

Bestemmingsplan Koppenhoefstraat 6 Boxtel

Gemeente Boxtel

Toelichting



Boxtel, mei 2020

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Telefoon: 0413-490773
E-mail: info@vanderaajuristen.nl

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 6, Boxtel' , gemeente Boxtel.
Inhoudelijke aspecten	Vergroting van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte en het reguleren van de toegestane buitenopslag op het perceel Koppenhoefstraat 6 te Boxtel (BPG Boxtel)
Opdrachtgever	BPG Boxtel Koppenhoefstraat 6, 5283 VK Boxtel Contactpersoon de heer H. L.A. van Aarle
Datum	mei 2020
Versie	ontwerp
Contactpersoon gemeente Boxtel	mw. Karin Wolf
Auteur namens Juridisch Advies-Bureau van der Aa	Mr Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Beschrijving van het project	5
1.2 Wettelijk en formeel kader	8
1.3 Leeswijzer	8
2. Beleidsaspecten	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim-omgevingsverordening	9
2.2.2 Instructieregels voor gemeenten	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Structuurvisie verfrissend Boxtel 2011	12
2.3.2 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering	12
2.3.3. Visie Duurzaam Boxtel 2030	14
3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten	15
3.1 Aard en omvang van het project	15
3.2 Archeologie	15
3.3 Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid	15
3.4 Bodem	16
3.5 Externe veiligheid	17
3.5.1 Inleiding	17
3.5.2 Beschouwing risicobronnen	
3.5.3 Conclusie	19
3.6 Flora- en fauna, gebiedsbescherming/stikstofdepositie	20
3.6.1 Flora en fauna	20
3.6.2 Gebiedsbescherming/stikstofdepositie	20
3.7 Geluid	19
3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	21
3.9 Infrastructuur en parkeren	21
3.10 Kabels en leidingen	23
3.11 Luchtkwaliteit	23
3.12 Waterhuishouding	23
4. Uitvoerbaarheid	24
4.1. Financieel- economische haalbaarheid	24
4.2. Vooroverleg/ maatschappelijke haalbaarheid	24
5. Juridische aspecten	25

Bijlagen

1. Brief d.d. 27-03-2018 namens Regionaal commandant Brandweer Brabant- Noord inzake verklaring van geen bezwaar vanwege externe veiligheid.
2. Verkennend bodemonderzoek Koppenhoefstraat 6 Boxtel, projectnummer 20181654 d.d. 2 oktober 2018, adviesbureau Milon.
3. Aanvullend grond- en asbestonderzoek Koppenhoefstraat 6 Boxtel, projectnummer 20191462 d.d.28 juni 2019, adviesbureau Milon.
4. Landschappelijke inpassing Koppenhoefstraat 6 Boxtel, projectnummer 20161828-2 d.d. 22 maart 2018 Boxtel, adviesbureau Milon (tekening met toelichting)
5. Stikstofdepositieonderzoek Koppenhoefstraat 6, Boxtel d.d. 2 april 2020, referentienummer 20200268.v01, De Roever Omgevingsadvies Schijndel
6. AERIUS-bijlagen bij stikstofdepositieonderzoek

1. Inleiding

1.1 Beschrijving van het project

Algemeen

BPG Boxtel is gevestigd aan de Koppenhoefstraat 6, 5283 VK Boxtel, kadastraal bekend gemeente Boxtel sectie R nr. 115. (12.980m²). Het bedrijf is actief in de branche Hout & Bouwmaterialen. Het gelieerde bedrijf Van Aarle Kozijnen is eveneens hier gevestigd. De ligging van de locatie in groter verband is op onderstaande figuur (bron: Googlemaps) aangegeven.



Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan is Buitengebied 2011 dat sinds 10 juli 2014 onherroepelijk is. Op de uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied op de volgende pagina is het bedrijfsperceel paars ingekleurd. In de omgeving liggen meerdere woningen (gele vlakken) alsmede een agrarisch bedrijf op de locatie zoals aangegeven. De bestemming is Bedrijf met als specificatie groothandel en detailhandel in bouwmaterialen en hout met een bebouwingsmogelijkheid van maximaal 4257m², waarvan 3870m² als bestaand is aangemerkt. De oppervlakte van het perceel is ± 14.000m².



Buitenopslag

Voor de planologisch- juridische situatie is nog het volgende van belang. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 20 juni 2014 uitspraak gedaan inzake de beroepen die op het vastgestelde bestemmingsplan zijn ingediend. (nummer uitspraak: 201206258). BPG Bostel/ Van Aarle Bouwmaterialen was een van de appellanten. Het beroep was gericht tegen de regeling in het bestemmingsplan dat buitenopslag wordt aangemerkt als strijdig gebruik en dat deze activiteit ook voor dit perceel afhankelijk was gesteld van een afwijkingsbevoegdheid. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft echter geoordeeld dat buitenopslag aangemerkt dient te worden als bestaand legaal gebruik en dat dit ten onrechte als strijdig gebruik is aangemerkt. Het raadsbesluit is om die reden voor het onderhavige perceel vernietigd. De blauwe bolletjeslijn die op de verbeelding rondom het perceel is ingetekend, geeft aan op welk gebied deze vernietiging van toepassing is.

De gemeenteraad heeft nog geen nieuw besluit genomen ter uitvoering van deze uitspraak . Dit betekent dat het vorige bestemmingsplan Buitengebied 2006 nog het geldende bestemmingsplan is.

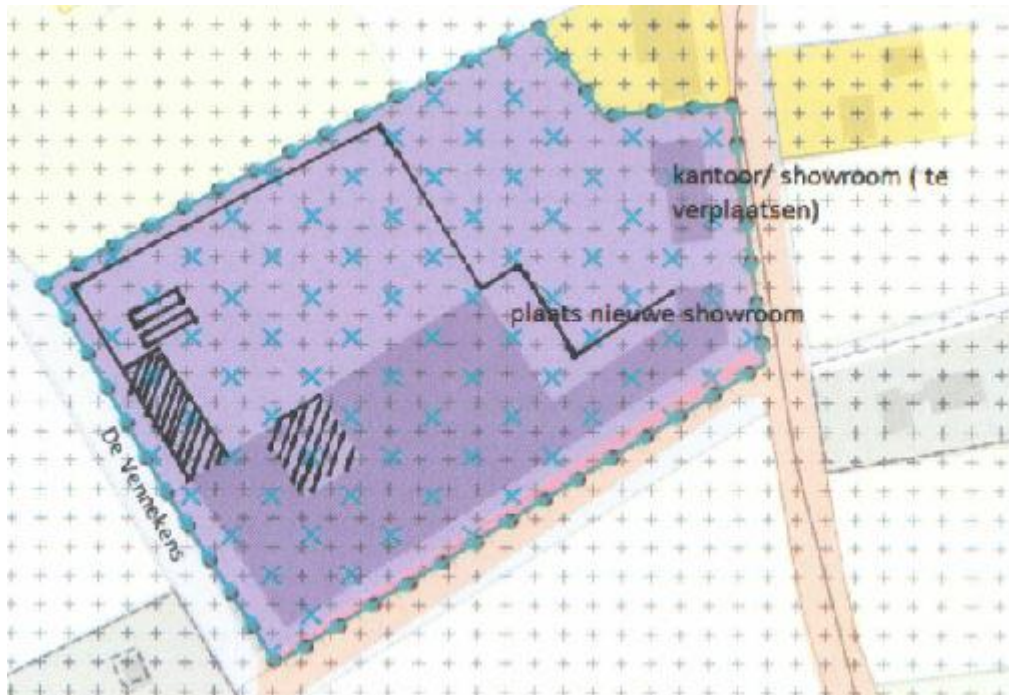
De herziening van het bestemmingsplan die nodig is om uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken kan in één keer zijn beslag krijgen in combinatie met het opnemen van de regeling dat buitenopslag op deze locatie bij recht is toegestaan.

NB. Naarmate er meer bebouwing wordt gerealiseerd, is er waarschijnlijk minder behoefte aan buitenopslag. Maar de gewenste vergroting van de toegestane oppervlakte bebouwing betekent niet dat er geen of slechts in geringe mate behoefte blijft aan buitenopslag. Bij een bedrijf als het onderhavige zijn er altijd materialen die naar hun aard in de buitenlucht worden opgeslagen. Dit betreft bijvoorbeeld grove bouwmaterialen en grondstoffen zoals stenen, tegels, dakpannen zand , grind en dergelijke. Verder is de gewenste vergroting van de toegestane oppervlakte bebouwing bedoeld om voor langere termijn te voorzien in de behoefte en naar het zich laat aanzien zal de uitbreiding van bebouwing niet in één keer plaatsvinden maar in fasen.

Gewenste ontwikkeling

Bij brief van 10 november 2015 is namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij burgemeester en wethouders om in te stemmen met uitbreiding van bebouwing. Onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan is in de brief opgenomen. De donkere ondergrond en de gearceerde stukken geven de bestaande bebouwing weer. De twee kleine

rechthoeken geven globaal de plaats aan van de bestaande containers waar stof en houtmot naartoe worden afgezogen en waar dit wordt opgeslagen. De zwarte lijn geeft een indicatie aan van het perceelsgedeelte waar in eerste instantie uitbreiding van de bebouwing is gedacht. Maar de initiatiefnemer wil ook elders op het terrein de mogelijkheid voor uitbreiding van bebouwing open houden zodat hij opteert voor een uitbreidingsmogelijkheid met 4500m².



Dit verzoek is beoordeeld en bij e-mailbericht van 20 juli 2016 heeft een van de beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening namens het college laten weten dat in principe kan worden ingestemd met uitbreiding van de bebouwing .

Hierbij zijn als belangrijkste randvoorwaarden gesteld.

1. aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik. Aangetoond dient te worden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te laten plaatsvinden;
2. aandacht voor de omgeving, waaronder aspecten ten aanzien van milieu, verkeer etc.
3. aandacht voor kwaliteitsverbetering en voor de landschappelijke inpassing. Hierbij is van belang dat in het gemeentelijk beleid voor de kwaliteitsverbetering de vergroting van het aantal m²'s bebouwing van een bedrijf in het buitengebied valt onder categorie 3. Dit is de categorie waarvoor zowel kwaliteitsverbetering als landschappelijke inpassing moet plaatsvinden. Voor de berekening van de kwaliteitsinvestering wordt gerekend met een bedrag van € 35,- per m² (waardevermeerdering) toename van de bedrijfsbebouwing. De investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering is forfaitair vastgesteld en wel op 20%¹

¹ Omdat deze locatie niet grenst aan agrarische gebiedsbestemmingen met waarden is een percentage van 20% van toepassing in plaats van 25% als er wel sprake zou zijn van waarden.

aangegeven waardevermeerdering. Per saldo wordt dit € 7,-- per m² uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden.

Behoefte aan uitbreiding van bebouwing

In het principe- verzoek is evenmin als in het principe- besluit een bepaalde oppervlakte opgenomen. De wens om verspreid over enkele jaren met 4500m² te kunnen uitbreiden berust op de volgende overwegingen:

- een deel van de bouwmaterialen ligt nu nog buiten opgeslagen terwijl het gezien de aard van die materialen beter zou zijn dat ze inpandig worden opgeslagen
- de klant hecht er steeds meer aan om alle materialen onder alle weersomstandigheden rustig te kunnen bekijken en na aankoop redelijk comfortabel te kunnen laden
- inpandige opslag vraagt veel ruimte omdat het veelal gaat om volumineuze goederen die op zich al veel ruimte vragen;
- er is zowel buiten als binnen veel manoeuvreerruimte nodig omdat:
 - een groot deel van het assortiment volumineuze goederen betreft, die niet handmatig gelost en geladen kunnen worden maar waarbij een heftruck moet worden ingeschakeld;
 - de materialen vaak met auto en aanhanger, dan wel met een vrachtauto worden opgehaald.
 - aanvoer van goederen gebeurt altijd met vrachtwagens.
- een redelijke verhouding tot de omvang van het totale perceel (14.000m²);
- het verminderen van de buitenopslag is positief voor de uitstraling van het bedrijf en levert een visuele verbetering op.

1.2 Wettelijk en formeel kader

Zowel het toestaan van buitenopslag als het opnemen van de extra bebouwingsmogelijkheden worden opgenomen in een zogeheten postzegelbestemmingsplan, dat alleen betrekking heeft op de onderhavige locatie. Op dit bestemmingsplan genaamd 'Koppenhoefstraat 6, Boxtel' is de reguliere procedure uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

In de onderhavige toelichting op dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de beoogde aanpassing van het bestemmingsplan zowel beleidsmatig als uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is, mits aan enkele randvoorwaarden wordt voldaan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt getoetst of voldaan wordt aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op de juridische aspecten.

2. Beleidsaspecten

Het gaat hier om een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan zodat een toets moet plaatsvinden aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente om aan te tonen dat het project daarin past. Deze toets is beperkt tot die elementen die bij de herziening worden toegevoegd in vergelijking met het huidige bestemmingsplan. Dat betreft in dit geval alleen het bij recht toestaan van buitenopslag en de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsvlak.

2.1. *Rijksbeleid*

Het project is daarmee dusdanig kleinschalig dat volstaan kan worden met de constatering dat een nadere toets aan het rijksbeleid zoals dit is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) achterwege kan blijven. Geen van de 13 nationale belangen zoals genoemd in de SVIR zijn in het geding.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Dit heeft geen consequenties voor het onderhavige project.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat het enkel bieden van mogelijkheden voor uitbreiding van bebouwing binnen een bestaand bestemmingsvlak en bouwvlak geen stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 1.1.1.lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening zodat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Dit blijkt uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI RVS 2017 1724.

2.2 *Provinciaal beleid*

2.2.1 *Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening*

Op 14 december 2018 hebben provinciale staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' (NL.IMRO. 9930.Omgvisie.va01) vastgesteld en op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze is op 5 november 2019 in werking getreden.

Met deze twee beleidsdocumenten, die in de plaats zijn gekomen van de Structuurvisie en de Verordening ruimte loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving terwijl in de Interim omgevingsverordening alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. Deze verordening vervangt aldus de provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgroningen, verordening ruimte, verordening water en de verordening wegen.

De Interim-verordening heeft een beleidsneutraal karakter: er wordt geen nieuw beleid ingevoerd maar het bestaande beleid is in een nieuwe systematiek vervat.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Interim verordening. In de

toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot deze verordening en/of en in hoeverre het daarin past.

Kaarten

Aan de hand van de acht kaarten die deel uitmaken van de verordening kan tot op perceelsniveau beoordeeld worden welke regels van toepassing zijn. De kaarten 1 en 2 geven gebieden aan waar rechtstreeks werkende regels van toepassing zijn, die, voor zo ver relevant, bij nieuwe ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. De kaarten 3 tot en met 8 geven de gebieden aan waarvoor verschillende instructieregels gelden waar gemeenten en waterschappen met het opstellen van hun (beleids) plannen, met name bestemmingsplannen rekening moeten houden.

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl zijn deze provinciale documenten te raadplegen. Kaart 1 heeft betrekking op milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen terwijl kaart 2 betrekking heeft op het thema landbouw. Kaart 1 is niet van toepassing op deze locatie maar kaart 2 wel. Maar omdat het bij dit bestemmingsplan enkel gaat om het verhogen van de bouwmogelijkheden van een niet- agrarisch bedrijf en niet om een ontwikkeling op het gebied van landbouw kunnen de regels die op dit thema betrekking hebben buiten beschouwing worden gelaten.

Verder is op de locatie kaart 6 van toepassing. Dit is de basiskaart landelijk gebied en uit dien hoofde geldt een aantal instructieregels waarmee gemeenten rekening moeten houden.

2.2.2. Instructieregels voor gemeenten

Hoofdstuk 3 van de Interimverordening bevat instructieregels voor gemeenten. De aard van het project is bepalend voor de vraag welke instructieregels van toepassing zijn. In dit geval betreft het uitsluitend de uitbreiding van bouwmogelijkheden van een in het buitengebied gevestigd niet-agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van uitbreiding van ruimtebeslag in de vorm van vergroting van het bestemmingsvlak Bedrijf.

Artikel 3.71 Regeling voor bestaande niet- agrarisch bedrijven

Dit artikel geeft aan dat een bestemmingsplan voor Landelijk gebied regels bevat voor bestaande niet- agrarische functies die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Hierbij moeten de volgende aspecten worden betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

In artikel 1.1 van de Interimverordening is aangegeven dat onder uitbreiding wordt verstaan de vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak. Dat is hier echter niet aan de orde omdat het uitsluitend gaat om het toestaan van een grotere oppervlakte aan bebouwing

binnen het bestaande bestemmingsvlak zodat de onder c genoemde toetsen formeel achterwege kunnen blijven. Materieel hebben de volgende overwegingen bij de afweging een rol gespeeld:

1. De oppervlakte van het bestaande bouwperceel/ bestemmingsvlak blijft ongewijzigd zodat er geen sprake is van uitbreiding van het ruimtebeslag van deze niet- agrarische functie. Het gaat enkel om uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing binnen het bestaande bestemmingsvlak, op gronden die dus al in gebruik zijn voor de bestaande niet- agrarische bedrijfsfunctie. Verder wordt buitenopslag die in het geldende bestemmingsplan onder het overgangsrecht valt, bij recht toestaan. Het bedrijfsperceel wordt begrensd door wegen en andere gronden die eigendom zijn van derden. Uitbreiding van het bedrijfsterrein op korte of lange termijn is dus niet aan de orde.
2. De Koppenhoefstraat en omgeving is een gebied waar de agrarische functie in de loop der jaren van geringer betekenis is geworden. Er zijn enkele niet- agrarische bedrijven (Classic Park en Tractorhandel Veroude) gevestigd die de afgelopen jaren ontwikkelingsmogelijkheden hebben gekregen en daarnaast staan er ook diverse burgerwoningen. Er is nog één agrarisch bedrijf gevestigd. Er is duidelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie in plaats van een in hoofdzaak agrarische economie. De onderhavige uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden past hierin.
3. De bedrijfsactiviteiten wijzigen niet. Een handelsbedrijf in hout en bouwmaterialen met een oppervlakte groter dan 2000m² valt volgens de VNG- brochure Bedrijven en milieuzonering in milieucategorie 3.1. (SBI-code 5153).
4. De aard van het bedrijf en de bedrijfsvoering blijven ongewijzigd, er wordt geen zelfstandige kantoorvoorziening toegevoegd. De bestaande kantoorfaciliteiten staan uitsluitend ten dienste van het eigen bedrijf.
5. De branchegerichte- mogelijkheden voor detailhandel die het geldende bestemmingsplan biedt, blijven gehandhaafd en wijzigen niet.
6. Nieuw is wel dat buitenopslag nu bij recht wordt toegestaan. Dit gebeurt om te voldoen aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 juni 2014 (nummer 201206258) inzake het bestemmingsplan buitengebied. In het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied was buitenopslag op deze locatie niet toegestaan. Maar de Afdeling heeft geoordeeld dat buitenopslag aangemerkt dient te worden als bestaand legaal gebruik en dat dit ten onrechte als strijdig gebruik was aangemerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik en zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit

Afdeling 3.1 bevat de instructieregels inzake zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6) en kwaliteitsverbetering van het landschap (art.3.9). Aan de eis van zorgvuldig ruimtegebruik wordt bij dit project voldaan omdat het enkel gaat om een vergroting van de bouwmogelijkheden binnen een bestaand als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen bouwperceel. Er vindt dus geen verdere occupatie van landelijk gebied plaats.

Artikel 3.9 bevat regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is (artikel 1.1.). In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan en hoe dit wordt geborgd.

Het onderhavige project voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zodat aan deze eis moet worden voldaan.

Om te voldoen aan deze eisen hanteert de gemeente Boxtel de beleidsregel 'De ambitie van Boxtel', een regeling voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor het onderhavige project houdt deze regeling in dat moet worden voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing op de locatie zelf alsmede een extra investering voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering hetzij op of in de omgeving van de locatie zelf of elders. Voor het bepalen van de hoogte van deze extra investering worden forfaitaire bedragen gehanteerd die gerelateerd zijn aan de meerwaarde die voor de initiatiefnemer voortvloeit uit het desbetreffende project.

In paragraaf 1.1. is al aangegeven dat deze regeling inhoudt dat de investeringsbijdrage € 7,-- per m² uitbreiding van bebouwing is.

Hierna, in paragraaf 2.3.2. worden de aspecten landschappelijke inpassing en zorg voor de omgevingskwaliteit nader uitgewerkt.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met het rijksbeleid en met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie verfrissend Boxtel 2011

Dit beleidsdocument is niet zo gedetailleerd dat het specifieke regels of uitgangspunten voor uitbreiding van bebouwing op bestaande, als zodanig bestemde bedrijfspercelen in het buitengebied bevat. Wel is aangegeven dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk zijn met behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten van het buitengebied. Hieraan wordt voldaan: er vindt geen uitbreiding van ruimtebeslag plaats, alles blijft binnen het bestaande bestemmingsvlak. Door landschappelijke inpassing op de locatie zelf en door daarnaast een investering in ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te doen, is er ook sprake van versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Verder is het uit economisch oogpunt van belang dat bedrijven hun activiteiten naar behoren kunnen blijven voortzetten en kunnen blijven voldoen aan kwaliteitseisen. Voor een belangrijk deel van de bouwmaterialen die geleverd worden, is inpandige opslag een aanmerkelijke verbetering.

2.3.2. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Adviesbureau Milon bv heeft een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat bestaat uit een inrichtingstekening en een bijbehorende toelichting. Deze documenten maken als bijlage 4 onderdeel uit van deze toelichting.

Landschappelijke inpassing

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld op basis van de handreiking kwaliteitsverbetering Boxtel. De locatie ligt in een Kampenlandschap. Het perceel is al voor een groot deel landschappelijk ingepast in zijn omgeving met een groenblijvende haag, solitaire struiken en bomen. Met name nabij de bebouwing worden diverse soorten inheems struweel met enkele boomvormers aangeplant. Onderstaande figuur laat het eindplaatje zien.



Regeling kwaliteitsverbetering landschap

In het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering is geregeld voor welke ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is en verder bevat deze regeling een methodiek om in een concreet geval de aard en omvang van de verschuldigde bijdrage vast te stellen.

De regeling onderscheidt drie categorieën ontwikkelingen. Het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden van een in het buitengebied gevestigd agrarisch bedrijf valt onder categorie 3 dat wil zeggen dat de tegenprestatie ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbetering is bepaald op 20 of 25% van de grondwaardevermeerdering. Het percentage van 20 geldt voor primair agrarisch gebied terwijl het percentage van 25 geldt voor gebieden met waarden. Het betreft hier een gebied zonder bijzondere waarden zodat de bijdrage 20% is van de waardevermeerdering.

De waardevermeerdering bij uitbreiding van bebouwing van een niet- agrarische bedrijf is forfaitair vastgesteld op € 35,-- per m², zodat de investeringsbijdrage in dit geval € 7,-- per m² is.

Er wordt een uitbreiding toegestaan van 4500m² zodat de investeringsbijdrage € 31500,- bedraagt.

Anterieure overeenkomst

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin onder andere is vastgelegd dat het landschappelijk inpassingsplan zal worden uitgevoerd binnen 1 jaar na realisatie van de bebouwing en dat deze landschappelijke inpassing in stand zal worden gehouden.

Daarnaast is opgenomen dat de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om binnen 1 jaar na realisatie van de bedrijfsbebouwing in overleg met de gemeente een investering van € 31.500 zal doen in een concreet project gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Indien dit niet haalbaar is zal de initiatiefnemer aan de gemeente het gehele of het nog resterende gedeelte van het bedrag van € 31.500,-- overmaken, waarna de gemeente dit zal besteden aan kwaliteitsverbetering op een door de gemeente te bepalen locatie.

NB. Voor het bij recht toestaan van buitenopslag is geen bijdrage verschuldigd omdat dit het bestendigen van een bestaande legale situatie betreft.

2.3.3. Visie Duurzaam Boxtel 2030

De gemeente Boxtel heeft in 2017 deze nieuwe duurzaamheidsvisie met bijbehorende uitvoeringsagenda vastgesteld. Deze is een vervolg op de nota '100 stappen in een sprong naar duurzaamheid' die tot 2015 heeft gegolden.

De nieuwe visie bevat onder andere het hoofdstuk 'Ondernemend leven in Boxtel' dat zich speciaal richt tot ondernemers. Van ondernemers op bedrijventerreinen wordt speciaal aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- warmtenet + terugwinnen & uitwisselen van energie en grondstoffen
- energiebesparing
- prestatieladder socialer ondernemen
- opwekken van duurzame energie

In relatie tot het onderhavige project kan het volgende worden opgemerkt. De aanpassing van het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het vergroten van de bouwmogelijkheden van een bestaand positief bestemd bedrijf en het regelen van de reeds bij recht toegestane buitenopslag conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Er vindt geen uitbreiding plaats van activiteiten en/of ruimtebeslag buiten het bestaande bestemmingsvlak.

Wat betreft duurzaamheidsaspecten ligt het accent op energiebesparing en het opwekken van duurzame energie door nieuwe en bestaande bebouwing zo veel mogelijk te voorzien van zonnepanelen. Met de dakconstructie van nieuwe bebouwing wordt hiermee rekening gehouden. Belangrijke maatregelen om energie te besparen bestaan uit het goed isoleren van de bebouwing en het gebruik van ledverlichting. Verder wordt onderzocht of het haalbaar is om restanten van hout en geschikt plaatmateriaal te gebruiken voor het stoken van de verwarmingsinstallatie.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

3.1 Aard en omvang van het project

Hiervoor is al aangegeven dat de aanpassing van het bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op het expliciet toestaan van buitenopslag en daarnaast om een uitbreiding van de mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing met 4500m². Bij concrete bouwplannen moet verder worden voldaan aan de maatvoerings- en situeringseisen van het bestemmingsplan.

3.1.1. Milieueffectrapportage

De herziening van het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsvlak zonder nieuw ruimtebeslag en het opnemen van een regeling voor de reeds toegestane buitenopslag op het perceel. Dit zijn geen ontwikkelingen waarvoor ingevolge het Besluit milieueffectrapportage een m.e.r.-plicht of een m.e.r. beoordelingsplicht geldt.

3.2. Archeologie

Op het perceel geldt geen dubbelbestemming Waarde- Archeologie zodat dit aspect geen verdere bespreking behoeft.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds ten aanzien van gevoelige functies zoals wonen hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van andere functies, bijvoorbeeld van bedrijven te voorkomen en anderzijds bestaande functies met milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken door in de nabijheid gevoelige functies toe te laten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven alsdan niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Afstemming van potentieel hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Dat gebeurt in deze paragraaf en hierbij is de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009 als handreiking aangehouden. Het gaat hierbij alleen om de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Zoals onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan laat zien, ligt het bedrijfsp perceel in een omgeving met overwegend burgerwoningen (gele vlakken) en één agrarisch bedrijf.



De nieuwe bebouwing die mogelijk wordt gemaakt moet binnen het bestaande bestemmingsvlak (paars) worden gerealiseerd zodat de afstand tot de woningen nooit kleiner kan worden dan op grond

van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is. Dit geldt ook voor het ten zuidwesten gelegen agrarisch bedrijf. Er is namelijk geen bouwvlak opgenomen zodat op het gehele bestemmingsvlak nu al bebouwing mogelijk is.

3.4 Bodem

Nota bodembeleid Regio Noordoost-Brabant

In 2011 heeft een aantal gemeenten in de regio Noordoost Brabant, waaronder Boxtel, de gezamenlijke Nota bodembeleid, projectnummer 238400.03 d.d. 1 juli 2011 vastgesteld. Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor het saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

De huidige bestemmingsregeling maakt het in principe al mogelijk om binnen het gehele bestemmingsvlak Bedrijf bebouwing op te richten zodat er in dit opzicht niets verandert. Op grond van artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van de gemeente Boxtel is in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nu al een gericht bodemonderzoek vereist. Hierdoor wordt het bouwen op verontreinigde grond voorkomen.

Hoewel het nu nog niet gaat om concrete bouwactiviteiten en het onderhavige bestemmingsplan enkel de *mogelijkheid* biedt om de bebouwing uit te breiden, is bodemonderzoek verricht vanwege de wens om een beeld te krijgen van de huidige situatie en om bij een eventueel aangetroffen verontreiniging passende maatregelen te nemen.

Verkenkend bodemonderzoek

Adviesbureau Milon heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, het rapport waarin de bevindingen zijn opgenomen is als bijlage toegevoegd aan deze Toelichting.

In de bovengrond is op één boringspunt een sterke verhoging van zink aangetroffen en op een ander boringspunt een sterke verhoging van PAK.

In de ondergrond is een lichte verhoging van nikkel aangetroffen en in het grondwater een lichte verhoging van barium en naftaleen.

De aangetroffen sterke verhogingen maken nader onderzoek om de aard en omvang van de verontreiniging vast te stellen wenselijk. Nader onderzoek zou kunnen uitwijzen dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (omvang > 25m³) in welk geval sanering noodzakelijk is. Hoewel er bij het onderzoek zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen is ook nader onderzoek gewenst naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in de puinlaag en de puinhoudende bodemlaag. Omdat de ouderdom en de herkomst van het puin niet exact bekend zijn, is de aanwezigheid van asbest namelijk op voorhand niet uit te sluiten.

Aanvullend grond- en asbestonderzoek

In vervolg op het verkennend bodemonderzoek heeft Milon een aanvullend grond- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het rapport d.d. 28 juni 2019 projectnummer 20191462 is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

De conclusies en aanbeveling van het rapport luiden als volgt:

Grondonderzoek

Zink

De zinkverontreiniging is zowel horizontaal als verticaal ingekaderd en er kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een beperkte verontreinigingsspot met zink. De omvang is minder dan 25 m³, derhalve is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

PAK

De PAKverontreiniging is zowel horizontaal als verticaal ingekaderd en er kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een beperkte verontreinigingsspot met PAK. De omvang is minder dan 25 m³, derhalve is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en de grondverontreinigingen. Er geldt geen saneringsnoodzaak.

Asbestonderzoek

In het opgegraven puin zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Al het ontgraven materiaal is gezeefd en geïnspecteerd waarbij zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie asbest (gewogen gehalte 40,91 mg/kg ds) aangetoond. Op basis van de NEN 5897 is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de grenswaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest.

Eindconclusie

Er is geen nader onderzoek en er zijn ook geen nadere maatregelen nodig.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1. Inleiding

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

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd

worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

*Wanneer
verantwoorden?
Bron*

Wanneer groepsrisicoverantwoording?

Inrichtingen (Bevi)

Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.

Buisleidingen (Bevb)

Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) *het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden*. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt)

Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) *het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden*. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn. Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit.

3.5.2. Beschouwing risicobronnen

Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de risicokaart.



In de omgeving van het plangebied ligt de A2 en een tweetal hoge druk aardgasleidingen (Z-544-01 en A-527).

A2: op ongeveer 280 meter van het plangebied

Evenals bij spoorwegen worden voor Rijkswegen risicoplafonds vastgesteld in het kader van het Basisnet, de A2 maakt hier ook onderdeel van uit. Anticiperend op het Basisnet zijn deze risicoplafonds vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze circulaire zijn eveneens veiligheidsafstanden vastgelegd (maximale PR 10-6 contour).

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone van de A2 is vastgesteld op 0 meter. De weg heeft dus geen PR 10-6 contour.

Plasbrandaandachtsgebied

De A2 heeft geen plasbrandaandachtsgebied.

Groepsrisico

In het kader van de Basisnetontwikkeling zijn groepsrisicoberekeningen uitgevoerd op basis van het vastgestelde risicoplafond. Voor de A2 is dit risicoplafond gebaseerd op 4000 vervoerseenheden LPG per jaar. Uit de risicoberekeningen (Eindrapport Basisnet Weg) blijkt dat het groepsrisico van de A2 lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Hoge druk aardgasleidingen: A-527 op ongeveer 380 meter en Z-544-01 op ongeveer 230 meter

Het plangebied valt binnen de 1%-letaalgrens van de aardgasleiding A-527.

Nummer	Druk (bar)	Diameter (mm)	1%-letaalgrens (m) (invloedsgebied)	100%-letaalgrens (m) (invloedsgebied)	PR 10 ⁻⁶ contour	GR
A-527	66,2	1067	485	185	nee	<0,1 OW
Z-544-01	40	323,9	172	80	nee	<0,1 OW

Verantwoording groepsrisico

Er is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Het groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en daarnaast is de toename ook minder dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Daarnaast bevindt het plangebied zich buiten de 100% letaliteitgrens van de aardgasleiding en op meer dan 200 meter van de A2. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

3.5.3. Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico geen belemmering hoeft te zijn voor het plangebied vanwege de volgende redenen:

De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet overschreden. Het groepsrisico blijft onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Bij brief van 27 maart 2018 heeft de regionaal commandant van de Brandweer Brabant- Noord aangegeven dat de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid niet negatief worden beïnvloed zodat er vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar is tegen de gewenste uitbreiding.

Het college van burgemeester en wethouders van Boxtel heeft kennis genomen van de inhoud van deze EV-paragraaf en acht het groepsrisico en het restrisico aanvaardbaar.

3.6 Flora en fauna, gebiedsbescherming/ stikstofdepositie

3.6.1 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving in casu de Wet natuurbescherming die per 1 januari 2017 in werking is getreden. De provincie is in de meeste gevallen het bevoegd gezag.

De wet regelt onder andere welke activiteiten per definitie verboden zijn ter bescherming van planten en dieren en hun leefomgeving en welke activiteiten slechts mogelijk zijn op basis van een door het bevoegd gezag te verlenen vergunning.

Hierbij wordt aangetekend dat de vraag of voor de uitvoering van een project een vergunning nodig is op grond van de Wet natuurbescherming in beginsel aan de orde komt in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure. Aan de hand van een quickscan flora en fauna kan een inschatting worden gemaakt of hiervan sprake zal zijn.

In dit geval gaat het om enkel om het vergroten van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte binnen het bestaande bestemmingsvlak. Bedrijf dat op enkele stroken aan de randen na volledig in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden en ook is bebouwd is dan wel verhard. Het is uitgesloten dat hier beschermde plant- of diersoorten voorkomen en een nader onderzoek hiernaar kan achterwege blijven.

3.6.2 Gebiedsbescherming/ stikstofdepositie

Om een inschatting te krijgen van de invloed die de feitelijke realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing mogelijk heeft op Natura 2000 gebieden, is een stikstofdepositieonderzoek voor de aanlegfase uitgevoerd. Het rapport 'Stikstofdepositieonderzoek Koppenhoefstraat 6, Boxtel' maakt als bijlage 5 onderdeel uit van deze toelichting.

Het dichtst bij gelegen Natura 2000 gebied betreft de "Kampina & Oisterwijkse Vennen" dat op een afstand van ongeveer 4,2 km ten westen van de projectlocatie is gelegen.

Bij het depositieonderzoek is, zoals is voorgeschreven, uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de nieuwe situatie en wat dit in de aanlegfase met zich mee zal brengen. Aan de hand van ervaringsgegevens en eigen bureauexpertise is een inschatting gemaakt van de verwachte voertuigbewegingen vanwege transport van machines, aan- en afvoer van materiaal, materieel en

verkeer van werknemers. Verder is uitgezocht welke mobiele machines bij de bouw naar verwachting zullen worden ingezet.

Er is gebruik gemaakt van de nieuwste versie van het rekenprogramma AERIUS. In bijlage I en II bij het rapport zijn de ingevoerde gegevens en resultaten opgenomen.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000- gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

3.7 Geluid

Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object zoals een woning gerealiseerd zodat het aspect geluid uit dien hoofde geen nader onderzoek vraagt. In relatie tot de geluidsgevoelige objecten in de omgeving is van belang dat het bedrijf moet voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Dat is in de huidige situatie al het geval en dat blijft zo. Het uitbreiden van de bebouwing leidt niet tot een intensivering van geluidproducerende activiteiten. Uit akoestisch oogpunt is er sprake van een neutrale ontwikkeling.

3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

De uitbreiding van de bebouwing voorziet niet in geurgevoelige objecten. Er is dus geen onderzoek nodig ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij.

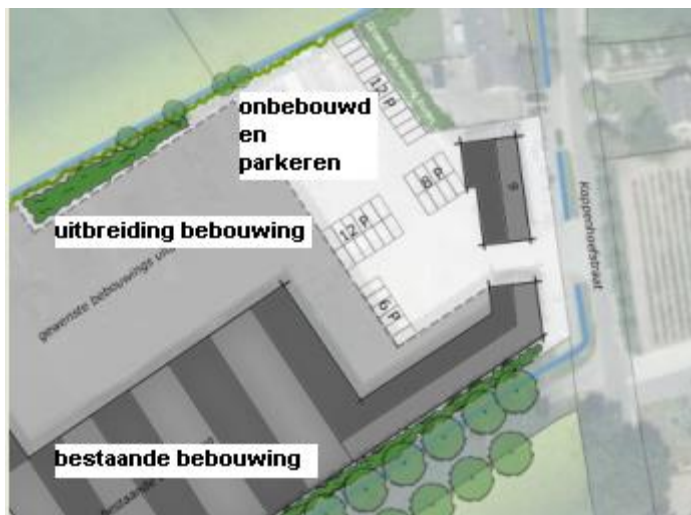
3.9 Infrastructuur en parkeren

De bestaande ontsluiting op de Koppenhoefstraat blijft gehandhaafd. De uitbreiding van bebouwing leidt niet tot uitbreiding van bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangende verkeersbewegingen.

Wat betreft het parkeren is het volgende van belang. Op 4 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Boxtel een voorbereidingsbesluit genomen inhoudende dat voor het gehele grondgebied van de gemeente een bestemmingsplan wordt voorbereid ten aanzien van het parkeren. In bestemmingsplannen die na 1 juli 2018 worden vastgesteld dient een afdoende regeling voor het parkeren te worden opgenomen, omdat met ingang van die datum de parkeerregels uit de Bouwverordening hun aanvullende werking op bestemmingsplannen hebben verloren.

Het onderhavige bestemmingsplan dient dan ook te voorzien in een afdoende regeling voor het parkeren op eigen terrein. Primair dient er voldoende ruimte te zijn en te blijven waar geparkeerd kan worden en verder dient de regeling zodanig te worden geformuleerd dat bij nieuwe ontwikkelingen zoals uitbreiding van bebouwing voldoende parkeergelegenheid blijft gehandhaafd.

Onderstaande tekening laat zien dat er na realisering van de maximaal toegestane bebouwing nog ± 1600m² onbebouwd terrein overblijft waar vaste parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden en waar verder nog ruimte is voor 'vrij' parkeren. Op de tekening zijn 38 plaatsen ingetekend.



Het bepalen van de parkeerbehoefte gebeurt in principe op basis van bepaalde normen of kencijfers. De gemeente Boxtel hanteert voor de bebouwde kom de nota Parkeernormen gemeente Boxtel, vastgesteld op 20 maart 2007. Voor het buitengebied heeft de gemeente geen afzonderlijke parkeernormen geformuleerd zodat in dit geval aansluiting wordt gezocht bij de parkeerrichtlijnen die het Kennisplatform CROW hanteert.

In het buitengebied wordt voor een arbeids-/ bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transport) als richtlijn gehanteerd een aantal van 0,8 tot 1,8 pp per 100m² bvo en voor een bezoekersintensief bedrijf als een bouwmarkt een aantal van 2,2 tot 2,7 pp per 100m² bvo. Dit zijn algemene richtgetallen waarvan in concrete gevallen als daar gronden voor zijn kan worden afgeweken.

Bij het bedrijf zijn grosso modo 25 personen werkzaam, een beperkt aantal van hen komt met de auto. Gezien dit aantal in verhouding tot de oppervlakte van het bedrijfsperceel kan worden gesproken van een arbeidsextensief bedrijf.

In het onderhavige geval is van een bouwmarkt geen sprake. De geldende bestemming is Bedrijf met de specifieke omschrijving groothandel in bouwmaterialen met detailhandel in bouwmaterialen. De bedrijfsvloeroppervlakte bestaat uit zowel bebouwd als onbebouwd terrein. Opslag van bouwmaterialen waaronder ook diverse grove bouwmaterialen vormt de hoofdmoot van het ruimtebeslag zowel binnen als buiten. De gewenste uitbreiding van bebouwing leidt niet tot het uitbreiden van het bvo terwijl er ook geen sprake is van nieuwe functies aangezien de buitenopslag en dus ook de daarmee samenhangende los- en laadactiviteiten al bij recht mogen plaatsvinden.

Verder moet in ogenschouw worden genomen dat veel bezoekers zelf materialen ophalen met een auto, al dan niet met aanhanger of een busje of bestelwagen. Alsdan wordt er niet of slechts gedurende korte tijd geparkeerd op het voorterrein maar rijdt men naar de plaats waar materialen direct geladen kunnen worden, dit kan nu zowel binnen als buiten zijn. Dit blijft zo met dien verstande dat als de oppervlakte bebouwing toeneemt het laden en ook lossen van materialen vaker binnen dan buiten zal plaatsvinden.

Om die reden blijft het bedrijf na de toekomstige uitbreiding aangemerkt als een bezoekersextensief bedrijf.

Omdat er sinds jaar en dag sprake is van bedrijfsactiviteiten binnen en buiten, die in elkaar overlopen is het niet zinvol om de parkeerbehoefte te relateren aan het aantal m² *bebouwd* bvo. Het is logischer om voor dit bedrijf op deze locatie te bepalen dat een bepaald aantal parkeerplaatsen te allen tijde aanwezig moet zijn. Een aantal van 40 wordt gezien de ervaringen tot nu toe toereikend geacht. In de Regels is opgenomen dat binnen de bestemming Bedrijf op deze locatie tenminste 40 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen moeten zijn.

3.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich in het plangebied geen planologisch relevante kabels of leidingen waarvoor een bepaalde beschermingszone geldt en waarmee bij bouw- of aanlegwerkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Buiten het terrein ligt wel een gasleiding met een beschermingszone die over een gedeelte van het bedrijfsterrein loopt. De consequenties hiervan zijn elders in deze onderbouwing al belicht.

3.11 Luchtkwaliteit

Het uitbreiden van de bebouwing leidt niet tot andere bedrijfsactiviteiten dan er nu al plaatsvinden. De uitbreiding is enkel gericht om de al bestaande bedrijfsactiviteiten beter te kunnen uitvoeren. Er is ook geen sprake van meer verkeersbewegingen. De ontwikkeling is zo kleinschalig dat deze valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM, bijlage 3a, voorschrift 3A.2). Nader onderzoek in verband met het aspect luchtkwaliteit is niet nodig.

3.12 Waterhuishouding

In een ruimtelijke onderbouwing voor een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan dient te worden beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Waterschap De Dommel is in dit geval de waterbeherende instantie.

De waterschappen die hun werkterrein in Noord- Brabant hebben, hebben in de notitie 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' van 9 december 2014, de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) geformuleerd. Het doel van het hydrologisch neutraal ontwikkelen is te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Deze regeling geldt vanaf 1 maart 2015. Wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak die minder is dan 2000m² is geen compensatie nodig. Dat is hier het geval.

Het bedrijfsterrein is, voor zo ver het niet is bebouwd, al nagenoeg geheel met asfalt of klinkers verhard. Het regenwater dat hier op valt loopt af naar enkele kolken en komt vervolgens via een buizenstelsel in de sloten terecht die rondom het perceel liggen. Het water dat nu op de bebouwing valt, komt op de verharding terecht en wordt op dezelfde wijze afgevoerd. Voor de nieuwe bebouwing geldt hetzelfde. Er verandert in dit opzicht niets zodat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het afvalwater wordt afgevoerd via de drukriolering.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief dat geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeente sluit met hem een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

Verder is er een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wro op grond waarvan de gemeente Boxtel eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemer.

4.2. Vooroverleg en maatschappelijke haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt overleg gepleegd met de volgende instanties:

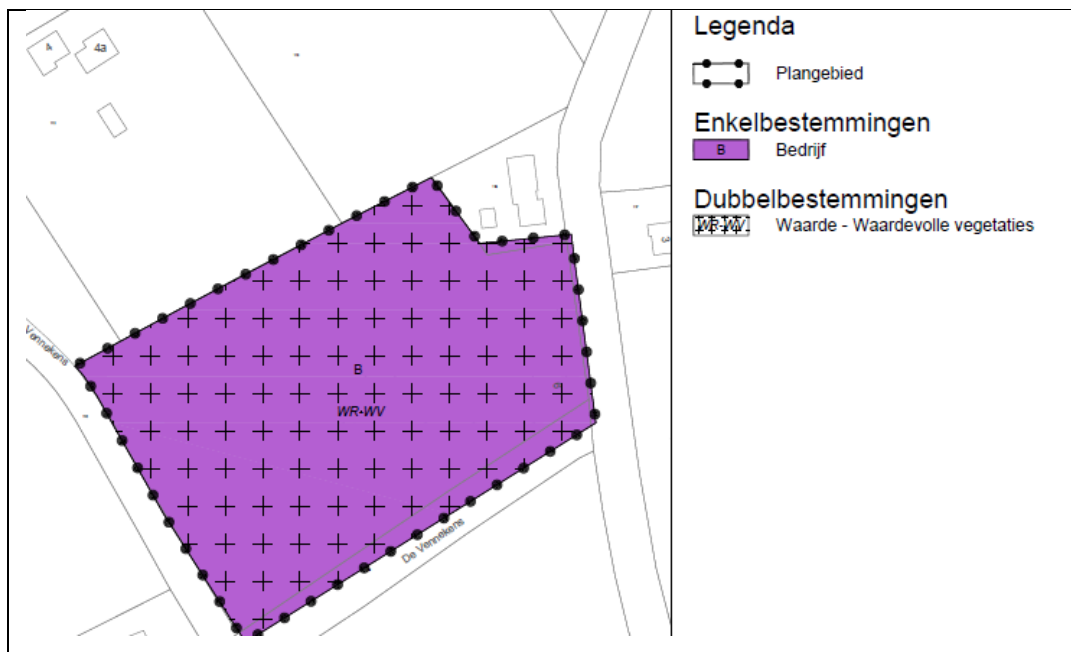
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel.

5. Juridische aspecten

Verbeelding

De verbeelding omvat uitsluitend het perceel Koppenhoefstraat 6, zoals op onderstaande figuur is aangegeven.

De enkelbestemming Bedrijf blijft gehandhaafd evenals de dubbelbestemming Waarde- waardevolle vegetaties. De aanduiding 'reconstructiewetzone' die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, vervalt in verband met het vervallen van de Reconstructiewet. Dit heeft geen consequenties voor dit plan.



Regels

Een compleet pakket Regels maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De relevante regels van het bestemmingsplan Buitengebied zijn integraal overgenomen. De toegestane bebouwing wordt vastgelegd op 8757m².

In de regels van de bestemming Bedrijf wordt verder opgenomen dat op het perceel Koppenhoefstraat 6 buitenopslag bij recht is toegestaan.

Artikel 3.5.2 bevat de voorwaardelijke verplichting dat nieuwe bebouwing waarbij de voorheen toegestane oppervlakte van 4257m² wordt overschreden, alleen voor bedrijfsdoeleinden in gebruik mag worden genomen als de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform de afspraken zijn gerealiseerd dan wel realisatie in voldoende mate is veilig gesteld.

