

Bestemmingsplan Gemondesestraat 10-12, Liempde

Gemeente Boxtel



Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

KvK 180 61 619

Van Dun Ontwerp en Planologie is een
handelsnaam van Van Dun Advies BV

Plannaam:	Gemondesestraat 10-12, Liempde
Gemeente:	Boxtel
Datum:	Augustus 2020
Status:	ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.0757.BPXXgemond1012-OTW1

Opgesteld door:	Van Dun Advies B.V.
Auteur:	J. Vehof
Projectleider:	M. Gerards
Projectnummer:	15251.003V

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Geldend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	9
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	10
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie	16
3.3.2 Bestemmingsplan	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	23
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	23
4.2 Waterhuishouding	23
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	23
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	26
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	27
4.3 Natuur	28
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	28
4.3.2 Wet natuurbescherming	29
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	31
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	31
4.4.2 Archeologie	32
4.5 Bedrijven en milieuzonering	33
4.6 Geur	35
4.7 Geluid.....	35
4.8 Luchtkwaliteit	36
4.9 Landschappelijke inpassing	38
4.10 Bodemkwaliteit.....	39
4.11 Externe veiligheid	40
4.11.1 Regelgeving	40
4.11.2 Toetsing aan beleid	41
4.12 Verkeer en parkeren	44
4.13 Technische infrastructuur	44
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
5.1 Juridische achtergrond	45
5.2 Toelichting verbeelding	45
5.3 Toelichting regels	46
6. UITVOERBAARHEID.....	47
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2.1 Vooroverleg	47
6.2.2 Zienswijzen en beroep	47
7. BIJLAGEN.....	48

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Gemondesestraat 10-12 te Liempde is een voormalige varkenshouderij gelegen. De eigenaren zijn niet voornemens om ter plaatse een agrarisch bedrijf te exploiteren waardoor de huidige agrarische bestemming niet meer passend is.

Het voornemen is om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te herbestemmen ten behoeve van een verhuurbedrijf. Dit verhuurbedrijf, dat behoort tot milieucategorie 1 en 2, stelt opslag- en stallingsruimte beschikbaar. De aanwezige hondenacademie zal verdwijnen. Een deel van de gebouwen blijven behouden en een deel zal worden gesloopt.

Naast het geschikt maken van een deel van de bestaande stallen voor verhuur behelst het plan het voornemen om ter plaatse een bed & breakfast te beginnen.

De aanwezige tweede bedrijfswoning wordt met de beoogde opzet van de locatie niet meer noodzakelijk en wordt afgesplitst en omgezet naar een woonbestemming.



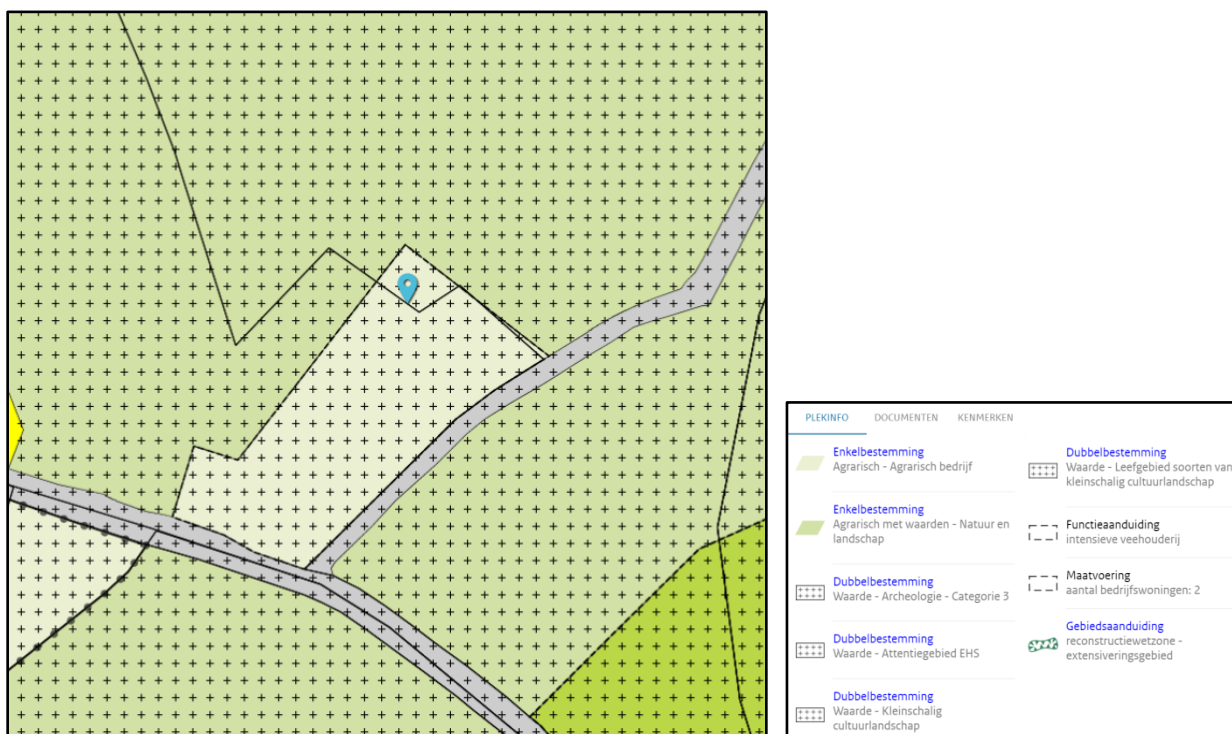
Afbeelding 1: Plangebied Gemondesestraat 10-12, Liempde

Voor dit plan is een principeverzoek ingediend waar op 18 december 2018 een principebesluit tot medewerking is verleend door het college van burgemeester en wethouders van Boxtel. Om de beoogde functies mogelijk te maken en op een juiste wijze te borgen is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Geldend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Het geldende bestemmingsplan, onherroepelijk sinds 10 juli 2014, geeft aan dat voor de locatie artikel 4: "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" van toepassing is. Daarnaast zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap;
- Dubbelbestemming Waarde - Attentiegebied EHS;
- Dubbelbestemming Waarde - Kleinschalig cultuurlandschap;
- Dubbelbestemming Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - Categorie 3;
- Maatvoering - Other: aantal bedrijfswoningen: 2;
- Functieaanduiding intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.



Afbeelding 2: Uitsnede Gemondesestraat 10-12, bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Met het verdwijnen van de varkenshouderij is het bedrijf niet meer in overeenstemming met daar geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De gewenste ontwikkelingen passen eveneens niet binnen de huidige bestemming.

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van circa 1,43 hectare is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boxtel, ten oosten van de kern Boxtel en ten noorden van de kern Liempde (zie Afbeelding 3). Daarnaast ligt op enkele honderden meters de rijksweg A2 en rivier De Dommel. De directe omgeving van het plangebied is agrarisch gebied met zowel bouwland als grasland (zie inzet Afbeelding 3). De wegenstructuur is wisselend met aan de Gemondesestraat zowel een laanboomstructuur als open stukken, tot de aanwezigheid van knotwilgen aan beide zijden even verderop. Naast het plangebied loopt eveneens een onverharde weg.



Afbeelding 3: Ligging plangebied (witte cirkel) in de omgeving, inzet is plangebied

Voorheen was op deze locatie een varkenshouderij gevestigd op het 0,93 ha grootte bouwvlak. Het veebestand voor de varkenshouderij is ingetrokken op 13 januari 2009. De op deze locatie aanwezige melding Besluit landbouw milieubeheer van 14 januari 2009 behelst 150 schapen, 20 konijnen en 8 paarden.

In de huidige situatie zijn, naast de twee bedrijfswoningen de voormalige stallen van de varkenshouderij nog aanwezig. Daarnaast zijn aanwezig een loods en een mestilo ten behoeve van de voormalige varkenshouderij. In een deel van de gebouwen is een hondenacademie gevestigd. De stallen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 2.363 m² en de loods is circa 171 m². In het verleden is geen gebruik gemaakt van saneringsregelingen (RBV, BIV, particuliere verkoop rechten in het kader van RvR). Voor het overige beschikt het plangebied over een tuin behorend bij de bedrijfswoningen en verhardingen in de vorm van een oprit, parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte op het bedrijf.

2.2 Beoogde situatie

In paragraaf 1.1. is een korte inleiding in het voornemen gegeven. Het plan behelst het voornemen om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te herbestemmen. Hierbij worden binnen het plangebied meerdere functies opgenomen. Op Afbeelding 4 is de beoogde situatie weergegeven waar de verschillende onderdelen zijn genummerd. In Bijlage 1 is het plan op schaal opgenomen.

Ten eerste wordt ter plaatse een verhuurbedrijf voorzien, nummer 4. Dit verhuurbedrijf, dat behoort tot milieucategorie 1 en 2, stelt opslag- en stallingsruimte beschikbaar. Deze stalling bestaat uit goederen die enkel tijdelijk opgeslagen moeten worden en waar verder geen bewerking voor nodig is. Voorbeelden hiervan zijn auto-/caravanstalling, opslag van meubelen of non-food cateringmaterieel. Afhankelijk van de vraag kan de beschikbare ruimte worden ingedeeld. De aanwezige hondenacademie komt te vervallen.

Het beoogde bedrijfsgebouw, gebouw nummer 4 op Afbeelding 4, blijft hiervoor behouden. Dit gebouw wordt wel gerenoveerd en uitgebreid tot een maximale omvang van 1000 m², waarvoor 900 m² voor de verhuuractiviteiten beschikbaar wordt. De overige gebouwen en bouwwerken (mestsilo) worden gesaneerd.

Door de sanering van een groot deel van de gebouwen komt ook de huidige garage van eigenaren te vervallen. Hiervoor in de plaats zal een nieuw bijgebouw bij de bedrijfswoning worden gerealiseerd, zie nummer 2 op Afbeelding 4.

Naast het verhuurbedrijf wordt een deel van gebouw 4 ingericht tot een bed&breakfast met een oppervlak van maximaal 100 m². Deze bed & breakfast biedt op den duur een goede uitvalsbasis voor wandelaars, fietsers en andere belangstellenden om bijvoorbeeld het Nationaal landschap 'Het Groene Woud' en het stroomgebied van de Dommel te verkennen. Daarnaast zijn de kernen Boxtel en Liempde in de nabijheid gelegen met voorzieningen zoals winkels en restaurants.

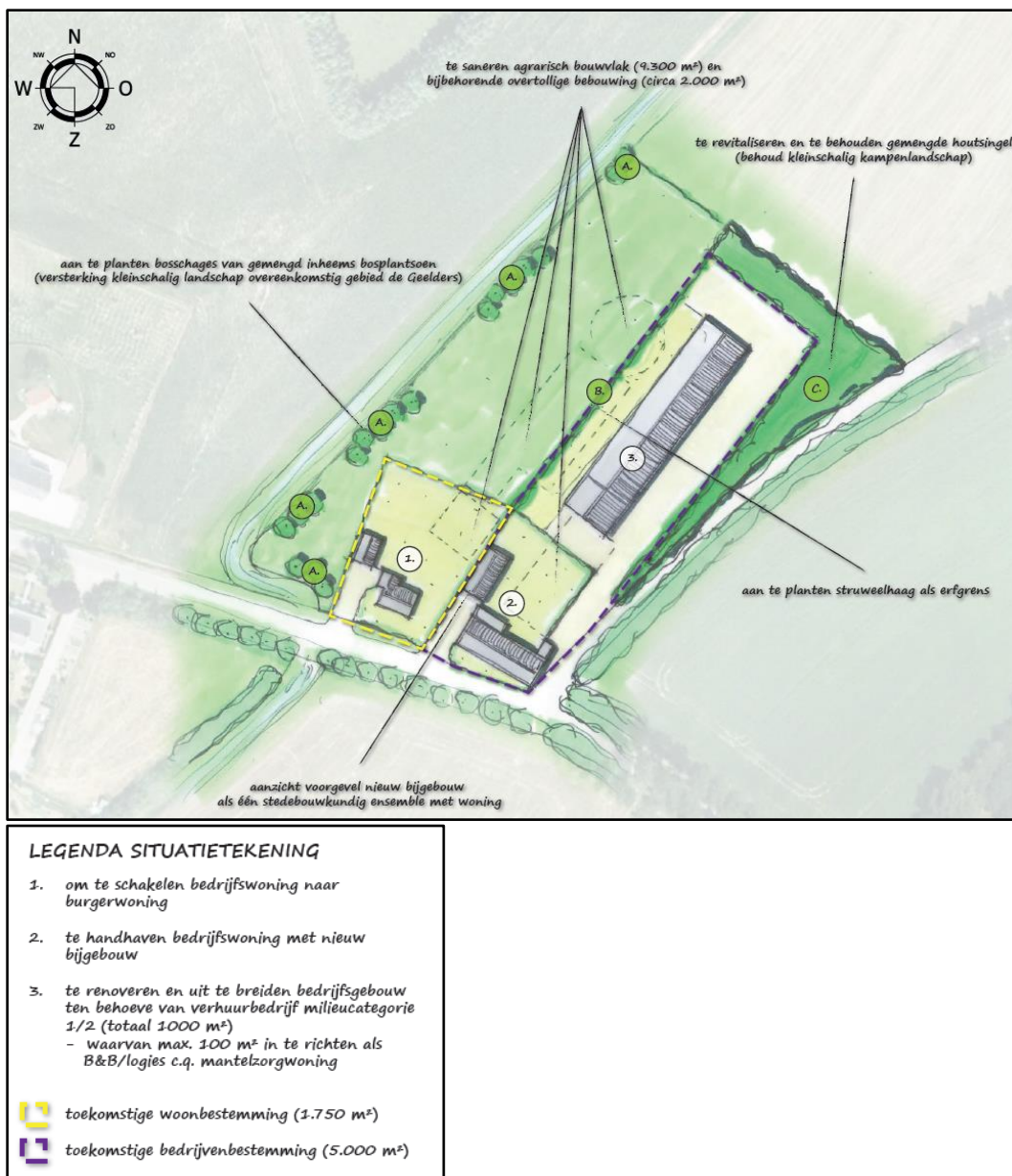
De aanwezige tweede bedrijfswoning, momenteel bewoond door een ouder van de eigenaren, wordt met de beoogde opzet van de locatie niet meer als bedrijfswoning noodzakelijk en wordt afgesplitst en omgezet naar een woonbestemming. Het bestemmingsvlak ten behoeve van deze woning is circa 1750m² groot. Deze woning zal worden verkocht aan derden.

De huidige bewoner van deze tweede bedrijfswoning is op leeftijd en de huidige woning is op dit moment niet toegesneden op de wensen en eisen van deze doelgroep. Om hiervoor een passende huisvesting te realiseren wordt de bed & breakfast voorziening gedurende deze periode gebruikt als mantelzorgwoning. Nadat de mantelzorg is beëindigd wordt deze ruimte dus gebruikt als de eerder beschreven bed&breakfast.

Het totale ruimtebeslag van de voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte aan 900 m² verhuurbedrijf en 100 m² voor de bed & breakfast annex mantelzorgwoning. Inclusief de overige gebouwen, te weten de bedrijfswoning met bijgebouw en gebruiksoppervlakten (erfverharding, tuin en dergelijke) vindt de ontwikkeling plaats binnen een bestemmingsvlak 'Bedrijf', met bouwvlak, van 5000 m². Zie hiervoor ook het bijgevoegde inpassingsplan. Dit is een verkleining van het bestaande agrarisch bouwvlak van circa 9300 m².

Daarnaast wordt er een bestemming 'wonen' opgenomen voor de voormalige tweede bedrijfswoning. Door een herontwikkeling van deze locatie wordt verloedering een leegstand van gebouwen voorkomen en verdwijnt er een bestemde locatie voor een intensieve veehouderij binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Geelders en daarnaast van het grotere geheel van het Dommeldal en het Groene Woud. Hierdoor is het belangrijk om de inpassing van het bedrijf af te stemmen op de gebiedseigen kenmerken. Deze kenmerken wordt nader beschreven in paragraaf 4.9 van deze toelichting. Uit deze gebiedsanalyse is het landschappelijk inpassingsplan voortgekomen zoals opgenomen in Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan en afgebeeld in Afbeelding 4. Door de realisatie van een robuuste gemengde hakhout singel aan de oostelijke zijde van het plangebied en een wat opener westelijke zijde met de aanplant van bosschages van inheemse soorten wordt aangesloten bij het gebied de Geelders.



Afbeelding 4: Landschappelijk inpassingsplan Gemondesestraat 10-12, Liempde

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op rijksbeleid, wordt dit beleidskader niet uitgebreid beschreven. Wel wordt aandacht besteed aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn bepalingen omtrent een nieuwe stedelijke ontwikkeling opgenomen, in de regel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Wanneer van toepassing is er 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. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk moeten maken. In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Onderhavig plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De functiewijziging naar de enkelbestemming 'Bedrijf', leidt tot een kleinere enkelbestemming dan de huidige functie. Binnen het bestemmingsplan vindt er geen nieuw beslag op de ruimte plaats. Het ruimtebeslag wordt zelfs verkleind met beoogde ontwikkeling. De activiteiten blijven immers grotendeels binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Zie ook de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS), ECLI:NL:RVS:2016:1075 en ECLI:NL:RVS:2016:1064.

Het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning aan Gemondesestraat 12 is tevens geen stedelijke ontwikkeling is de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Ondanks de functiewijziging wordt ook hier geen nieuw beslag op de ruimte gelegd daar het reeds een bestaande woning betreft. Daarnaast zou het 'toevoegen' van één woning, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (28 juni 2017, 201608869/1/R3 - Dongeradeel), niet leiden tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve ook hiervoor niet nodig.

Toepassing van artikel 3.1.6 Bro is derhalve niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook 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 is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat door de beëindiging van een intensieve veehouderij invulling wordt gegeven aan de ontwikkeling van de gebieden welke behoren tot de 'beperkingen veehouderij'. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

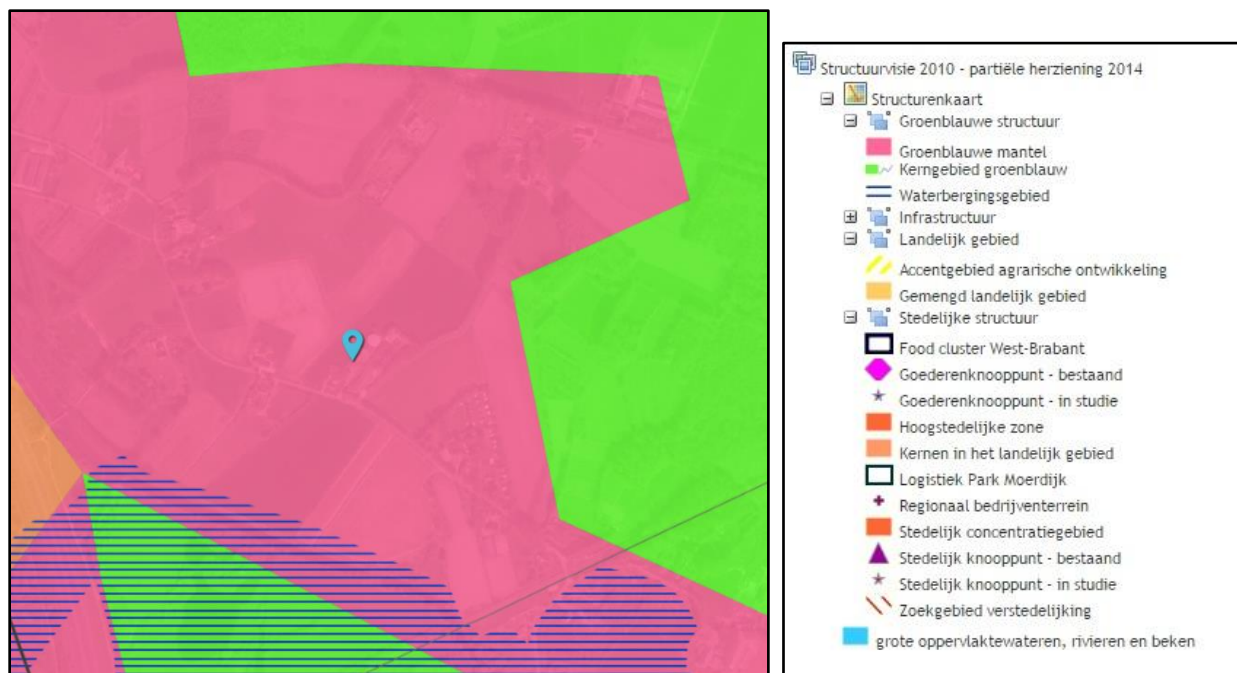
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant (thans Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 5, ligt het plangebied in 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. 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. De ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (thans Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

De ontwikkeling gaat gepaard met de planologische beëindiging van de varkenshouderij en een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Afbeelding 5: Uitsnede Svro 2014

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', 'attentiezone waterhuishouding', 'Groenblauwe mantel' (als onderdeel van het 'Landelijk gebied'), 'beperkingen veehouderij', en 'stalderingsgebied', zie Afbeelding 6.



Afbeelding 6: Uitsnede Iov Noord-Brabant, hoofdstuk 3 (<https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9930InterimOvr-va01>)

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen

- 3.26 attentiezone waterhuishouding;
- 3.29 cultuurhistorisch waardevol gebied;
- 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel;
- 3.51 beperkingen veehouderij;
- 3.52 aanvullende regels stalderen;
- 3.68 wonen in landelijk gebied;
- 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst. Daar het een beëindiging van een veehouderij betreft wordt aan de artikelen 3.51 (beperkingen veehouderij) en 3.52 (aanvullende regels stalderen) geen relevantie toegekend. Toetsing aan deze artikelen blijft derhalve achterwege.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Binnen de beoogde bestemming 'Bedrijf' wordt het bestemmingsvlak verkleind ten opzichte van het huidige bestemmingsvlak. De bestaande legaal aanwezige bebouwing wordt deels gebruikt voor de

beoogde functie. Het overgrote deel van de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierdoor ontstaat er een compacte gebouwen ensemble binnen de beoogde bestemming. De af te splitsen tweede bedrijfswoning krijgt een eigen bestemmingsvlak welke passend is voor woning in het landelijk gebied. Derhalve is er sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

In geval van stedelijke ontwikkeling moet conform artikel 3.6, de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Een toelichting op deze ladder is opgenomen in paragraaf 3.1.1 van deze toelichting.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de met de beëindiging van de veehouderij de belasting op en de uitstraling naar de omgeving te verminderen door de niet alleen geen dieren meer te houden maar ook overvloedige bebouwing te slopen. Door dit te combineren met een goede landschappelijke inpassing wordt de overgebleven bebouwing en functies beter in de omgeving geplaatst.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Boxtel is het afsprakenkader van de gemeente van toepassing, vastgelegd in 'De ambitie van Boxtel – beleidsregels kwaliteitsverbetering voor het buitengebied' (d.d. 23 april 2015). Hierin is de ontwikkeling van een bestaande veehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling moet een financiële berekening worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. Volgens dit afsprakenkader moet 25% (provinciaal betreft dit 20%) van deze waardevermeerdering worden geïnvesteerd in het landschap.

Voor de af te splitsen tweede bedrijfswoning geldt dat dit een categorie 2 ontwikkeling betreft. Dit betekent dat met enkel een goede landschappelijke inpassing voldoende kwaliteitsverbetering bereikt wordt, zodat wordt voldaan aan dit artikel.

Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering categorie 3 is op basis van de huidige situatie, de beoogde situatie en het landschappelijke inpassingsplan een economische berekening betreffende de waardevermeerdering en kwaliteitsinvestering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 2. Uit deze berekening blijkt dat door de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en afwaardering van de gronden er sprake is van een zeer ruime extra kwaliteitswinst van €22.800 bovenop de kwalitatieve investering die benodigd is.

Hierbij zijn de gronden welke betrokken zijn bij de categorie 2 ontwikkeling, niet meegenomen bij de bepaling van de waardevermeerdering.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan. Door de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd.

Attentiezone waterhuishouding (art. 3.26)

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 het kader van de juridisch-planologische borging van de beoogde functie is er geen sprake van fysieke ingrepen welke een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Er worden juist gebouwen gesloopt welke een positief effect kan hebben op de waterhuishouding. 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 worden in de regels bepalingen opgenomen conform het tweede lid, onder a tot en met d, almede het bepaalde in het derde lid.

Cultuurhistorische waarden (art. 3.29)

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;*
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

In het cultuurhistorisch vlak zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden gelegen die specifieke aandacht verdienen vanwege de onvervangbaarheid van bepaalde aanwezige waarde. De waarden en kenmerken van het gebied 'De Geelders en Gemonde' zijn onder andere de vele bosjes, perceelrandbegroeiing en populierenakkers. De bestaande waarden van het plangebied zal niet worden aangetast doordat er juist landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt en het geheel wordt voorzien van een passende landschappelijke inpassing.

In het vigerende bestemmingsplan zijn reeds dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Deze worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel (art. 3.32)

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*

- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Voor de beoogde ontwikkeling aan de Gemondesestraat 10-12 te Liempde is een beschrijving van de aanwezige ecologische- en landschappelijke waarden én kenmerken opgenomen in deze toelichting. In de planregels zijn regels gesteld ten aanzien van de bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. De percelen worden landschappelijk ingepast, in paragraaf 4.3 en 4.9 zijn de ecologische waarden en kenmerken en de landschappelijke waarden en kenmerken toegelicht.

Wonen in landelijk gebied (art. 3.68) en afwijkende regels wonen (art. 3.69)

Bestemmingsplannen van toepassing op Landelijk gebied staan enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toe als woning. In afwijking van artikel 3.68 kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning (art. 3.69, onder c), als is verzekerd dat:

- 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

Daar het een tweede bedrijfswoning betreft welke woonfunctie krijgt en de eerste bedrijfswoning deel uit blijft maken van het bedrijf, is er geen sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties.

- 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Binnen de voorgestelde woonbestemming is slechts een klein deel overtollige bebouwing aanwezig van de voormalige veehouderij. Deze wordt gesloopt.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (art. 3.73)

Het initiatief betreft het omschakelen van een deel van de agrarische bestemming ten behoeve van een op te richten verhuurbedrijf in verband met het beëindigen van de veehouderij en een toekomst gerichte exploitatie van de locatie mogelijk te maken. Daarnaast wordt een tweede bedrijfswoning afgesplitst (zie hiervoor). Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Lid 1:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*

- 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Naast de feitelijk aanwezige hondenacademie is op onderhavige locatie op dit moment een kleinschalige veehouderij gemeld. Tevens is een intensieve veehouderij planologisch toegestaan. In het kader van de ligging in de groenblauwe mantel, beperkingen veehouderij en in een bebouwingscluster zijn ontwikkelingen in een veehouderij richting niet wenselijk. Immers kunnen de natuurwaarden onder druk komen te staan door de emissies van een intensieve veehouderij. Daarnaast past een intensieve veehouderij niet (meer) in het omliggende landschap van de Gemondesestraat. Het weglaten van de veehouderij betekent een mindere belasting op de natuur in omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling worden tevens incurante gebouwen gesloopt en bestaande bebouwing landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt de kwaliteit van het landelijk gebied versterkt.

Met de beoogde functie wordt er invulling gegeven aan de gebiedsgerichte benadering van de gemeente, welke nieuwe economische dragers wil toe staan in het buitengebied waar de bestaande drager (in dit geval een veehouderij) niet meer volstaat. Hierbij behoren naast het verhuurbedrijf, welke zorgt voor een stabiele bron van inkomsten het gehele jaar door, ook recreatieve functies zoals de beoogde bed & breakfast. Deze beoogde functies belemmeren de agrarische ontwikkeling niet en met de voorgenomen sloop wordt leegstand voorkomen.

De beoogde situatie heeft derhalve een aanzienlijk positief effect op de leefbaarheid van de omgeving en draagt bij aan de ontwikkeling van de Gemondesestraat.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Het bouwperceel voor de beoogde functie wordt verkleind. Wel vindt er een afsplitsing plaats van de tweede (voormalige) bedrijfswoning. Hier mogen echter geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden zodat er geen sprake is van het splitsen van het bouwperceel.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Overtollige bebouwing van de voormalige veehouderij wordt gesloopt.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*
- 3. mestbewerking.*

De vestiging heeft geen betrekking op een van de bovenstaande activiteiten.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

De voorgenomen functies worden geborgd in de regels en verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hiermee worden de bovengenoemde aspecten gewaarborgd.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Dat de bedrijvigheid passend is in de omgeving is hiervoor onder lid 1 al uitgebreid omschreven. Het ligt niet doelmatig om deze gecombineerde functies op een bedrijventerrein te vestigen.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m². Tevens valt de omvang van de vrije-tijd voorziening met 100 m² ruim binnen de maximale omvang van de bebouwing van 1 hectare.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie

Door de gemeente Boxtel is in juli 2011 de 'Structuurvisie Verfrissend Boxtel' vastgesteld. Deze visie is opgebouwd in drie hoofdproducten, "Atlas van Boxtel", "Agenda van Boxtel" en het "Bedrijfsplan van Boxtel". Elk product is een verdere verdieping van het voorgaande.

Atlas van Boxtel

De atlas geeft in een inventaris het bestaande beleid van de gemeente Boxtel weer waarna in een analyse diverse beleidsthema's worden beschreven. Deze thema's zijn "wonen en leven", "beleven", "ondernemen" en "verbinden". Onderhavige locatie is gelegen in het noordoostelijke deel van de gemeente, dichtbij "de Geelders", in het buitengebied en doorkruist alle hiervoor genoemde thema's op een eigen manier. In algemene zin voorziet de gemeente voor dit gebied perspectief voor een vitaal landelijk gebied met enerzijds grootschalige landbouw en anderzijds kleinschalige, verbrede, landbouw of toerisme en recreatie. Binnen de thema's "wonen en Leven" en "ondernemen" richt de potentie zich op nieuwe economische dragers voor het buitengebied welke een koppeling kan leggen met omliggende steden en dorpen. Hierin bestaan toeristische en agrarische activiteiten naast elkaar,

zonder elkaar te hinderen. Binnen de thema's "beleven" en "verbinden" liggen de accenten op de potenties die de Dommel en het Groene Woud bieden voor recreatieve functies en beleving enerzijds en het verbinden van deze gebieden met de kernen anderzijds.

Agenda van Boxtel

De agenda bevat concretere aanknopingspunten om uitwerking te geven aan de visie, weergegeven in de atlas. Het buitengebied van Boxtel moet in samenhang gezien worden. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de economische dragers in het buitengebied, daar de agrarische sector aan veranderingen onderhevig is. Anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden, alsmede het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden. De gemeente wil actief meewerken aan bevordering van extensief recreatief gebruik via de ontsluiting van het gebied voor voetgangers en fietsers.

Bedrijfsplan van Boxtel

In dit deel van de visie is het uitvoeringsprogramma beschreven waarin de ambities uit de structuurvisie feitelijk leiden tot programma's en de financiële verantwoording. Het bedrijfsplan is opgedeeld in de eerder benoemde thema's en op gebiedsniveaus (buitengebied) die in de atlas zijn benoemd. Binnen het programma "ondernemen" wil de gemeente in het kader van plattelandsverbreding verbreding van de mogelijkheid om diverse functies (economisch, toeristisch-recreatief) in het buitengebied toe te staan. Hierbij wordt in het programma "beleven" aansluiting gezocht met het wandel- en fietsroutes van het centrum naar het buitengebied. Dit moet leiden tot een verbetering van de toeristische en recreatieve bereikbaarheid voor langzaam verkeer.

Zoals aangegeven is het bedrijfsplan ook op gebiedsniveau uitgewerkt. Het deelgebied "Buitengebied" heeft een beheersmatig karakter waarbij ingezet wordt op het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Daarnaast is er sprake van nieuwe ontwikkelingen die nog niet uitgekristalliseerd zijn in een (ruimtelijk) programma zoals de eerder genoemde plattelandsverbreding.

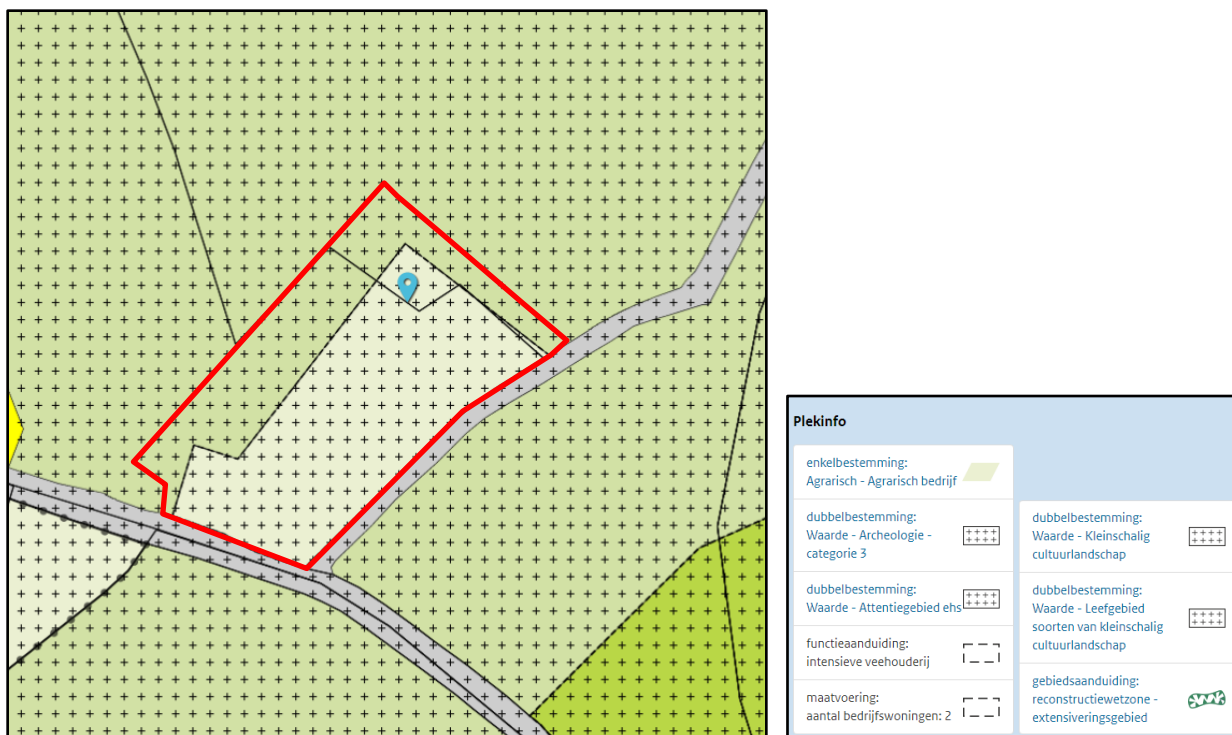
Conclusie

Onderhavig initiatief is een voormalig agrarisch bedrijf dat op het perceel aan de Gemondesestraat 10-12 te Liempde, nieuwe mogelijkheden wenst te ontwikkelen welke passen binnen de "Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011". Het verhuurbedrijf en bed & breakfast annex mantelzorg draagt bij aan de visie van de gemeente om nieuwe economische dragers toe te staan in het buitengebied met daarbij de binding met het omliggende landschap en de kernen te verbeteren. Het verhuurbedrijf biedt hiermee een stabiele inkomstenbron waarbij de bed & breakfast op den duur kan dienen als uitvalsbasis voor wandelaars, fietsers en andere belangstellenden om het omliggende gebied te verkennen. De bed & breakfast wordt pas op termijn een inkomstenbron daar deze ruimte eerst wordt ingericht als mantelzorgwoning.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vigerend. Het geldende bestemmingsplan, onherroepelijk sinds 10 juli 2014, geeft aan dat voor de locatie. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 7:

- Enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf;
- Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap;
- Dubbelbestemming Waarde - Attentiegebied EHS;
- Dubbelbestemming Waarde - Kleinschalig cultuurlandschap;
- Dubbelbestemming Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - Categorie 3;
- Maatvoering - Other: aantal bedrijfswoningen: 2;
- Functieaanduiding intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.



Afbeelding 7: Uitsnede Gemondesestraat 10-12, bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (rood kader is grove omlijning plangebied).

Met het verdwijnen van de varkenshouderij is het bedrijf niet meer in overeenstemming met daar geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

In de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf' (artikel 4.8.6) of 'Wonen' (artikel 4.8.5). De wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' is mogelijk ten behoeve van kleinschalige vormen van binnenopslag, agrarisch verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Het beoogd gebruik met bijbehorende bestemming is hiermee beleidsmatig te verantwoorden.

Voor het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning wordt er beleidsmatig getoetst aan artikel 4.8.5. Dit geldt ook voor de bed&breakfast, waarvoor een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.6.4.

4.8.6 Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van kleinschalige vormen van binnenopslag, agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, onder voorwaarde dat:

- a. de mogelijkheid van agrarisch hergebruik wordt onderzocht;
- b. het hergebruik qua aard en omvang past bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving;
- c. het hergebruik geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende (agrarische) bedrijven of woningen;
- d. de activiteit qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
- e. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
- f. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden
- g. het in opzet en ontwikkelingsperspectief gaat om een kleinschalige activiteit met in beginsel slechts enkele werknemers;
- h. de milieubelasting niet groter is dan die van activiteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Bedrijvenlijst;
- i. detailhandel alleen is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- j. buitenopslag niet is toegestaan;
- k. de oppervlakte aan gebouwen die voor de activiteit wordt aangewend niet meer bedraagt dan 400 m², tenzij het een caravanstalling betreft, in welk geval bedoelde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- l. overtollige gebouwen worden gesloopt;
- m. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' mag nooit meer bedragen dan 0,5 ha. en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;
- n. in afwijking van het bepaalde onder m mag de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf nooit meer bedragen dan 1,5 ha.;
- o. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
- p. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of herstel van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving;
- q. de artikelen 4.8.10 en 4.8.11 in acht worden genomen.

Ad a. Ter plaatse was in het verleden een varkenshouderij gevestigd welke in 2009 is omgeschakeld naar het houden van schapen, konijnen en paarden, dit op basis van de melding in het kader van het Besluit Landbouw Milieubeheer. Echter deze dieren zijn inmiddels niet meer aanwezig. De veehouderij is feitelijk beëindigd. Het opstarten van een veehouderij is in de huidige tijd aan zeer veel (beperkende) regels onderworpen. Zo dienen emissiearme stallen gerealiseerd te worden, is uitbreiding van de veehouderij ter plaatse niet mogelijk vanwege de ligging binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' en zorgen beide voorgaande punten een dermate investering (onder meer Staldering) dat het geen rendabele locatie is.

Daarnaast beschikt de locatie over weinig (aansluitende)gronden om een ander soort agrarisch bedrijf te exploiteren. Agrarisch hergebruik is derhalve niet opportuun.

Ad b. Het beoogde gebruik als verhuurbedrijf en bed&breakfast dragen bij aan het beleid van de gemeente om nieuwe economische dragers toe te staan in het buitengebied met daarbij de binding met het omliggende landschap en de kernen te verbeteren. Het verhuurbedrijf biedt hiermee een stabiele inkomstenbron waarbij de bed & breakfast op den duur kan dienen als uitvalsbasis voor wandelaars, fietsers en andere belangstellenden om het omliggende gebied te verkennen.

Ad c. Eventuele hinder of belemmeringen voor omliggende van bedrijven en woningen komen aan bod in Hoofdstuk 4. Hieruit blijkt dat hiervan geen sprake is.

Ad d. De beoogde activiteiten vinden plaats binnen een bestaande locatie aan de Gemondesestraat 10-12. Deze straat is een al lang bestaande infrastructuur waar van oudsher al veelsoortige bedrijven aan zijn/waren gelegen.

Ad e. (in aanvulling op voorgaand) Deze straat hoeft door de verdwijning van de veehouderij (met aanzienlijke vervoersbewegingen) derhalve niet aangepast te worden omwille van capaciteitsuitbreiding.

Ad f. Het parkeren van bezoekers zal plaatsvinden op het eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

Ad g. Het betreft een kleinschalig verhuurbedrijf welke niet beschikt over werknemers. De exploitatie is in handen van de huidige eigenaren.

Ad h. Het betreft een milieucategorie 2 bedrijf zoals nader wordt gemotiveerd in paragraaf 4.5.

- Ad i.* Er is geen sprake van detailhandel. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal dit nimmer meer zijn dan een ondergeschikte nevenactiviteit.
- Ad j.* Buitenopslag vindt niet plaats op deze locatie.
- Ad k.* Het beoogde gebruik van zowel het verhuurbedrijf als de bed&breakfast is voorzien binnen de beoogde 1000 m² aan gebouwen. Daar dit meer is dan opgenomen in deze wijzigingsbevoegdheid wordt deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld in plaats van een wijzigingsplan.
- Ad l.* Er vindt sloop van overtollige bebouwing plaats, circa 2000 m².
- Ad m.* Het beoogd bestemmingsvlak is 5000 m².
- Ad n.* N.v.t.
- Ad o.* Het plan in milieuhygiënisch uitvoerbaar zoals blijkt uit Hoofdstuk 4.
- Ad p.* Een landschappelijk inpassingsplan welke de gebiedseigenwaarden versterkt is opgenomen in Bijlage 1.
- Ad q.* Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in dit bestemmingsplan waardoor genoemde uitzondering wordt geborgd.

4.8.5 Wonen

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

- a. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bestaande bedrijfswoningen;
- c. bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw per woning is toegestaan. Indien de bestaand oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² mag:
 - a. ten hoogste 20% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m² per woning, of
 - b. de woning per 100 m² te slopen gebouwen met niet meer dan 50 m³ worden vergroot tot een maximum inhoud van 850 m³;
- d. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
- e. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
- f. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

- Ad a.* De bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf wordt verwijderd en veranderd in een woonbestemming. Derhalve is agrarisch hergebruik niet langer mogelijk
- Ad b.* Het betreft het afsplitsen van een bestaande tweede bedrijfswoning. Extra woningen worden niet mogelijk gemaakt.
- Ad c.* Binnen gehele plan vindt sloop van bestaande bedrijfsgebouwen plaats. Het bestaande bijgebouw bij de tweede bedrijfswoning blijft behouden.
- Ad d.* Een passende woonbestemming is opgenomen ter plaatse van de woning, bijgebouw en tuin behorende bij de woning;
- Ad e.* Het plan in milieuhygiënisch uitvoerbaar zoals blijkt uit Hoofdstuk 4.
- Ad f.* Een landschappelijk inpassingsplan welke de gebiedseigenwaarden versterkt is opgenomen in Bijlage 1.

4.6.4 Bed&breakfast in bestaande gebouwen

Een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor bed & breakfast, onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal aan 8 personen logies en ontbijt zal worden geboden waarbij de maximale oppervlakte voor alle voorzieningen getroffen ter realisatie van het bed & breakfast, ten hoogste 100 m² bedraagt;
- b. de toeristisch-recreatieve functie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- c. de activiteiten plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, waarbij heeft te gelden dat de kamers deel uitmaken van het hoofd(woon)gebouw of een architectonisch, constructief en / of functioneel ondergeschikt gebouw, gelegen op maximaal 100 m van het hoofdgebouw, zodat de nevenactiviteit en het hoofd(woon)gebouw kunnen worden gezien als een ruimtelijke eenheid;
- d. de afwijking milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
- e. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk ontstaat;
- f. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Ad a. De bed&breakfast voorziening bedraagt maximaal 100 m². Dit oppervlak valt binnen het totaal aan bedrijfsgebouwen van maximaal 1000 m². Deze ruimte kan voor maximaal 8 personen geschikt worden gemaakt.

Ad b. De hoofdfunctie blijft het verhuurbedrijf. De bed&breakfast zal, gezien zijn omvang, ondergeschikt blijven aan dit verhuurbedrijf.

Ad c. Hoewel de voorziening nieuw wordt gebouwd aansluitend op het te renoveren hoofdgebouw (het gebouw voor het verhuurbedrijf), vindt het dus niet plaats binnen de bestaande bebouwing. Echter, doordat met het plan een aanzienlijk deel overtollige bebouwing wordt gesloopt ontstaat er nu wel een ruimtelijke eenheid tussen de verschillende functies op deze locatie.

Ad d. Het plan is milieuhygiënisch uitvoerbaar zoals blijkt uit Hoofdstuk 4.

Ad e. De bed&breakfast zorgt niet voor een dermate verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk daar er voldoende parkeergelegenheid is binnen het bestemmingsvlak en het bestemmingsverkeer deel uit maakt het van gangbaar verkeer op de Gemondesestraat. In vergelijking met de huidige agrarische functie is het aannemelijk dat het type verkeer zelfs wijzigt, van vrachtverkeer naar meer personenvervoer.

Ad f. Een landschappelijk inpassingsplan welke de gebiedseigenwaarden versterkt is opgenomen in Bijlage 1.

Op grond van het sinds 1 november 2014 geldende artikel 2, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, is voor een mantelzorgwoning planologisch gezien geen omgevingsvergunning voor afwijken gebruik, meer vereist. Als aan de wettelijke voorwaarden kan worden voldaan is toetsing aan de regels voor gebruik niet meer van toepassing. Voor de volledigheid kan, in aanvulling op de toetsing aan de bed&breakfast voorziening, beleidsmatig worden opgenomen dat de beoogde mantelzorgwoning binnen de functie bed & breakfast past en aan de voorwaarden te voldoen die zijn opgenomen voor mantelzorg in 4.6.3. De gebruiker van de mantelzorgwoning reeds de leeftijd heeft van 78 jaar (lid a) en dat de voorziening wordt gerealiseerd in een nieuw te realiseren bijgebouw naast het hoofdgebouw (lid b en e).

Waarde – Archeologie – Categorie 3

Ter plaatse van de archeologische dubbelbestemming zijn er geen beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen. De mogelijk archeologische resten worden in situ behouden daar er geen bodemingrepen plaatsvinden. De sloop van de bestaande gebouwen behoort tot de uitzonderingen welke in de artikelen 33.2.3 en 33.3.2 zijn opgenomen.

Waarde – Attentiegebied EHS

De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Deze zijn vooral in het geding waarbij er sprake is van een toename verhard oppervlak. Dit bestemmingsplan zorgt voor een afname verhard oppervlak, voornamelijk door de sloop van bestaande gebouwen. Dit heeft een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie nu er meer

ruimte komt voor het hemelwater om ter plaatste te kunnen infiltreren in de bodem. Deze dubbelbestemming komt overeen met de toetsing in het kader van de provinciale Vr in de vorige paragraaf.

Waarde – Kleinschalig cultuurlandschap / Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap

Deze twee dubbelbestemmingen hebben beide het streven naar een verbetering van de cultuurhistorische waarden zoals de kavelstructuur met bijbehorende begroeiing, zandwegenstructuur en rabatten/slotenpatroon en het leefgebied van aanwezige soorten zoals struweelvogels, de das, vlinders en amfibieën. Dit kan onder andere door het behoud en aanleg van houtwallen, klein bosjes, hagen e.d.

Het voorgenomen plan wordt voorzien van een landschappelijke inpassing waarin bosschages, struweelhagen en een houtsingel worden aangelegd danwel worden gerevitaliseerd. Dit plan draagt bij aan de doelomschrijving van deze dubbelbestemmingen.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

Deze aanduiding is opgenomen binnen alle agrarische bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan. Deze heeft voor de vigerende bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' tot doel om ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' vergroting van de bestaande oppervlakte bebouwing dan wel een vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij te voorkomen. Daar beide hiervoor genoemde ontwikkelingen niet behoren tot de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de gebiedsaanduiding.

Conclusie

Gezien voorgaande zijn de voorgenomen functies volgens de diverse wijziging- en afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan beleidsmatig passend binnen de beleidskaders van de gemeente Boxtel. Ook heeft het plan een positieve bijdrage aan de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemmingen en de opgenomen gebiedsaanduiding. Daar echter niet aan elke voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheden kan worden voldaan, doordat er meer oppervlakte aan bebouwing blijft behouden, wordt om deze reden een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier wordt verder op in gegaan in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Daar er met de ontwikkeling sprake is van het splitsen van een reeds bestaande tweede bedrijfswoning en het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf met een veel langere milieubelasting is er met zekerheid geen sprake van overschrijding van de grenswaarden uit een van de categorieën uit het Besluit m.e.r. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet plan-m.e.r. plichtig is.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

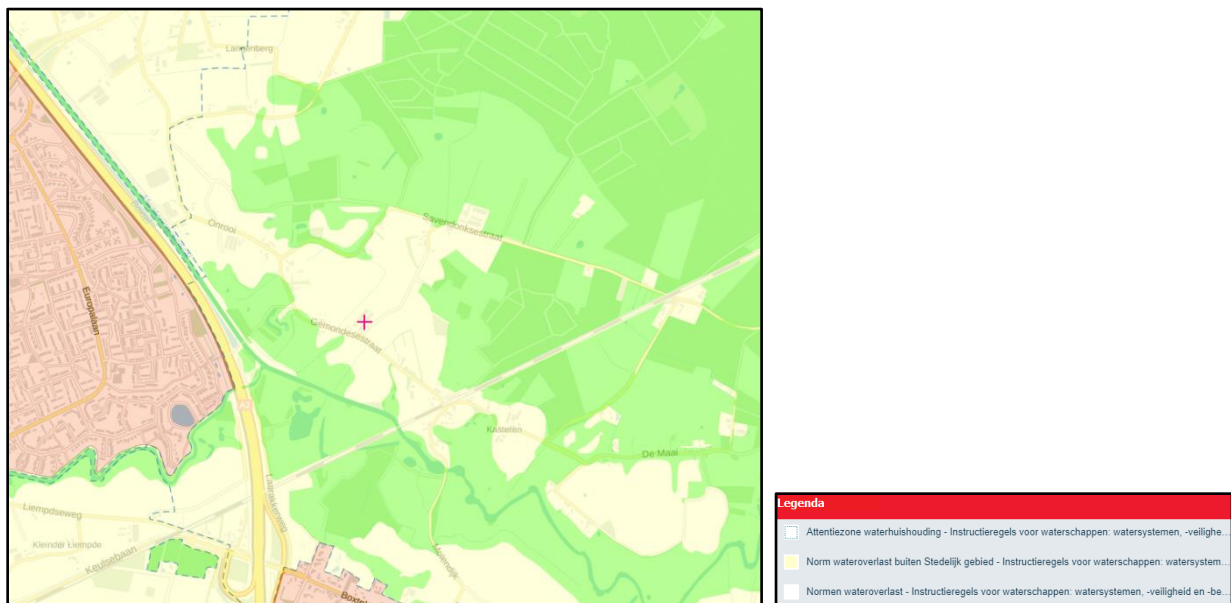
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, dat in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels, zie Afbeelding 8, is het plangebied gelegen in de 'Attentiezone waterhuishouding' en 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Wat betreft de 'Attentiezone waterhuishouding' wordt vanuit de Iov verwezen naar de betreffende bepalingen uit hoofdstuk 3 van de Iov. Deze is hiervoor behandeld in paragraaf 3.2.3.

De 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' betreft een inspanningsverplichting voor waterschappen om, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van (in dit geval) 1/10 per jaar voor grasland aan te houden. Het plan heeft, gezien zijn geringe schaal in relatie tot de regionale wateren, hiervoor geen (negatieve) gevolgen.

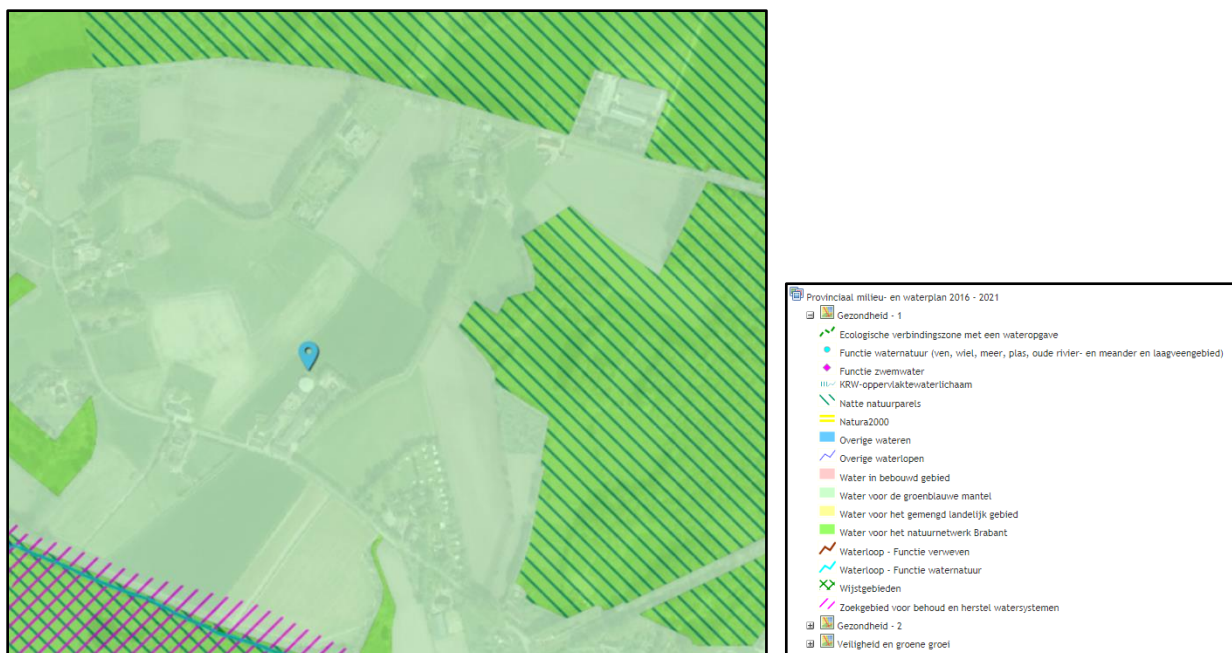


Afbeelding 8: Uitsnede Iov Noord-Brabant, hoofdstuk 4 (<https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9930InterimOvr-va01>)

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart PMWP - Gezondheid - 1

Zoals weergegeven is in Afbeelding 9 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'Groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt

het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.



Afbeelding 10: Uitsnede GHG-kaart Waterschap De Dommel

Op basis van de kaart met de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG), zie Afbeelding 10, is te zien dat het de meest voorkomende GHG binnen het plangebied tussen de 40 en 60 cm beneden het maaiveld is gelegen. Richting de noordwestelijke watergang is dit tussen de 20 en 40 cm onder het maaiveld. Daarnaast is bij a-watergangen (zoals de D0209), het beleid geformuleerd dat objecten in de zone van 5 meter uit de insteek van de a-watergang gelden op basis van de Keur specifieke Keur regels die vergunningplichtig zijn. Dit om te borgen dat het beheer en onderhoud en speciaal onderhoud van het waterschap uitgevoerd kan blijven worden. Bij ontwikkelingen dient hier rekening mee gehouden te worden waardoor er bij de aanleg de belemmeringszone van 5 meter in acht gehouden moet worden.

Het gemeentelijk beleid is opgenomen in meerdere documenten welke elkaar aanvullen. Zo is de Watervisie Boxtel een afgeleide van het Waterplan, welke is opgesteld in samenspraak met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel, en vormt als zodanig het kader voor de nadere uitwerking. Dit is het beleidskader totdat deze wordt opgenomen en geactualiseerd in de toekomstige omgevingsvisie. Een van de recent geactualiseerde beleidsstukken is het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 (vGRP). Dit beleid borduurt voort op het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019. In het vGRP heeft de gemeente Boxtel enkele speerpunten opgesteld die leidend zijn voor het handelen van de gemeente. Dit zijn: een klimaatbestendig Boxtel (1), wijkgerichte rioolvervanging (2), samenwerken met inwoners, bedrijven en waterpartners (3), verankeren water- en rioolbeheer in de Omgevingswet (4), water plaatselijk zuiveren en hergebruiken (5) en als laatste de grondwaterhuishouding (6).

Uit de speerpunten volgt ook dat de gemeente aan perceeleigenaren het waterbewustzijn voor het verwerken van het hemelwater (speerpunt 1, ambitie 2), wil overbrengen. Daarnaast vragen zij in de 'Strategie hemelwater' dat 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 m² gehanteerd.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd

hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is Waterschap De Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur van Waterschap De Dommel, dat in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij die ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap De Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Op basis van de vGRP voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 250 m² geldt eveneens een vrijstelling van mitigerende maatregelen.



Afbeelding 11: Uitsnede Keurkaart Waterschap De Dommel, links: beschermde gebieden keur; rechts: Beekdalen

Tabel 1: Overzicht oppervlakverdeling verhard/onverhard

Oppervlakte	Huidig (m ²)	Beoogd (m ²)	Vershil
Daken	3409,22	1517,03	-1892,19
Erfverharding	2837,25	2115,11	-722,14
Onverhard terrein	8031,53	10645,86	2614,33
Totaal (geheel plangebied)	14278,00	14278,00	-

Het plangebied ligt in een 'Attentiegebied' en binnen een 'Beekdal'. In de beoogde situatie is er een afname van circa 1900 m² verhard oppervlak van gebouwen. Daarnaast blijkt uit Tabel 1 dat er een totaal afname van verharding is van totaal 2614,33 m². Ondanks dat het plangebied is gelegen binnen een 'Attentiegebied' en het 'Beekdal' en omdat er geen toename verharding is, zijn er geen compenserende maatregelen nodig om het hemelwater op te vangen. Door de afname verhard oppervlak is er reeds sprake van een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard (waaronder de Bed & Breakfast) en het huishoudelijk afwater van de woningen blijft op het gemeentelijk vuilwaterriool worden geloosd. Bij eventuele bouwwerkzaamheden zal rekening gehouden worden met de GHG stand.

Gezien voorgaande zijn er voor het aspect water geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

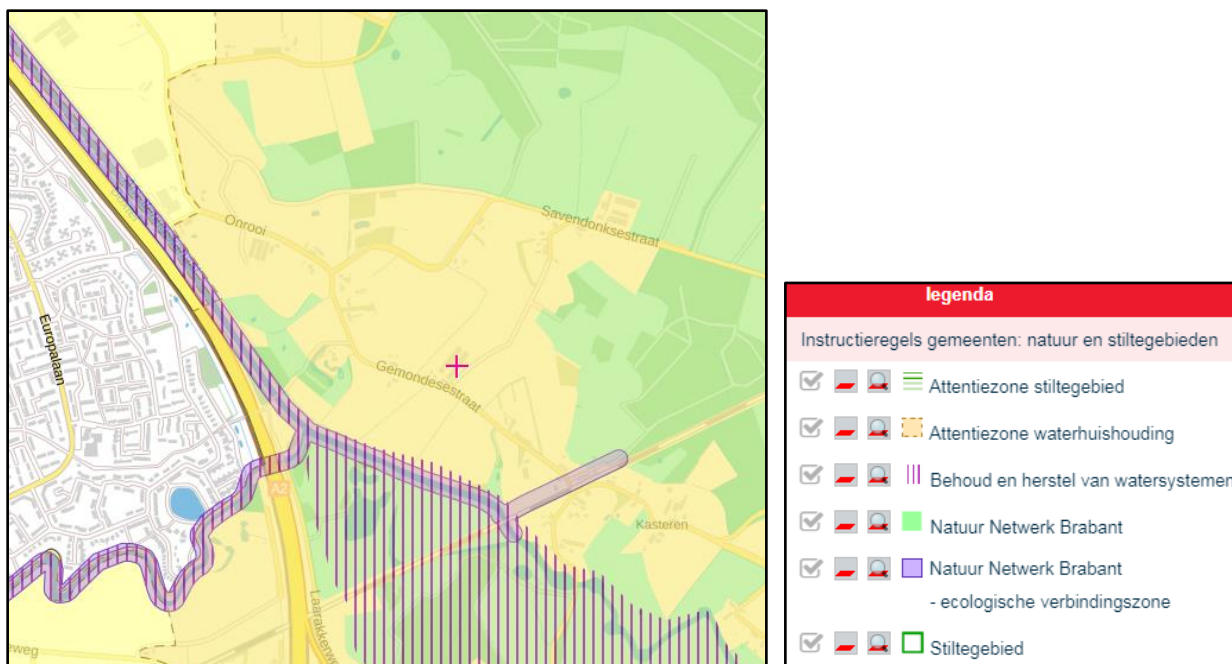
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 12. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan.



Afbeelding 12: Uitsnede Iov Noord-Brabant, paragraaf 3.2.3 (<https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9930InterimOvr-va01>)

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kampina en Oisterwijkse Vennen, Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kampina en Oisterwijkse Vennen, dat op een afstand van circa 4,5 kilometer ligt.

De voorgenomen herziening voorziet in het verwijderen van een bestaande veehouderij locatie ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf. De mitigerende maatregel door het verwijderen van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' voorkomt dat er in de toekomst een veehouderij gevestigd blijft/wordt, dat gepaard kan gaan met extra emissies ammoniak. Dit wordt met deze herziening uitgesloten. Op de locatie is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit met een ammoniakemissie van 178 kilogrammen welke na voorgenomen herziening zal komen te vervallen.

Vanuit het beoogde gebruik vinden er stikstofemissies van NOx plaats naar de lucht. Dit komt voort uit de woningen en, voornamelijk, vervoersbewegingen van en naar het plangebied. Om inzichtelijk te maken welke mogelijke effecten hiervan optreden op de Natura2000-gebieden is er AERIUS-berekening gemaakt. Een toelichting op de invoergegevens voor deze berekening alsmede de berekening zelf (gebruiksfasen) is bijgevoegd in Bijlage 5.

Voor de voorafgaande sloop van de overvloedige bebouwing en verbouw van de mantelzorgwoning/bed & breakfast is eveneens een berekening gemaakt (sloop en aanlegfase). De beschrijving van de invoergegevens en de berekening is eveneens opgenomen in Bijlage 5.

Op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een significant negatief effect wat betreft het aspect stikstofdepositie.

Doordat de locatie niet gelegen is in één van de gebieden zijn het verlies van oppervlakte en versnippering uitgesloten. Gezien de afstand en activiteit zijn ook effecten als verdroging, vernatting uitgesloten. Verstoring door geluid, licht, trilling en optische verstoring zijn gezien de grote afstand en de tussenliggende landschappelijke elementen uit te sluiten. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen op de locatie geen significante negatieve effecten hebben op de Natura 2000 gebieden.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Gemondesestraat 10-12, dient met name bepaald te worden of ter plaatse, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Het plangebied wordt op dit moment gebruikt voor bewoning en voor agrarische doeleinden. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van dakpannen, golfplaten en kunststof dakbedekking. In de tuinen is sierbeplanting aanwezig en is de ruimte rond de bebouwing ingericht als gazon. De functiewijziging heeft geen effect op de aanwezige flora en fauna daar gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen welke momenteel, en in de toekomst, intensief worden gebruikt.

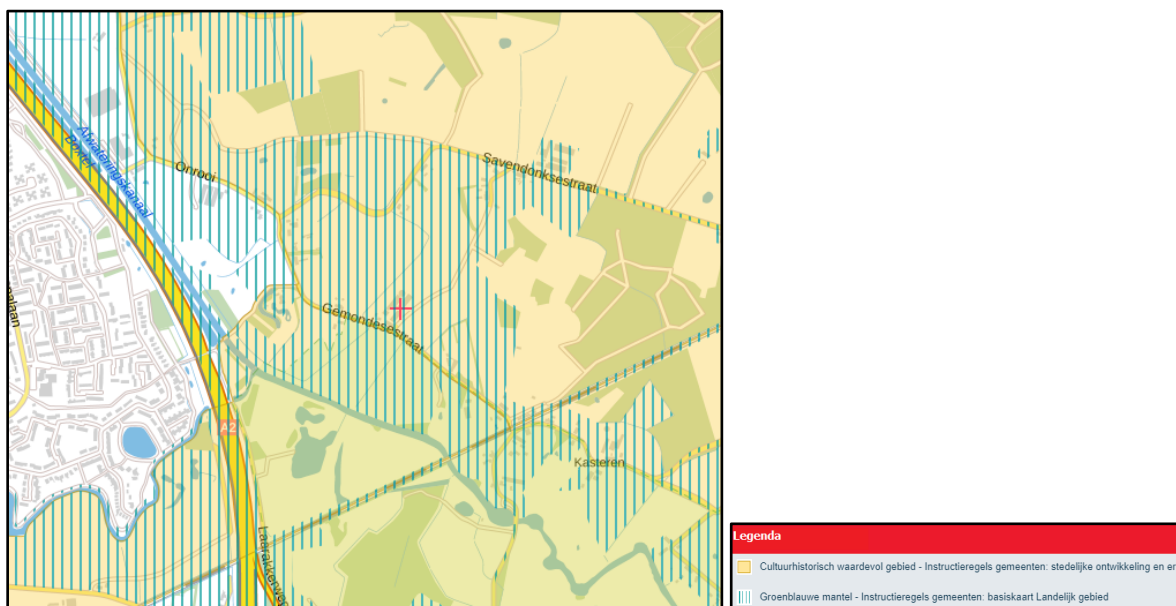
Door Ijzerman Advies is op 6 december 2019 een bezoek gebracht aan het plangebied om in beeld te brengen welke eventuele gevolgen voor de flora en fauna bij de sloop van de gebouwen plaats kunnen vinden. In het bijgevoegde advies, zie Bijlage 4, wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de sloop van de gebouwen in het kader van de flora en fauna van het plangebied. De Wet natuurbescherming wordt derhalve niet overtreden en vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

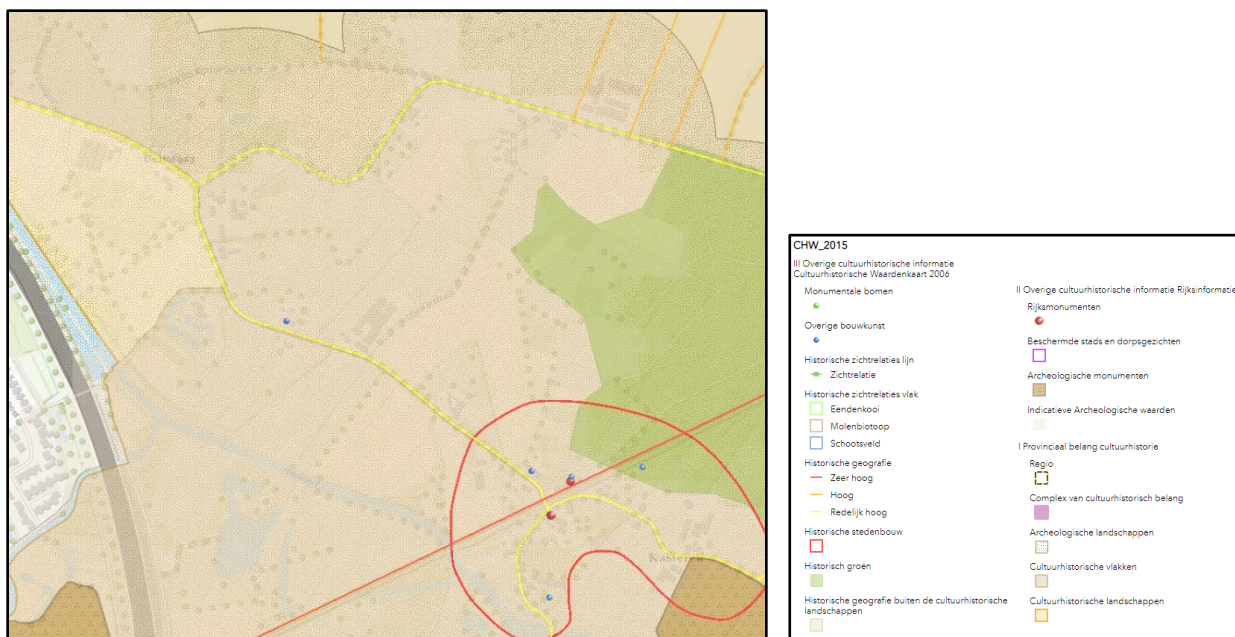
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart behorende bij de 'Aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden' van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied in een 'cultuurhistorisch waardevol gebied' ligt.



Afbeelding 13: Uitsnede Iov Noord-Brabant, paragraaf 3.2.4 (<https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9930InterimOvr-va01>)

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Ook alle informatie die op de CHW 2006 te vinden was is opgenomen op de nieuwe CHW.



Afbeelding 14: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Hieruit blijkt dat plangebied is gelegen ter plaatse van gronden die zijn aangewezen als 'Archeologische landschappen – Dommeldal Nuenen-Gestel', Cultuurhistorisch vlak – De Geelders en Gemonde' en behoort tot het 'Groene Woud (regio's Meierij en Kempen). Het aspect archeologie wordt verder beschreven in navolgende paragraaf.

De Gemondesestraat is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Vanwege de ligging van het plangebied aan de Gemondesestraat vormt het plangebied slechts een van de aanwezige bedrijven of woningen aan deze lijn. Voorgenomen initiatief leidt niet tot een verslechtering van de historisch geografische lijn daar de Gemondesestraat niet wordt aangetast. Met het landschappelijk inpassingsplan is hiermee rekening gehouden.

In het cultuurhistorisch vlak zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden gelegen die specifieke aandacht verdienen vanwege de onvervangbaarheid van bepaalde aanwezige waarde. De waarden en kenmerken van het gebied 'De Geelders en Gemonde', en daarbij ook voor het behoud van het 'Groene Woud' zijn onder andere de vele bosjes, perceelrandbegroeiing en populierenakkers. De bestaande waarden van het plangebied zal niet worden aangetast doordat er juist landschap ontzierende bebouwing wordt gesloopt en het geheel wordt voorzien van een passende landschappelijk inpassing.

In het vigerende bestemmingsplan zijn reeds dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Deze worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan is een aanduiding opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Ter plaatse van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Categorie 3' zijn er echter geen beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen daar de ontwikkelingen plaatsvinden binnen de vigerende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' dan wel de beoogde bestemming 'Bedrijf' en 'Wonen'. De sloop van de bestaande gebouwen behoort tot de uitzonderingen welke in de artikelen 33.2.3 en 33.3.2 zijn opgenomen. Tot deze uitzondering behoren tevens de gronden direct

aansluitend de gebouwen. De mogelijk archeologische resten worden in situ behouden daar er geen verdere bodemingrepen plaatsvinden.

Derhalve heeft het plan geen gevolgen voor de archeologische waarden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

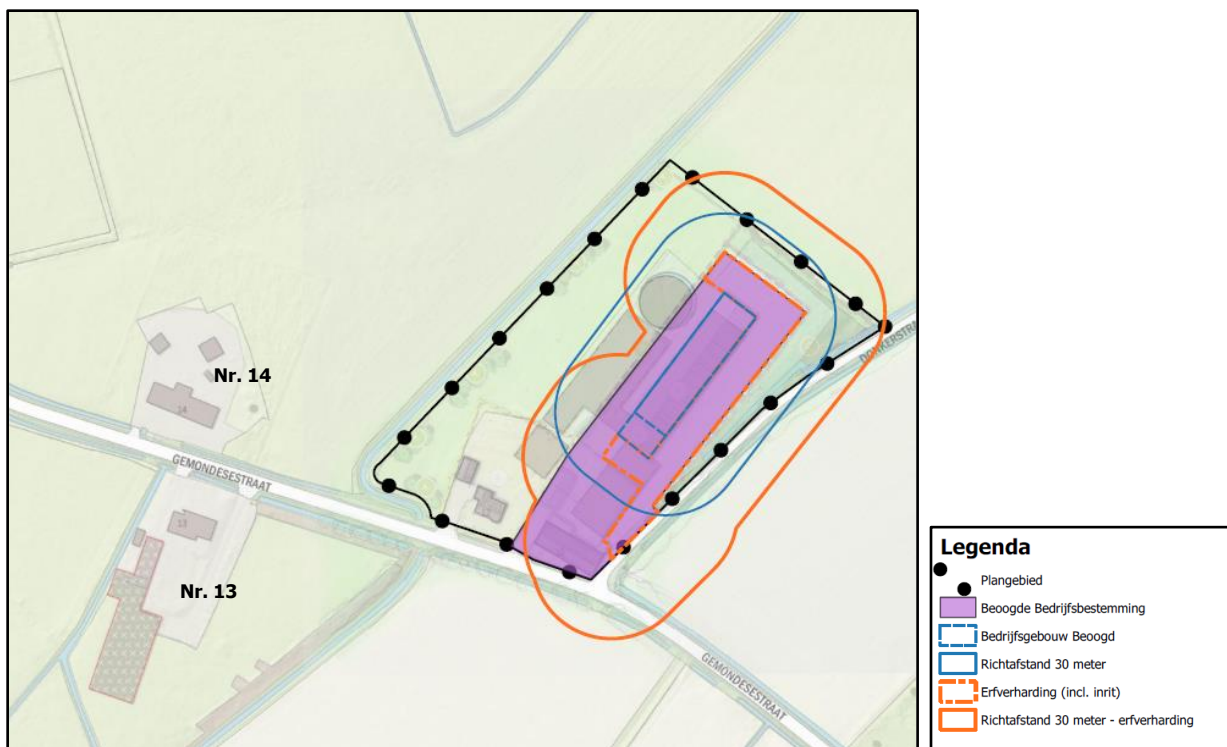
De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in omgevingstype 'rustig buitengebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot geen functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen slechts een enkele andere functie zijnde een recreatieterrein.

Een verhuurbedrijf voor opslagruimten (SBI-2008: 52109) behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in het rustig buitengebied, is de richtafstand 30 m voor geluid en 10 m voor het aspect gevaar.

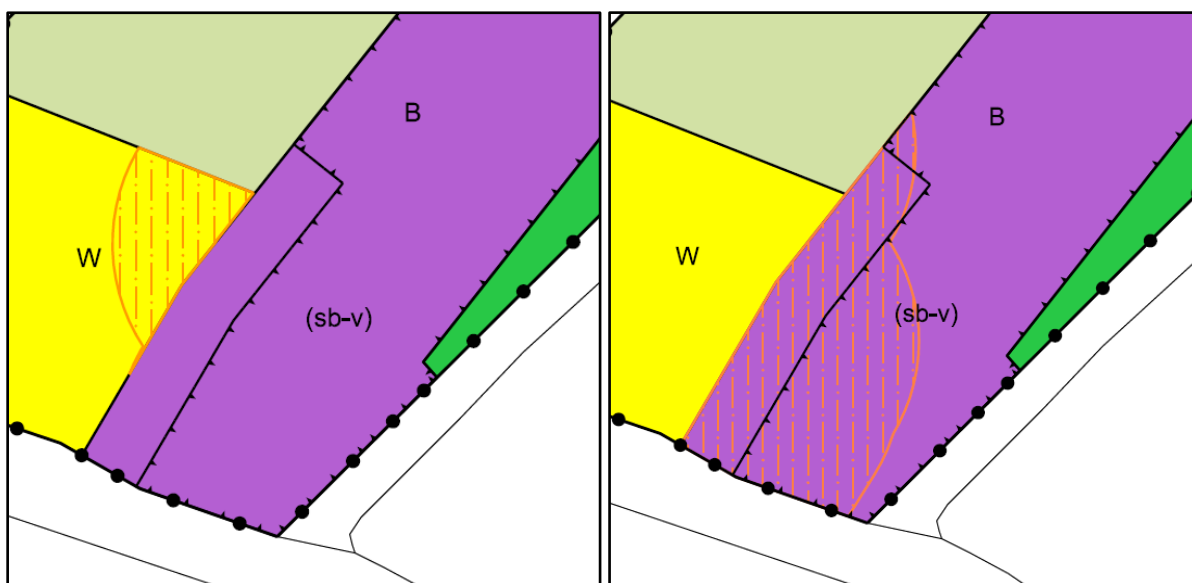
De dichtstbij liggende woning van derden Gemondesestraat 13 bevindt zich op een afstand van ca. 145 meter van de gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het bedrijf op het perceel Gemondesestraat 10. De af te splitsen tweede bedrijfswoning, Gemondesestraat 12, ligt op ca. 40 meter van de gebouwen en voorzieningen (o.a. inrit) van het bedrijf Gemondesestraat 10. Zie hiervoor ook onderstaande Afbeelding 15.



Afbeelding 15: Overzicht richtafstanden Bedrijven en Milieuzonering

Dit betekent dat enerzijds binnen de hierboven opgenomen oranje contouren (worst-case) welke komen te liggen binnen de woonbestemming geen geluidsgevoelige objecten opgericht mogen worden. Anderzijds mogen binnen 30 meter van de resterende woonbestemming geen geluidsgevoelige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Hiervoor zijn twee geluidszones opgenomen, zie Afbeelding 16 hieronder. Binnen de 'geluidszone – geluidsgevoelige objecten' zijn dergelijke objecten niet toegestaan, voor de 'geluidszone – bedrijfsactiviteiten' geldt dat binnen deze zone geen geluidsgevoelige bedrijfsactiviteiten ontplooid mogen worden.

Samen met het gegeven dat de bedrijfsactiviteiten nader in de regels en verbeelding geborgd met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf', wordt aan de geldende richtafstanden voldaan.



Afbeelding 16: Opname geluidszones - Links 'geluidszone - geluidsgevoelige objecten', Rechts 'geluidszone - bedrijfsactiviteiten'

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels betreffende geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In het kader van de ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur in de omgeving van de locatie. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit bestemmingsplan is ten behoeve van de omschakeling van een veehouderij naar verhuurbedrijf met opslagruimten. Daarnaast behelst de ontwikkeling de omschakeling van een tweede bedrijfswoning bij een veehouderij naar een burgerwoning met een woonbestemming. Gesteld kan worden dat de bestaande woningen reeds als geurgevoelig object behorende bij een veehouderij moeten worden aangeduid en in het kader van de wet bescherming geniet voor het aspect geur ten opzichte van omliggende veehouderijen middels vaste afstanden. Daar deze vaste afstanden ook gelden ten tijde van een voormalige veehouderij treden er derhalve geen nadelige effecten op voor de omliggende bedrijven, daar deze afstanden niet wijzigen.

In de directe omgeving van het plangebied is enkel de veehouderij aan de Gemondesestraat 13 gelegen. Op deze locatie is echter een ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd voor het omschakelen naar een woonbestemming. Derhalve wordt de veehouderij hier beëindigd en vorm dit geen belemmeringen voor het plan. De eerstvolgende veehouderij is de schapenhouderij welke aan de Gemondesestraat 18 is gelegen. Hiervoor gelden de vaste afstanden tot geurgevoelige objecten behorende bij een voormalige veehouderij. Deze afstand bedraagt minimaal 50 meter tot objecten buiten de bebouwde kom en 100 meter tot objecten binnen de kom. Ter plaatse van nieuwe woningen dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien er wordt voldaan aan de vaste afstanden is er in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien de woningen zijn gelegen buiten deze afstand.

De afstand van de veehouderij tot het plangebied bedraagt ca. 260 meter waardoor ter plaatse van de herbestemming van de locatie aan de Gemondesestraat 10-12 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is voor de bepaling van de geluidsbelasting de planologische situatie leidend. De reeds bestaande bedrijfswoningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï) reeds een geluidgevoelige functie. In de nieuwe functie als burgerwoning en bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf is de woning nog steeds een geluidgevoelige functie. Er vinden geen activiteiten of anderszins veranderingen plaats aan de woning welke een negatieve invloed hebben.

Gezien de ontwikkelingen vindt geen wijziging in de situatie plaats ten opzichte van geluid vanuit bedrijven in de omgeving naar de woning. Daarbij is op de locatie sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid. In het kader van de milieuzonering in paragraaf 4.5 is reeds aangetoond dat er wordt voldaan aan de richtafstanden voor het aspect geluid. Derhalve is er in beginsel sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting van het bedrijf naar de omgeving.

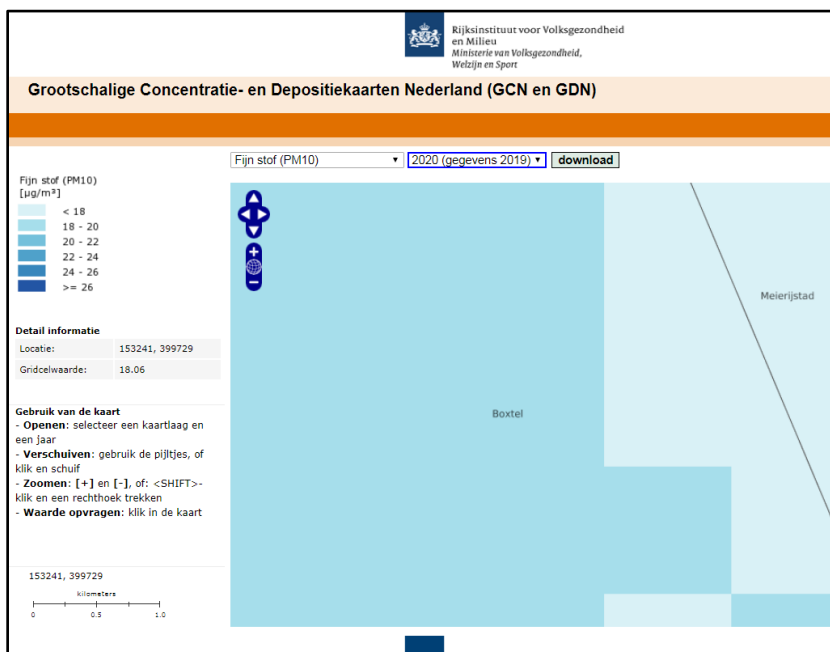
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

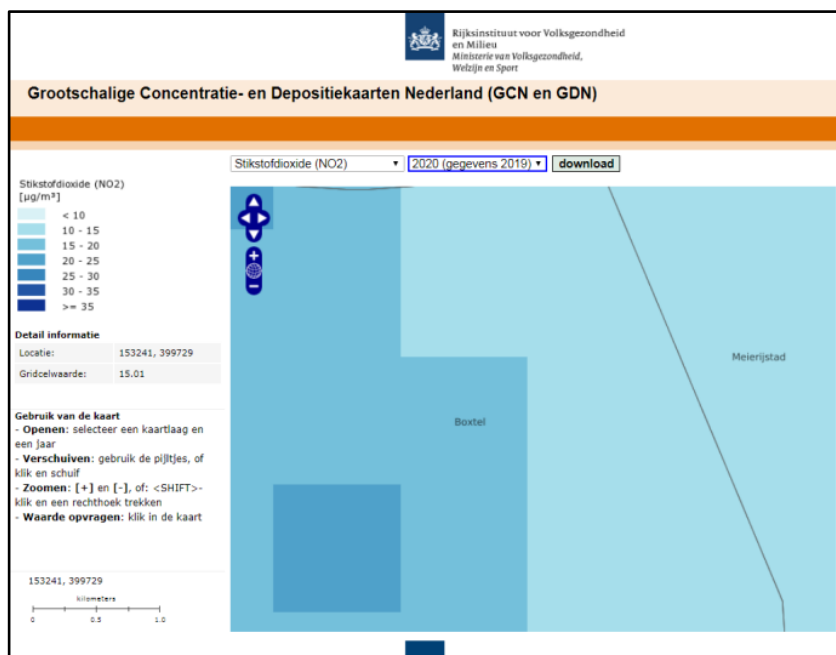
4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NOx als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het buitengebied kunnen agrarische bedrijven bepalend zijn voor de luchtkwaliteit door middel van fijnstof en NO₂. Op het bedrijf veroorzaken vervoersbewegingen van en naar de inrichting, mobiele bronnen en de verwarmingsinstallatie een zéér beperkte emissie NO₂. Zoals al eerder omschreven wordt de veehouderij op de locatie planologisch beëindigd en neemt de emissie van fijnstof hierdoor af. Gezien de beperkte emissie en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn ten aanzien van NO₂ met zekerheid geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten

Op onderstaande afbeelding is de luchtkwaliteit van achtereenvolgens fijnstof PM₁₀ en NO₂ te zien zoals deze door het RIVM bekend is gemaakt. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de planlocatie de concentratie fijnstof en stikstofoxiden ruimschoots lager is dan de wettelijke norm van 40 µg/m³





Afbeelding 17: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof PM_{10} – $18,06 \mu g/m^3$ (vorige pagina) en NO_2 – $15,01 \mu g/m^3$ (deze pagina), referentiejaar 2020, RIVM

Voor de transportbewegingen ten behoeve van het initiatief, zoals beoogd binnen de bedrijfsbestemming, is uitgegaan van de kengetallen uit de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan van aantal verkeersbewegingen wat conform een 'bedrijf, arbeidsextensief/bezoekersextensief' en een 'kamerverhuur, zelfstandig', voor vier kamers (de voorafgaande mantelzorg heeft een lagere bijdrage aan extra verkeer) plaatsvinden. Voor het 'bedrijf' geldt dat er maximaal 5,7 vervoersbewegingen per $100 m^2$ zijn. Daar er $900 m^2$ aan bedrijfsvloeroppervlak hiervoor beschikbaar is komt dit neer op 51,3 verkeersbewegingen. Voor de 'kamerverhuur, zelfstandig' geldt $4 \times 2,4 = 9,6$ verkeersbewegingen. Voor beide geldt dat er rekening is gehouden met het 'buitengebied' en 'niet stedelijk gebied'.

In totaal zijn er 60,9 verkeersbewegingen, afgerond 61, berekend. Volgens de NIBM-tool kan berekend worden of de bijdrage van het verkeer wel of niet 'in betekende mate' bijdraagt. Uit onderstaande Afbeelding 18 blijkt dat een dergelijke verkeersgeneratie, waarbij uit is gegaan van circa 50% vrachtverkeer (worst-case)benadering, de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	61
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 18: NIBM berekening extra verkeer (bron: www.infomil.nl)

Het plan is dermate beperkt van aard dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan verandering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.9 Landschappelijke inpassing

Een van de belangrijkste eisen van het gemeentelijke en provinciale beleid is dat ieder ruimtelijk plan goed ingepast moet worden in zijn omgeving. In dit plan moet derhalve het plangebied dusdanig gepositioneerd te worden dat de landschappelijke kwaliteiten voldoende wordt geborgd.

Uit de beschrijving van de landschappelijke waarden in paragraaf 4.4.1 maakt het landschap in de directe omgeving van het plangebied deel uit van de Geelders en daarnaast van het grotere geheel van het Dommeldal en het Groene Woud. Deze kwaliteiten en kenmerken bieden goede uitgangspunten om te komen tot een kwalitatieve landschappelijke inpassing waarbij:

- behouden en versterken kleinschalig kampenlandschap;
- behouden en herstellen historische structuren;

belangrijke kenmerken zijn.

Voorgaande punten hebben geleid tot een landschappelijke invulling van het plangebied, zie Afbeelding 19 en Bijlage 1.



Afbeelding 19: Landschappelijk inpassingsplan Gemondesestraat 10-12, Liempde

Er kan gesteld worden dat het plangebied reeds voorzien is van een goede landschappelijke inpassing door de aanwezigheid van een robuuste gemengde houtsingel aan de oostelijke zijde van het plangebied. De westelijke zijde zal ter plaatse wat opener zijn met de aanplant van bosschages van inheemse soorten. Dit draagt bij aan het versterken van het kleinschalig kampenlandschap in 'de Geelders'. Als afscherming tussen de bestemmingen/erfgrans wordt een struweelhaag gerealiseerd als ondersteuning van de perceelsrandbegroeiing die het gebied rijk is.

De voorgenomen inpassing wordt ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

4.10 Bodemkwaliteit

Bij iedere bestemmingsplanwijziging dient onderbouwd te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. De voorgenomen verandering aan de Gemondesestraat 10-12 ziet op het anders gebruiken van voornamelijk bestaande bebouwing en sloop van gebouwen. Het bedrijfsgebouw wordt in de beoogde situatie gebruikt voor opslag van goederen en een bed&breakfast. In de huidige functie vinden er ten behoeve van de activiteiten gedurende de dag ook activiteiten plaats en ook de opslag plaats van producten. Daar er in het bestaande gebruik reeds vloeistofkerende voorzieningen aanwezig zijn en deze met de beoogde functie aanwezig blijven, kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het gebruik van het pand. Daarnaast verandert het woongebruik in de huidige woningen niet waardoor ook de bodem aldaar niet verandert. Een nader bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

Door het onderzoeksbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkundige situatie nader te duiden en om te bepalen of de toekomstige functies mogelijk zijn. Dit onderzoek is

als Bijlage 3 opgenomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat voor de beoogde functiewijzigingen geen belemmeringen zijn.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Gemondesestraat 10-12 kunnen zijn:

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

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel

Naast het landelijk beleid heeft de gemeente Boxtel een eigen beleidsvisie 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 en
- 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.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel

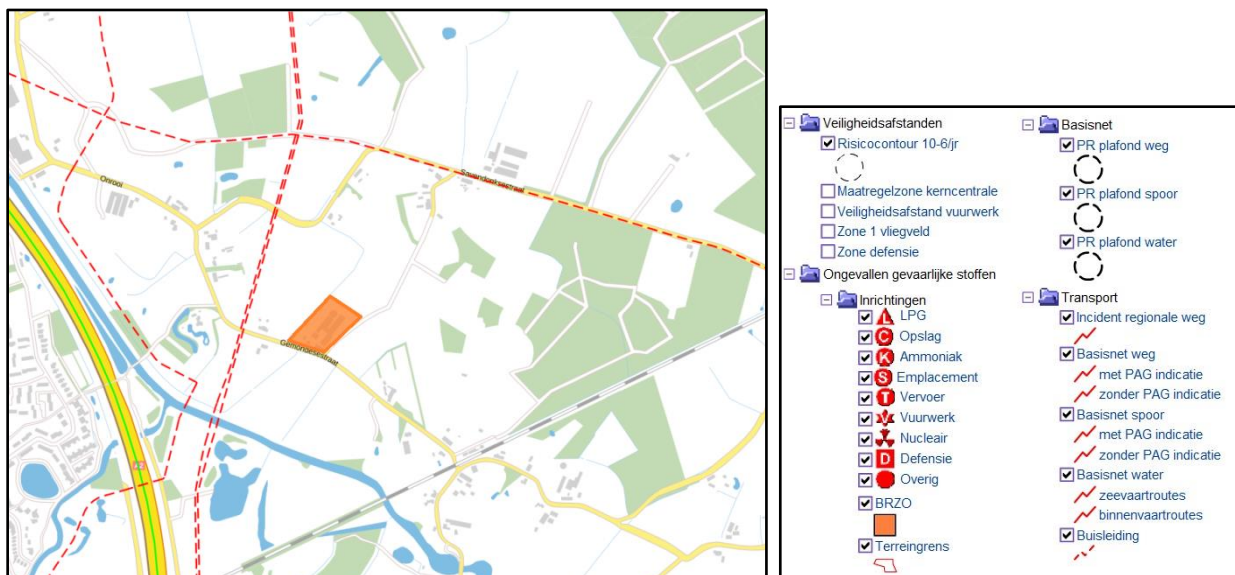
Het plangebied is aan te merken als 'gemengd' gebied conform het gemeentelijk beleid. Voor dit gebied is het volgende opgenomen:

"In het gemengd gebied wordt de aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een mengeling van verschillende activiteiten plaatsgevonden. Bestaande risicovolle activiteiten blijven toegestaan. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover expliciet aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de wettelijke normen en de verantwoordingsplicht."

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 zijn 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 wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming, het omschakeling van de tweede bedrijfswoning naar burgerwoning en het opnemen van een bed&breakfast voorziening hebben een nihil effect op de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Overig



Afbeelding 20: Uitsnede Risicokaart Nederland, oranje vlak is plangebied

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (exploitatie van een verhuurbedrijf en bed&breakfast) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid inrichtingen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg A2 tussen de knooppunten Vught en Ekkersweijer. Op basis van de 'Regeling Basisnet' is een geen PR vastgesteld en het GR –plafond van dit weggedeelte is 87 meter. Het invloedsgebied is echter 880 meter. Omdat de afstand van het plangebied tot de Rijksweg A2 meer bedraagt dan 200 m, maar minder dan 880 meter, kan er op grond van de artikelen 7 van het Bevt worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording.

Met het plan worden bestaande bedrijfswoningen omgezet in een burgerwoning en een bedrijfswoning met een andersoortig bedrijf. Hierbij vindt er sloop plaats van overtollig bedrijfsgebouwen. Ook wordt er een bed & breakfast mogelijk gemaakt.

Verantwoording groepsrisico, artikel 7

a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg(en)

Op de A2 worden een aantal transporten uitgevoerd met gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied zijn voornamelijk de transporten van toxische vloeistoffen en toxische gassen van invloed op het plangebied doordat deze binnen het invloedsgebied liggen. Dit betekent wanneer er een ongeluk gebeurt met deze stoffen, het plangebied binnen het risicogebied ligt. Voor toxische vloeistoffen is het mogelijk om de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Wanneer het gaat om toxische gassen kan bronbestrijding alleen plaatsvinden indien het om een lekkage gaat. De brandweer zal dit gat proberen te dichten.

Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is echter alleen mogelijk wanneer de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied, daar waar de wind vandaan komt. Van belang is dat de bron van beide zijde te bereiken is. Bij ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank of lading, zal de effectbestrijding lastig te realiseren zijn.

De kans op zo min mogelijk slachtoffers is het grootst wanneer er voldoende mogelijkheden zijn om de vergiftiging te behandelen. Daarnaast is de kans op zo min mogelijk slachtoffers wanneer er een snelle evacuatie/ontruiming plaatsvindt. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Een ander mogelijkheid om de omvang van een ramp te beperken is het beperken van de ruimtelijke ontwikkeling of de afstand te vergroten. Daar het twee bestaande woningen betreft die blijven behouden is het amoveren van deze woningen dan wel de afstand vergroten niet realistisch. De bestaande bedrijfsgebouwen (industriefunctie) worden deels gesloopt waardoor de ruimtelijke ontwikkeling al in een beperking van de omvang oplevert. Deze compenseert de toename van de bed&breakfast ruimschoots.

Het anderzijds veranderen van de A2 om het omvang van de ramp te beperken is binnen de scope van dit plan eveneens niet realistisch.

b. voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg een ramp voordoet.

Bij een toxische wolk bestaat de kans dat mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Echter bepaald de hoeveelheid ingeademde stof, blootstellingsduur en de concentratie of een persoon daadwerkelijk overlijdt.

Wanneer er een incident plaatsvindt, is het van belang dat omwonenden schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te

vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. De Gemondesestraat vormt een geschikte vluchtroute. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de rijksweg A2, ligt deze op een gunstige plek ten opzichte van de meest voorkomende windrichting (vanuit het zuidwesten).

De Brandweer regio Brabant-Noord (als vertegenwoordiger van de veiligheidsregio) is om advies gevraagd omtrent de verantwoording van het groepsrisico. Dit advies is bijgevoegd.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid transportroutes zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De dichtstbijzijnde (aardgas) leidingen liggen op 130 meter van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemmingen en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt wel het invloedsgebied (100%-letaliteit) van de in het Bevb opgenomen buisleidingen.

Leidingnr.	Diameter (inch)	Max. werkdruk (bar)	PR10 ⁻⁶	100% letaliteit (m)	1% letaliteit (m)
A-526	42	66,2	Nee	190	490
A-525	36	66,2	Ja	180	430

In het kader van het groepsrisico heeft de locatie met de nieuwe situatie daar geen invloed op. Voor de functieverandering naar de niet agrarische tak geldt dat voor de bepaling van het groepsrisico het huidige gebouw reeds een industriefunctie heeft. Volgens de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' (VROM, november 2007) wordt voor een dergelijk gebouw rekening gehouden met één persoon per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Voor de bepaling van het groepsrisico is voor de bestaande functie dus reeds, uitgaande van 2534 m² aan bedrijfsgebouwen, 26 personen aangehouden. (NB. Volgens het 'Groepsrisico en het inventariseren van personen aantallen', Antea Group en het RIVM, november 2013, geldt de norm van één persoon per 110 m², wat neerkomt op 23 personen). Hierbij zijn beide (bedrijfs)woningen buiten beschouwing gelaten daar dit onveranderd blijft. Het aantal personen voor bepaling van het groepsrisico neemt voor de locatie in de beoogde situatie af. In plaats van 2534 m² aan bedrijfsgebouwen is er in de beoogde situatie slechts 9000 m² aan bedrijfsgebouwen en een bed & breakfast voorziening. Dit komt neer op 9 personen voor de bedrijfsgebouwen en 8 voor de bed & breakfast (maximale bezetting), in totaal 17 personen. Derhalve is er in het kader van het groepsrisico sprake van een lager personen aantallen en leidt dit niet tot een belemmering.

De Brandweer regio Brabant-Noord (als vertegenwoordiger van de veiligheidsregio) is om advies gevraagd omtrent de verantwoording van het groepsrisico. Dit advies is bijgevoegd. Hieruit is voor de externe veiligheid in relatie tot buisleidingen het volgende opgenomen.

- Geadviseerd wordt om de bebouwing te laten voldoen aan de energieprestatie eisen uit het bouwbesluit voor nieuwe woningen. Besteed extra aandacht aan afdichtingen/aansluitingen van ramen, deuren en kozijnen. Eventuele ventilatieopeningen moeten kunnen worden afgesloten.
- Informeer met de initiatiefnemer actief hoe te handelen ten tijde van een incident. Vooral de mantelzorgfunctie vormt hierbij een aandachtspunt. Deze zal mogelijk ondersteuning nodig hebben bij het vluchten.

De voorgenomen adviezen zijn bekend bij initiatiefnemer. Bij (ver)bouw werkzaamheden zal in het kader van vergunningverlening inzichtelijk gemaakt worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan het advies en het bouwbesluit.

Conclusie

Gezien voorgaande zijn geen risico's aanwezig voor de betreffende ontwikkeling. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Daarnaast is het (standaard)advies van de Brandweer regio Brabant-Noord (als

vertegenwoordiger van de veiligheidsregio) van toepassing welke als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

4.12 Verkeer en parkeren

Voor bestemmingsplannen dient inzichtelijk gemaakt te worden welke effecten er zijn op de verkeersgeneratie en de parkeervoorzieningen.

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Gemondesestraat. Een, geasfalteerde, lokale ontsluitingsweg ten noorden van Liempde. De weg sluit ten noorden aan op de Schijndelsedijk en ten zuiden op de Molendijk/Kasterensestraat. Daarnaast ligt ten westen op 480 meter de Rijksweg A2. Zoals in paragraaf 4.8 al reeds is beschreven is de berekende verkeersgeneratie voor de beoogde functie circa 54 bewegingen per dag. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat dit gezien de aanwezige activiteiten een grotere verkeersgeneratie dan waarschijnlijk plaats zal gaan vinden. Daar komt bij dat de veehouderij wordt beëindigd en dat even verderop aan de Gemondesestraat, nummer 13, ook het voornemen is om de veehouderij te beëindigen en hier een woonbestemming op te nemen. Deze ontwikkelingen hebben een positief effect op de het verkeer ter plaatse. De Gemondesestraat is en blijft geschikt voor de verwerking van dergelijke verkeersbewegingen.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren is de basisregel dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Op onderhavige locatie is genoeg verharding aanwezig voor bezoekers om te kunnen parkeren. In exacte cijfers is dit uit te drukken met behulp van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'

Volgens deze publicatie zijn de bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar met een 'Bedrijf, arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Voor de berekening is derhalve uitgegaan van het totaal bvo voor de verhuur van 900 m². De bed&breakfast komt verderop aan bod. Conform de kengetallen in de publicatie wordt in het buitengebied een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak) gehanteerd.

Voor het bedrijf aan de Gemondesestraat 10-12 is de totale parkeerbehoefte volgens de publicatie tussen de 7 en 12 parkeerplaatsen.

Uitgaande van de hoogste norm (worst-case) betekent voor de parkeerbehoefte 12 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Voor de bed&breakfast is van de volgende worst-case scenario uitgegaan. Daar er maximaal 8 personen in de bed & breakfast mogen verblijven en 2 personen per (slaap)kamer gangbaar is, biedt de bed & breakfast ruimte voor 4 kamers. Per kamer kan rekening worden gehouden met 1 parkeerplaats voor de bezoekers. In de worst-case is er derhalve ruimte voor 4 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Binnen de bedrijfsbestemming worden deze maximaal 16 parkeerplaatsen gesitueerd op eigen terrein. Voor en naast het bedrijfsgebouw (waarbinnen de bed & breakfast is gesitueerd) is circa 700 m² verharding aanwezig welke geschikt is voor het parkeren van bezoekers.

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 20). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemmingen:
 - Agrarisch met waarden - Natuur en landschap (AW-NL);
 - Bedrijf (B);
 - Groen (G);
 - Wonen (W);
- Dubbelbestemmingen:
 - Waarde - Archeologie - Categorie 3 (WR-A-3);
 - Waarde – Waterhuishouding (WR-W);
 - Waarde - Kleinschalig cultuurlandschap (WR-KCL);
 - Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap (WR-LSKC);
- Functieaanduiding:
 - Specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf;
- Gebiedsaanduidingen:
 - reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
 - geluidszone – geluidsgevoelige objecten;
 - geluidszone – bedrijfsactiviteiten.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan Buitengebied 2011. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan komt de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' te vervallen. Hiervoor komen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen'. Ter bescherming van geluidsrelevante activiteiten en belemmeringen zijn twee geluidzones opgenomen. Voor het overige blijven de bestaande bestemmingen en aanduidingen behouden.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter aanvulling van de regels ten opzichte van de geldende regels uit het vigerende bestemmingsplan wordt er aan de bestemming 'Bedrijf' de regeling opgenomen die er voor zorgt dat de beoogde activiteiten plaats mogen vinden, zijnde een bedrijf voor de verhuur van opslagruimte en een bed&breakfast.

Daarnaast wordt in deze bestemming ook de aanleg en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan geborgd en zijn regels ter bescherming van de geluidsuitstraling opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Gemondesestraat 10-12 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant-Noord. Naar aanleiding van dit overleg hebben het Waterschap, per brief van 16 december 2019 (kenmerk U127487/Z59923) en de provincie, per mail van 29 januari 2020, gereageerd. De Brandweer regio Brabant-Noord (als vertegenwoordiger van de veiligheidsregio) heeft op 26 mei 2020 advies uitgebracht welke is bijgevoegd in Bijlage 6. Door beide partijen zijn opmerkingen gemaakt welke zijn aangevuld in dit bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

*Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan;
Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering landschap;
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek;
Bijlage 4: Inspectie en Advies Gemondesestraat 10-12, Ijzerman Advies;
Bijlage 5: Invoergegevens AERIUS-berekening
Bijlage 6: berekeningen AERIUS-calculator – sloop en aanlegfase;
Bijlage 7: berekeningen AERIUS-calculator - gebruiksfase;
Bijlage 8: Advies Externe Veiligheid.*



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV