijgevel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 3 dB overschreden. Derhalve dient voor de woning alsnog een beschikking hogere waarde te worden aangevraagd. Het is mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.*

*Het toepassen van stiller wegdek op de Hezelaarsestraat wordt voor het planologisch mogelijk maken van één woning niet realistisch geacht. Vanwege de korte afstand tot de weg ontmoet het aanleggen van een geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tot de weg is tevens niet mogelijk.*

*Aangezien de locatie kan worden beschreven als vervanging van reeds bestaande bebouwing (één grote woning worden er nu twee), wordt voldaan aan de ontheffingscriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid. Uit de rekenresultaten blijkt dat de nieuwe woning tevens beschikt over een geluidluwe zij- en achtergevel. De buitenruimte is tevens gelegen aan de geluidluwe zijde van de woning.*

*Derhalve wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid en wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.*

*De onderhavige situatie betreft niet de realisatie van een nieuwbouwwoning, maar de legalisatie van een tweede woning binnen een bestaande woning. Overeenkomstig afdeling 3.1 van Bouwbesluit 2012 mag bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk uitgegaan worden van het rechtens verkregen niveau. In de onderhavige situatie is sprake van het planologisch mogelijk maken van een woning binnen bestaande bebouwing. Er wordt niets gebouwd of verbouwd. Derhalve kan worden gemotiveerd dat in onderhavige situatie kan worden aangesloten bij het rechtens verkregen niveau. Voor de onderhavige situatie betekent dit dat er geen aanvullende eisen zijn voor de geluidwering van de gevels.*

*Aangezien er voor de onderhavige woning sprake is van een procedure hogere waarde, worden in het kader van een akoestisch goed woon- en leefklimaat echter alsnog eisen gesteld aan het geluidbinnenniveau. Conform opgave van de gemeente dient middels een aanvullende akoestische berekening te worden aangetoond te worden dat het geluidbinnenniveau maximaal 33 dB bedraagt.*

### **Conclusie akoestisch onderzoek geluidwering gevels**

*In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de beoogde toevoeging van één woning binnen de bestaande bebouwing op de locatie Hezelaarsestraat 15a-17 te Liempde. De tweede woning wordt mogelijk gemaakt via een uitgebreide omgevingsvergunning (afwijking van het bestemmingsplan). Onderhavig onderzoek is derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure. In het onderhavige onderzoek wordt het noordelijke gedeelte van de boerderij (adres Hezelaarsestraat 15a) beschouwd als de toe te voegen woning.*

*De onderhavige situatie betreft niet de realisatie van een nieuwbouwwoning, maar de legalisatie van een tweede woning binnen een bestaande woning. Er wordt niets gebouwd of verbouwd. Derhalve kan worden gemotiveerd dat in onderhavige situatie kan worden aangesloten bij het rechtens verkregen niveau. Aangezien er voor de onderhavige woning sprake is van een procedure hogere waarde, worden in het kader van een akoestisch goed woon- en leefklimaat alsnog eisen gesteld aan het geluidbinnenniveau. Conform opgave van de gemeente dient te worden aangetoond te worden dat het geluidbinnenniveau maximaal 33 dB bedraagt. Aangezien er niets wordt gebouwd of verbouwd wordt tevens het geluidbinnenniveau in de huidige situatie inzichtelijk gemaakt.*

*In bijlage 3 is aangetoond dat het geluidbinnenniveau in de woonkamer, ruimte naast de trap en slaapkamer 2 reeds voldoet aan de gestelde eis van 33 dB. Enkel slaapkamer 1 voldoet niet zondermeer aan de gestelde eis. In de bestaande situatie wordt echter wel voldaan aan de grenswaarde voor verblijfsgebieden bij saneringen van 38 dB.*

*Om te kunnen voldoen aan de gestelde eis van 33 dB, dient onder de gordingen van het hellend dak (zowel voor- als zijgevel) een gesloten plafond te worden aangebracht. De luchtpouw dient te worden opgevuld met minerale wol.*

*Aangezien onderhavige situatie een bestaande situatie betreft, er in de bestaande situatie geen overlast van het wegverkeer wordt ervaren en er voldaan wordt aan de eis voor saneringswoningen, wordt de gemeente verzocht om de bestaande situatie als een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat te vergunnen.*

### **Conclusie**

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

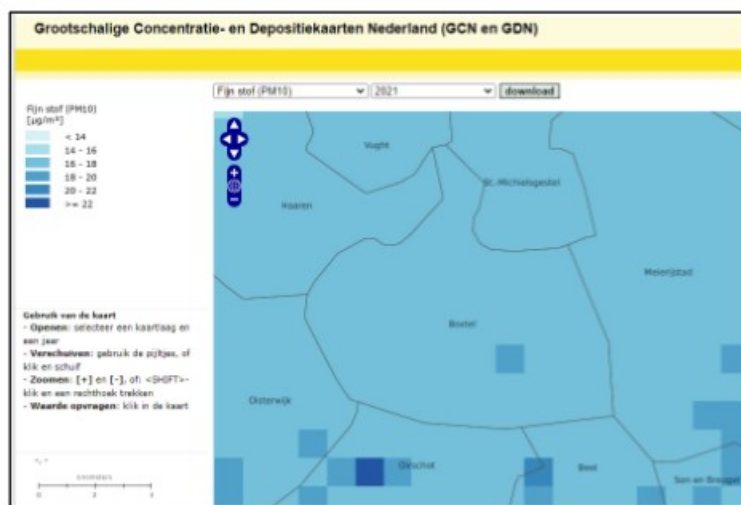
## **4.11 Luchtkwaliteit**

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen. De interne splitsing van een bestaande woning zonder uitbreiding van bebouwing heeft een bijdrage van niet in betekende mate op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

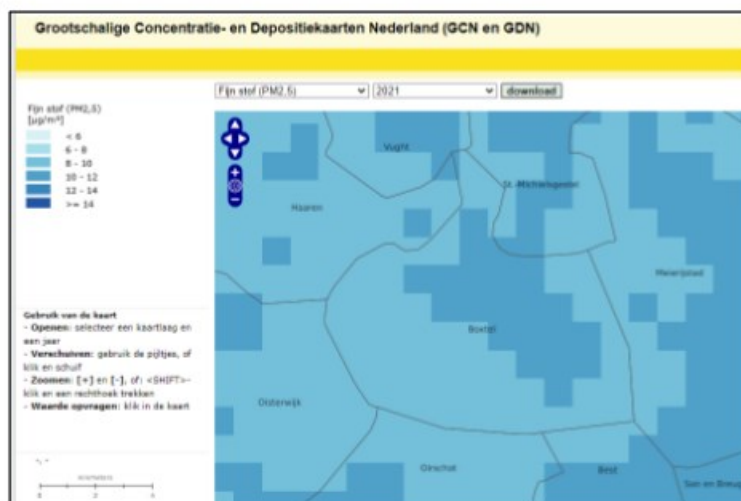
### *Woon- en leefklimaat*

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse van het plangebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 4.5 tot en met 4.7.

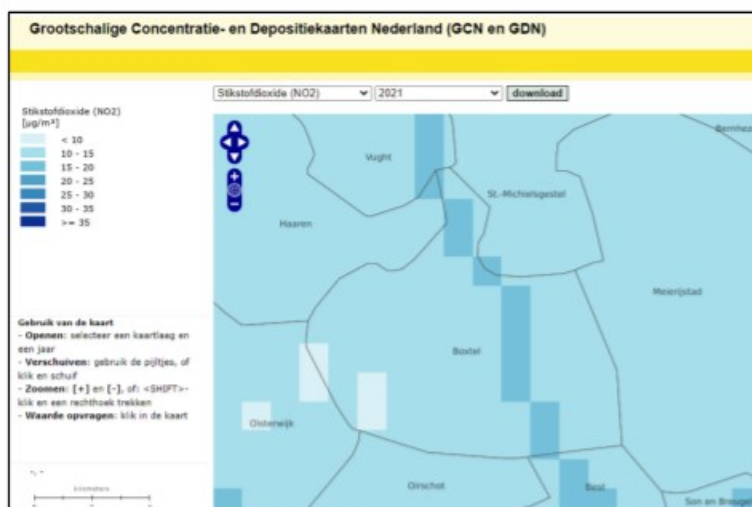
De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 16-18 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>10</sub>) en tussen de 10-12 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>2,5</sub>), de norm bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup> en op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m<sup>3</sup>. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m<sup>3</sup>, de norm bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee is ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.



Figuur 4.5: GCN-kaart RIVM fijnstof PM<sub>10</sub> (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.6: GCN-kaart RIVM fijnstof PM<sub>2,5</sub> (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.7: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide NO<sub>2</sub> (bron: geodata.rivm.nl)

## Conclusie

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 4.12 Externe veiligheid

### *Wettelijk kader*

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10<sup>-6</sup>/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup>/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

### *Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel*

Naast het landelijk beleid heeft de gemeente Boxtel een eigen beleidsvisie op het gebied van externe veiligheid opgesteld. Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het aspect externe veiligheid. Naast de differentiatie is verschillende risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten heeft de gemeente ook voor de diverse gebieden een andere benadering. Deze gebieden zijn:

- Risicoluw gebied;
- Gemengd gebied;
- Intensief gebied

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het plangebied is op de kaart zoals opgenomen in bijlage 2 van de beleidsregel, aangemerkt als 'gemengd' gebied. Voor dit gebied is in de regeling het volgende ambitieniveau opgenomen:

#### Ambitieniveau 'gemengd' m.b.t. plaatsgebonden risico

- Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10-6/jaarcontour van een bedrijf of transportas liggen.
- Voor bestaande situaties geldt het stand-still principe.

#### Ambitieniveau 'gemengd' m.b.t. groepsrisico

- Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd.
- Een significante toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd zolang de oriënterende waarde niet overschreden wordt.

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het hierboven genoemde ambitieniveau. De omgeving betreft een zeer dun bevolkt gebied waardoor kan worden aangenomen dat het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Het toevoegen van één zelfstandige woning middels de inpandige splitsing van de bestaande woonboerderij, heeft een nihil effect op de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

### *Te realiseren objecten*

Middels voorliggend initiatief worden binnen het plangebied een bestaande woonboerderij inpandig gesplitst, als gevolg waarvan één zelfstandige woning



wordt toegevoegd. Conform artikel 1 van het Bevi wordt deze woning aangemerkt als kwetsbaar object.

#### *Beschouwing risicobronnen*

Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen wegen, vaarwegen, spoorlijnen of inrichtingen zijn gelegen, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen. De meest dichtbij gelegen buisleiding (HD-aardgasleiding Z-544-01) is op ruim 1,6 kilometer van het plangebied gelegen. De leiding maakt geen onderdeel uit van de structuurvisie buisleidingen.

#### *Plaatsgebonden risico*

Uit de risicokaart blijkt dat de leiding Z-544-01 geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het plaatsgebonden risico van de leiding vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

#### *Groepsrisico*

Bij HD-aardgasleidingen wordt het maatgevend scenario gevormd door een beschadiging van de transportleiding. Hierdoor komt gas vrij, dat na ontsteking een fakkelbrand vormt met een grote warmtestraling tot gevolg. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt onderscheid gemaakt tussen de zone 100% letaliteit en de zone 1% letaliteit. Dit is overgenomen in het planologisch toetsingskader.

Het bij de diameter en druk van de leiding (Z-544-01) behorende invloedsgebied (1% letaliteit) bedraagt 170 meter. De 100% letaliteitscontour van de leiding bedraagt 80 meter. De inpandig te splitsen woonboerderij is op ruim 1,6 kilometer van genoemde HD-aardgasleiding gelegen. Hiermee is het plangebied zowel buiten het invloedsgebied als buiten het 100% letaliteitscontour. Een verantwoording van het groepsrisico kan hiermee achterwege blijven.

#### **Conclusie**

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor onderhavig initiatief.

### **4.13 Verkeer en parkeren**

#### *Verkeer*

Binnen het plangebied wordt middels splitsing van een bestaand pand een grote twee-onder-één-kap-woning toegevoegd. Op basis van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'weinig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom' bedraagt het aantal verkeersbewegingen 8,0 stuks voor een vrijstaande woning. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de situatie verkeerskundig nauwelijks wijzigt als gevolg van de voorgenomen

ontwikkeling. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om de zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. In de huidige situatie zijn voor beide woningen reeds twee separate inritten aan de Hezelaarsestraat aanwezig. Beide inritten blijven gehandhaafd, waarmee de ontsluiting van het perceel onveranderd blijft.

#### *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren is het gemeentelijk uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. In exacte cijfers is het vereiste aantal parkeerplaatsen uit te drukken met behulp van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierin zijn parkeerkerncijfers vastgelegd die als vertrekpunt voor verschillende typen woningen in verschillende type gebieden. Op basis van de CROW publicatie geldt voor een ruime twee-onder-één-kap-woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,4. Bij voorliggend initiatief wordt voor zowel de woning aan Hezelaarsestraat 15a als Hezelaarsestraat 17 voorzien in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is op beide percelen ruim voldoende plek aanwezig voor het realiseren van deze 3 parkeerplaatsen.

#### **Conclusie**

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect parkeren voor onderhavig initiatief.

### **4.14 Spuitzones**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moeten zijn.

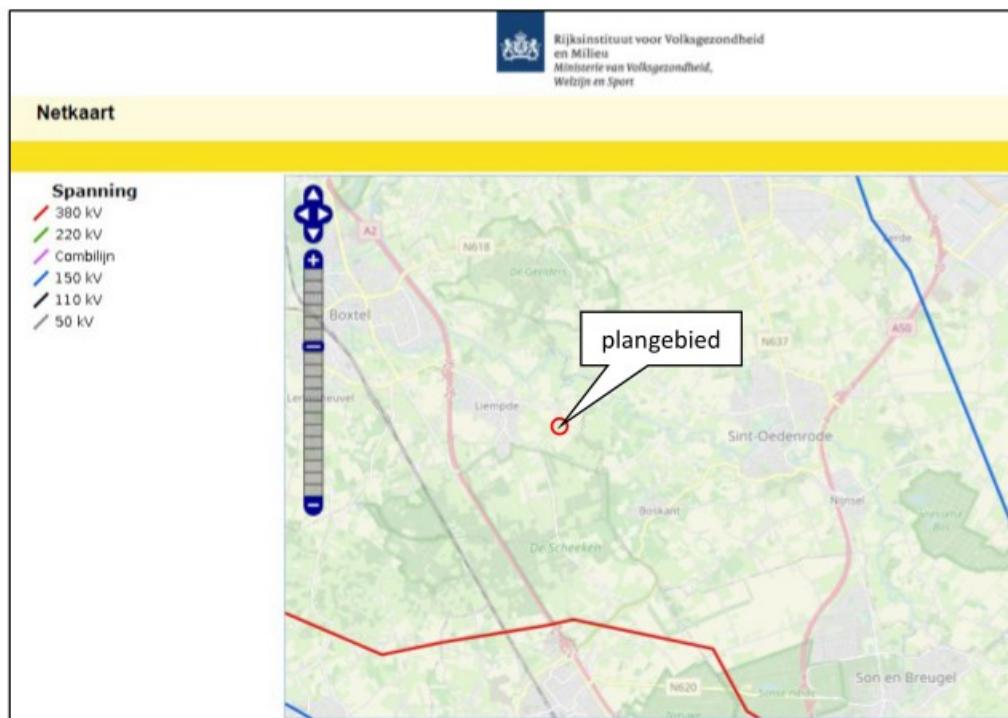
In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen gronden gelegen die in gebruik zijn als fruitboomgaard of als akkerbouwland. Met het plan vinden er geen wijzigingen ten aanzien van het aspect spuitzones plaats die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden.

#### **Conclusie**

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect spuitzones voor onderhavig initiatief.

## 4.15 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.



Figuur 4.8: Uitsnede Netkaart (bron: RIVM).

In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. In figuur 4.8 is een uitsnede van de Netkaart

opgenomen met daarop het plangebied aangeduid. Uit de Netkaart blijkt dat het plangebied op ruim 4,2 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn is gelegen, buiten de indicatieve zone.

**Conclusie**

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect hoogspanningslijnen voor onderhavig initiatief.

## 5. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend plan aangetoond. Een omgevingsvergunning buitenplans afwijken moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 5.1 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend plan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval worden door initiatiefnemer en de gemeente Boxtel nadere afspraken over het kostenverhaal gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst, waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

### 5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in paragraaf 2.3 van voorliggende toelichting heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. De verslaglegging van de omgevingsdialoog is toegezonden aan de gemeente Boxtel.

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ontwerp-omgevingsvergunning voorgelegd aan de gebruikelijke bestuurlijke partners, waaronder de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel.

### 5.3 Procedure

De juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteiten handelen in strijd met het bestemmingsplan en bouwen is artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo. Op grond hiervan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een activiteit, een bouwproject daaronder

begrepen, die afwijkt van een geldend bestemmingsplan mits met een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Deze wordt ook wel aangeduid met de term 'projectafwijkingsbesluit'. De procedure houdt in dat een ontwerpbesluit tot het verlenen van de vergunning gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de termijn besluiten burgemeester en wethouders over het verlenen van de vergunning. Als de vergunning wordt verleend, ligt het besluit voor zes weken ter inzage binnen welke periode beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank. De vergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn tenzij er beroep wordt ingesteld en binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt de vergunning pas in werking als de voorzieningenrechter zulks heeft uitgesproken.