

Wijzigingsplan Buxtelseweg 76a te Liempde

6 november 2018

meewerkend

buxtel



Wijzigingsplan Buxtelseweg 76a te Liempde

Gemeente Buxtel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X09366_01
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0757.WZ01Buxtelseweg76a-VST1
Datum:	november 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Y, van Houts (gemeente Buxtel)
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Noud van der Heijden
Concept:	juli 2017
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	mei 2018
Vaststelling:	6 november 2018
Trefwoorden:	
Bron foto kapt:	
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan dat de gebruikswijziging van een kan toorpand naar een burgerwoning juridisch-planologisch mogelijk maakt.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.3 Voorgenomen ontwikkeling	8
2.4 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	9
3. BELEIDSTOETS	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	17
4.1 Cultuurhistorie & Archeologie	17
4.3 Flora en fauna	18
4.4 Waterparagraaf	19
4.5 Bodem	22
4.6 Bedrijven en milieuzonering	22
4.7 Geurhinder	23
4.8 Kabels en leidingen	26
4.9 Akoestiek	26
4.10 Verkeer en parkeren	26
4.11 Luchtkwaliteit	27
4.12 Externe veiligheid	28
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5. JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Algemene opzet	33
5.2 Toelichting op de verbeelding	33
5.3 Toelichting op de bestemmingen	34
5.4 Toelichting op de regels	34

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
7.1 Overleg	37
7.2 Ter inzage legging	37
7.3 Vaststelling	37

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Advies Brandweer

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

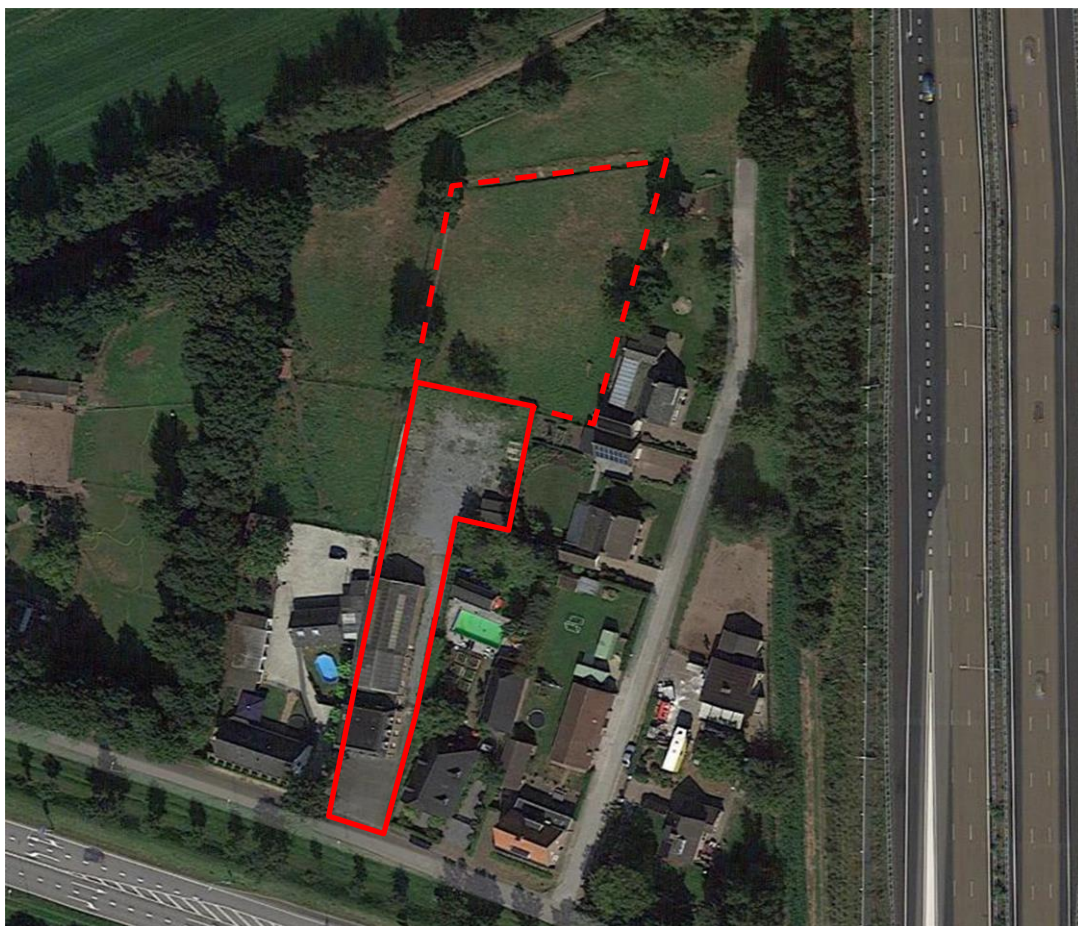
Aan de Buxtelseweg 76a te Liempde is een bedrijfsperceel met kantoorpand en bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn sinds enige tijd gestaakt. Initiatiefnemer heeft de locatie gekocht en is voornemens de locatie in gebruik te nemen als een woonperceel. Voor het perceel Buxtelseweg 76a geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Buxtel. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. De gewenste woonfunctie past niet rechtstreeks binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Voor de gewenste ontwikkeling is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Middels de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 8.8.3) kan de wijzigingsprocedure (ex artikel 3.6 Wro) worden doorlopen. Daarvoor dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Voorliggend rapport betreft de toelichting van het wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Buxtel ten westen van de kern Liempde en ten zuidoosten van de kern Buxtel. Ten oosten van het plangebied loopt de Rijksweg A2, de op-/afrit bevindt zich aan de zuidzijde van de Keulsebaan. De Keulsebaan loopt aan de zuidzijde van het plangebied en vormt een belangrijke ontsluitingsweg van de kern Buxtel en bedrijventerrein Ladonk richting Liempde en de op-/en afrit van de A2. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit enkele woonpercelen.

Het plangebied betreft het bestemmingsvlak met de wijzigingsbevoegdheid aan de Buxtelseweg 76a. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Buxtel, sectie P, nummer 100 en heeft een totale oppervlakte van 1071 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding. Het perceel P534 maakt geen deel uit van het plangebied maar behoort wel bij de locatie. Dit perceel heeft een oppervlak van 2945 m² en is in onderstaande figuur met de stippellijn omlijnd.



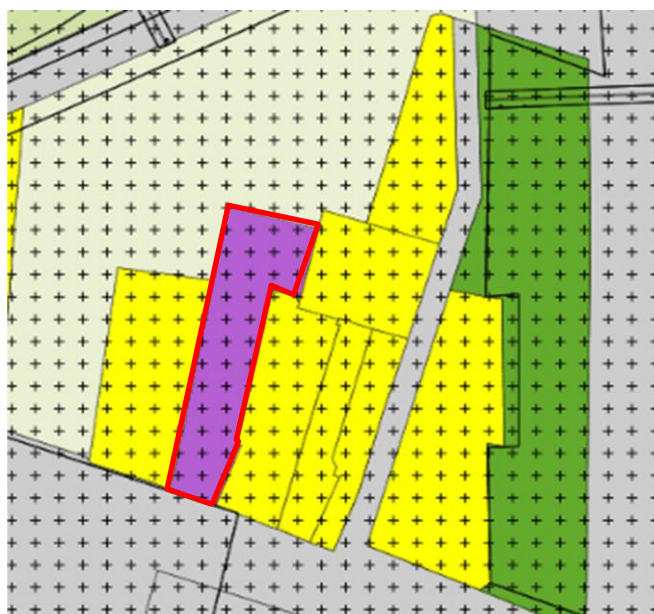
Figuur 1 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 4 oktober 2014.

Conform het bestemmingsplan is voor het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf' geldend. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Waardevolle vegetaties' en 'Waarde – Attentiegebied EHS' van toepassing.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden ter plaatse van de Boxtelseweg 76a zijn bestemd voor een impregneerbedrijf. Binnen deze bestemming is het maximaal bebouwd oppervlak aan bedrijfsgebouwen bepaald op 440 m² met een maximale bouw- en goothoogte van 4,5 en 10 meter. De dubbelbestemming 'Waarde – waardevolle vegetaties' heeft betrekking op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een gebied met natuurwaarden, waaronder begrepen de abiotische omstandigheden die het voorkomen van die vegetaties mogelijk maken, zoals bodem, reliëf en waterhuishouding. soorten van kleinschalig cultuurlandschap. De dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied EHS' heeft betrekking op het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met het plangebied rood omlijnd

Conform de geldende bestemming is het niet mogelijk om de bedrijfsbebouwing als burgerwoning te gebruiken. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 8.3.3) waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen. Voorliggend document betreft de toelichting van het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit wijzigingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit wijzigingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied ligt op korte afstand van de kern Liempde nabij de op- en afrit van de rijksweg A2 (traject 's-Hertogenbosch – Eindhoven). De Boxtelseweg vormde de verbinding tussen de kernen Boxtel en Liempde. Na de aanleg van de Keulsebaan zijn de weggebruikers voornamelijk fietsers en bestemmingsverkeer. De Keulsebaan vormt de nieuwe verbinding tussen Liempde (met de op- en afrit van de A2) en Boxtel. Het plangebied vormt met de woningen in de nabij omgeving als het ware een bebouwingscluster in de driehoek Boxtelseweg/Keulsebaan, rijksweg A2 en het Duits Lijntje. Het Duits Lijntje is een voormalige spoorlijn van de Noord-Brabantsch-Duitsche-Spoorweg-Maatschappij (1878 – 1972). Het plangebied vormt het enige bedrijfsperceel in dit cluster.

Plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfsperceel. Momenteel bevindt zich binnen het plangebied bedrijfsbebouwing in de vorm van een kantoorgebouw alsmede een bijgebouw in de vorm van een loods. Op het perceel is tevens een houten berging aanwezig. Het totaal oppervlak aan bijgebouwen is 275 m². Het perceel is volledig verhard. Aan de voorzijde van het kantoorpand zijn vier parkeerplaatsen aanwezig.

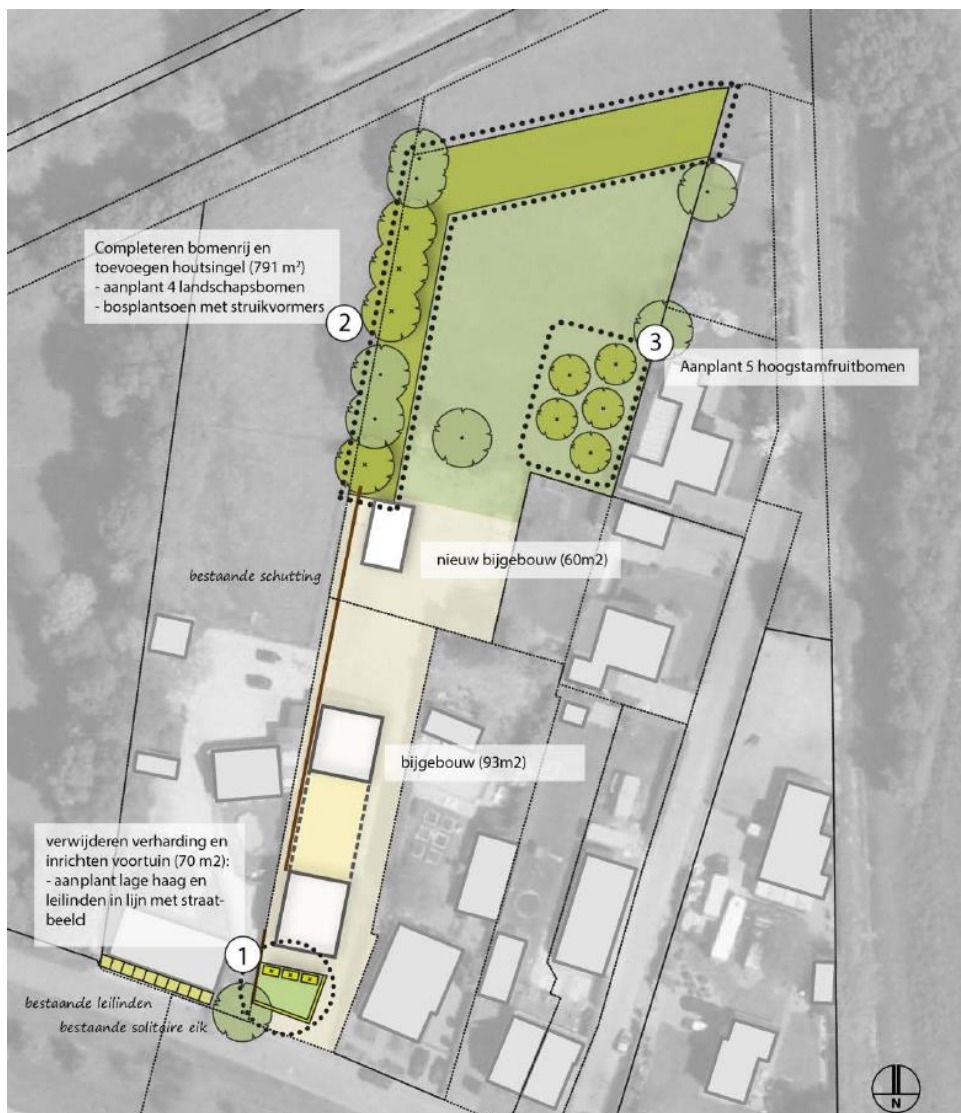


Figuur 3 Weergave huidige situatie

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer wil in het plangebied gaan wonen, daarvoor wordt het bestaande kantoorgebouw verbouwd tot woning. Daarnaast wordt een deel van de loods gesloopt tot een bijgebouw van 93 m². Het bergingsschuurtje wordt ook gesloopt en in het noordelijke deel van het perceel wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd van 60 m² (zie onderstaande figuur).

Het plangebied, alsmede het achterliggende perceel, wordt landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan welke in de bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen. Aan de voorzijde van de woning wordt een deel van de aanwezige verharding verwijderd en ingericht als voortuin (70 m²), waardoor er tevens een inrit wordt gecreëerd. De perceelsgrens en inrit wordt geaccentueerd door een lage haag. In lijn met het straatbeeld worden tevens leilinden voor de woning aangeplant. Op het perceel P534 worden de lijnvormige landschapselementen versterkt door het completeren van een bestaande bomenrij aan de westelijke perceelsgrens en het aanplanten van een bosplantsoen. Daarnaast worden 5 hoogstamfruitbomen aangeplant. Aan de oostelijke perceelsgrens wordt een houtsingel toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling versterkt daardoor de natuur- en landschapswaarden van het perceel en de omgeving.



Figuur 4 Weergave toekomstige situatie

2.3 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven wordt in dit geval gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 8.3.3 van het bestemmingsplan.

Artikel 8.3.3 - Wonen

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

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

Op grond van artikel 8.2.2 van het bestemmingsplan is het reeds mogelijk om binnen het bestemmingsvlak één bedrijfswoning te realiseren. Planologisch gezien is er dus geen sprake van een toename van het aantal woningen.

- b. bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan. Indien de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² mag ten hoogste 20% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m²;

In de huidige situatie is er 275 m² aan bijgebouwen aanwezig. In totaal is dat 175 m² meer dan de toegestane 100 m². Volgens deze regeling mag daarvan 35 m² gehandhaafd blijven. In totaal is het volgens deze voorwaarde toegestaan 135 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hier wordt aan voldaan.

- c. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt volledig als woonperceel in gebruik genomen en is daarom volledig bestemd als 'Wonen'.

- d. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;

In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en hoe hieraan voldaan wordt.

- e. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving.

De kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het wegbestemmen van de bedrijfsmogelijkheden tussen de huidige woonpercelen. Daarnaast is conform de handreiking kwaliteitsverbetering een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing van het plangebied nader onderbouwd en toegelicht. De landschappelijke inpassing is tevens als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen.

Conclusie

De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor het wijzigingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

Met dit wijzigingsplan worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden, anders dan de voorgestane ontwikkeling. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen in een woonbestemming (ja, mits).

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Conclusie

Dit plan maakt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Er is derhalve geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

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

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

De vier structuren zijn:

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Groenblauwe mantel.

Groenblauwe mantel

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

Doorwerking plangebied

De Groenblauwe mantel voorziet voornamelijk in behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden. De Groenblauwe mantel biedt mogelijkheden voor onderhavig initiatief mits bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd en versterkt worden. Onderhavig initiatief betreft een functiewijziging van het plangebied. De gewenste functie wonen is minder belastend voor de natuur- milieu en landschapswaarden, deze worden daarnaast versterkt door de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Verordening Ruimte

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

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

De Verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Groenblauwe structuur'. Daarnaast is de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' van belang.

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

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

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

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

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

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur netwerk Brabant' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Conclusie

De structuren vanuit de structuurvisie hebben hun doorwerking in de Verordening ruimte waar duidelijke regels zijn opgenomen voor ontwikkelingen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van artikel 6.7.5 van de Verordening Ruimte. De overtollige bedrijfsbebouwing wordt conform de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid gesloopt en er worden in planologisch opzicht geen extra wooneenheden toegevoegd. Er zal een landschappelijke inpassing plaatsvinden, wat bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en daarmee tegemoet komt aan de algemene regels ten aanzien van de zorg en verbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Verordening. Onderhavig initiatief is in lijn met de Verordening ruimte.

De aanduiding 'Attentiegebied Natuur netwerk Brabant' beschermt de waterhuishouding van het perceel. De aanduiding heeft tot doel om fysieke ingrepen die leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. De gemeente Boxtel heeft deze aanduiding verwerkt in het vigerend bestemmingsplan onder de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied EHS'. Onderhavig initiatief voorziet voornamelijk in de functiewijziging van het perceel. Behalve de toevoeging van een nieuw bijgebouw wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het bijgebouw komt op maximaal 60cm onder het maaiveld te liggen. Zodoende wordt er ook niet meer dan 100 m³ grond verzet. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat binnen de aanduiding 'Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' meer dan 100 m² aan oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten, anders dan een bouwwerk, gerealiseerd wordt. Door onderhavig initiatief wordt neemt het totaal aan verhard oppervlak af. Het planvoornemen wordt daarmee conform de regels die gelden voor het 'Attentiegebied Natuur netwerk Brabant' gerealiseerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt.

De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaar- denkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

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

De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen.

Doorwerking plangebied

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

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

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

De zes ambities zijn:

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

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

Boxtel, een prima woongemeente

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

Doorwerking plangebied

In dit geval wordt een bedrijfsperceel gewijzigd naar wonen en het bestaande kantoorpand verbouwd tot een woning. De planologisch mogelijke bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Het initiatief heeft dan ook geen invloed op het woningbouwprogramma van de gemeente Boxtel.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

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

4.1 Cultuurhistorie & Archeologie

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

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

Cultuurhistorie

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

Het plangebied is reeds bebouwd en betreft een ontwikkeling in een bestaand bebouwingcluster. Het initiatief zal daardoor de cultuurhistorische waarden van de regio en van de Boxtelseweg niet belemmeren.

Archeologie

De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. De gemeente Boxtel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' deze classificaties doorvertaald in dubbelbestemmingen. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde en is er dus ook geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Er is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde, dus er is geen nader onderzoek vereist.

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

4.2 Flora en fauna

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

Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden². Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze paragraaf wordt alleen de conclusie en aanbevelingen vermeld. De complete quickscan is opgenomen als bijlage.

Conclusies gebiedsbescherming

Gezien de afstand tot een Natura 2000-gebied (circa 3,8 km) en de aard van de ingreep (interne verbouwing en kleinschalige sloop en nieuwbouw op verhard perceel) zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant, gelegen op circa 250 m, is eveneens niet aan de orde. Het plangebied ligt in een attentiegebied Natuur Netwerk Brabant en de Groenblauwe mantel. Doordat de bouw van het bijgebouw oppervlakkig blijft op verhard terrein, zal er geen effect op de grondwaterstand ontstaan. Tevens is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling gezien het huidige gebruik van het perceel. Vervolgonderzoek in het kader van gebiedsbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

² Quickscan Flora en Fauna Boxtelseweg 76a te Boxtel, BRO, d.d. 6 juli 2017

Conclusies soortbescherming

- Ten aanzien van broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te (laten) voeren.
- Ten aanzien van de gedeeltelijke sloop van de bedrijfsruimte dient tijdig duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan/afwezigheid een eventuele verblijfplaats van vleermuizen. Indien van toepassing kan, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het mogelijk aanvragen van een ontheffing, de sloop alsnog worden uitgevoerd. Het beoogde bijgebouw heeft geen effect op eventueel aanwezige verblijfplaats van een vleermuizensoort.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aard van de ontwikkeling, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten.

Conclusie

Een deel van de te slopen bebouwing is mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen wordt uitgevoerd.

4.3 Waterparagraaf

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

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

Beleidskaders

Waterschap De Dommel

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aan-

tal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

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

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

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

Gemeente Boxtel

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

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

Bij lage intensiteiten wordt het afgevoerd naar de zuivering. In enkele gebieden in Boxtel is (een deel van) het verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt het opgevangen regenwater geïnfiltreerd in de bodem of gebufferd in oppervlaktewater. Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel een Watervisie opgesteld. Het

plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn.

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

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

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

Waterhuishoudkundig systeem en toename verharding

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af met ca. 70 m² in vergelijking met de huidige situatie. Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Omdat er geen sprake is van een toename groter dan 2.000 m², is de aanleg van een compenserende voorziening niet verplicht. Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakken is gewenst en mogelijk. Door het toekomstig verhard oppervlak af te koppelen, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Afvalwater

Het bestaande kantoorpand is reeds aangesloten op een afwatervoorziening. Hierdoor is geen aanpassing aan het bestaande stelsel noodzakelijk. Al het afvalwater dat na realisatie van de woning zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een bestaand DWA-riool naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Oppervlaktewater

Binnen of vlakbij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het regenwater van de bestaande verharding mag niet geloosd worden op de riolering, ook in de nieuwe situatie mag dat niet omdat op drukriolering alleen vuilwater mag worden aangesloten. Indien de huidige wijze van afvoer van regenwater niet kan blijven gehandhaafd zal er lokaal een oplossing gezocht moeten worden door de aanvrager.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten aanwezig die worden ontplooid. De dreiging van een toekomstige grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn. Het plangebied ligt wel binnen de grenzen van het Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. In paragraaf 3.2 is verantwoord dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op het grondwatersysteem.

Volgens de bodemkaart ligt het plangebied binnen een zone met veldpodzolgronden. Ter plaatse is een zwak lemig, fijn zand te verwachten. De geldende grondwatertrap volgens bodemdata en de wateratlas van de provincie Noord-Brabant is VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt bij grondwatertrap VI tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld. Gezien de ligging en het voormalig gebruik vormt de milieuhygiënische conditie van het grondwater naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Hemelwater

Binnen het plangebied en omgeving bevinden zich momenteel geen (aangelegde) infiltratievoorzieningen. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden wordt het afgekoppelde hemelwater schoon gehouden. Alle afgekoppelde neerslag kan via bv. (bovengrondse) lijnafwatering, infiltratierioelen, etc., naar een eventuele voorziening worden afgevoerd.

Conclusie

Omdat het verhard oppervlak afneemt is een compenserende maatregel in de vorm van een waterbergingsvoorziening niet noodzakelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Bodem

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de wijziging van bedrijf naar wonen. De functie van het plangebied wordt derhalve gevoeliger. Door Van Vleuten Consult is bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit de bodem te bepalen¹. In deze paragraaf volgen de conclusies van het onderzoek, de volledige rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Doorwerking plangebied

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de chemicaliënopslag de achtergrondwaarden voor diverse parameters worden overschreden. In het grondwater overschrijdt het gehalte aan molybdeen de streefwaarde. Ter plaatse van het bedrijfsterrein(ondergrond), ondergrondse tank(s) (grond rondom grondwaterspiegel) en het weiland (bovengrond) worden geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. Op basis van de Wet bodembescherming geven de aangetroffen verhoogde waarde geen aanleiding voor aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk.

¹ Verkennend bodemonderzoek aan de Buxtelseweg 67A te Liempde, Van Vleuten Consult BV, rapport nummer CV16534VBO, d.d. 8 december 2017

Tijdens het verkennend asbest in puinonderzoek is een sterk verhoogde asbestconcentratie aangetroffen. Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat de eerder aangetroffen asbestverontreiniging ter plaatse van de halfverharding met puin niet meer wordt aangetroffen. Gezien het grote concentratieverschil tussen het verkennend en nader onderzoek zijn ter verificatie hiervan in november 2017 controlemonsters genomen. Op basis van de laatste resultaten zijn geen verhoogde waarden aangetroffen en is het onwaarschijnlijk dat de tijdens het verkennend onderzoek aangetroffen asbestverontreiniging nog in de puinlaag aanwezig is.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieu-gevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG²'. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In dit geval is uitgegaan van een rustige woonwijk. Wanneer aan deze afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de afstanden voor gemengd gebied en wordt zodoende de worst-case situatie in beeld gebracht.

Peerkesbos 1

Op deze locatie is een restaurant aanwezig. Dit type bedrijf valt onder de milieucategorie 'restaurants' met een grootste maximale richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand tussen het perceel en de grens van het plangebied bedraagt circa 186 meter. Er is daarmee geen sprake van een belemmering voor deze functie.

Liempdseweg 22

Op deze locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf valt onder de milieucategorie 'Fokken en houden van rundvee' met een grootste maximale richtafstand van 100 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Voor geur is echter andere wetgeving van toepassing, dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.7. De aspecten stof en geluid hebben een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tussen het perceel en de grens van het plangebied bedraagt circa 360 meter. Er is daarmee geen sprake van een belemmering voor deze functie.

Conclusie

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

² Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuevergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen.

Belemmering veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State⁵ heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de woning op het perceel Buxtelseweg 76a als geurgevoelig aangemerkt kan worden.

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand.

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten. De gemeente Boxtel heeft geen geurverordening vastgesteld waarin een afwijkende uitstoot is vastgesteld. Er is wel een geurverordening vastgesteld waarin afgeweken wordt van de vaste afstanden. In dit geval heeft de gemeente Boxtel in haar geurverordening aangegeven dat geurgevoelige objecten een afstand van 25 meter dienen aan te houden, wanneer deze in het buitengebied zijn gelegen. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat er niet meer dan 200 dieren op het betreffende veehouderij aanwezig mogen zijn. Wanneer er meer dieren worden gehouden blijft de afstand 50 meter.

Het plangebied ligt in een cluster met woonbestemmingen. Verschillende woningen liggen dichterbij de veehouderijen dan de woning in het plangebied. Daarnaast wordt voldaan aan de afstanden, de veehouderij ligt op een afstand van circa 360 meter. Geconcludeerd wordt dat het plangebied daarmee op geen enkele wijze een belemmering vormt voor de omliggende veehouderijen.

Acceptabel woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt berekend door middel van odeurunits. De achter- en voorgrondbelasting wordt berekend en daaruit kan afgeleid worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

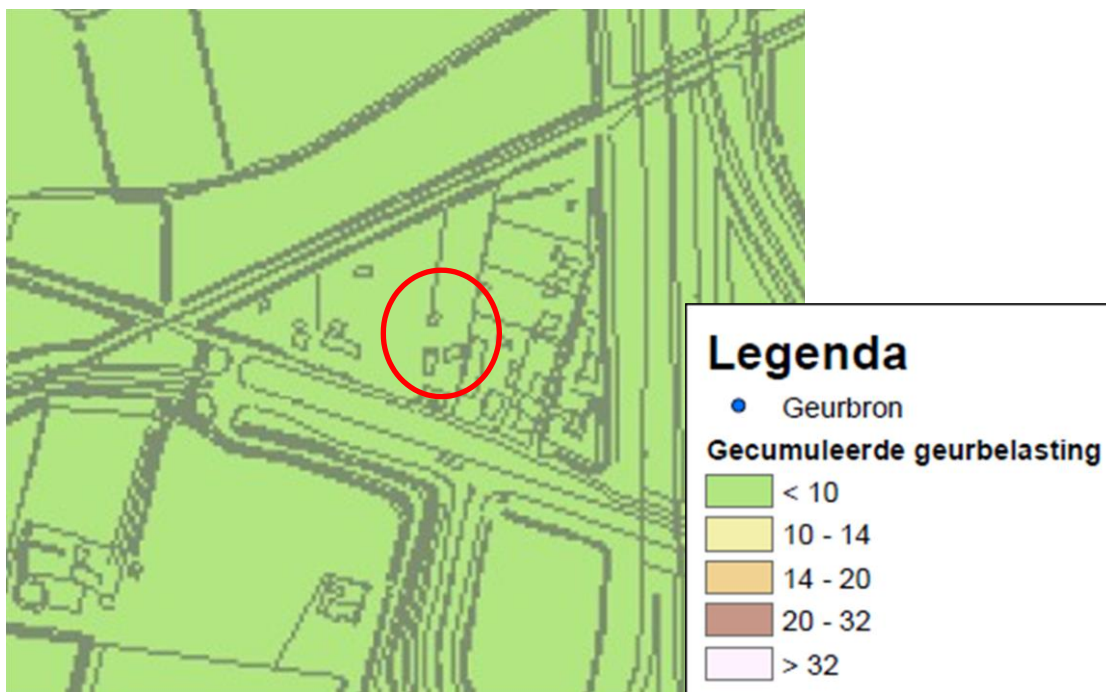
Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. In 2013 heeft de gemeente Boxtel haar geurbeleid geëvalueerd en daarvoor een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie diende als onderlegger ten aanzien van de geurverordening. In deze gebiedsvisie zijn de geurhindercontouren van 2008 en 2013 weergegeven. Tevens is de correlatie achtergrondbelasting en leefklimaat opgenomen. De resultaten zijn gepresenteerd als geurcontouren. Hierbij is ook de correlatie met het percentage van kans op geurhinder en de beoordeling van het leefklimaat volgens het RIVM opgenomen.

Achtergrondbelasting Mogelijke kans op geurhinder Beoordeling leefklimaat RIVM

0 – 10 ouE/m ³	0 – 12 %	zeer goed – redelijk goed
10 – 14 ouE/m ³	12 – 15 %	redelijk goed
14 – 20 ouE/m ³	15 – 20 %	matig
20 – 32 ouE/m ³	20 – 27 %	tamelijk slecht - slecht
>32 ouE/m ³	>27 %	slecht – extreem slecht

In figuur 5.6 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting die opgenomen is als bijlage IV bij de gebiedsvisie. Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting minder dan 10 ouE/m³ is, waardoor sprake is van een zeer goed – redelijk goed woon- en leefklimaat.



Figuur 5 Uitsnede gecumuleerde geurcontouren 2013, gebiedsvisie geur gemeente Boxtel

Conclusie

Veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door de wijziging. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan op basis van de gebiedsvisie worden geconcludeerd dat sprake is van een zeer goed – redelijk woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is daarmee acceptabel. De ontwikkeling kan, voor wat betreft het aspect geurhinder doorgang vinden.

4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In dit wijzigingsplan is sprake van het omzetten van bedrijfsbebouwing naar een burgerwoning. In de zin van de Wet geluidhinder is sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. Het projectgebied ligt in de geluidzone van de A2, Buxtelseweg en Keulsebaan. Derhalve is door onderzoeksbureau K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd³. Hierna volgen enkel de conclusies van dit onderzoek. De volledige onderzoeksrapportage is bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Doorwerking plangebied

Op de voorgevel van het pand wordt ten gevolge van de A2 en Buxtelseweg/Keulsebaan de maximale ontheffingswaarde overschreden. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een 'dove gevel', er mogen geen te openen delen in de gevel zitten voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt. Dit is geborgd in de planregels van dit wijzigingsplan.

Op de overige van het pand worden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van deze weg wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Buxtel kan voor de overige gevels een verzoek tot verlening van een hogere waarde worden ingediend. Als ontheffingscriterium kan worden aangewend dat de woning in de plaats komt van reeds aanwezige bebouwing.

Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is praktisch niet mogelijk. Nabij het pand zijn verkeerslichten aanwezig, waardoor wringing optreedt ten gevolge van remmend en optrekkend verkeer. Stiller asfalt is dan niet wenselijk vanwege slijtage. SMA-NL8 is een stiller wegdek dat wel bestand is tegen remmend verkeer, maar daarmee zal de geluidbelasting niet dalen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Voor de toekomstige woning is een geluidwal aanwezig, maar het verder verhogen daarvan is uit stedenb uwkundig oogpunt niet wenselijk. Er zou wellicht een lichtdoorlatend scherm op de wal kunnen worden geplaatst, maar de kosten daarvan worden geschat op meer dan € 50.000 en stuiten op bezwaren van financiële aard.

³ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Buxtelseweg 67a te Liempde, K+Adviesgroep, rapportnummer M17343.401.1, d.d. 17 januari 2018

Woon en leefklimaat

Op verzoek van de gemeente Boxtel is bekeken of het mogelijk is om middels een scherm in ieder geval een geluidluwe gevel te creëren. Dit scherm zou dan kunnen worden gerealiseerd in het verlengde van het huis, richting het bijgebouw. Uit de meetresultaten van het onderzoek blijkt dat een scherm met een hoogte van 8 meter nodig is om de achtergevel op beide bouwlagen geluidluw te maken. Dit is hoger dan de woning zelf, zodat dit vanuit het oogpunt van leefbaarheid niet wenselijk is.

Conclusie

Op de verbeelding van dit wijzigingsplan wordt een aanduiding opgenomen die verplicht dat de voorgevel als dove gevel uitgevoerd moet worden. Voor de overige gevels wordt een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden gedaan.

4.9 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt een bedrijfsperceel omgezet naar een burgerwoning. Een woning heeft een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op het terrein is voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen. De Boxtelseweg en de Keulsebaan kunnen de verkeersafwikkeling van één woning ruimschoots verwerken.

4.10 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁶:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt onder de voornoemde categorieën. Het gaat om één burgerwoning. Het initiatief blijft ruim onder de gestelde criteria. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijn stof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

	Totale concen- tratie (µg/m³) NO₂	Totale concen- tratie (µg/m³) PM₁₀	Totale concen- tratie (µg/m³) PM_{2,5}
2016	25-30	20-22	12-14
2025	15-20	18-20	10-12
<i>Norm</i>	40	40	25

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Externe veiligheid

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

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

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

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

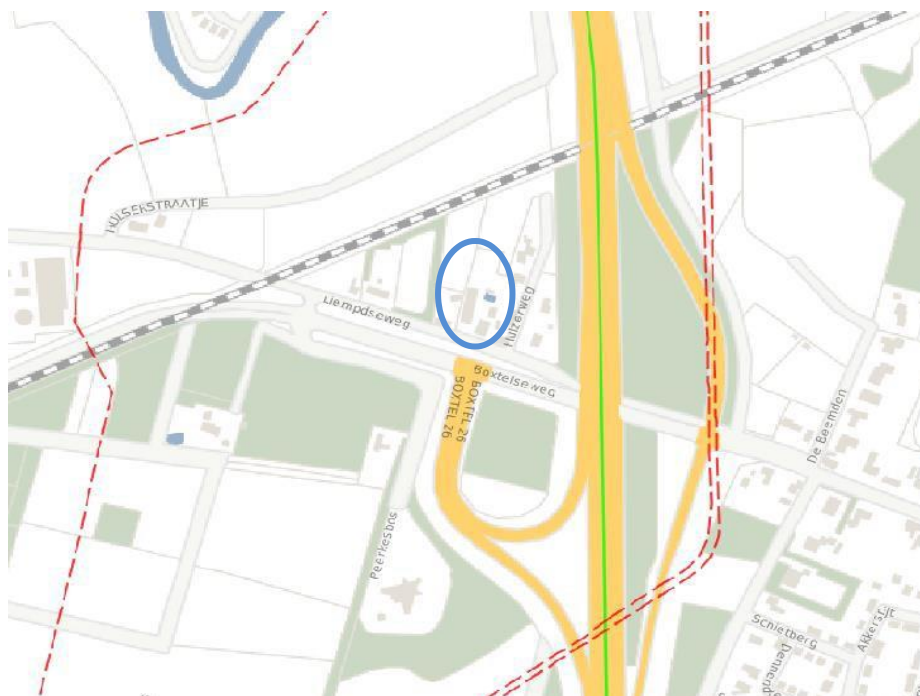
Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel

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

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

Doorwerking plangebied

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Blijkens de beleidsvisie externe veiligheid zijn dit locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel één woning mogelijk op een voormalig bedrijfsperceel. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.



Figuur 6 Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omlijnd

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en leidingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderstaande kaart toont een overzicht van de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het projectgebied. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat de ontwikkeling zich bevindt binnen de invloedzones van de A2 en gasleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de rijksweg A2 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de Regeling basisnet volgt dat de A2 geen plaatsgebonden risico 10-6 contour (PR 10-6), plasbrandaandachtsgebied (PAG) en/of veiligheidszone heeft. Wel heeft de rijksweg een maximaal invloedsg gebied van 880 meter. De planlocatie bevindt zich op ca. 110 meter. Volgens het Bevt moet voor een ruimtelijk plan binnen de 200-meter zone worden gemotiveerd dat het groepsrisico van de A2 lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. In dat geval kan volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zie art. 7, Bevt).

Voor wat betreft de Keulsebaan blijkt uit recent onderzoek dat de Keulsebaan geen plaatsgebonden risico 10-6 contour (PR 10-6), plasbrandaandachtsgebied (PAG) en/of veiligheidszone heeft. Het groepsrisico van de Keulsebaan is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Verantwoording groepsrisico A2

Voor onderhavig initiatief is sprake van de functiewijziging van bedrijf naar wonen. De personendichtheid bedraagt in de bestaande situatie 14,6 personen. De ontwikkeling leidt tot een afname van de personendichtheid tot 2,4 personen. Dit heeft een positief effect op de veiligheid in het plangebied.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van de ramp

Voor de bestrijdbaarheid is het van belang het (de) relevante scenario('s) te onderscheiden. Gezien de afstand van het plangebied tot de A2 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario. Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwag en lek raakt

en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen.

Mogelijkheden zelfredzaamheid - Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Voor het toxische scenario geldt schuilen als beste handelingsperspectief. Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Het plangebied bevindt zich op ca. 110 meter van de A2. Daarbij dient bij de verbouw van het kantoorgebouw tot een woning voldaan te worden aan het nieuwe Bouwbesluit. Als gevolg van de eisen in het Bouwbesluit moeten woningen goed geïsoleerd zijn, waardoor deze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxische stoffen.

Het wijzigingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico geen belemmering hoeft te zijn voor het plangebied, omdat de rekenkundige hoogte van het groepsrisico niet significant toeneemt en er geen negatieve gevolgen zijn voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Buisleidingen

In de nabijheid van de Boxtelseweg 76a liggen 3 hogedruk aardgasleidingen.

	100% letaliteit in meters	1% letaliteit in meters	Werkelijke afstand in meters
A526	190	490	215
A525	180	430	220
A527	210	540	290

De ontwikkeling is gelegen binnen de 1% letaliteitszone van hogedruk aardgastransportleidingen. In dat geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording en hoeft alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Verantwoording groepsrisico hoge druk aardgasleiding

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat er een afname is van het groepsrisico. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Er dient daarvoor verantwoord te worden dat de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden van personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding om zich in veiligheid te brengen worden beschouwd.

Personendichtheid

Met het bestemmingsplan wordt de functie van het plangebied gewijzigd van bedrijf naar wonen. De personendichtheid zal door dit plan afnemen.

Hoogte groepsrisico

De personendichtheid bedraagt in de bestaande situatie 14,6 personen. De ontwikkeling leidt tot een afname van de personendichtheid tot 2,4 personen.

Bestrijdbaarheid

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. De Boxtelseweg is een ontsluitingsweg, die tevens via de Keulsebaan goed is ontsloten op de A2, zowel in noordelijke als zuidelijke richting, en richting Boxtel en Liempde.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn personen aanwezig die zelfredzaam zijn. Dit zal niet wijzigen. Daarnaast zijn er twee ontsluitingsroutes vanuit het plangebied van de risicobron af gericht. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen.

Conclusie

In het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is advies gevraagd worden bij de Regionale brandweer (Veiligheidsregio Brabant-Noord). De brandweer heeft geadviseerd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de incidentbestrijding heeft. Het advies is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. Een nader advies is daarom niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁷. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling (door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt een bedrijfsperceel omgezet naar een burgerwoning . De realisatie van woningen (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

In dit geval neemt het aantal woningen niet toe en blijft de ontwikkeling dus ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Wet natuurbescherming

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een planMER noodzakelijk is. In de Natuurbeschermingswet is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura2000 gebieden niet zijn uit te sluiten een planMER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een planMER niet noodzakelijk. De effecten hebben met name betrekking op de depositie van stikstof ter plaatse van de Natura2000 gebieden. De stikstofdepositie wordt veroorzaakt door onder andere uitlaatgassen, veehouderijbedrijven en verwarmingsinstallaties. In dit geval is enkel sprake van een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierdoor kan redelijkerwijs gesteld worden dat er geen sprake is van een significant negatief effect op een Natura2000 gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, stikstofdepositie en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten. Daarom is het niet noodzakelijk een uitgebreide m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

⁷ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het wijzigingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voor zover het betreft onderhavig plangebied.

Op de verbeelding is alleen de bestemming 'Wonen' opgenomen, aangezien dit de gewenste functie is voor het perceel. Daarnaast is de dubbelbestemmingen 'Waarde – Attentiegebied EHS', 'Waarde – Waardevolle vegetaties' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' overgenomen conform het moederplan 'Buitengebied 2011'.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Toelichting op de bestemmingen

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

Wonen

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

Dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS

Deze dubbelbestemming geldt naast de geldende enkelbestemming en dient tot bescherming van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

Dubbelbestemming Waarde – Waardevolle vegetaties

Deze dubbelbestemming geldt naast de geldende enkelbestemming en dient tot bescherming van vegetaties met natuurwaarden, waaronder begrepen de abiotische omstandigheden die het voorkomen van die vegetaties mogelijk maken, zoals bodem, reliëf en waterhuishouding.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

Deze aanduiding is bedoeld voor de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen en levert geen beperkingen op voor het gebruik van het plangebied als woonperceel.

5.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

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

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

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

Van toepassing verklaring

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

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

6. UITVOERBAARHEID

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.9a Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd.

