

BESTEMMINGSPLAN KOPPENHOEFSTRAAT 16 BOXTEL GEMEENTE BOXTEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & M.J.M. Crijns

Vastgesteld: 17 mei 2016

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie.....	8
3.	BELEIDSKADER.....	12
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
3.1.2	Natuurbeleidsplan.....	12
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	15
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	15
3.2.3	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	16
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'	23
3.3.2	Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel'	24
3.3.3	Economische visie	24
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1	Water	26
4.1.1	Inleiding	26
4.1.2	Relevant beleid waterschap De Dommel.....	26
4.1.3	Relevant beleid gemeente Boxtel	29
4.1.4	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	30
4.1.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	31
4.2	Flora en fauna.....	31
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.3.1	Archeologische waarden	33
4.3.2	Cultuurhistorie.....	35
4.4	Bedrijven en milieuzonering	37
4.4.1	VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'	37
4.4.2	Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.....	38
4.5	Agrarische bedrijven	39
4.5.1	Inleiding	39
4.5.2	Voorgrondbelasting.....	40

VASTGESTELD

4.5.3	Achtergrondbelasting.....	41
4.5.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven.....	41
4.6	Verkeer	41
4.7	Geluid	42
4.7.1	Wegverkeerslawaaï	42
4.7.2	Industrielawaai.....	42
4.8	Luchtkwaliteit	43
4.9	Bodemkwaliteit.....	43
4.10	Externe veiligheid	44
4.10.1	Inleiding	44
4.10.2	Bedrijven.....	44
4.10.3	Transport	45
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	46
5.3	Algemene toelichting regels	46
5.4	Toelichting bestemmingen.....	47
5.4.1	Agrarisch	47
5.4.2	Bedrijf	47
5.4.3	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Categorie 3	47
5.4.4	Dubbelbestemming Waarde – Waardevolle vegetaties	48
6.	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.	PROCEDURE	50
7.1	Inspraakprocedure	50
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	50

BIJLAGEN:

1. Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld in opdracht van Veroude Landbouwmachines, vertegenwoordigd door de heer Veroude, en heeft betrekking op de locatie Koppenhoefstraat 16 te Boxtel. De locatie is in gebruik als bedrijfslocatie van groothandelsbedrijf Veroude Landbouwmachines.

Als gevolg van een sterke groei van het groothandelsbedrijf en de vraag naar grotere machines is, om te komen tot een optimale en economisch duurzame bedrijfsvoering van Veroude Landbouwmachines, een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing en daarmee de opslagcapaciteit noodzakelijk. Beoogd wordt het huidige bedrijfsgebouw te vergroten van 1.200 m² naar 2.250 m² in samenhang met een vergroting van het bestemmingsvlak van 2.800 m² tot 5.000 m². Veroude Landbouwmachines betreft in zowel de huidige als toekomstige situatie een eenmanszaak.

De beoogde ontwikkeling is als principevoorstel voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In haar vergadering d.d. 24 juni 2014 heeft het college besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Koppenhoefstraat 16 te worden herzien. Derhalve is het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 16 Boxtel' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 16 Boxtel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft de locatie Koppenhoefstraat 16 te Boxtel. Navolgend figuur geeft een luchtfoto met de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied is uitgelicht.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied Koppenhoefstraat 16 te Boxtel

VASTGESTELD

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als Boxtel, sectie R, nummers 226 en 227. De grootte van het plangebied bedraagt 7.694 m². Navolgend figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie Koppenhoefstraat 16 te Boxtel

1.3 Doel

Het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 16 Boxtel' heeft de uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie van Veroude Landbouwmachines en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Koppenhoefstraat 16 te Boxtel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Boxtel vastgesteld op 10 april 2012. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

VASTGESTELD

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De locatie Koppenhoefstraat 16 is in het buitengebied van de kern Boxtel gelegen, direct ten oosten van de kern, aan de andere zijde van de A2. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies zoals agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, burgerwoningen, landbouwgronden en natuur.

In de huidige situatie is op de locatie aan de Koppenhoefstraat 16 groothandelsbedrijf Veroude Landbouwmachines gevestigd. Op de locatie is een bedrijfswoning met daarbij een bedrijfsgebouw van 1.200 m² aanwezig. Op de locatie vindt de aan- en verkoop van tractoren en eventueel bijbehorende machines plaats (groothandel). Het bedrijf richt zich op het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, bedrijven en instellingen die de landbouwmachines aanwenden in de uitoefening van een beroeps-of bedrijfsactiviteit. De aard van het product, landbouwmachines, biedt geen aanleiding tot verkoop aan particulieren aangezien landbouwmachines niet worden aangewend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Het bedrijf Veroude Landbouwmachines is opgericht aan de Mijlstraat 53 te Lennisheuvel. Vanaf 2000 genereerde het bedrijf voldoende inkomen om het bedrijf fulltime te gaan uitoefenen. Door de aanwezigheid van omliggende woonfuncties was een uitbreiding op de locatie Mijlstraat 53 vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet mogelijk. Om het bedrijf uitbreidingsruimte te geven bestond derhalve de wens om het bedrijf te verplaatsen. Verplaatsing naar een regulier bedrijventerrein was destijds niet aan de orde, omdat in het kader van het creëren van werkgelegenheid het bedrijfsterrein bij voorkeur werd uitgegeven aan bedrijven die in verhouding tot de oppervlakte aan bedrijfsterrein een redelijk aantal arbeidsplaatsen bood. In het geval van Veroude Landbouwmachines was én is slechts sprake van een éénmansbedrijf. Verder is sprake van een gespecialiseerd bedrijf met klanten voornamelijk in het buitengebied. (Potentiele) klanten komen op onregelmatige tijden, ook buiten de gebruikelijke werktijd om. Het was voor de ondernemer daarom belangrijk dat hij kon beschikken over een bedrijfswoning. Op reguliere bedrijventerreinen was het niet mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren. Derhalve heeft begin 2007 een verplaatsing naar de locatie Koppenhoefstraat 16 plaatsgevonden.

Navolgend figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde vergroting van het huidige bedrijfsgebouw is noodzakelijk voor een optimale en economisch duurzame bedrijfsvoering van Veroude Landbouwmachines. Door een forse groei van het bedrijf, veroorzaakt door een toenemende vraag naar tweedehands machines en exportaanvragen wereldwijd, is behoefte aan een vergroting van de bestaande loods.

In de huidige omvang van de loods kan de bedrijfsvoering niet meer inpandig worden uitgevoerd waardoor een deel van de voorraad buiten dient te worden geplaatst. Buitenopslag van machines is geen optie aangezien dit de kwaliteit van de machines niet ten goede komt en de kans op diefstal en beschadiging groter is. Daarnaast is dit vanuit visueel oogpunt ongewenst.

VASTGESTELD

De extra bedrijfsbebouwing welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal derhalve in gebruik worden genomen ten behoeve van bedrijvigheid welke thans buiten plaatsvindt. De uitbreiding van het brutovloeroppervlak zal dan ook geen evenredige toename van de omzet het aantal bezoekers tot gevolg hebben. Daarnaast betreft Veroude Landbouwmachines geen standaard bedrijf met een constante bezoekersstroom. Het bedrijf heeft geen vaste openingstijden en is op afspraak te bezoeken, wat duidt op een laag bezoekersaantal. Gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking, ook na uitbreiding, is Veroude Landbouwmachines een passend bedrijf in het buitengebied.

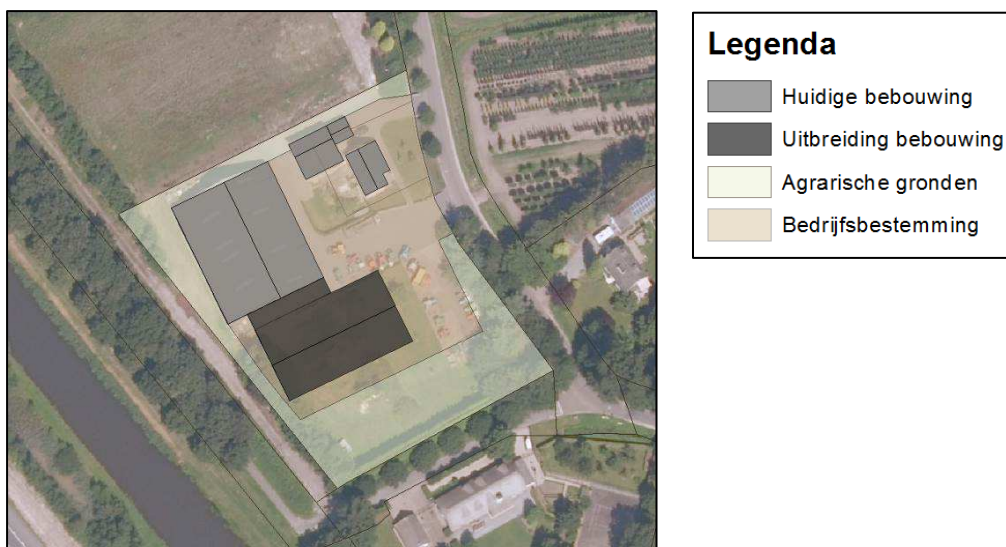
Veroude Landbouwmachines zal ook in de toekomst een éénmansbedrijf blijven. Het in dienst nemen van personeel past niet in de bedrijfsplannen van de heer Veroude.

Een vergroting van het huidige bedrijfsgebouw komt de uitstraling van het bedrijf, zowel intern als extern, ten goede. Navolgend figuur geeft een impressie van de thans noodzakelijke buitenopslag van machines.



Figuur 4: Noodzakelijke buitenopslag machines

De beoogde ontwikkeling betreft de vergroting van het huidige bedrijfsgebouw van 1.200 m² naar 2.250 m². Het bestaande bedrijfsgebouw wordt in zuidelijke richting uitgebreid. Het nieuwe bedrijfsgebouw zal qua beeldkwaliteit overeenkomstig het bestaande bedrijfsgebouw worden opgericht. Middels de beoogde herontwikkeling wordt ontwikkelingsruimte geboden aan Veroude Landbouwmachines. Navolgend figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 5: Beoogde situatie na herontwikkeling

Op basis van de gemeentelijke 'Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied' is een landschappelijke inpassing van het plangebied vereist. De landschappelijke inpassing van het plangebied dient aan te sluiten op het landschap waarin het plangebied gelegen is. Het plangebied is gelegen in een kleinschalig landschap. Navolgend figuur geeft een impressie van het landschap waarin het plangebied gelegen is.



Figuur 6: Impressie kleinschalig landschap rondom plangebied

Het kleinschalige landschap waarin het plangebied gelegen is, is te typeren als een 'kampenlandschap'. Kenmerkend voor de kampen is een kleinschalig, besloten karakter met lintbebouwing, grillige perceelsgrenzen en afwisseling van weides, hooiland, bouwland, loofbossen en kleine akkers. Ook is sprake van een grote verscheidenheid aan landschapselementen zoals houtwallen, singels en heggen. Deze elementen deden in het verleden dienst als veekering. In de omgeving van het plangebied is sprake van relatief kleine landbouwkavels die ingesloten worden door bospercelen en singelbeplanting.

Ten zuiden van het plangebied is een ecologische verbindingszone gelegen. Dit betreft het afwateringskanaal van De Dommel.

De locatie Koppenhoefstraat 16 te Boxtel is reeds landschappelijk ingepast. Navolgend is een impressie van de reeds aanwezige landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing plangebied

De landschappelijke inpassing van het plangebied is vormgegeven door de aanleg van houtwallen, hagen en struweel. Deze landschapselementen dragen bij aan een versterking van de landschapswaarden en de beslotenheid van het landschap. Perceelsranden zullen worden versterkt.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Ten aanzien van de beoogde, kleinschalige ontwikkeling hebben decentrale overheden derhalve beleidsvrijheid. De ontwikkeling wordt dan ook in navolgende paragrafen getoetst aan het relevante provinciale en gemeentelijke beleid waarin de SVIR is doorvertaald.

3.1.2 Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden weer.



Figuur 8: Ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Ten zuidwesten van de kern Baxtel is het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. De Kampina en de Oisterwijkse Bossen en Vennen vormen een uitgestrekt bos- en heidegebied tussen Oisterwijk en Baxtel. Dit Natura 2000-gebied betreft een licht glooiende Brabants dekzandlandschap, met U-vormige paraboolduinen, met bossen, vennen, heide en overgangen naar schraalgraslanden in beekdalen. Het Natura 2000-gebied is vooral van belang vanwege de vele vennen, en daarnaast vanwege de afwisseling van droge en vochtige heide.

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat menselijk handelen geen significante gevolgen (of een significant negatief effect) heeft op een Natura 2000-gebied en de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied gehaald zal worden. Door het Ministerie van Economische Zaken (EZ) zijn 19 verschillende vormen van negatieve effecten gedefinieerd. De meest voorkomende negatieve effecten vanaf bedrijven betreffen lichthinder, geluidhinder, visuele verstoring en betreding, verdroging, waterverontreiniging en luchtverontreiniging.

Het plangebied is op een afstand van circa 4 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en de omvang van de ontwikkeling, zal de beoogde herontwikkeling geen invloed hebben op de gebieden in de omgeving die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een concrete behoefte aan een uitbreiding van bedrijfsbebouwing op een locatie waar tevens een bedrijfswoning is toegestaan en vraagt om een passende, lokale oplossing. De herontwikkeling voldoet daarmee aan het uitgangspunt van de eerste trede.

De locatie is niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is bedrijventerrein Ladonk gelegen. Verplaatsing naar een regulier bedrijventerrein is niet aan de orde, omdat in het kader van het creëren van werkgelegenheid het bedrijfsterrein bij voorkeur werd uitgegeven aan bedrijven die in verhouding tot de oppervlakte aan bedrijfsterrein een redelijk aantal arbeidsplaatsen bood. In het geval van Veroude Landbouwmachines is slechts sprake van een éénmansbedrijf. Verder is sprake van een gespecialiseerd bedrijf met klanten voornamelijk in het buitengebied. (Potentiele) klanten komen op onregelmatige tijden, ook buiten de gebruikelijke werktijd om. Het is voor de ondernemer daarom belangrijk dat hij kon beschikken over een bedrijfswoning. Derhalve heeft begin 2007 een verplaatsing van Veroude Landbouwmachines naar de locatie Koppenhoefstraat 16 plaatsgevonden. De herontwikkeling voldoet daarmee aan het uitgangspunt van de tweede trede.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de huidige bedrijfslocatie van Veroude Landbouwmachines. Het plangebied is derhalve reeds ontsloten op het bestaande wegennetwerk. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de derde trede van de ladder duurzame verstedelijking: een ontsluiting van zodanige kwaliteit dat deze effectief en efficiënt is zowel uit het oogpunt van het vervoer als uit het oogpunt van het gebruik van de locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven.

De beoogde herontwikkeling sluit aan op de visie van de provincie Noord-Brabant op het landelijk gebied zoals uiteengezet in de het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'. De beoogde herontwikkeling betreft een initiatief uit het bedrijfsleven en vraagt om een passende, lokale oplossing. Een leefbaar landelijk gebied kan niet zonder een vitale economie. Een breed en gezond MKB is van groot belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. In de visie is aangegeven dat de provincie met andere overheden kan bevorderen dat bedrijven de ruimte krijgen zich te ontwikkelen.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

VASTGESTELD

- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.3 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

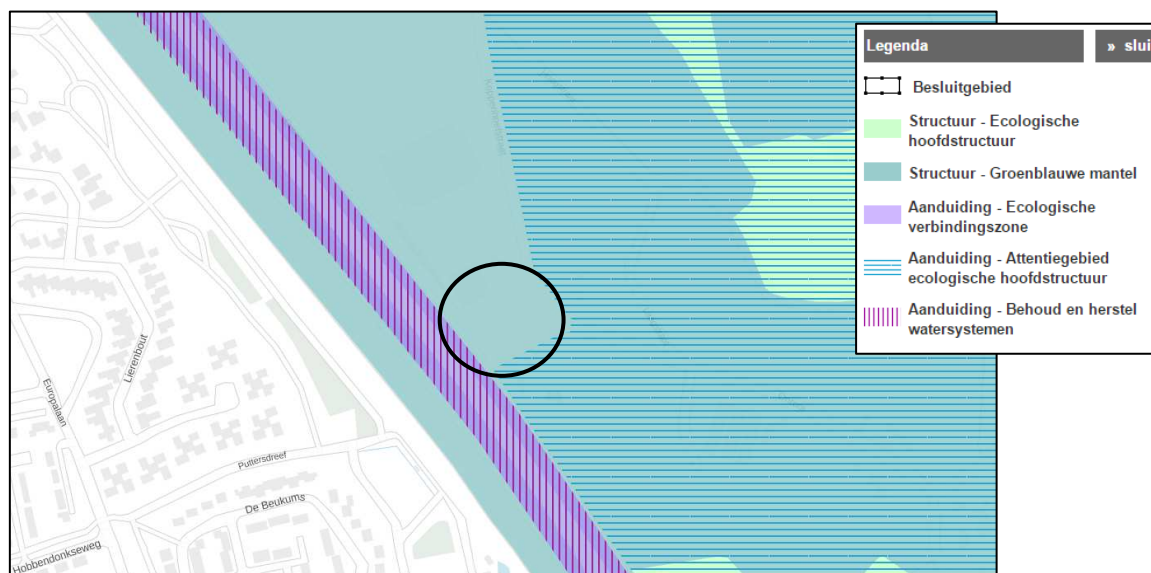
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.3.2 Aanduiding in Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (in de Verordening ruimte de ecologische hoofdstructuur) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Het plangebied is gelegen grenzend aan de aanduidingen 'Behoud en herstel watersystemen', 'Ecologische verbingszone' en 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

Navolgend figuur geeft een uitsnede van het kaartbeeld van de Verordening ruimte met betrekking tot het aspect 'natuur en landschap' weer.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en landschap'

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten de EHS. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de 'ja-mits benadering'.

De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.2. In paragraaf 3.2.3.3 van onderhavige toelichting is onder de kop 'Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit' aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

Artikel 6 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van de 'groenblauwe mantel'.

Ten aanzien van de overige onderwerpen uit de Verordening ruimte kent het plangebied geen nadere aanduiding en zijn er geen andere aanduidingen grenzend aan het plangebied gelegen

dan de aanduidingen 'Behoud en herstel watersystemen', 'Ecologische verbingszone' en 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

3.2.3.3 Regels Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande groothandelslocatie in landbouwmachines aan de Koppenhoefstraat 16 uit te breiden. Deze uitbreiding omvat een vergroting van het bestemmingsvlak van 2.800 m² naar 5.000 m² en een vergroting van de toegestane bebouwing van 1.200 m² naar 2.250 m².

Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande bedrijfslocatie met bedrijfswoning, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en bedrijfsvoorzieningen. De beoogde ontwikkeling kan niet plaatsvinden binnen het toegestane ruimtebeslag van het vigerende bestemmingsplan. De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zijn thans volledig benut. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap is de gemeentelijke 'Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied' opgesteld. In de beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen landschappelijke inpassing en geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen die wel een landschappelijke inpassing en geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen die wel een landschappelijke inpassing en wel een kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

De beoogde ontwikkeling, het vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en het vergroten van het aantal m² bebouwing binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf', valt in categorie 3 en vereist dan

VASTGESTELD

ook een landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering van het landschap. De landschappelijke inpassing van het plangebied is uitgewerkt in paragraaf 2.2 van onderhavige toelichting.

De investering in de kwaliteitsverbetering dient minimaal 20% van de bestemmingswinst als gevolg van de beoogde ontwikkeling te bedragen. Navolgend is de berekening van de bestemmingswinst en het minimaal te investeren bedrag in kwaliteitsverbetering weergegeven.

	Waarde/m²	m²	Waarde	Totaal
Huidige waarde				
Agrarische grond	€ 5,00	4.894	€ 24.470,00	€ 234.470,00
Bedrijf	€ 60,00	2.800	€ 168.000,00	
Bebouwing	€ 35,00	1.200	€ 42.000,00	
Toekomstige waarde				
Agrarische grond	€ 5,00	2.694	€ 13.470,00	€ 392.220,00
Bedrijf	€ 60,00	5.000	€ 300.000,00	
Bebouwing	€ 35,00	2.250	€ 78.750,00	
Bestemmingswinst				€ 157.750,00
Kwaliteitsverbetering 20% bestemmingsplanwinst				€ 31.550,00

Het plangebied biedt niet voldoende ruimte om de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Derhalve zal initiatiefnemer een bedrag van € 31.550,00 storten in het gemeentelijk fonds 'Plattelandsvernieuwing'. De middelen die zodoende in dit fonds komen, worden aangewend voor gemeentelijke projecten voor de aanleg of herstel van landschappelijke beplantingen, natuurbouwprojecten, e.d. In dit geval neemt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering over van de initiatiefnemer. De benodigde investering van € 31.550,00 is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boxtel en initiatiefnemer.

Artikel 6: Groenblauwe mantel

Artikel 6 van de Verordening ruimte stelt regels met betrekking tot de groenblauwe mantel. Artikel 6.10 heeft betrekking op niet-agrarische functies binnen de groenblauwe mantel. Lid 1 van dit artikel heeft betrekking op de vestiging van een niet-agrarische functie. Lid 2 heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie en is derhalve van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Navolgend zijn de regels van artikel 6.10 weergegeven en is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels. Aangezien lid 2 een afwijking van een aantal bepalingen uit het eerste lid betreft, vindt ook toetsing aan het eerste lid plaats, waarbij is aangegeven waar lid 2 van toepassing is.

Artikel 6.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

Lid 3 van toepassing.

- b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

In de toetsing aan artikel 3 van de Verordening ruimte is gemotiveerd op welke wijze wordt bijgedragen aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Op de locatie zal het bestaande bedrijfsgebouw worden uitgebreid. Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

Lid 3 van toepassing.

- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Op de locatie zal slechts de bedrijfsexploitatie van Veroude Landbouwmachines plaatsvinden. Dit wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. Dit wordt uitgesloten in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². Het bedrijf ter plaatse betreft een groothandel in landbouwmachines en richt zich dan ook op het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, bedrijven en instellingen die de landbouwmachines aanwenden in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. De aard van het product, landbouwmachines, biedt ook geen aanleiding tot het uitoefenen van detailhandel aangezien landbouwmachines niet worden aangewend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Van detailhandel is derhalve geen sprake. Dit wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

De beoogde ontwikkeling betreft een uitbreiding op basis van lid 3 waarvoor op basis van de Verordening ruimte geen concrete toegestane omvang geldt. Desalniettemin past Groothandelsbedrijf Veroude Landbouwmachines ook op langere termijn binnen de beoogde omvang van de bedrijfslocatie van 5.000 m² met 2.250 m² bebouwing. In de

huidige bedrijfsomvang kan de bedrijfsvoering niet meer inpandig worden uitgevoerd waardoor een deel van de voorraad buiten dient te worden geplaatst. Na herontwikkeling kan de bedrijfsvoering weer volledig inpandig worden uitgeoefend. Bij een goede bedrijfsvoering is de hoeveelheid voorraad beperkt en de omloopsnelheid van de voorraad hoog en past het groothandelsbedrijf dus ook op langere termijn binnen de beoogde omvang. Daarnaast zal Veroude Landbouwmachines ook in de toekomst een éénmansbedrijf blijven. Het in dienst nemen van personeel past niet in de bedrijfsplannen van de heer Veroude. Een grotere bedrijfsomvang dan de beoogde is niet uitvoerbaar als éénmansbedrijf en zal dan ook in de toekomst niet gewenst zijn door initiatiefnemer.

i. beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Lid 3 van toepassing.

2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.

Sprake zal zijn van uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. Getoetst wordt aan het eerste lid. Zowel lid 3 is van toepassing.

3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

De bedrijfslocatie heeft een bestaande omvang van 2.800 m² met daarbinnen een bedrijfswoning, bijgebouwen en een bedrijfsgebouw van 1.200 m². Beoogd wordt de locatie uit te breiden tot 5.000 m² en de toegestane bedrijfsbebouwing te vergroten tot 2.250 m². De beoogde uitbreiding staat dan ook in redelijke verhouding met de bestaande omvang. In de huidige bedrijfsomvang kan de bedrijfsvoering niet meer inpandig worden uitgevoerd waardoor een deel van de voorraad buiten dient te worden geplaatst. Na herontwikkeling kan de bedrijfsvoering weer volledig inpandig worden uitgeoefend. De vergroting van de bedrijfsbebouwing heeft dan ook geen evenredige groei van het aantal bezoekers tot gevolg.

b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;

Artikel 4.6, tweede lid, heeft betrekking op bedrijven op bouwpercelen groter dan 5.000 m². Desalniettemin voldoet de beoogde uitbreiding van de bedrijfslocatie van Veroude Landbouwmachines aan dit artikel. De juridische en feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het bestaande bouwperceel te voorzien in de ruimtebehoefte. Het toegestane ruimtegebruik op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds volledig benut. Daarnaast biedt het bestemmingsvlak feitelijk ook niet de mogelijkheden om de beoogde uitbreiding binnen het vlak te realiseren. De uitbreiding is noodzakelijk om tot een optimale en economisch duurzame bedrijfsvoering te komen, ingegeven door een forse

groei van de omzet. Zowel de financiële als feitelijk mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Het bedrijf Veroude Landbouwmachines is opgericht aan de Mijlstraat 53 te Lennisheuvel. Vanaf 2000 genereerde het bedrijf voldoende inkomen om het bedrijf fulltime te gaan uitoefenen. Door de aanwezigheid van omliggende woonfuncties was een uitbreiding op de locatie Mijlstraat 53 vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet mogelijk. Om het bedrijf uitbreidingsruimte te geven bestond derhalve de wens om het bedrijf te verplaatsen. Verplaatsing naar een regulier bedrijventerrein was destijds niet aan de orde, omdat in het kader van het creëren van werkgelegenheid het bedrijfsterrein bij voorkeur werd uitgegeven aan bedrijven die in verhouding tot de oppervlakte aan bedrijfsterrein een redelijk aantal arbeidsplaatsen bood. In het geval van Veroude Landbouwmachines was én is slechts sprake van een éénmansbedrijf. Verder is sprake van een gespecialiseerd bedrijf met klanten voornamelijk in het buitengebied. (Potentiele) klanten komen op onregelmatige tijden, ook buiten de gebruikelijke werktijd om. Het was voor de ondernemer daarom belangrijk dat hij kon beschikken over een bedrijfswoning. Op reguliere bedrijventerreinen was het niet mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren. Derhalve heeft begin 2007 een verplaatsing naar de locatie Koppenhoefstraat 16 plaatsgevonden.

Financiële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf opnieuw te verplaatsen, in dit geval naar een bedrijventerrein. Daarnaast ligt een vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein niet in de rede. Veroude Landbouwmachines betreft een arbeidsextensief bedrijf met een lage verkeersaantrekkende werking en, gezien het assortiment, een relatie met het buitengebied. Het bedrijf heeft een lage impact op de omgeving. De beoogde herontwikkeling gaat daarnaast gepaard met een investering in de kwaliteit van het landschap en levert derhalve in landschappelijke zin een positieve bijdrage aan het buitengebied van de gemeente Boxtel. Daarnaast is een breed en gezond MKB van groot belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. Veroude Landbouwmachines betreft een economisch zeer vitaal bedrijf en levert daarmee tevens een bijdrage aan een leefbaar landelijk gebied. Het bedrijf past binnen een gemengde landelijke omgeving.

- c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

In de toetsing aan artikel 3 van de Verordening ruimte is gemotiveerd op welke wijze wordt bijgedragen aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

- d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving.

De beoogde ontwikkeling past binnen de regels van artikel 6.10 van de Verordening ruimte.

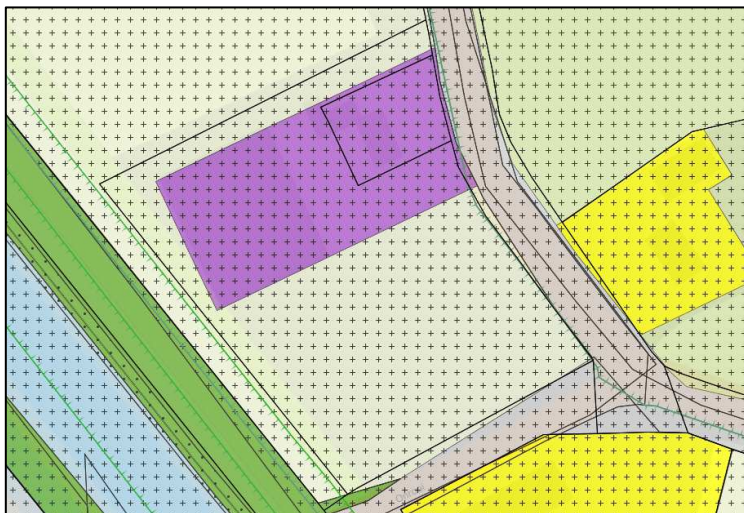
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Ter plaatse van het plangebied aan Koppenhoefstraat 16 te Boxtel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Boxtel vastgesteld op 10 april 2012 en is onherroepelijk sinds 10 juli 2014.

Het plangebied is in dit bestemmingsplan deels bestemd als 'Bedrijf' en deels als 'Agrarisch'. Daarnaast zijn aan de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – waardevolle vegetaties' en 'Waarde – Archeologie-categorie 3' toegekend. Tevens is aan het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' toegekend.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.200 m² toegestaan. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' weer.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

In de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een visie op hoofdlijnen op het buitengebied opgenomen:

Het buitengebied van Boxtel kent een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Boxtel moet in samenhang gezien worden. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden.

De visie in hoofdlijnen heeft ten grondslag gelegen aan het toekennen van de gebiedsbestemmingen in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is sprake van de gebiedsbestemming 'Agrarisch'.

De gronden die in gebruik zijn ten behoeve van de agrarisch productie zijn bestemd als 'Agrarisch'. Er bevinden zich geen natuurwaarden en daarmee samenhangende landschapswaarden die herkenbaar zijn op het provinciale schaalniveau. Op deze gronden ligt het primaat bij de agrarische functie. In deze gebieden krijgt de grondgebonden landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van het provinciaal ruimtelijke beleid een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Binnen deze bestemming komen gebieden voor met lokale (landschaps)waarden, die om een zekere mate van bescherming vragen. Deze lokale (kleine) landschapswaarden leveren geen substantiële bijdrage aan het Groene Woud, maar verdienen wel een bescherming. Het gaat om solitaire bomen, bomenrijen, struweelhagen, houtewallen, persistente perceelgrenzen, steilranden en poelen. Deze elementen zijn niet specifiek aangeduid, maar met een op het betreffende gebied van toepassing zijnde dubbelbestemming beschermd.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen mogelijkheden de beoogde ontwikkeling rechtstreeks mogelijk te maken. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

3.3.2 Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel'

De structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' (vastgesteld op 28 juni 2011) is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. In de structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' is een visie op het buitengebied opgenomen:

Het buitengebied van Boxtel kent een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Boxtel moet in samenhang gezien worden. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. De belangrijkste beleidspunten hiervoor zijn het versterken van de identiteit, de cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden. Dit betekent dat voor behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten van het buitengebied, er ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk zijn.

Voor specifiek beleid ten aanzien van het onderwerp 'economie' wordt in de structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' verwezen naar de 'Economische visie' van de gemeente Boxtel.

3.3.3 Economische visie

Aanleiding voor het ontwikkelen van de 'Economische visie' (november 2009) is de wens van de gemeente om met een actuele en overkoepelend economische visie en vier

uitvoeringsprogramma's de huidige economische structuur te versterken en adequaat in te spelen op economische ontwikkelingen.

In de 'Economische visie' zijn de ambities en hoofddoelstellingen van de gemeente Boxtel bepaald en vertaald in zeven pijlers. Eén van deze pijlers betreft 'Behoud en doorontwikkeling huidige economische structuur'. Wat betreft deze pijler wordt in de 'Economische visie' het volgende aangegeven:

De huidige ondernemers zijn een belangrijk – zonet het belangrijkste – speerpunt voor Boxtel. Enerzijds omdat deze bedrijven belangrijk zijn voor de werkgelegenheid, waardoor veel inwoners van Boxtel met een lagere opleiding bij deze bedrijven werk vinden. Maar ook omdat de huidige bedrijven sterke sociaalmaatschappelijke wortels hebben in Boxtel. Zo zijn ze ondermeer betrokken bij sportverenigingen, evenementen en overlegorganen. Om deze bedrijven te kunnen behouden is het noodzakelijk dat de gemeente hun huisvestingscarrière faciliteert. Het grootste deel (73%) van de bedrijven verhuist namelijk binnen de eigen gemeente en heeft bij tijd en wijle een nieuw pand nodig. Vaak om doorgroei te realiseren. Om bedrijven tijdens hun levensloop zoveel mogelijk aan Boxtel te binden zal er zowel in de start-, midden- als eindfase van de levenscyclus voldoende en passende bedrijfsruimte (en kavels) beschikbaar dienen te zijn.

De beoogde herontwikkeling omvat de uitbreiding van de huidige bedrijfsbebouwing op de bedrijfslocatie van groothandel Veroude Landbouwmachines. Deze ontwikkeling is passend binnen de Economische visie van de gemeente Boxtel waarin het voorzien in de huisvestingsbehoefte van (groeierende) bedrijven één van de zeven pijlers is.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

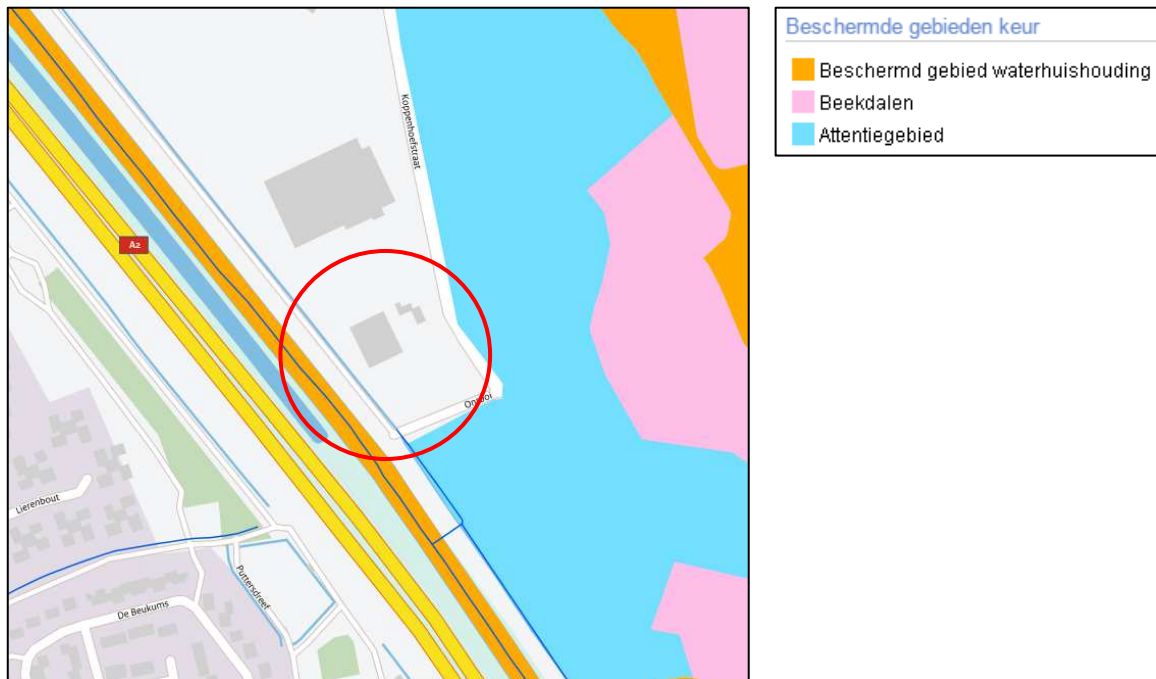
4.1.2 Relevant beleid waterschap De Dommel

4.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.1.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 11: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden Keur'

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermings- of attentiegebied. Grenzend aan het plangebied is een attentiegebied gelegen rondom een beekdal en een beschermd gebied waterhuishouding.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

VASTGESTELD

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

4.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan maakt een toename aan bebouwing van 1.050 m² mogelijk. De verharding zal als gevolg van de ontwikkeling toenemen met 570 m². De toename van verhard oppervlak bedraagt derhalve 1.620 m². Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Relevant beleid gemeente Boxtel

4.1.3.1 Watervisie Boxtel

De 'Watervisie Boxtel' d.d. 2 maart 2010 geeft een eenduidige visie op water (exclusief drinkwater). De watervisie dient als een algehele overkoepelende visie voor de uitwerking van maatregelen op gebied van water en riolering.

In de 'Watervisie Boxtel' is aangegeven dat de gemeente Boxtel voor het omgaan met afvalwater in het kader van de bescherming van het milieu belang hecht aan de navolgende voorkeursvolgorde:

1. Afvalwaterstromen zo veel mogelijk gescheiden houden, tenzij het niet-scheiden geen nadelig effect heeft op het beheer;
2. Afvalwater en hemelwater doelmatig her te gebruiken, zonodig voorgezuiverd of geborgen;
3. Het vasthouden en bergen van hemelwater, zonder nadelig effect van wateroverlast;
4. Hemelwater terug in de bodem of op het oppervlaktewater te brengen, tenzij nadelige effect ontstaat voor het milieu;
5. Afvalwater transporteren naar de zuivering.

De gemeente Boxtel streeft naar een robuust systeem voor de verwerking van hemelwater op de lange termijn. Dit kan plaatsvinden met transport naar het oppervlakte water of in de bodem naar het grondwater. Het afvalwater en hemelwater dienen daartoe bij de bron te worden gescheiden en afzonderlijk te worden getransporteerd of verwerkt.

VASTGESTELD

4.1.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 20-60 cm-mv. Navolgend figuur geeft de GHG binnen het plangebied weer.



Figuur 12: GHG

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ 23). Navolgend figuur geeft een uitsnede van de bodemkaart weer.

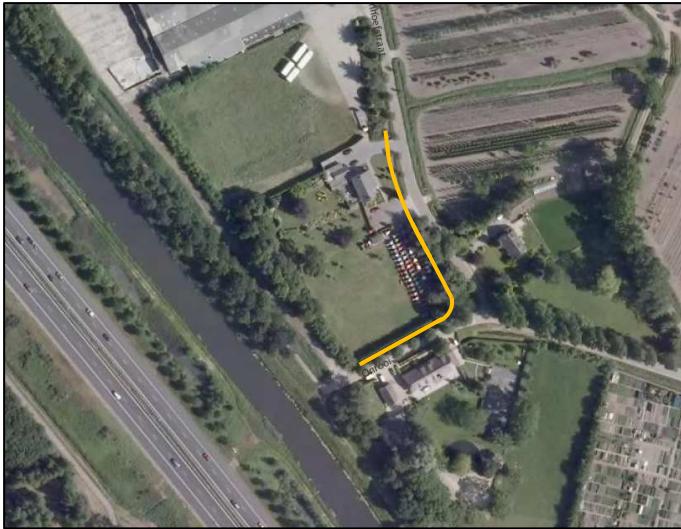


Figuur 13: Bodemkundige hoofdeenheden

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +7,5 meter.

Het schone hemelwater dat valt op de nieuw opgerichte bebouwing en verharding wordt via (dak)goten en regenpijpen afgevoerd naar een transportriool. Gezien de hoge GHG binnen het plangebied zal dit transportriool bovengronds worden aangelegd.

Vanuit dit transportriool zal het water worden afgevoerd naar een bestaande sloot aan de oost- en zuidzijde van het perceel. Navolgend figuur geeft de ligging van deze sloot weer.



Figuur 14: Ligging sloot oost- en zuidzijde perceel

4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Navolgend is een impressie van de locatie waar de beoogde bedrijfsuitbreiding plaats zal vinden weergegeven.



Figuur 15: Locatie bedrijfsuitbreiding

Het plangebied is op een afstand van circa 4 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en de omvang van de ontwikkeling, zal de beoogde herontwikkeling geen invloed hebben op de gebieden in de omgeving die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Dit is nader omschreven in paragraaf 3.1.2.

Ten zuiden van het plangebied is een ecologische verbindingszone gelegen. Dit betreft het afwateringskanaal van De Dommel.

De locatie biedt thans geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende, licht beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied.

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht. Een aanbeveling voor toepassing van de zorgplicht is om alle vegetatie op het perceel een week voor de werkzaamheden kort af te maaien. Zo worden de aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gestimuleerd om het plangebied te verlaten.

De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied is alleen aanwezig in de omringende houtsingels. Echter, deze houtsingels worden grotendeels gehandhaafd en versterkt. Het verdient aanbeveling de kap van de bomen of het rooien van struiken uit te voeren ruim buiten het broedseizoen omdat de kans op vestiging van broedvogels dan kleiner is. Indien een broedgeval aanwezig is, dient gewacht te worden met versturende maatregelen tot de jongen niet meer afhankelijk zijn van het nest. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus.

Het is mogelijk dat (roof)vogels en vleermuizen op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied. Het eventueel aantasten van het foerageergebied zal gezien de omvang van de ontwikkeling geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en vleermuizen. Het plangebied zal omzoomd worden met singels en daarnaast is er voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het plangebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik en het ontbreken van rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen en (roof)vogels zeer gering is. Desalniettemin is zorgplicht bij alle werkzaamheden van toepassing.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologische waarden

4.3.1.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven.

Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

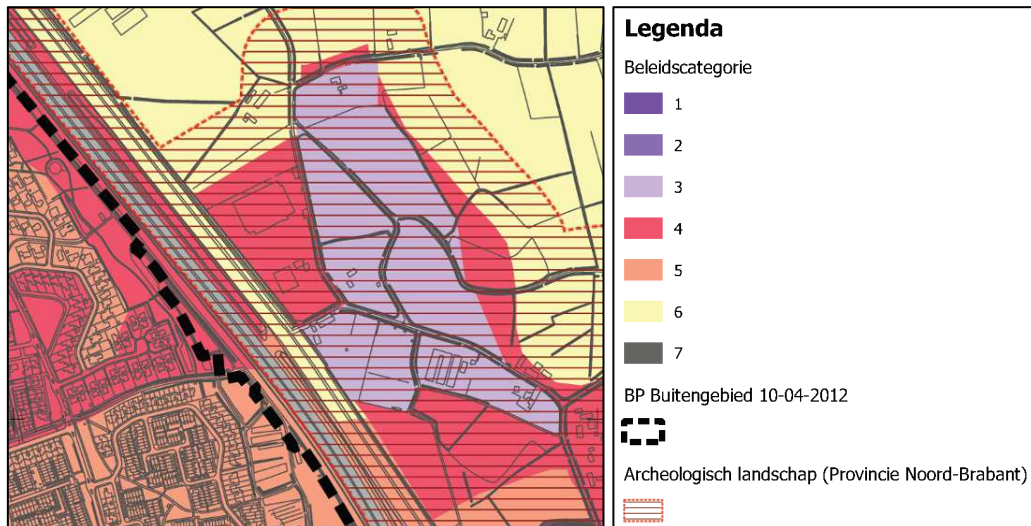
4.3.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.1.3 Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel

Naar aanleiding van de verantwoordelijkheid die de gemeente Boxtel heeft gekregen ten aanzien van archeologie, heeft de gemeenteraad op 23 april 2013 de 'Nota gemeentelijk archeologiebeleid gemeente Boxtel' vastgesteld.

Onderdeel van het gemeentelijk archeologiebeleid is de 'Beleidskaart archeologie Boxtel'. Op de archeologische beleidskaart is voor heel Boxtel aangegeven waar sprake is van archeologische waarden of verwachtingswaarden. Alleen in die gebieden is archeologisch onderzoek verplicht en alleen in die gevallen dat ondergrenzen worden overschreden. Wanneer beide ondergrenzen niet worden overschreden, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart weer.



Figuur 16: Uitsnede beleidskaart archeologie Boxtel

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in een gebied van beleidscategorie 4 en in een archeologisch landschap. Gebieden van beleidscategorie 4 betreffen vooral gebieden/terreinen die op grond van de geomorfologische kenmerken en op grond van relatief grote aantallen bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans maken dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Het betreft vooral de betere, meer vruchtbare woongronden die over het algemeen een bewoningsgeschiedenis kennen van vele duizenden jaren.

De vrijstellingsdrempel is bij deze categorie een bodemingreep met een oppervlakte van 500 m² en een diepte van 0,5 m-mv. Indien beide ondergrenzen (voor oppervlakte en diepte) niet worden overschreden, hoeft er geen archeologisch (voor)onderzoek te worden uitgevoerd.

Aangezien de beoogde ontwikkeling de oprichting van 1.050 m² bebouwing mogelijk maakt, is in het kader van de beoogde ontwikkeling een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek, zoals opgenomen in de rapportage 'Archeologisch onderzoek Koppenhoefstraat 16, Boxtel, Gemeente Boxtel', opgesteld door ArcheoPro met projectcode 14-236 en rapportnummer 15005, d.d.14 juli 2015, zijn als volgt:

“4 Conclusies en aanbevelingen (selectieadvies)

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging op de hogere gronden langs het beekdal van de Dommel een hoge verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. In verband met de ligging in de nieuwe tijd op relatief geringe afstand van historische bebouwing, geldt minstens een middelhoge verwachting voor bewoningsresten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Gezien de ligging van de eigenlijke bebouwing langs de weg, worden binnen het plangebied hooguit resten verwacht van bijgebouwen en perceelsgrenzen e.d.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied acht boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer.

Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een dik ophogingspakket bestaat dat hier waarschijnlijk is aangebracht na de sloop van de kippenschuren die aan het einde van de twintigste eeuw binnen het plangebied hebben gestaan. Hieronder is vanaf een diepte van ongeveer tachtig centimeter beneden het huidige maaiveld plaatselijk een afgetopte podzolbodem aanwezig. Deze is in drie van de acht boringen aangetroffen. Dit betekent dat vanaf ongeveer tachtig centimeter beneden het maaiveld, plaatselijk nog een intact potentieel sporenniveau binnen het plangebied aanwezig is. Vergelijking van de resultaten van de boringen met een nog deels intacte podzolopbouw, met de overige boringen, laat zien dat de bodem op de overige boorpunten tien tot ruim vijftig centimeter tot in de C-horizont verstoord is. Hiermee is op tweederde deel van het plangebied de oorspronkelijke podzolbodem volledig verstoord.

Hoewel ondanks de hoge boordichtheid van bijna zeventig boringen per hectare en het gebruik van een megaboor geen relevante archeologische indicatoren zijn aangetroffen, kan op basis van booronderzoek nooit worden uitgesloten dat toch archeologische sporen aanwezig zijn. Overal waar binnen het plangebied niet dieper wordt ontgraven dan ongeveer zestig centimeter, zullen dergelijke sporen niet worden aangetast. Dit kan naar verwachting alleen op de locaties van de te plaatsen poeren. Deze meten elk echter slechts één vierkante meter. Van de tien poeren staat bovendien hooguit de helft in zones met een nog deels intacte bodemopbouw. Dit betekent dat binnen het deel van het plangebied waarop een loods zal worden gebouwd niet meer dan ongeveer vijf vierkante meter van het potentiële bodemarchief aangetast zal worden (minder dan één procent van het totale oppervlak). Gezien de resultaten van het booronderzoek kan er bovendien vanuit gegaan worden dat op tweederde deel hiervan de bodem sterk is aangetast. Om deze reden geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Indien buiten het terreindeel waarop een loods zal worden gebouwd in de toekomst bodemingrepen zullen plaatsvinden die de op de gemeentelijke beleidskaart aangegeven grootte en diepte overtreffen, dient hieraan voorafgaande, archeologisch onderzoek te worden verricht.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Boxtel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder."

Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

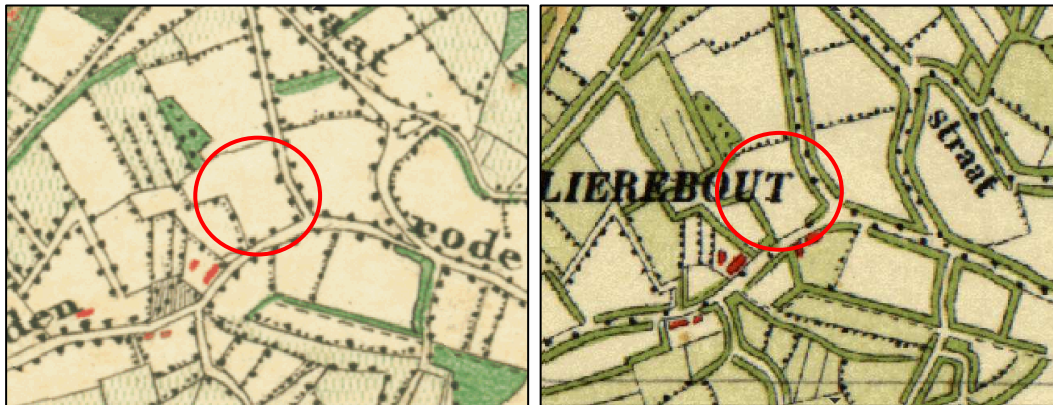
4.3.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied aan de Koppenhoefstraat 16 is op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in:

- de regio Meierij;
- het landschap het Groene Woud;
- archeologisch gebied Dommeldal Nuenen-Gestel.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van de regio Meierij zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

In de regio ligt onder andere het van provinciaal belang zijnde cultuurhistorische landschap het Groene Woud. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de daaraan gelieerde inrichting. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. Navolgend figuur geeft een tweetal historische kaarten van de omgeving van het plangebied weer, waarbij het plangebied is aangeduid.

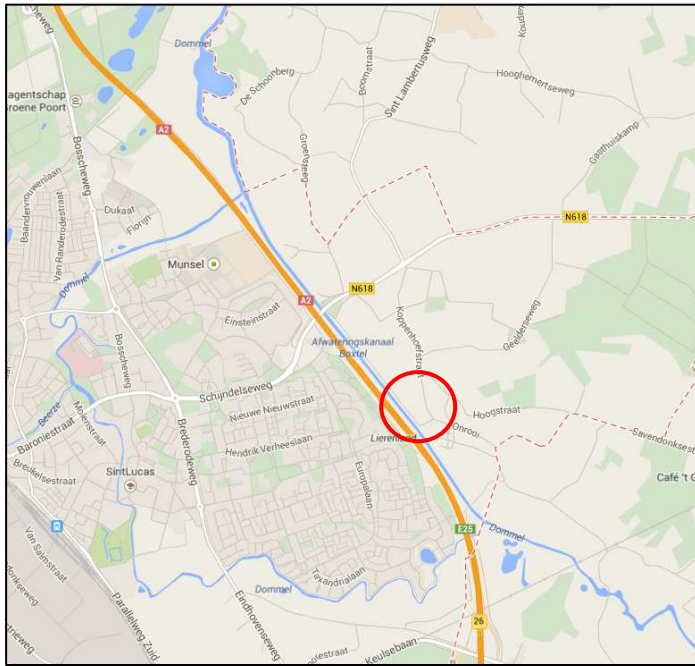


Figuur 17: Historische kaart periode 1860-1869 (links) en 1920-1929 (rechts)

De omgeving van het plangebied is tussen de perioden 1860-1869 en 1920-1929 niet veel gewijzigd. Onder andere de aanleg van de rijksweg A2 heeft daar verandering in gebracht.

Strategie binnen cultuurhistorische landschap het Groene Woud is onder andere het behoud van de kleinschalige karakteristieken. De met de beoogde ontwikkeling gepaard gaande landschappelijke inpassing van het plangebied draagt bij aan het behoud van de kleinschalige karakteristieken van het kampenlandschap ter plaatse.

Het archeologisch gebied Dommeldal Nuenen-Gestel omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen. Ten westen van het plangebied is het afwateringskanaal Boxtel gelegen dat verder zuidwaarts en noordwaarts overgaat in de Dommel. Het afwateringskanaal vormde van vormde van 1936 tot 2013 de hoofdloop van de Dommel. Nu het waterschap de originele loop van de Dommel in Boxtel heeft verbeterd, stroomt de Dommel sinds 2013 weer door Boxtel en heeft het Afwateringskanaal Boxtel de rol van noodvoorziening bij een teveel aan water. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het Dommeldal Nuenen-Gestel weer.



Figuur 18: Ligging plangebied ten opzichte van Dommeldal Nuenen-Gestel

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukenmerken van typen bedrijven met daaraan gekoppeld richtafstanden waarmee bij de ontwikkeling van milieubelastende en milieugevoelige activiteiten rekening dient te worden gehouden. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat afwijkingen in lokale situaties mogelijk zijn. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De richtafstanden in de bedrijvenlijst zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De omgeving van het plangebied is te kenmerken als een gemengd gebied door de aanwezigheid van een verscheidenheid aan functies zoals bedrijvigheid, wonen en recreatie. Daarnaast is het plangebied direct langs de hoofdinfrastructuur gelegen, waardoor het gebied eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied behoort.

De aanwezige bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied valt onder de omschrijving 'Groothandel in machines en apparaten - overige' (SBI code 466.2). Voor dit type bedrijven gelden in een gemengd gebied de volgende richtafstanden:

Afstanden in meters:				
Geur:	Stof:	Geluid:	Gevaar:	Grootste afstand:
0	0	30	0	30

De grootste richtafstand voor een groothandel in machines en apparaten vanaf de grens van de bestemming tot de gevel van een woning bedraagt 30 meter in verband met geluid. Navolgend figuur geeft een zone van 30 meter rondom de bedrijfsbestemming weer.



Figuur 19: Buffer 30 meter rondom bedrijfsbestemming

Binnen een straal van 30 meter van de grens van de beoogde bestemming zijn geen woningen gelegen. De beoogde ontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.4.2 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer

Op de groothandel Veroude Landbouwmachines is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM, beter bekend als het Activiteitenbesluit) van toepassing. In het Activiteitenbesluit zijn milieuvoorschriften opgenomen ter voorkoming of zo veel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving.

Afhankelijk van het type inrichting kan het Activiteitenbesluit geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn op de inrichting. In het Activiteitenbesluit wordt een onderscheid gemaakt in drie type inrichtingen, namelijk:

- Inrichting type A:

dit zijn inrichtingen die onder het zogenaamde lichte regime van het Activiteitenbesluit vallen. Het betreft hoofdzakelijk weinig milieubelastende activiteiten. De algemene milieuvorschriften uit het besluit zijn op deze bedrijven toepassing.

- Inrichting type B:
dit zijn inrichtingen die onder het volledige regime van het Activiteitenbesluit vallen. Het gaat hierbij om de inrichtingen die voorheen ook moesten voldoen aan algemene milieuvorschriften of nog een milieuvergunning hadden. Het Activiteitenbesluit is voor deze voorschriften en milieuvergunningen in de plaats getreden.
- Inrichting type C:
dit zijn inrichtingen die niet volledig onder het regime van algemene regels van het Activiteitenbesluit vallen. Voor deze bedrijven geldt de verplichting om een milieuvergunning aan te vragen. Voor enkele, in het Activiteitenbesluit genoemde onderwerpen, zijn de milieuvorschriften uit het besluit naast een eventuele milieuvergunning van toepassing. Landbouwbedrijven vallen ook in deze categorie. Voor zover het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouw of het Besluit Mestbassins milieubeheer niet reeds van toepassing is.

Het bedrijf Veroude Landbouwmachines betreft een type A inrichting. Het bedrijf van initiatiefnemer is in februari 2013 bezocht door een gemeenteambtenaar van de gemeente Boxtel. Tijdens dit bezoek is gebleken dat het bedrijf zich houdt aan de milieuregels voor type A inrichtingen.

4.5 Agrarische bedrijven

4.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie. Omgekeerd mag de herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

In de directe omgeving (500 meter) van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen, te weten aan Onrooi 12 en Onrooi 13A. Op deze bedrijven zijn de volgende vergunningen aanwezig:

5283 VH, Onrooi 12, BOXTEL

Beschikingsdatum: 18-01-2011
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.4.1		bedrijf	0,25	8400	2100	187	44	7812	361
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.100		bedrijf	0,58	4200	2436	93	22	3906	181
Totalen						12600	4536	280	66	11718	542

Sluit venster

Figuur 20: Vergunning Onrooi 12 (bron: BVB-bestand)

5283 PA, Onrooi 13A, BOXTEL

Beschikingsdatum: 01-01-1994
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	15	132	0	18	0	2
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	300	210	100	16	2340	0
Totalen						315	342	100	34	2340	2

Sluit venster

Figuur 21: Vergunning Onrooi 13A (bron: BVB-bestand)

4.5.2 Voorgrondbelasting

In de Wgv is bepaald dat voor een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

De gemeenteraad van de gemeente Boxtel heeft op 20 mei 2014 in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij Boxtel 2014' vastgesteld. Op grond van deze verordening bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 200 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

Op het bedrijf aan Onrooi 13A worden onder andere 15 dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. De afstand tussen dit bedrijf en het plangebied bedraagt circa 400 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de aan te houden vaste afstand van 25 meter.

Voor de overige dieren die worden gehouden op de bedrijven is wel een geuremissiefactor vastgesteld. Met behulp van het programma V-Stacks-Vergunning is een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting van beide bedrijven op de beoogde uitbreidingslocatie van het bedrijfsgebouw. Navolgend zijn de resultaten van deze berekening weergegeven.

VASTGESTELD

Brongegevens:

Volgnr.	Brond	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Onrooi 12	152 695	400 144	6,0	6,0	0,50	4,00	11 718
2	Onrooi 13A	152 857	400 088	6,0	6,0	0,50	4,00	2 340

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Dichtstbijzijnde hoek	152 512	400 212	14,0	2,5

Uit bovenstaande berekening blijkt dat de voorgrondbelasting van de twee bedrijven in de omgeving op de dichtstbijzijnde hoek van het beoogde bedrijfsgebouw gezamenlijk 2,5 oue/m³ bedraagt. De voorgrondbelasting blijft daarmee ruimschoots onder de norm van 14 oue/m³. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt samen met de voorgrondbelasting het woon- en leefklimaat op een locatie. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw is bepaald aan de hand van de berekende voorgrondbelasting en de bijlagen 6 en 7 van de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij'. In deze handreiking is bepaald dat bij een voorgrondbelasting van 2,5 oue/m³ sprake is van een percentage geurghinderden van 6% - 8%. In de handreiking is tevens aangegeven dat bij een percentage geurghinderden van 6% - 8% sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. De herontwikkeling is dan ook in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.5.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en de veehouderijbedrijven in de omgeving. De herontwikkeling beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen derhalve niet.

4.6 Verkeer

In het buitengebied wordt gestreefd naar het beperken van vervoersbewegingen als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van functies. In de landelijk publicatie van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012, zijn kencijfers voor verkeersgeneratie opgenomen. Op basis van deze publicatie valt het bedrijf Veroude Landbouwmachines onder de omschrijving 'bedrijf arbeidsextensief/bezoeksextensief' in een VASTGESTELD

'matig stedelijk' gebied in het 'buitengebied'. Voor dergelijke bedrijven in dergelijke gebieden geldt een verkeersgeneratie van 5,7 mvt/etm per 100 m² brutovloeroppervlak (bvo). In de huidige situatie zou derhalve sprake zijn van een verkeersgeneratie van 69 mvt/etm. De beoogde bedrijfsuitbreiding omvat 1.050 m² bvo. Deze uitbreiding zou 60 extra verkeersbewegingen van mvt/etm genereren.

In de huidige bedrijfsomvang kan de bedrijfsvoering niet meer inpandig worden uitgevoerd waardoor een deel van de voorraad buiten dient te worden geplaatst. De extra bedrijfsbebouwing welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal derhalve in gebruik worden genomen ten behoeve van bedrijvigheid welke thans buiten plaatsvindt. De uitbreiding van het brutovloeroppervlak zal dan ook geen evenredige toename van het aantal bezoekers tot gevolg hebben. Daarnaast betreft Veroude Landbouwmachines geen standaard bedrijf met een constante bezoekersstroom. Het bedrijf heeft geen vaste openingstijden en is op afspraak te bezoeken. Indien het bedrijf daadwerkelijk 69 vervoersbewegingen per etmaal zou generen, zou het bedrijf de gehele dag geopend zijn. De daadwerkelijke verkeersaantrekkende werking van het bedrijf is derhalve vele malen lager dan op basis van CROW-publicatie wordt verondersteld. Gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking, ook na uitbreiding, is Veroude Landbouwmachines een passend bedrijf in het buitengebied.

4.7 Geluid

4.7.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

4.7.2 Industrielawaai

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' geldt ten aanzien van het geluid afkomstig van het groothandelsbedrijf aan Koppenhoefstraat 16 een aan te houden richtafstand van 30 meter. Binnen een zone van 30 meter rondom de beoogde bedrijfsbestemming zijn geen geluidgevoelige objecten aanwezig (zie paragraaf 4.4). Nader akoestisch onderzoek in het kader van Industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

VASTGESTELD

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.9 Bodemkwaliteit

De locatie Koppenhoefstraat 16 was in het verleden in gebruik als intensieve veehouderij. De stallen ter plaatse zijn gesloopt en schone grond is aangevoerd. Naast de locatie van de voormalige stallen is het bestaande bedrijfsgebouw opgericht.

De tijdens de bouw van het bestaande bedrijfsgebouw binnen het plangebied vrijgekomen grond, is ingezet op de locatie Koppenhoefstraat 14. In het kader van het gebruik van deze vrijgekomen grond op de locatie Koppenhoefstraat 14, is een partijkeuring verricht conform het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek, zoals opgenomen in de rapportage 'Partijkeuring besluit bodemkwaliteit partij zwarte grond Koppenhoefstraat 16 te Boxtel', opgesteld door Van de Giessen milieupartner, met projectnummer: 1111-07, d.d. 7 december 2011, zijn als volgt:

"7 RESULTATEN

7.1 Heterogeniteit

Ter controle van de betrouwbaarheid van de monsternamen en de uitgevoerde analyses wordt per parameter de verhoudingsfactor bepaald. Deze verhoudingsfactor is het maximale verschil tussen de laagste en de hoogste meetwaarde. Door het laboratorium is de verhouding tussen de meetwaarden bepaald en vastgelegd op het analysecertificaat. Indien de meetwaarde kleiner is

VASTGESTELD

dan de bepalingsgrens, is een waarde van 0,7 maal de bepalingsgrens gehanteerd. Een partij wordt als homogeen van samenstelling beschouwd als de verhouding tussen de monsters voor alle onderzochte parameters kleiner of gelijk is aan 2,5. Met betrekking tot onderhavige partij (MM1 & MM2) is de verhoudingsfactor kleiner dan 2,5 en is derhalve sprake van een homogene partij.

7.2 Analyseresultaten

Het analysecertificaat is opgenomen als bijlage 4 en de toetsingstabel is bijgevoegd als bijlage 5. Uit een vergelijking van de resultaten van de partij zwarte grond met de toetsingswaarden voor het generiek kader met toepassing landbodem en functie landbouw/natuur blijkt dat de partij (MM1 & MM2) niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. De partij voldoet derhalve aan de eisen die gesteld worden aan grond van de klasse achtergrondwaarde (schoon).

8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de resultaten van de partijkeuring die is uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit op een partij grond in depot gelegen ter plaatse van het perceel Koppenhoefstraat 16 te Boxtel blijkt dat de partij voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de kwaliteit achtergrondwaarde (schoon) en derhalve multifunctioneel kan worden toegepast. Toepassing van de partij dient minimaal vijf werkdagen voor aanvang te worden gemeld bij het bevoegd gezag www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl.”

Uit het onderzoek blijkt dat de grond onder het bestaande bedrijfsgebouw, direct grenzend aan het beoogde bedrijfsgebouw, niet verontreinigd is. Het beoogde nieuwe bedrijfsgebouw wordt ter plaatse van de voorheen aanwezige stallen gesitueerd. Aangezien na sanering van de stallen schone grond is aangevoerd en na realisatie van het bestaande bedrijfsgebouw schone grond is afgevoerd kan worden aangenomen dat ter plaatse geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn en zal derhalve geen nader bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.10.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde VASTGESTELD

risico-object, gelegen op een afstand van circa 860 meter, betreft een inrichting van Shell Auto Maas Boxtel aan de Schijndelseweg 61 te Boxtel. De grootste aan te houden risicoafstand tot deze inrichting in het kader van het plaatsgebonden risico is 45 meter.

De afstand van het invloedsgebied in het kader van groepsrisico bedraagt 150 meter. Het plangebied is ruim buiten deze risicocontouren gelegen.

4.10.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Boxtel bevindt zich een tweetal spoortracés. Het plangebied is op een afstand van ruim 2 kilometer van deze tracés gelegen en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze tracés.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de rijksweg A2. De aan te houden afstand in het kader van plaatsgebonden risico tot de A2 bedraagt 0 meter. Het plan ligt op circa 75 meter van de rijksweg.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Boxtel bevindt zich geen waterweg waarover significant vervoer plaatsvindt.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een tweetal buisleidingen. Dit betreffen een tweetal aardgasleidingen op een afstand van circa 70 meter en circa 120 meter. Voor deze buisleidingen geldt een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter.

Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 16 Boxtel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 3 en 'Waarde – Waardevolle vegetaties'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De gronden rondom de bedrijfslocatie van Veroude Landbouwmachines zijn, conform de vigerende bestemming, bestemd als 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik, landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijke inpassing', water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en doeleinden van openbaar nut. Binnen deze bestemming zal de landschappelijke inpassing van het bedrijf Veroude Landbouwmachines plaatsvinden.

5.4.2 Bedrijf

Een oppervlakte van 5.000 m² van het plangebied is bestemd als 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de vorm van groothandel in tractoren en machines, een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 2.250 m², een bedrijfswoning en bijgebouwen toegestaan.

5.4.3 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Categorie 3

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Categorie 3' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – Categorie 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.4.4 Dubbelbestemming Waarde – Waardevolle vegetaties

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle vegetaties' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle vegetaties' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor 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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Boxtel zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Boxtel een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd. In deze overeenkomst zijn initiatiefnemer en gemeente overeengekomen dat de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en na realisatie ervan de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden en onderhouden. Op deze wijze is ook de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing in de overeenkomsten geborgd. De kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen is – naast de gesloten overeenkomsten – ook geborgd in het bestemmingsplan zelf middels een voorwaardelijke verplichting in de regels. In artikel 4 'Bedrijf' van de regels van onderhavig bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat de nieuwe ontwikkeling niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat de landschappelijke inpassing van het plangebied overeenkomstig het in de bijlage bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en hieraan blijvend wordt voldaan. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan geen financiële consequenties heeft voor de gemeente Boxtel.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend zijn hun reacties weergegeven en de gevolgen van deze reactie voor het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant (d.d. 25 februari 2015)

De provincie Noord-Brabant stelt in de vooroverlegreactie dat het voorontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte 2014. Geconstateerd wordt dat de berekende bestemmingswinst voldoende is, maar dat het voorontwerp geen inzicht geeft in de daadwerkelijke kwaliteitsverbetering. De wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk zeker is gesteld, ontbreekt in het voorontwerp.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is onderhavig bestemmingsplan aangevuld. Initiatiefnemer zal de benodigde investering van € 31.550,00 storten in het gemeentelijk fonds 'Plattelandsvernieuwing'. Afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boxtel en initiatiefnemer. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 3.2.3 van onderhavige toelichting.

Waterschap De Dommel (d.d. 12 februari 2015)

1. *De toename van erfverharding dient opgenomen te worden en meegenomen te worden in de berekening van de waterberging.*

In onderhavige toelichting is aangegeven hoeveel m² de toename aan verharding betreft. Deze toename is opgeteld bij de toename aan bebouwing.

2. *De oplossing voor hemelwaterafvoer voldoet niet aan het HNO-beleid van het waterschap. Verzocht wordt een oplossing te realiseren op eigen terrein met een geknepen afvoer naar de sloot (B-watgang).*

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de algemene regels behorende bij de

VASTGESTELD

'Keur Waterschap De Dommel 2015' en beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden. Door Waterschap De Dommel is op 3 maart 2015 aangegeven dat, aangezien het verharde oppervlak als gevolg van de ontwikkeling minder dan 2.000 m² toeneemt, rechtstreekse afvoer van het hemelwater uit het plangebied op het oppervlaktewater mogelijk is. In onderhavige toelichting is aangegeven dat niet op de B-watergang, maar op de sloot aan een andere zijde van het perceel wordt afgevoerd. Tevens zal bovengrondse afvoer plaatsvinden.

3. *De borging van de realisatie en instandhouding van de benodigde compenserende waterberging dient vastgelegd te worden in de regels van het bestemmingsplan.*

Op basis van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Als gevolg van dit, na ontvangst van de vooroverlegreactie, gewijzigde beleid, is verwerking van dit punt in onderhavig bestemmingplan niet meer aan de orde.