

Wijzigingsplan Gemondesestraat 13

14 mei 2019

meewerkend

boxtel



Wijzigingsplan Gemondesestraat 13 te Boxtel
Gemeente Boxtel
Ontwerp

Rapportnummer: P00679_1

IMRO-code: NL.IMRO.0757.BP01gemond13-OTW1

Datum: 14 mei 2019

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Y. van Houts (gemeente Boxtel)

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Noud van der Heijden

Concept: 7 september 2018

Ontwerp: maart 2019, mei 2019

Vastgesteld:

Trefwoorden: --

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
2.3 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	10
3. BELEIDSTOETS	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	19
4.1 M.e.r.-beoordeling	19
4.2 Cultuurhistorie & Archeologie	20
4.3 Natuurbescherming	21
4.4 Waterparagraaf	22
4.5 Bodem	24
4.6 Bedrijven en milieuzonering	25
4.7 Kabels en leidingen	25
4.8 Akoestiek	26
4.9 Verkeer en parkeren	26
4.10 Luchtkwaliteit	26
4.11 Externe veiligheid	27
5. JURIDISCHE PLANOPZET	31
5.1 Algemene opzet	31
5.2 Toelichting op de verbeelding	31
5.3 Toelichting op de bestemmingen	32
5.4 Toelichting op de regels	32

6. UITVOERBAARHEID	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Advies Brandweer Externe veiligheid Gemondesestraat 13

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Gemondesestraat 13 is een voormalige intensieve veehouderij (varkenshouderij) met bedrijfswoning. In het verleden is meegedaan aan de subsidieregeling 'Beëindiging Intensieve Veehouderijen' (BIV) van Provincie Noord-Brabant. Met de BIV zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt en is de bedrijfsbebouwing gesloopt. Echter heeft de locatie haar agrarische bestemming ('Agrarisch – Agrarisch bedrijf') in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel behouden.

De eigenaren van de locatie, familie Vermeer (hierna initiatiefnemer genoemd), zijn voornemens de locatie te verkopen. Omdat de locatie nog is bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, maar dit om bedrijfseconomische redenen redelijkerwijs onmogelijk is, wenst initiatiefnemer de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', zodat de verkoopbaarheid van het perceel wordt vergroot.

Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.8.5) om de bestemming middels een wijzigingsprocedure (ex artikel 3.5 Wro) te wijzigen naar 'Wonen'. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Gemondesestraat 13 in Liempde en maakt onderdeel van de kadastrale percelen P 4 en 5. Specifiek betreft het plangebied het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Boxtel, aan de oostzijde van de kern Boxtel en de A2. Aan de Gemondesestraat zijn enkele woningen en (agrarische) bedrijven aanwezig.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



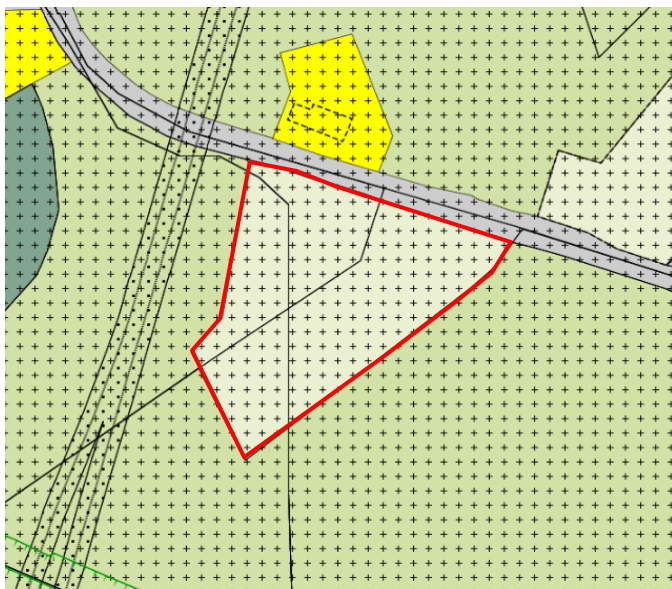
Figuur 1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 10 april 2013.

Conform het bestemmingsplan is voor het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' geldend, zie figuur 1.2. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 3', 'Waarde – Archeologie – Categorie 4', 'Waarde – Attentiegebied EHS', 'Waarde – Historisch akkercomplex', 'Waarde – Waardevolle vegetaties' en de aanduiding 'gebiedsaanduiding reconstructiewetzone- verwevingsgebied' van toepassing.

De voor 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 3' en 'Waarde – Archeologie – Categorie 4' beschermen de mogelijk aanwezige archeologische waarden op het perceel. De overige dubbelbestemmingen zorgen voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, de (cultuurhistorische) landschappen en natuurwaarden.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied

Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het feitelijk gezien alleen toegestaan te wonen in een bedrijfswoning. Dat wil zeggen dat wonen alleen is toegestaan als de huisvesting daar gelinkt op de bestemming van het terrein noodzakelijk is. Het is dus niet toegestaan de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.8.5) waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen. Voorliggend document betreft de toelichting van het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het oude buurtschap Kasteren. Het buurtschap werd voornamelijk gekenmerkt door het agrarisch gebruik en de populierenteelt voor de klompenindustrie. Hierdoor is een uniek en kleinschalig landschap ontstaan met langgevelboerderijen, historische akkercomplexen en cultuurhistorisch waardevolle elementen. In de loop der tijd heeft het gebied zijn kleinschaligheid grotendeels behouden. De (landschappelijke) waarden van het gebied worden ook door de gemeente erkend. Door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden en dubbelbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan die deze waarden moeten beschermen stuurt de gemeente niet op ontwikkeling van intensieve veehouderijen in het gebied. Om deze reden hebben nagenoeg alle intensieve veehouderijen die in het gebied aanwezig waren de bedrijfsactiviteiten gestopt en zijn deze percelen voornamelijk gewijzigd naar wonen. In de directe omgeving van het plangebied zijn dan ook woningen aanwezig. Verder zijn aan de Gemondesestraat zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven aanwezig.

In het plangebied was voorheen een intensieve veehouderij (varkenshouderij) met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en het grootste gedeelte van de bedrijfsbebouwing is gesloopt. Momenteel is de bedrijfswoning alsmede een klein gedeelte van de voormalige bedrijfsbebouwing (100 m²) nog aanwezig. De voormalige bedrijfsbebouwing is in gebruik als bijgebouw bij de woning en deels als stal voor het hobby-matig houden van schapen, kippen en vleeseenden. Verder is het plangebied in gebruik als tuin en weide.

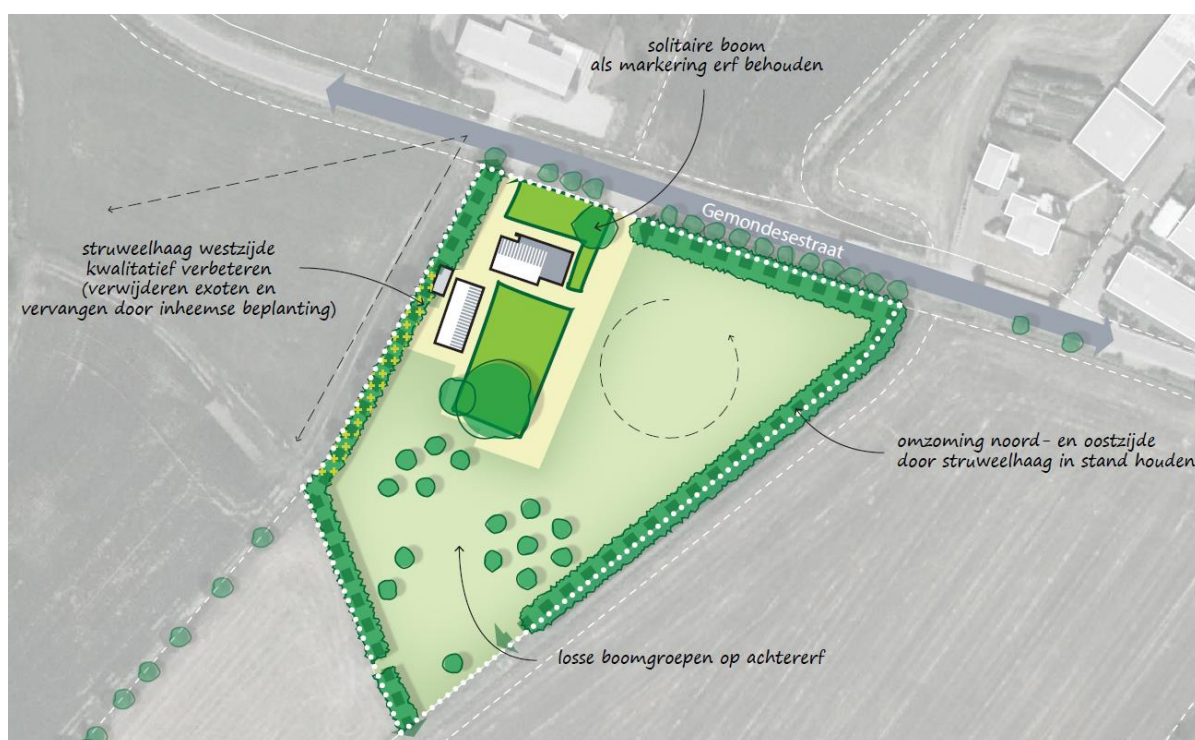


Figuur 2.1 Weergave huidige situatie van het plangebied

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatienemer is voornemens de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen', zodat de bestemming van de locatie overeenkomt met het daadwerkelijke gebruik, namelijk wonen. Hierbij blijven de bestaande woning en het bijgebouw gehandhaafd. Met de gewenste ontwikkeling worden geen andere ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt.

Het plangebied wordt landschappelijk versterkt conform onderstaand landschappelijk inpassingsplan. In de huidige situatie is reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing. In overleg met de gemeente is dan ook bepaald dat in het landschappelijk inpassingsplan de bestaande landschapselementen in stand worden gehouden en de struweelhaag aan de westzijde van het plangebied kwalitatief wordt verbeterd door het verwijderen van exoten en het aanplanten van inheemse beplanting.



Figuur 2.2 Weergave toekomstige situatie van het plangebied

2.3 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven wordt in dit geval gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.8.5.

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;

De agrarische intensieve bedrijfsvoering ter plaatse is al sinds 2011 beëindigd en de overvloedige bedrijfsbebouwing is destijds gesloopt. Het plangebied vormt geen duurzame economische ontwikkelingslocatie voor agrarisch hergebruik.

b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bestaande bedrijfswoningen;

Er is sprake van één (bedrijfs)woning in het plangebied.

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:

- 1. ten hoogste 20% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m² per woning, of*
- 2. de woning per 100 m² te slopen gebouwen met niet meer dan 50 m³ worden vergroot tot een maximum inhoud van 850 m³;*

In 2011 is de bedrijfsbebouwing reeds gesloopt waarbij 100 m² is blijven staan als bijgebouw bij de woning. Dit oppervlakte blijft met dit wijzigingsplan behouden en voldoet aan bovenstaande voorwaarden.

d. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;

In overleg met de gemeente Boxtel is het bestemmingsvlak 'Wonen' logisch rond het bestaande erf gesitueerd. De overige gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'.

e. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;

In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt verantwoord dat de beoogde 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.*

Met de functiewijziging gaat een versterking van het landschap gepaard. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie hiervoor paragraaf 2.2.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om

beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de functiewijziging van een voormalige intensieve veehouderij locatie met bedrijfs-woning naar een woonlocatie. Alle agrarische activiteiten zijn reeds gestaakt en de bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Het feitelijke gebruik van het plangebied wijzigt niet, ook worden er met dit wijzigingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Gezien de aard van de ontwikkeling is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Boxtel en is aangeduid als 'Groenblauwe mantel'.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De provincie is erop gericht dat de beleefingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht.

Doorwerking plangebied

De Groenblauwe mantel voorziet voornamelijk in behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden. De Groenblauwe mantel biedt mogelijkheden voor onderhavig initiatief mits bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd en versterkt worden. Met dit initiatief wordt een milieubelastende bestemming gewijzigd naar wonen waarbij tevens de landschappelijke inpassing wordt verbeterd. Hierdoor is het initiatief in lijn met de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1-1-2017 digitaal ter beschikking is gesteld.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De Verordening heeft het plangebied, zoals te zien is in figuur aangewezen als 'Groenblauwe mantel' en 'Attentiegebied natuurnetwerk Brabant'.

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening ruimte beschreven.

In artikel 6 van de Verordening zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen in de groenblauwe mantel. In artikel 6.7 zijn specifieke regels ten aanzien van wonen opgenomen, waarbij onder 6.7.5 wordt ingegaan op het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning:

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Naast de specifieke regels zijn de algemene regels met betrekking tot de zorg en de verbetering van de kwaliteit van het landschap van de Verordening van toepassing. In artikel 3 van de Verordening ruimte is aangegeven dat bij elke ontwikkeling sprake dient te zijn van een zorgplicht ten aanzien van landschappelijke kwaliteiten. Afhankelijk van de ontwikkeling is een investering in de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke, hydrologische of recreatieve waarden noodzakelijk.

Daarnaast geldt de aanduiding Attentiegebied Natuur netwerk Brabant. Deze aanduiding beschermt de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. In artikel 12 zijn de specifieke voorwaarden opgenomen die voor deze aanduiding gelden:

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur netwerk Brabant' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter ter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Doorwerking plangebied

Het plan voldoet aan de voorwaarden van artikel 6.7.5 van de Verordening Ruimte. De overtollige bedrijfsbebouwing is al reeds gesloopt en er worden in planologisch opzicht geen extra wooneenheden toegevoegd. Er zal een landschappelijke inpassing plaatsvinden, wat bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en daarmee tegemoetkomt aan de algemene regels ten aanzien van de zorg en verbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Verordening.

De aanduiding 'Attentiegebied Natuur netwerk Brabant' beschermt de waterhuishouding van het perceel. De aanduiding heeft tot doel om fysieke ingrepen die leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. De gemeente Boxtel heeft deze aanduiding verwerkt in het vigerend bestemmingsplan onder de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied EHS'. Onderhavig initiatief voorziet in de functiewijziging van het perceel. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt waardoor aan de normen van artikel 12 wordt voldaan. Het planvoornemen wordt daarmee conform de regels die gelden voor het 'Attentiegebied Natuur netwerk Brabant' gerealiseerd.

Onderhavig initiatief is in lijn met de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daaropvolgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechttingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente beter benutten. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

Voor het buitengebied streeft Boxtel naar:

- Behouden én versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurrijke cultuurlandschap. Bebouwing en erfinrichting moeten in maat en vorm zoveel mogelijk aansluiten bij de kleinschaligheid en de cultuurhistorie van het landschap. De historische (land)wegen, structuur en waardevolle morfologie moeten zoveel mogelijk worden behouden evenals de bestaande groenstructuren en perceelsscheidingen;
- Het beschermen en versterken van de natuurwaarden. Beheer van bos moet zoveel mogelijk op ecologische basis plaatsvinden. Biodiversiteit moet zoveel mogelijk worden vergroot;
- Het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden (waarbij vooral wordt gedacht aan 'groene' vormen van recreatie). De gemeente wil actief meewerken aan bevordering van extensief recreatief gebruik via de ontsluiting van het gebied voor voetgangers en fietsers;

Doorwerking plangebied

De structuurvisie richt zich met name op nieuwe woningbouwlocaties en gaat niet nader in op functieveranderingen (wijziging van (agrarische) bedrijfswoningen naar burgerwoningen). Het wegbestemen van een niet duurzame agrarisch bedrijfslocatie draagt bij aan de hogere kwaliteit van het landschap en de leefomgeving. Onderhavig initiatief komt tegemoet aan de beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boxtel.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities. De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en moeten worden voortgezet.

De zes ambities zijn:

1. Boxtel blijft voorop met duurzaamheid;
2. Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak;
3. Boxtel versterkt zijn positie als werkgelegenheidsgemeente;
4. Boxtel werkt aan een sterk centrum;
5. Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente;
6. Boxtel heeft een modern bestuur.

Deze ambities zijn toegelicht in de zes hoofdstukken. Voor dit bestemmingsplan is ambitie vijf van belang. In de navolgende alinea wordt deze ambitie nader toegelicht.

Boxtel, een prima woongemeente

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog met 700 inwoners tot een totaal van 30.900. Voor deze groei alleen zijn ongeveer 300 woningen nodig. Een veel groter aantal, plusminus 900 woningen, is nodig om de nog steeds doorgaande gezinsverdunning op te vangen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg in 2008 namelijk 2,47 en zal dalen naar ongeveer 2,30 in 2020. Voor de eigen bevolking zijn er dus opgeteld zo'n 1.200 woningen nodig.

Doorwerking plangebied

In dit geval wordt een bedrijfsperceel gewijzigd naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het initiatief heeft dan ook geen invloed op het woningbouwprogramma van de gemeente Boxtel.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De functiewijziging van een agrarisch bouwvlak naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt aangewezen als burgerwoning, valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het wegbestemmen van een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van een woonbestemming, waarbij het feitelijke gebruik van de gronden niet wijzigt. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies maar zelfs tot een verbetering voor de milieuomstandigheden en leefomgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit wijzigingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

De Gemondesestraat is aangemerkt als lijn van hoge waarde. Daarnaast ligt het plangebied in de regio 'De Meierij'. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen.

Het plangebied betreft een agrarische bedrijfslocatie, maar is al geruime tijd in gebruik als regulier woonperceel. Met onderhavig planvoornemen wijzigt enkel de functie van het perceel (agrarisch naar

wonen) en vinden er geen ingrepen in het plangebied of aan de bebouwing plaats. Tevens vinden er verder geen ingrepen plaats aan de Gemondesestraat. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op de lijn van hoge waarde. Om deze reden zal het initiatief de cultuurhistorische waarden van de regio ook niet belemmeren. Het pand aan de overzijde van de weg (Gemondesestraat 14) is aangewezen als gemeentelijk monument, maar dat heeft geen consequenties voor dit wijzigingsplan.

Archeologie

De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. De gemeente Boxtel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' deze classificaties doorvertaald in dubbelbestemmingen. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 3' en 'Waarde – Archeologie – Categorie 4'.

Omdat onderhavig wijzigingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk maakt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen zijn in onderhavig wijzigingsplan overgenomen zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden planologisch beschermd blijven.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig wijzigingsplan wordt enkel de functie van het plangebied gewijzigd. De agrarische bedrijfswoning wordt betiteld als burgerwoning conform het feitelijke gebruik. Omdat de feitelijke functie van het plangebied niet wijzigt is er ook geen sprake van negatieve effecten op beschermde gebieden. Daarnaast voorziet dit wijzigingsplan niet in ruimtelijke ingrepen. De voormalige bedrijfsbebouwing is bijvoorbeeld al enige jaren geleden gesloopt. Hierdoor is op voorhand uit te sluiten dat het plan negatieve invloed op beschermde soorten heeft.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterschap De Dommel

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Boxtel

Het gemeentelijk beleid van Boxtel is overeenkomstig met het beleid van het waterschap.

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid van Boxtel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019. De belangrijkste aanpassing hierin ten opzichte van voorgaande gemeentelijke rioleringsplannen komt voort uit het in werking treden van de Wet verankering en bekostiging Gemeentelijk Wastaken. Gemeenten hebben daarin de verplichting om naast de zorgplicht voor inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater, ook de grondwater- en hemelwaterzorgplicht uit te werken en een plaats te geven. In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. In nieuwere gebieden wordt neerslag bij hoge neerslagintensiteiten via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Bij lage intensiteiten wordt het afgevoerd naar de zuivering. In enkele gebieden in Boxtel is (een deel van) het verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt het opgevangen regenwater geïnfiltreerd in de bodem of gebufferd in oppervlaktewater. Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel een Watervisie opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn.

De Watervisie Boxtel is een afgeleide van het Waterplan en vormt als zodanig het kader voor de nadere uitwerking van onderliggende plannen, waaronder het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). De thema's en streefbeelden uit het Waterplan zijn geëvalueerd en waar nodig in de visie geactualiseerd. Dit betekent onder meer dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

Op planniveau geldt voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het waterschap maar kan door de gemeente een specifieke invulling afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse geëist worden.

De gemeente kiest er bewust voor hemelwater in openbaar gebied te verwerken en niet te kiezen voor verwerking van hemelwater op particulier terrein. Op deze manier wordt goed gebruik gemaakt van de deskundigheid van de gemeente en blijft het systeem beheersbaar. Bovendien wordt de particulier op deze manier ontzorgd. Eventuele compensatie geëist door de gemeente dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Deze watertoets dient derhalve aangeleverd te worden ter goedkeuring aan het waterschap. Als een voorziening wordt aangelegd, kan een (indicatief) onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn. In eerste instantie is de perceelegeenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein.

Doorwerking plangebied

Dit wijzigingsplan heeft als doel de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen. Het plangebied is al sinds 2011 feitelijk gebruik als woonperceel. Er vinden daarom geen ruimtelijke ingrepen plaats en er wordt geen verharding verwijderd of toegevoegd. Het plan heeft dus geen invloed op de verwerking

van het hemelwater. Langs het plangebied loopt een sloot, deze wordt in stand gehouden voor de afvoer van regenwater. Tevens is er al een afvalwatervoorziening aanwezig die gehandhaafd blijft.

Omdat het enkel een functiewijziging betreft heeft het planvoornemen geen invloed op de wateraspecten (afvalwater, grondwater, oppervlaktewater en hemelwater).

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de wijziging van (agrarisch) bedrijf naar wonen. Dit betekent dat het gebruik gevoeliger wordt en een bodemonderzoek moet aantonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Het onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. Hier volgen de resultaten van de bevindingen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk matig verhoogd is met nikkel en licht verhoogd is met molybdeen en som aldrin/dieldrin/endrin. Aangezien er geen overschrijding van de interventiewaarde voor nikkel is vastgesteld en in de overige onderzochte grondmengmonsters geen verhoogde gehalten aan nikkel zijn vastgesteld wordt het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en som (cis, trans) 1,2-dichloorethenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

² Verkennend bodemonderzoek Gemondesestraat 13 te Liempde, Aeres Milieu, kernmerk AM19080, d.d. 18 maart 2019

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'³. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie.

Doorwerking plangebied

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'rustig buitengebied'.

Met dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning (agrarisch naar wonen) mogelijk gemaakt. Een bedrijfswoning is voor omliggende bedrijven een milieugevoelig object, de feitelijke situatie in het plangebied wijzigt daardoor niet. Er blijft sprake van één woning in plangebied. Het dichtstbijzijnde bedrijf is de locatie Gemondesestraat 10. Voor deze bedrijfslocatie is een melding voor het Activiteitenbesluit gedaan (10-11-2008) voor het houden van: 150 schapen, 20 konijnen en 8 paarden. Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand tussen het bedrijf en de woning is 86 meter. Daarmee kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning in het plangebied. Tevens vormt de woning geen belemmering voor de bedrijvigheid.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

³ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

4.8 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Dit wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van de bestaande woning in het plangebied. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt en er vinden geen ingrepen aan de Gemonde-sestraat plaats. De Wet geluidhinder stelt dan ook geen restricties aan dit plan. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

De feitelijke functie in het plangebied (wonen) wordt niet gewijzigd en er worden geen nieuwe functies ontwikkeld. Dit wijzigingsplan heeft dan ook geen invloed op de verkeers- en parkeerontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan blijft het aantal woningen in het plangebied ongewijzigd en worden er verder geen functies ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel

Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid (2010) is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:

- risicoluw gebied;
- gemengd gebied en
- intensief gebied.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als gemengd gebied. 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-stijl 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.

Aan het bovenstaande ambitieniveau wordt voldaan. Het restrisico wordt bestuurlijk aanvaardbaar geacht. De omgeving betreft een zeer dun bevolkt gebied waardoor kan worden aangenomen dat het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen effect op het groepsrisico.

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en leidingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderstaande kaart toont een overzicht van de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het plangebied. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen die het plangebied doorsnijden. Wel liggen er enkele transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleiding in de omgeving.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omlijnd

De nabijgelegen hoge druk aardgasleidingen en het spoor hebben geen PR 10⁻⁶ contour. Wel bevindt de woning in het plangebied zich binnen de 100% en 1% letaliteitszones van de hoge druk aardgasleidingen A-526 en A-525. Over de rijksweg A2 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de Regeling basisnet volgt dat de A2 geen plaatsgebonden risico 10⁻⁶ contour (PR 10⁻⁶), plasbrandaandachtsgebied (PAG) en/of veiligheidszone heeft. Wel heeft de rijksweg een maximaal invloedsgebied van 880 meter. De planlocatie bevindt zich op ca. 110 meter. Met onderhavig planvoornemen wordt de functie van de bestaande woning gewijzigd, maar blijft het aantal woningen ongewijzigd. Dit betekent dat het plan geen invloed heeft op de personendichtheid in het plangebied. Omdat de woning wel binnen de invloedsgebieden van buisleidingen en de A2 ligt vindt een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats.

Beperkte verantwoording groepsrisico risicovolle transportroute

Het maatgevend scenario bij het spoor is een plasbrand. Maatgevend scenario bij de hoge druk aardgasleiding is een fakkelbrand. In het kader van de standaard verantwoording wordt ingegaan op eventuele maatregelen en de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij deze scenario's.

Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen: Beperken ruimtelijke ontwikkeling

Het planvoornemen behelst het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De enige manier om de ruimtelijke ontwikkeling te beperken, is het saneren van de woning en de bijgebouwen. Dit is niet realistisch.

Afstand tussen risicobron en (kwetsbare) objecten vergroten

Het betreft een voormalige bedrijfslocatie met een bestaande woning. Verplaatsing van de woning is niet realistisch.

Bronmaatregelen

De grootste faalkans van ondergrondse leidingen wordt gevormd door de kans op beschadiging als gevolg van werkzaamheden van grondroerders. Deze kans kan gereduceerd worden door maatregelen. Mogelijke maatregelen zijn:

1. Verhoging van de gronddekking
2. Aanbrengen van waarschuwingen onder het maaiveld
3. Markeringen boven het maaiveld.

Het verhogen van gronddekking of het aanbrengen van betonplaten moet hier over een lang traject toegepast worden. De maatregel geeft relatief hoge kosten. Het is daarmee een drastische maatregel die niet in verhouding staat met de risicoreductie (gegeven ook het lage groepsrisico-niveau van deze locatie) en de aangevraagde ontwikkeling.

Object gerelateerde veiligheidsmaatregelen

Veiligheidsmaatregelen aan de risico-ontvangende objecten kunnen de veiligheid verhogen. Mogelijke object gerelateerde veiligheidsmaatregelen zijn:

1. bouwtechnische veiligheidsmaatregelen;
2. interne vluchtwegen afstemmen op externe veiligheid;

3. alarmering verbeteren;
4. rampoefeningen houden.

Optie 1 en 2 zijn niet realistisch omdat het om een bestaande woning gaat. In geval van een incident met gevaarlijke stoffen verloopt de waarschuwing via het Waarschuwing- en Alarmering Systeem (WAS) en NL-Alert. Personen worden dan gewaarschuwd en afhankelijk van de omstandigheden te vluchten of binnen te blijven (of naar binnen te gaan) en ramen en deuren te sluiten. Binnen het gebied kan er voor worden gekozen om, aanvullend, aanwezigen (die zich zowel binnen als buiten bevinden) te wijzen op het gewenste handelingsperspectief (schuilen of vluchten) in geval van een calamiteit. Actieve risicocommunicatie vergroot de kans dat tijdens een incident op een juiste wijze wordt gehandeld door aanwezigen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. In dit geval gaat het om één woning. Over het algemeen zullen aanwezigen in grote mate bekend zijn met de omgeving voor het scenario vluchten, zoals bij een plasbrand en fakkelbrand, is een goede infrastructuur van belang, waarbij meerzijdig van de bron af gevlucht kan worden. Er zijn in dit geval voldoende mogelijkheden om van de bron af te vluchten.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). Bij een fakkelbrand liggen de mogelijkheden voor de bestrijding in eerste instantie in het blussen van (eventuele) secundaire branden en het verder voorkomen van (het ontstaan van nieuwe) branden. Binnen het plangebied dient voldoende bluswater beschikbaar te zijn om secundaire branden te bestrijden.

De Veiligheidsregio is in dit verband om advies gevraagd. Dit advies is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. De Veiligheidsregio concludeert dat de zelfredzaamheid wordt niet negatief beïnvloed en tevens zijn er geen belemmeringen in de bestrijdbaarheid van incidenten doordat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Om deze reden heeft de Veiligheidsregio geen bezwaar tegen de voorgenomen wijziging.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

Een van toepassingsverklaring van de regels van het moederplan, aangevuld met een wijziging op de verbeelding.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

De opzet van het plan

Een wijzigingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' onverkort van toepassing verklaard. Alleen de verbeelding is gewijzigd, zoals hierna wordt toegelicht.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het wijzigingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voor zover het betreft onderhavig plangebied. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' en 'Wonen' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - Categorie 3', en 'Waarde – Archeologie – Categorie 4', 'Waarde – Attentiegebied EHS', 'Waarde – Historisch akkercomplex', 'Waarde – Waardevolle vegetaties' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' overgenomen conform het moederplan 'Buitengebied 2011'.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingen opgenomen. De regels van het moederplan 'Buitengebied 2011' worden van overeenkomstige toepassing verklaard. Het toegestane gebruik binnen de bestemmingen wijzigt dan ook niet. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de gebruiksmogelijkheden.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik, alsmede bijvoorbeeld waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Waarde – Archeologie - Categorie 3 en Categorie 4

Deze bestemmingen voorzien in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Waarde – Attentiegebied EHS

Deze bestemming voorziet in het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

Waarde – Historisch akkercomplex

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de kavelstructuur, zandwegenpatroon, kavelgrensbeplanting en slotenpatroon.

Waarde – Waardevolle vegetaties

Deze bestemming voorziet in het behoud, het herstel en de ontwikkeling van gebied met vegetaties met natuurwaarden, waaronder begrepen de abiotische omstandigheden die het voorkomen van die vegetaties mogelijk maken, zoals bodem, reliëf en waterhuishouding.

5.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

Voor dit wijzigingsplan worden de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' wordt verstaan.

Van toepassing verklaring

In dit hoofdstuk worden de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel van overeenkomstige toepassing verklaard en wordt de wijziging op de verbeelding genoemd.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepaling is de op grond van de Wro verplichte regeling voor het overgangsrecht van bouwwerken en gebruik opgenomen.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het wijzigingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het wijzigingsplan wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Na de ter inzage wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

