

Wijzigingsplan De Vorst 15 te Lennisheuvel

16 januari 2017

meewerkend

boxtel



Wijzigingsplan De Vorst 15 te Lennisheuvel

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer:	211X08525.088721_1
IMRO-Code	NL.IMRO.0757.WZ01DeVorst15-OTW1
Datum:	16 januari 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw M. van Geel (gemeente Boxtel)
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Bas Oerlemans, Eveline Kramer, Noud van der Heijden
Concept:	3 juni 2016
Ontwerp:	13 januari 2017
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, omzetting, burgerwoning
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan dat de gebruikswijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning juridisch-planologisch mogelijk maakt

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Omgeving plangebied	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Voorgenomen ontwikkeling	8
2.4 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	9
3. BELEIDSTOETS	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	21
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2 Landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering	22
4.3 Flora en fauna	23
4.4 Waterparagraaf	23
4.5 Bodem	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	30
4.7 Geurhinder	31
4.8 Kabels en leidingen	34
4.9 Akoestiek	34
4.10 Verkeer en parkeren	35
4.11 Luchtkwaliteit	35
4.12 Externe veiligheid	37
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
5. JURIDISCHE PLANOPZET	41
5.1 Algemene opzet	41
5.2 Toelichting op de verbeelding	41
5.3 Toelichting op de bestemmingen	42

5.4 Toelichting op de regels	42
6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	44
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.1 Overleg	45
7.2 Procedure	45
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan De Vorst 15 Lennisheuvel, 27 juni 2016	
Bijlage 2: Aeries-berekening, 26 mei 2016	
Bijlage 3: Waterparagraaf De Vorst 15 Lennisheuvel, Aeres Milieu, 13 juli 2016	
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek De Vorst 15 te Lennisheuvel, Aeres Milieu, 27 juni 2016	
Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek De Vorst 15 te Lennisheuvel, Aeres Milieu, 14 oktober 2016	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wijzigingsplan De Vorst 15, K+ Adviesgroep, 1 juni 2016	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan De Vorst 15 te Lennisheuvel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het geldende bestemmingsplan. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het agrarische bedrijf op dit perceel is een aantal jaar geleden voor een deel gesaneerd met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling. Hiervoor was destijds ook een planologisch-juridische procedure noodzakelijk en is het als één van de ontwikkelingen meegenomen in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, ontwikkelplan 2013'. In het kader van deze regeling is een deel van de agrarische bedrijfsopstallen (ten behoeve van de intensieve veehouderij) gesloopt en is het bestemmingsvlak 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' verkleind.

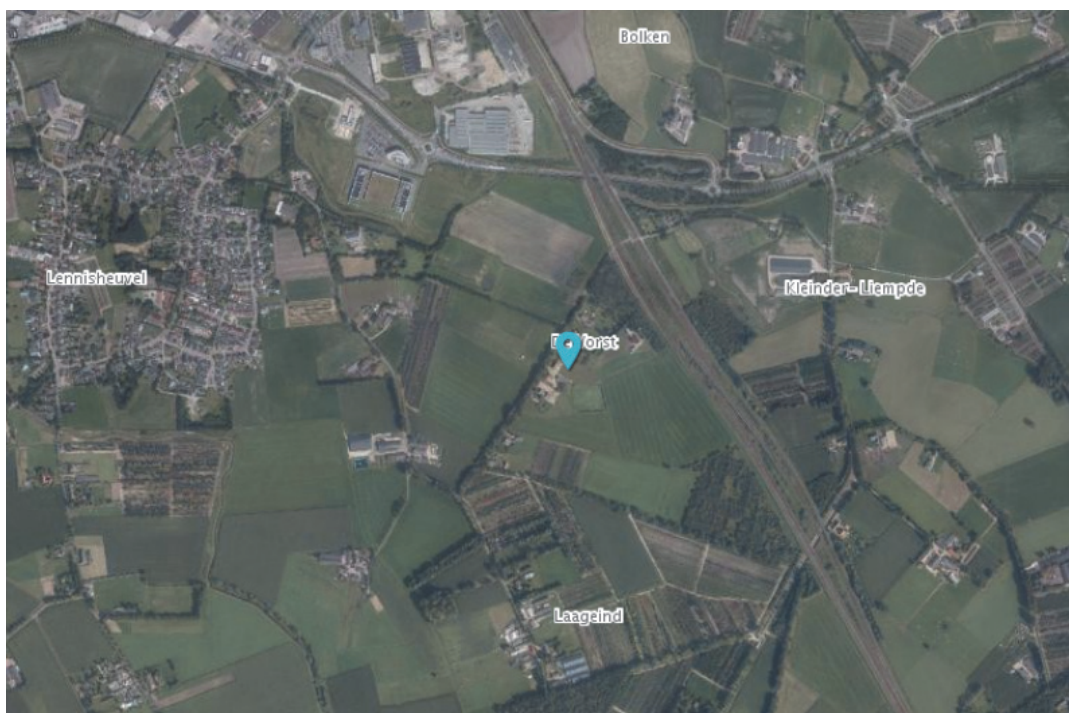
De eigenaar van het perceel wenst de huidige bestemming van zijn perceel te wijzigen van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', zodat de aanwezige voormalige bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Hiervoor is zowel in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 (artikel 4.8.5) als het Ontwikkelplan 2013 (artikel 4.7.2) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op 19 april 2015 heeft het college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen. Middels de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan kan de wijzigingsprocedure (ex artikel 3.6 Wro) worden doorlopen. Er dient een wijzigingsplan te worden opgesteld waarin is aangetoond dat het initiatief op verschillende onderdelen haalbaar is. Onderliggend rapport betreft het wijzigingsplan om de procedure te doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Lennisheuvel en ten zuiden van industrieterrein Ladonk in Boxtel. De Vorst is een doodlopende weg tot aan de spoorlijn Boxtel-Eindhoven, bereikbaar vanaf de Brede Heide. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zoals dat in het huidige geldende bestemmingsplan is opgenomen. Zodoende bestaat het plangebied alleen uit het voorste gedeelte van het kadastrale perceel.

Aan de noord- en zuidzijde grenst het plangebied aan woonpercelen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de weg De Vorst en aan de oostzijde aan agrarisch gebied. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 26 november 2013.

Bestemming

Conform het bestemmingsplan is voor het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' geldend. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' van toepassing.

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De dubbelbestemming 'Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap' heeft betrekking op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven. In dit geval is geen sprake van een intensieve veehouderij.

Conform de geldende bestemming is het niet mogelijk om de woning als burgerwoning te gebruiken. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.7.2) waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen. Onderliggend document betreft 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.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' met het plangebied rood gemarkeerd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Omgeving plangebied

Landschap en natuur

Het plangebied ligt op korte afstand ten oosten van het kerkdorp Lennisheuvel. Lennisheuvel ligt midden in de 'natuurkern' van Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het Groene Woud heeft een oppervlakte van 7.500 hectare en bestaat uit leembossen, moerassen, heide en agrarisch populierenlandschap. De ontwikkeling van dit gebied is al begonnen tijdens de laatste IJstijd, 13.000 tot 30.000 jaar geleden. Gedurende de daaropvolgende eeuwen zorgen klimaatschommelingen afwisselend voor het ontstaan van berkenbossen, grasland, droog parklandschap, vochtiger loofbos en gemengd eikenbos. Door ontginningen en landbouwgebruik sinds de late Middeleeuwen zijn kenmerkende patronen ontstaan en nog altijd zichtbaar, zoals het kleinschalig coulisselandschap en de blok- en strokenverkaveling en de hierop gebaseerde wegenstructuur.

Functioneel

Aan de weg De Vorst bevinden zich enkele woningen in de vorm van een strook lintbebouwing, die recent tussen huisnummer 19 en 23 is aangevuld met een woning die is gerealiseerd met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit hangt samen met het perceel aan De Vorst 15, waarvoor in dit kader een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing (ten behoeve van de intensieve veehouderij) is gesloopt.

De weg De Vorst loopt in noordelijke richting dood tegen de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. In zuidelijke richting takt de weg aan op de Brede Heide, waar verspreid diverse agrarische bedrijven en woningen aan zijn gelegen. Op circa 500 meter ten noorden van het plangebied ligt het grootschalige industrieterrein Ladonk van Boxtel. De onbebouwde gronden rondom het plangebied bestaan uit agrarische gronden, afgewisseld met natuurelementen.

In de toekomst is een uitbreiding van het bedrijventerrein Ladonk/Vorst voorzien op de momenteel nog agrarische gronden aan de overzijde van het plangebied. De uitbreiding zal plaatsvinden in aansluiting op het reeds bouwrijp gemaakte bedrijventerrein Vorst A.

2.2 Huidige situatie

Het perceel bestaat in de huidige situatie uit een erf met een woning. Formeel betreft het een bedrijfswoning, die behoorde tot het vroeger aanwezige agrarische bedrijf. De bebouwing hiervan is echter in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling gesloopt. Feitelijk is er daarom in gebruik in de huidige situatie geen sprake van een verschil met de aangrenzende woonpercelen.



Bestaande woning De Vorst 15 (Bron: Google Maps)

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling van het perceel betreft enkel een wijziging in juridisch-planologische zin. In de huidige situatie is de woning bestemd als agrarische bedrijfswoning, maar de eigenaar ziet liever een woonbestemming die recht doet aan het huidige feitelijke gebruik. Aangezien gebruik is gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling en de agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt, is er geen behoefte meer om in de toekomst op dit perceel een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Feitelijk verandert er dus niets aan de huidige fysieke situatie.

Wel zal er een landschappelijke inpassing van het perceel plaatsvinden, waarop verder wordt ingegaan in paragraaf 4.2.

2.4 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 Boxtel, Ontwikkelplan 2013' van de gemeente Boxtel. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan.

Artikel 4.7.2 - Wonen

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

- a. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is;
Er zijn geen bedrijfsgebouwen meer aanwezig en het perceel is ingeklemd tussen twee burgerwoningen. De locatie is daarom niet meer ideaal om agrarische activiteiten uit te voeren. Tenslotte is in het recente verleden deelgenomen aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling, waardoor intensieve vormen van veehouderij zondermeer zijn uitgesloten. De combinatie van deze factoren zorgt niet voor een ideaal vestigingsklimaat voor een agrarisch bedrijf en daardoor kan geconcludeerd worden dat agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bestaande bedrijfswoningen;
Op dit moment is er plekke één bedrijfswoning aanwezig. Deze woning blijft in de toekomst als burgerwoning gehandhaafd.
- c. bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw per woning is toegestaan. Indien de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² mag:
 1. ten hoogste 20% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m² per woning, of
 2. de woning per 100 m² te slopen gebouwen met niet meer dan 50 m³ worden vergroot tot een maximum inhoud van 850 m³;*Middels toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zijn de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Daardoor kan geen gebruik worden gemaakt van deze regeling en een afwijkende maat voor een bijgebouw mogelijk worden gemaakt.*
- d. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013', waarin de Ruimte-voor-Ruimte woning aan De Vorst mogelijk is gemaakt, is het be-

stemmingsvlak reeds verkleind. Voor dit bestemmingsvlak wordt een woonbestemming opgenomen.

- e. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en hoe hieraan voldaan wordt.
- f. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
Landschapsversterking is beperkt aan de orde omdat in het vastgestelde beleid kwaliteitsverbetering omzetting naar woonbestemming onder categorie 2 valt. Dit betekent dat kan worden volstaan met een landschappelijke inpassing, zie voor de onderbouwing en inpassing paragraaf 4.2 van deze toelichting. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid.

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 opgaben 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

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten¹. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Conclusie

Dit plan maakt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Er is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Hiermee vervalt de eis om het plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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). 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.

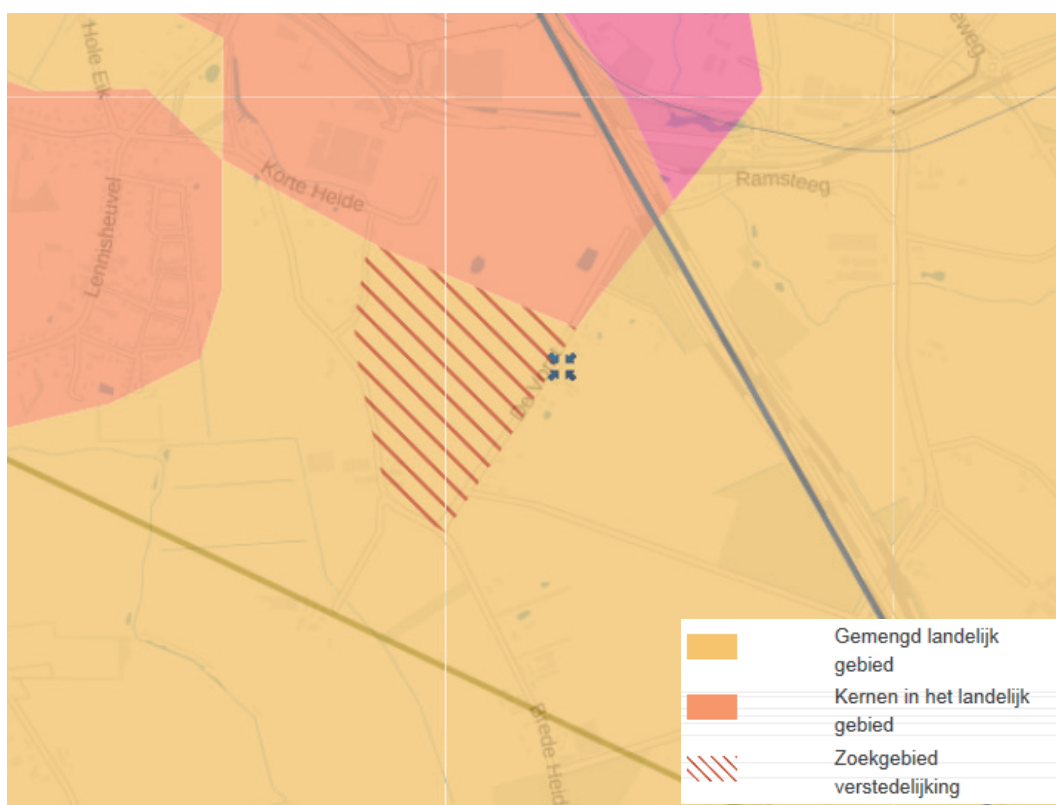
De vier structuren zijn:

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

Het plangebied is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het

bijzonder voor ontwikkelingen binnen de Landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.



Ligging plangebied in structuurenkaart (Bron: Structuurvisie Provincie Noord-Brabant)

Verordening Ruimte

Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. In de tussentijd is een gewijzigde versie van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld op 10 juli 2015, welke op 15 juli 2015 in werking is getreden. Op 1 januari 2016 is de geconsolideerde versie op internet beschikbaar gesteld. In deze geconsolideerde versie is de gewijzigde Verordening ruimte die op 15 juli 2015 in werking is getreden (vastgesteld op 10 juli 2015) samengevoegd met enkele wijzigingen die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen, functies en waarden. De provincie heeft met de Verordening het provinciale grondgebied in verschillende zones, aangegeven door structuren en aanduidingen, opgedeeld. Het plange-

bied valt binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Verder zijn er geen aanduidingen voor het plangebied opgenomen.

In artikel 7 van de Verordening zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied. In artikel 7.7 zijn specifieke regels ten aanzien van wonen opgenomen, waarbij onder 7.7.5 wordt ingegaan op het gebruik van een voormalige bedrijfs-woning als burgerwoning:

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvesting) 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.

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 7.7.5 van de Verordening Ruimte. De overtollige (agrarische bedrijfs)bebouwing is reeds gesloopt en er worden geen extra wooneenheden toegevoegd. Er zal een landschappelijke inpassing plaatsvinden (zie paragraaf 4.2), 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.



Uitsnede Verordening Ruimte met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)

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 voorwaardenkartaal voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkartaal van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkartaal voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskartaal 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. De structuurvisie richt zich met name op nieuwe woningbouwlocaties en gaat niet nader in op functieveranderingen (wijziging van (agrarische) bedrijfswoningen naar burgerwoningen).

Doorwerking plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, maar gebruik gemaakt van een bestaande bedrijfswoning. De reeds uitgevoerde sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing dragen op kleine schaal bij aan een hogere kwaliteit van het landschap van het Groene Woud en komen in die zin 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 in feite het wonen gecontinueerd, alleen er is geen sprake meer van een bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd en het wonen wordt voortgezet in een burgerwoning. Het betreft hier dan ook geen nieuwe woning, maar hergebruik van een bestaande woning. De ontwikkeling past dan ook binnen deze strategische visie.

Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 '100 stappen in een sprong naar duurzaamheid'

De gemeente Boxtel is in het voorjaar van 2016 gestart met het opstellen van nieuw duurzaamheidsbeleid. Totdat dit nieuwe beleid is vastgesteld, vormt de Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 het geldende beleidskader op het gebied van duurzaamheid. Deze nota is op 7 oktober 2008 door de raad vastgesteld. Met deze nota wil het bestuur van de gemeente Boxtel, als gemeente een bijdrage leveren aan een wereld waarin de mens in voldoende mate kan voorzien in zijn eigen levensonderhoud met respect voor anderen en zijn natuurlijke leefomgeving.

De bijdrage die Boxtel wil leveren betreft dus een wezenlijke verbetering in leefomgeving, in begrip en in balans tussen verschillende mensengroepen onderling, mens en natuur, mens en bedrijf én bedrijf en natuur.

Boxtel is hierbij zoekende naar het maximale wat ze binnen haar eigen mogelijkheden kan doen en wil dit ook realiseren. Deze globale doelstelling vereist een voortdurende dialoog met burgers, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Vanuit deze dialoog zal de nota worden aangescherpt.

De gemeente wil de acties realiseren in een periode tot en met 2015. Hierbij is de medewerking van burgers en bedrijven noodzakelijk. Bij het behalen van eerdere doelstellingen is namelijk de medewerking van burgers en ondernemers erg groot geweest.

De nota zal als leidraad dienen voor het handelen van de gemeente als overheid. In grote lijnen wordt beschreven hoe aan duurzaamheid binnen de diverse beleidsvelden concreet invulling kan worden gegeven. Voorbeelden en actiepunten worden aangedragen die in het specifieke beleid kunnen worden toegepast.

De nota geeft deze hoofdlijnen voor het beleid in principe aan voor een beperkte periode. Gegeven de technologische ontwikkelingen en de wenselijke tijd om actiepunten uit te voeren wordt uitgegaan van een periode tot en met 2015.

De nota bestaat uit twee delen. In deel A wordt beschreven hoe de gemeente zelf duurzaam onderneemt. In deel B worden de processen, werkwijzen en middelen van de gemeente als overheidsorgaan beschreven. Achtereenvolgens komen hierbij aan de orde: ruimtelijke plannen, cultuur en maatschappij (met hierin de sociale aspecten van duurzaamheid), duurzaam bouwen, wonen en ondernemen en tenslotte natuur en recreatie.

Aangegeven is dat ruimtelijke plannen onder andere in gaan op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie. Waar mogelijk worden aspecten als veiligheid en woonkwaliteit verhoogd door het nemen van adequate en duurzame maatregelen. Groenvoorzieningen, speel- en ontspanningsvoorzieningen, maar ook milieukwaliteitsbeheer (bodem, water, lucht) zijn hierbij belangrijk en hebben directe weerslag op de mentale en fysieke gezondheid van de burgers.

Het streven van Boxtel is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de biodiversiteit te bevorderen. Dit kan onder meer door de aanplant van streekeigen bomen en struiken in de eigen gemeente en de ontwikkeling van ecologische verbindingzones – stepstone functies, bomenrijen, poelen, etc. Bij de ruimtelijke plannen wordt de handhaving of verhoging van de biodiversiteit standaard beschreven door middel van concrete maatregelen.

Ruimtelijke plannen geven kaders aan voor (duurzaam) ondernemen. Daar waar ondernemers in eerste instantie streven naar continuïteit en daarmee ook winst zal evenwicht gevonden moeten worden met de natuur en milieuwaarden en maatschappij. De ruimtelijke plannen laten daarom indien mogelijk en relevant de mogelijkheid open voor alternatieve vormen van energie opwekking (Duurzame energie).

Conclusie

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, waardoor het gebruik van de bestaande bebouwing op een duurzame manier gecontinueerd wordt.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia 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 Archeologie en cultuurhistorie

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' en bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' 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.

Cultuurhistorie

Ter plaatse zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Er is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde, dus er is geen nader onderzoek vereist. Mochten er tijdens toekomstige graafwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, dienen deze op grond van de Monumentenwet artikel 51 bij de gemeente te worden gemeld.

Ook het aspect cultuurhistorie leidt niet tot een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

4.2 Landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering

Beleid kwaliteitsverbetering

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient daarom bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid². Aan de hand van een kenschets van landschap en omgeving worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de inpassing. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen.

In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' van de gemeente Boxtel (zie paragraaf 2.4) is opgenomen dat bij het wijzigen van de bestemming sprake dient te zijn van onder andere een zorgvuldige landschappelijke inpassing (artikel 4.8.5 onder f. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen).

Landschappelijk inpassingsplan

In dit kader is door de initiatiefnemers een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Bij de landschappelijke inrichting van onderhavig plan speelt de openheid van het heideontginningslandschap een belangrijke rol. Aan de achterzijde van het perceel worden knotwilgen geplant, tussen de knotwilgen door is het omliggende landschap goed zichtbaar. Daarnaast worden aan weerszijden van het perceel een gemengde haag en een houtwal toegevoegd. Door de plantkeuze komt de gewenste gelaagdheid voor de erven in het buitengebied goed tot uiting. De biodiversiteit wordt vergroot door de gemengde haag houtwal en knotwilgen. Het assortiment dat gebruikt wordt is zeer geschikt voor (wilde) bijen, vlinders en bes etende vogels. De hagen zijn geschikt als broedplek voor vogels, maar ook soorten als egels en andere kleine zoogdieren vinden er hun plek.

Conclusie

Door het landschappelijk inpassingsplan worden de landschappelijke kwaliteit en de gebiedswaarden substantieel versterkt. Tijdens de vergadering van de WUBBB (Wergroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied) op 20 juli 2016 heeft de werkgroep hier positief advies over uitgebracht. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd³.

² artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

³ Landschappelijk inpassingsplan De Vorst 15 d.d. 27 juni 2016

4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Flora en faunawet

Aangezien er geen bebouwing wordt gesloopt of groenvoorzieningen worden verwijderd, is er geen sprake van nadelige effecten op flora en fauna. Hierdoor is er geen nader onderzoek noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet 1998

Vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) is het noodzakelijk om aan te tonen dat geen sprake is van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Door de ontwikkeling wijzigt de bestaande feitelijke situatie niet ten opzichte van de situatie die mogelijk wordt gemaakt in dit wijzigingsplan. Het plan trekt geen extra verkeer aan en daarnaast is er geen sprake van een toevoeging van activiteiten. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden (o.a. licht, water, verdroging) zijn daarom uitgesloten.

Voor de volledigheid is een stikstofdepositieberekening van de functiewijziging gemaakt met Aerius. Deze berekening moet beschouwd worden als 'worst-case berekening', omdat als gevolg van het wijzigingsplan het gebruik (verkeer en installaties) ten opzichte van de huidige feitelijke situatie niet wijzigt. Een berekening is feitelijk niet nodig.

Voor de Aerius-berekening is als uitgangspunt genomen dat er in de huidige situatie geen functie aanwezig is. De uitkomst van de berekening is als bijlage opgenomen in dit wijzigingsplan. Uit de berekening volgt dat in omliggende Natura 2000-gebieden geen van de rekenresultaten hoger is dan de drempelwaarden. Het plan leidt derhalve ten opzichte van de bestaande situatie niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied Kampina.

Conclusie

Wat betreft de Flora – en faunawet en de Natuurbeschermingswet zijn er geen belemmering voor het plangebied.

4.4 Waterparagraaf

Per 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 ma-

ken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. Door Aeres Milieu BV. is een beknopte watergraaf opgesteld⁴. Deze is als bijlage opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig plan betreft de wijziging van een agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning. De agrarische bedrijfsopstallen (ten behoeve van de intensieve veehouderij) zijn enkele jaren geleden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling al gesloopt. Hiermee is de oppervlakte aan verharding is met 1680 m² afgenomen.

Beleidskader

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Beleid waterschap

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het plangebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Boxtel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

⁴ Waterparagraaf De Vorst 15, Aeres Milieu BV. d.d. 13 juli 2016

In de Keur heeft de watergang die ten oosten van het plangebied ligt status van een B-watergang (zie onderstaande figuur). Het plangebied valt niet in een waterbeschermingszone.



Ligging plangebied in de Keur (Bron: Waterschap de Dommel)

Het waterbeleid van de gemeente Boxtel is vastgelegd in de Watervisie Boxtel uit 2010-2020 en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014. De visie dient het algemene kader te geven om de hoofddoelstellingen te bereiken, te weten:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- het behouden;
- van de goede leefomgeving;
- het beschermen van het milieu en de natuur.

Daarbij zijn vijf thema's van belang: veiligheid, water bewaren, schoon water, water als waarde en samenwerking/communicatie. Kort samenvattend dient de planontwikkeling hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld waarbij de afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' dienen te worden doorlopen voor de verwerking van het regenwater. Bij de verwerking van regenwater geldt het principe; 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' vanuit het waterschap.

Watertoets

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke ontwikkelingen waarin 'waterbelangen' spelen. In een waterparagraaf wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het wa-

terschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf wordt door de gemeente voorgelegd aan het waterschap De Dommel.

Kenmerken huidige watersysteem

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boxtel. In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bedrijfsbestemming met een omvang van 3,8 hectare. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als tuin. Er is ongeveer 225 m² aan oppervlakte bebouwing aanwezig. Daarnaast is nog 400 m² erfverharding aanwezig. Voorheen was het perceel in gebruik ten behoeve van intensieve veehouderij en was er 1805 m² aan oppervlakte bebouwing aanwezig. Daarnaast was er 500 m² aan verhard oppervlak aanwezig.

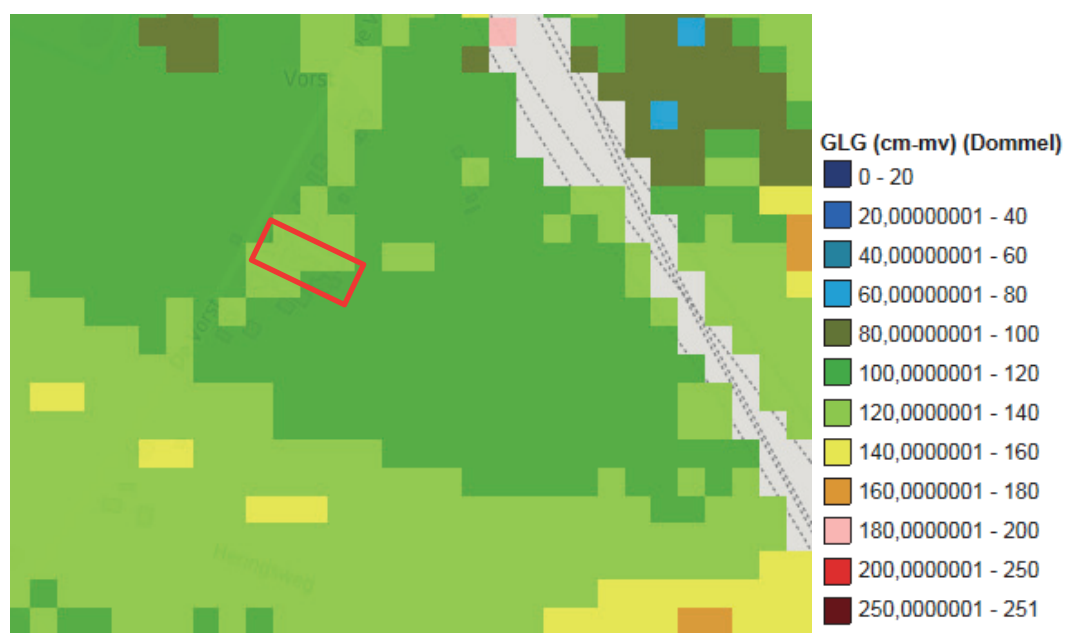
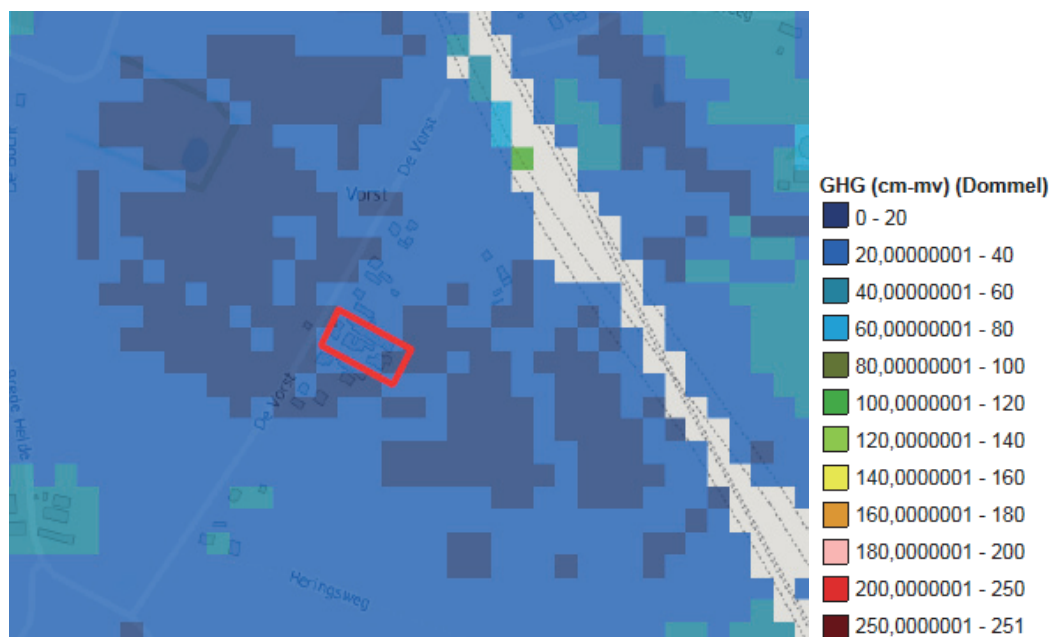
Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit leemarm, fijn zand. Plaatselijk is een leemlaag aangetroffen op ca. 2 m-mv. Bovenstaande bodemopbouw behoort tot een pakket van 29 meter bestaande uit fijne slibhoudende zanden met 2 tussengelegen kleilagen (Formatie van Boxtel). Hieronder bevindt zich het eerste watervoerende pakket (Formatie van Sterksel). De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) op ca. 40 cm beneden maaiveld te verwachten is. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op ca. 120-140 cm beneden maaiveld⁵.

Het plangebied is gelegen in een 'meestal kwelgebied'. Infiltratie van hemelwater is derhalve geen optie voor eventuele hemelwaterverwerking. Op en nabij het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Er zullen geen industriële verontreinigende activiteiten worden ontplooid. Voor zover bekend bevindt zich op en in de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging. Het risico op een eventuele grondwaterverontreiniging is bij het huidige en toekomstige gebruik dan ook minimaal.

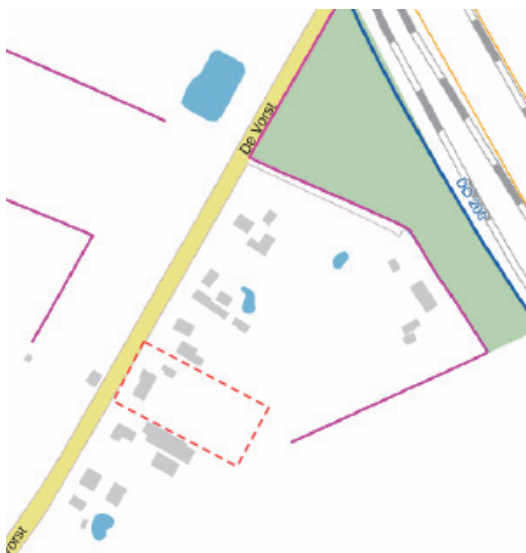
⁵ Bron: Wateratlas Noord Brabant



Uitsnede kaart GLG (Bron: Wateratlas Brabant)

Oppervlaktewater

Vooraan op het perceel parallel aan De Vorst en zuidoostelijk in de tuin is een droogvallende sloot aanwezig. Deze stromen af in noordoostelijke richting naar de aanwezige B-watergang.



Uitsnede kaart oppervlaktewater (Bron: Wateratlas Brabant)

Afvalwater

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk vrij-verval riool. Het afvalwater wordt verzameld en verpompt naar de RWZI in Boxtel. Er wordt geen nieuwe woning gebouwd en het hemelwater is reeds afgekoppeld. Door het huidige planvoornemen is geen toename aan afvalwater (woonhuis) te verwachten waardoor dit zonder aanpassingen verwerkt kan worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Water in relatie tot ruimtelijke ordening

Ter plaatse wordt de functie van de bestaande woonboerderij gewijzigd van agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het verleden zijn ter plaatse diverse bijgebouwen (stallen en schuren) aanwezig geweest. Hieronder zijn in een tabel de eerdere en toekomstige verharde oppervlakken opgesomd.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Dak oppervlakte, circa	Woning 185 Bijgebouw 40 Overige bijgebouwen 1.580	Woning 185 Bijgebouw 40
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa	500	400
Totaal verhard oppervlak	2.305	625

Toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak door de sloop van de bijgebouwen in het verleden sterk is afgenomen. Het plan voorziet ook niet in de realisatie van nieuwbouw. Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden.

Omdat er geen toename is aan verhard oppervlak, is vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compenserende voorziening. Er is geen watervergunning vereist voor het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer kan het initiatief doorgang vinden. De afname van het verharde oppervlak heeft een positief effect op de hydrologische situatie.

4.5 Bodem

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

Er is daarom door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 27 juni 2016, is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

De aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Echter na uitvoering van het onderzoek is gebleken dat op de locatie in het verleden verschillende bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd, zoals de opslag van Huisbrandolie (HBO), de opslag van dieselolie en het gebruik van een werkplaats. Met deze factoren is geen rekening gehouden in het verkennend bodemonderzoek. Een aanvullend bodemonderzoek is daarom noodzakelijk.

Aanvullend bodemonderzoek

Door Aeres Milieu is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, inclusief asbestinventarisatie. De rapportage, d.d. 14 oktober 2016, is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de voormalige werkplaats licht verhoogd is met PAK. Het grondwater ter plaatse is licht verhoogd met barium. De verhoogde gehalten zijn echter niet te relateren aan de voormalige werkplaats. In de geanalyseerde grond- en grondwatermonsters ter plaatse van de voormalige bovengrondse tanks zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond.

Uit de resultaten van het onderzoek naar asbest in bodem blijkt dat zowel visueel (ABG8) als analytisch (ABM1, ABM3 en ABM4) asbest is aangetoond. De gewogen asbestconcentraties in de mengmonsters ABM1, ABM3 en ABM4 zijn echter allen kleiner dan de helft van de interventiewaarde waardoor verder onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁶. 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.

Doordat met dit initiatief een nieuwe gevoelige functie wordt gerealiseerd is voor de omgeving gekeken of de realisatie van de burgerwoning zorgt voor belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende relevante bedrijven en of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In onderstaande tabel is aangegeven op welk adres een bedrijf is gelegen, wat voor soort bedrijf het is, de aan te houden afstand tot aan de ontwikkeling (vanuit de VNG lijst) en de werkelijke afstand.

⁶ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

Tabel 1: Relevante bedrijven omgeving De Vorst 15 Lennisheuvel

Adres	Soort bedrijf ⁷	Categorie	Geur	Geluid	Stof	Gevaar	Werkelijke afstand ⁸
Brede Heide 3	Melk- en kalkoeien	3.2	100	30	30	0	394 m
Knuistenkoepel 4A	Vleesvarkens, vleesstieren en paarden	4.1	200	50	30	0	648 m
De Bocht 2	Zoogkoeien	3.2	100	30	30	0	430 m
Oirschotseweg 9A	Vleesvarkens	4.1	200	50	30	0	521 m
Bedrijventerrein Ladonk	Diverse	4.1	Richtafstand: 200 meter				472 m

Zoals te zien is in bovenstaande tabel is de werkelijke afstand groter dan de aan te houden indicatieve afstanden. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de wijziging van de bedrijfswoning in burgerwoning voor De Vorst 15. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-brochure en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wvg 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 geurbe-

⁷ Conform de informatie op web.bvb.brabant.nl.

⁸ Bouwvlak - bouwvlak

lasting 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 State⁹ 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 De Vorst 15 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 midden in een lint met woonbestemmingen. Deze woningen liggen dichtbij de veehouderijen dan de woning in het plangebied. Daarnaast wordt voldaan aan de afstanden (zie tabel 1). 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 doormiddel 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

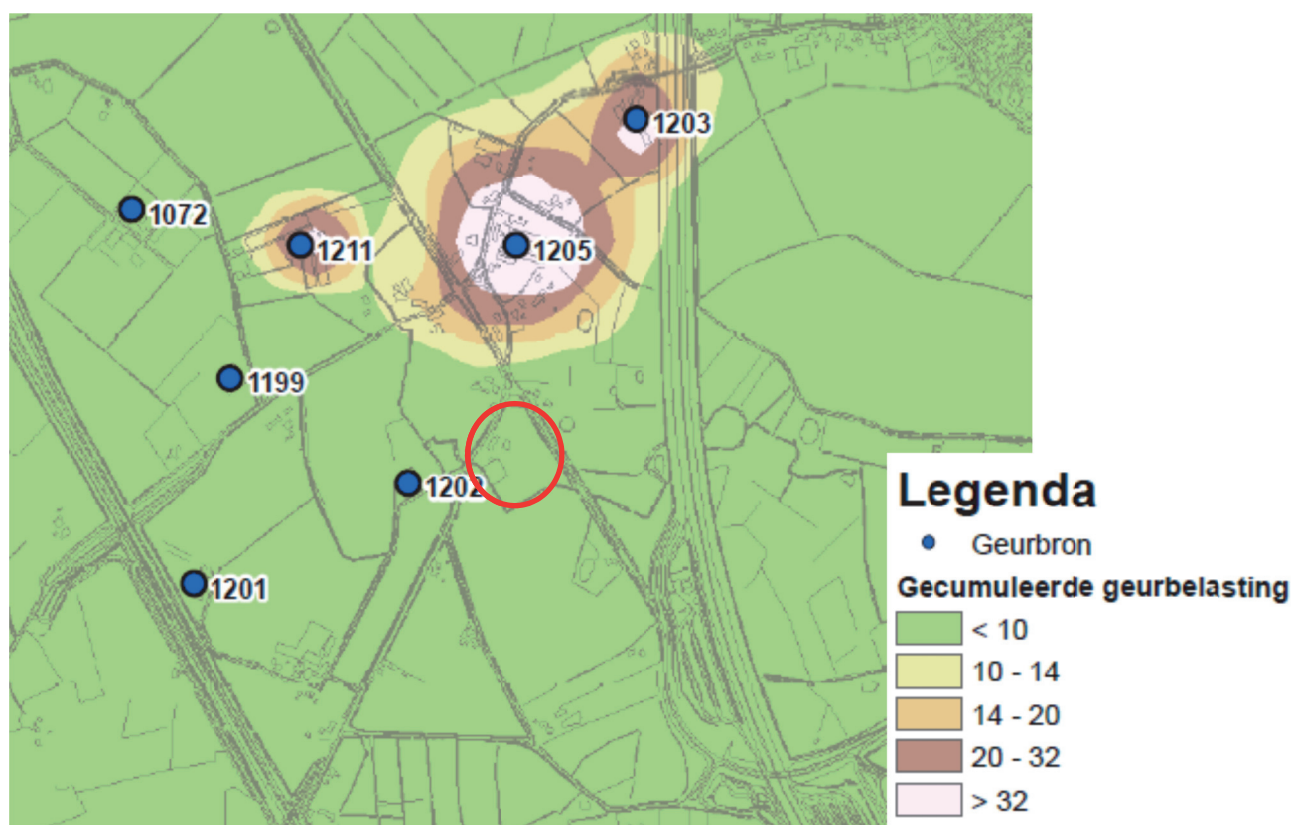
⁹ Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

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.



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.

4.8 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.

4.9 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In dit wijzigingsplan is sprake van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is sprake van een functieverandering maar fysiek verandert er niets. In de zin van de Wet geluidhinder is er in dit geval geen sprake van een nieuwe woning of een herbouw van een woning. Daarom is het eventueel stellen van een hogere waarde (in het kader van de Wet geluidhinder) in het kader van het wijzigingsplan niet aan de orde. Een ontheffingsprocedure zou wel aan de orde zijn wanneer de woning zou worden afgebroken en worden herbouwd.

Het beoordelen van de geluidsbelasting in het kader van een goed woon- en leefklimaat is echter wel wenselijk. In het kader daarvan is door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï verricht. De rapportage is opgenomen als bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeer over De Vorst niet wordt overschreden. Als gevolg van het railverkeer is er wel sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De geluidsbelasting bedraagt namelijk maximaal 58 dB. Hiermee blijft de geluidsbelasting wel binnen de acceptabele norm van 3 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. In het kader van het wijzigingsplan is het vaststellen van een hogere waarde niet aan de orde.

4.10 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er is geen sprake van een wijziging in verkeersintensiteiten. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op het terrein is voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen.

4.11 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 bevoegdheid¹⁰:

- 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:

- a. 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.
- b. 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.

¹⁰ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

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 voorts nog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. 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 de omvorming van één bedrijfswoning (onderdeel uitmakende van een voormalig agrarisch bedrijf) naar één burgerwoning. Het initiatief blijft ruim onder de gestelde criteria. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Acceptabel woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteitsgevoelige bestemmingen (anders dan scholen, kinderopvang en bejaardenhuizen) zoals woningen. Met behulp van de NSL monitoringstool is bekeken wat de achtergrondconcentratie is ter plaatse van het plangebied is.

	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM _{2,5} µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen
Rekenpunt 25543	26,40	24,14	15,21	13,84
Grenswaarden	40	40	25	35

Uit de tabel blijkt dat de achtergrondconcentratie ruim onder de grenswaarde blijft, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (omvorming van één bedrijfswoning naar één burgerwoning). Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onder-

liggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

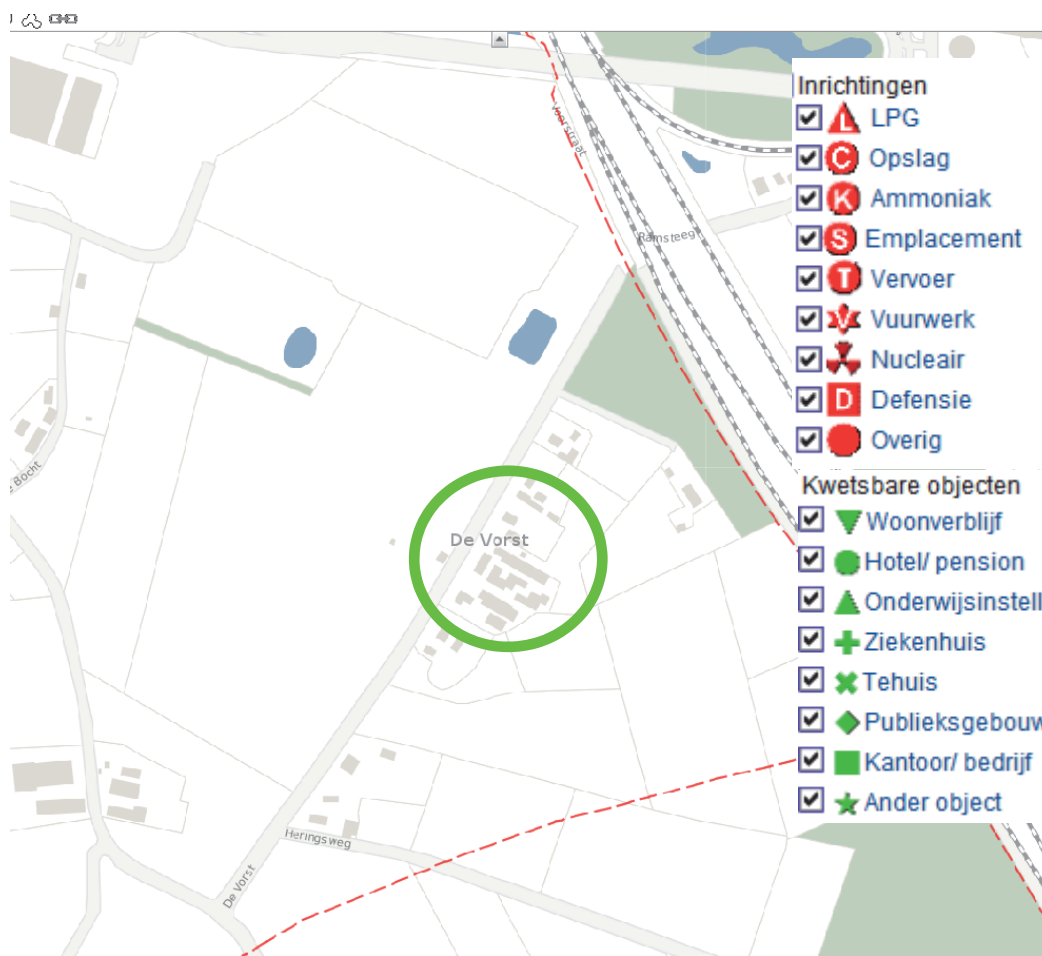
4.12 Externe veiligheid

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.



Bovenstaande uitsnede van de risicokaart laat zien dat in de nabije omgeving twee ondergrondse buisleidingen liggen. Het betreft de volgende leidingen:

Naam	Beheerder	Diameter (inch)	Druk (bar)	100% letaliteit	1% letaliteit
A-527	Gasunie	42,01	66,2	190	490
Defensiepijpleidingorganisatie (DPO)		6,63	80	12	40

Daarnaast ligt het plangebied nabij de spoorlijn Boxtel-Eindhoven, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Plaatsgebonden risico

De woning ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van de buisleidingen en de spoorlijn.

Groepsrisico

Wat betreft het groepsrisico ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van hogedrukaardgasleiding A-527, die op 230 meter afstand ligt. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de DPO-leiding. De woning ligt op ongeveer 250 meter van de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. Het invloedsgebied voor het spoortracé bedraagt 995 meter op basis van transport toxische vloeistoffen.

Als gevolg van het plan is er geen toename van de personendichtheid ter plaatse van het plangebied. De locatie ligt buiten de 100% letaliteit van de hogedrukaardgasleiding A-527 en ligt op een afstand die meer is dan 200 meter tot de spoorlijn. Een uitgebreide verantwoording van de hoogte van het groepsrisico voor deze risicobronnen is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor een belemmering van de voorgestane planontwikkeling.

4.13 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 2009¹¹. 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.

¹¹ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

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 agrarische bedrijfswoning 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.

Natuurbeschermingswet

Naast het Besluit m.e.r. is de Natuurbeschermingswet 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. Het voormalige agrarische bedrijf is reeds gesloopt. 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.

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 handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het wijzigingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' 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 dubbelbestemming 'Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap' en de gebiedsaanduiding 'reconstructie-

wetzone - verwevingsgebied' overgenomen conform het moederplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013'.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingen opgenomen. De regels van het moederplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' 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 - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap

Deze dubbelbestemming geldt naast de geldende enkelbestemming en dient tot bescherming van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap (onder meer de volgende natuurwaarden: struweelvogels, dagvlinders, vogels van bosrand en de das).

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

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 Boxtel, Ontwikkelplan 2013' 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 bestaan 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. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling worden via de tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten planschadeverhaalsovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn daardoor geen financiële consequenties, waardoor het plan financieel uitvoerbaar is.

7. 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).

7.1 Overleg

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.

In dit kader is het plan ter beoordeling toegestuurd aan Waterschap De Dommel. In haar reactie, d.d. 15 december 2016, geeft het Waterschap aan in te stemmen met het plan.

7.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn krijgt iedereen de mogelijkheid om een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen tegen het wijzigingsplan.

Wanneer een zienswijze aanleiding geeft om het wijzigingsplan te wijzigen wordt dat in deze paragraaf vermeld. De nota van zienswijzen wordt als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

Het wijzigingsplan wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan De Vorst 15 Lennisheuvel,
27 juni 2016**

Bijlage 2: Aeries-berekening, 26 mei 2016

**Bijlage 3: Waterparagraaf De Vorst 15 Lennisheuvel, Aeres Milieu,
13 juli 2016**

**Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek De Vorst 15 te Lennisheuvel,
Aeres Milieu, 27 juni 2016**

**Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek De Vorst 15 te Lennisheuvel,
Aeres Milieu, 14 oktober 2016**

**Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wijzigingsplan De Vorst 15,
K+ Adviesgroep, 1 juni 2016**

Regels

