

Bestemmingsplan Lagevoortseweg 4a te Liempde

16 september 2022



Bestemmingsplan Lagevoortseweg 4a te Liempde

Gemeente Boxtel
Ontwerp

Rapportnummer: P02532

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0757.bp01lagevrtseweg4a-otw1

Datum: 16 september 2022

Opdrachtgever: particulier

Projectteam BRO: TSc, TAU

Concept: augustus 2020

Ontwerp: juni 2021, september 2022

Vaststelling: --

Bron foto kaft: Gemeente Boxtel

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 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	6
3.BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4.OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Verkeer en parkeren	15
4.2 Geluid weg- en spoorlawaaï	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Bedrijven en milieuzonering	17
4.5 Geur agrarisch	19
4.6 Kabels en leidingen	20
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Ecologie	24
4.9 Bodem	27
4.10 Water	30
4.11 Archeologie	32
4.12 Cultuurhistorie	33
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
4.14 Gezondheid i.r.t. veehouderijen	34
4.15 Hoogspanningslijnen en spuitzones gewasbescherming	34
5.JURIDISCHE PLANOPZET	35

5.1 Algemene opzet	35
5.2 Toelichting op de verbeelding	36
5.3 Toelichting op de bestemming	36
 6. UITVOERBAARHEID	 38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.2.1 Omgevingsdialoog	39
6.2.2 Vooroverleg	39
6.2.3 Inspraak	39
6.2.4 Vaststellingsprocedure	39
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek weg- en spoorlawaaï	
Bijlage 2: Onderzoeken bodem en asbest	
Bijlage 3: Stikstofdepositie	
Bijlage 4: Omgevingsdialoog	
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 6: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 7: Vervolgonderzoek flora en fauna	
Bijlage 8: Advies Veiligheidsregio	
Bijlage 9: Compensatiemogelijkheden	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de locatie aan de Lagevoortseweg 4a in Liempde te herontwikkelen. De ontwikkeling voorziet in de transformatie van het huidige agrarische bedrijf op dit perceel. Op de locatie zijn rechten aanwezig voor het houden van rund- en pluimvee en pony's. De stallen zijn sterk verouderd en aan modernisatie toe. Het is echter niet meer rendabel om op deze locatie een veehouderij te exploiteren. De wens is daarom om de functie van de locatie te wijzigen naar dagrecreatie, de aanwezige bebouwing te slopen en daar drie nieuwe gebouwen te realiseren: een libellen- en vlindermuseum, een Bed & Breakfast (B&B) en een bedrijfswoning (inclusief mantelzorg). Door de nieuwe bebouwing en functie draagt deze investering sterk bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het realiseren van het plan is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van gemeente Boxtel niet mogelijk. De gronden kennen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en zijn in eerste instantie bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Hoewel er in het geldende bestemmingsplan verschillende afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor het realiseren van een B&B, woningen, bedrijven of recreatievoorzieningen, kan met dit plan niet worden voldaan aan alle geldende voorwaarden. Om deze reden is een (partiële) herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk en geeft de nieuwe ruimtelijke kaders aan het plangebied.

1.2 Plangebied

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op het adres Lagevoortseweg 4a te Liempde. De locatie is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Liempde, globaal tussen de rijksweg A2 en spoorlijn (Boxtel – Eindhoven). Het plangebied ligt op de hoek van de wegen Lagevoortseweg en De Beeken.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Boxtel, sectie P en perceelnummer 289. De ligging en globale begrenzing is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (onherroepelijk, 10 juli 2014) geldend. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast is over het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' opgenomen. De agrarische bestemmingen zijn uitsluitend bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is één agrarisch bedrijf toegestaan.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk conform de regels van het geldende bestemmingsplan. Een museum, woning en B&B is namelijk niet direct toegestaan binnen de agrarische bestemmingen die gelden. In het geldende bestemmingsplan zijn wel enkele wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor realisatie van een B&B, woningen, bedrijven en recreatievoorzieningen. Met dit plan kan echter niet worden voldaan aan de geldende voorwaarden. Om deze reden is een (partiële) herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk en geeft de nieuwe ruimtelijke kaders aan het plangebied.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met ligging plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Het voornemen bestaat om de locatie aan de Lagevoortseweg 4a in Liempde te herontwikkelen. De ontwikkeling voorziet in de transformatie van het huidige agrarische bedrijf op dit perceel. Op de locatie zijn rechten aanwezig voor het houden van rund- en pluimvee en pony's. De stallen zijn sterk verouderd en aan modernisatie toe.

Programma

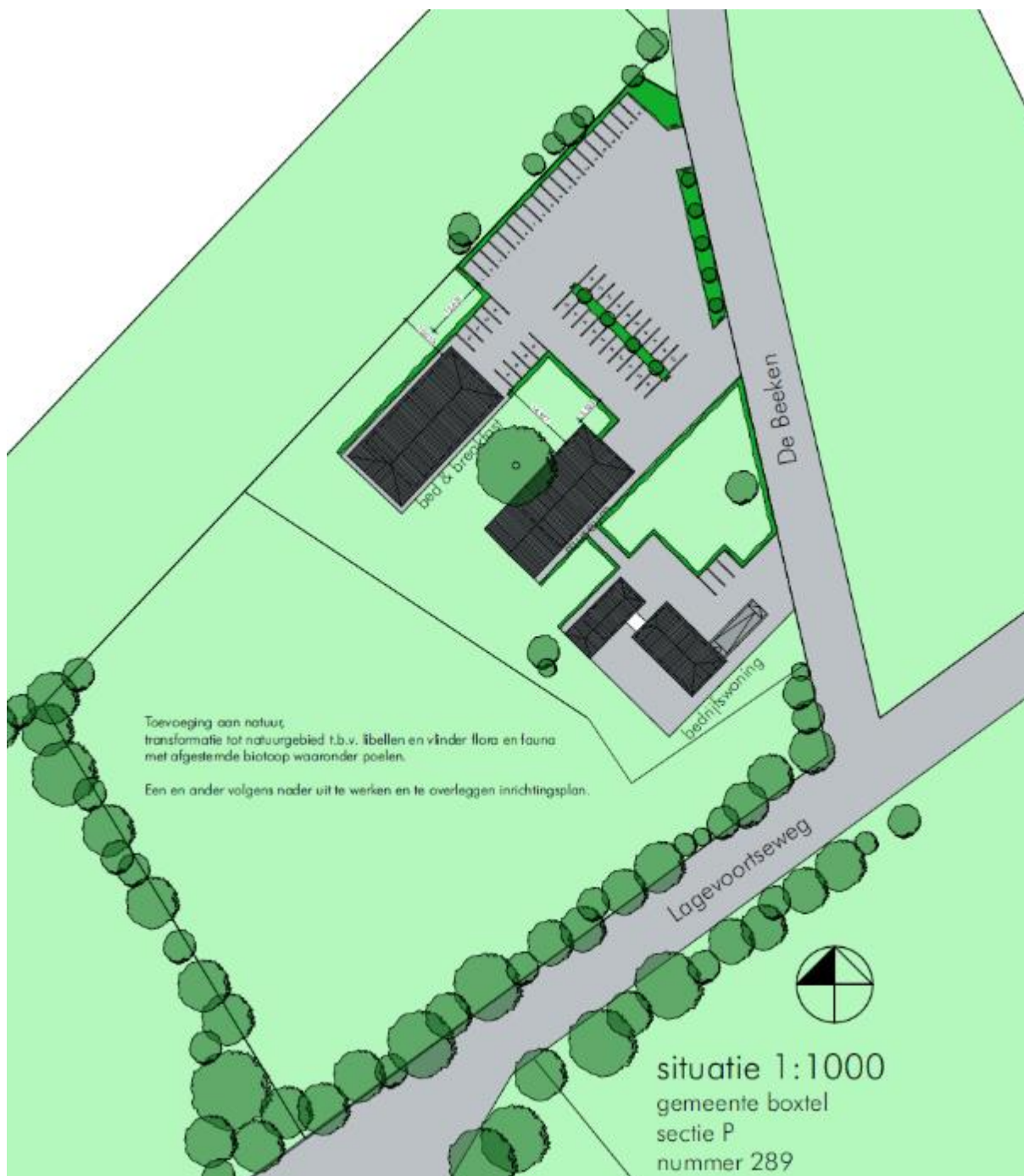
Het doel is om een (verblijfs)recreatiebedrijf in de vorm van natuur- en landschapsbeheer en educatie en B&B te ontwikkelen. De hoofdfunctie van het bedrijf wordt een libellen- en vlindermuseum. Dit is een zeer uniek en specifiek museum; dit wordt namelijk het eerste libellen- en vlindermuseum in Europa. Het libellen- en vlinderwereldje is internationaal georiënteerd, vooral als het gaat om zeldzame en kwetsbare exemplaren. Er zijn dan ook al samenwerkingen met diverse vooraanstaande organisaties, libellengroepen, fotografiegroepen en universiteiten. Voorts en verder bestaat het voornemen om ook toegepaste technieken en technologie die lijken op natuurlijke bewegingen, natuurfenomenen uit te leggen en onderzoeken. Het museum wordt dan ook een bijzondere trekpleister voor de regio. De B&B wordt als nevenfunctie opgezet maar is wel essentieel voor de financiële haalbaarheid van het plan. De B&B wordt voorzien van 8 slaapkamers en maakt het mogelijk om internationale bezoekers van het museum een overnachting aan te bieden.

Sloop en nieuwbouw

Momenteel is er op het perceel een verouderde woning aanwezig, deze wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht van circa 137 m² grondoppervlak en een inhoud van 750 m³. Bij de woning wordt een bijgebouw opgericht van maximaal 100 m² met dak met overhang. De voormalige agrarisch gebruikte schuur die haar functie heeft verloren wordt gesloopt en hiervoor worden twee nieuwe gebouwen teruggebouwd in de vorm van Vlaamse schuren. Een nieuw gebouw wordt opgericht ten dienste van het libellen- en vlindermuseum, het tweede gebouw wordt opgericht ten dienste van de Bed & Breakfast. De Bed & Breakfast heeft een oppervlakte van maximaal 360 m². Ook het vlinder- en libellenmuseum heeft een oppervlakte van maximaal 360 m².

In totaal wordt er ruim 1.370 m² aan bestaande verouderde en asbesthoudende bebouwing gesloopt. Hiervoor worden kwalitatief hoogwaardige gebouwen (inclusief daken met overkappingen) opgericht. De gebouwen worden in landelijke stijl gebouwd zodat ze goed op de locatie en in de omgeving passen.

Een plattegrond met het schetsontwerp is in figuur 2.1 weergegeven.



Figuur 2.1: Schetsontwerp plangebied toekomstige situatie

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk wil een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. 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 besluitvorming 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.

Conclusie

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. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor het bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 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).

Conclusie

In dit geval wordt een agrarische bestemming in het buitengebied getransformeerd naar een bestemming voor dagrecreatie. Er wordt een museum van maximaal 360 m² mogelijk gemaakt en een B&B van maximaal 360 m² met in totaal 8 kamers. Er wordt hiervoor in totaal 1.370 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Zowel in de huidige situatie als nieuwe situatie is sprake van één woning op het perceel. Het museum en de B&B vormen een waardevolle aanvulling op het toeristisch recreatieve product van Boxtel en Het Groene Woud. Daarmee zal de aantrekkingskracht voor bezoekers, vooral van buiten de gemeente, toenemen. Via nieuwe arrangementen, bijvoorbeeld door een combinatie van het bezoek met een sloep- of kanotocht over de Dommel, een wandeling in het Groene Woud of een bezoek aan het Oertijdmuseum, kan de aantrekkingskracht verder vergroot worden. Verblijfsrecreanten kunnen terecht in de bed & breakfast; B&B. De unieke ligging in de natuur en gekoppeld aan de libel- en vlindertuin maken van de B&B een aantrekkelijke locatie. De ruime kamers, hoogwaardige en moderne afwerking en vele voorzieningen maken de B&B zeer concurrerend. In een straal van 5 km bevinden zich slechts 2 B&B's, in heel de gemeente Boxtel is het aantal B&B's 20 en bevinden zich hier 3 campings/recreatieparken. Er is dus zeker ruimte voor uitbreiding van verblijfsrecreatie in Vrikkhoven & Velderen. Gelet op de bijzondere locatie en het beperkte aanbod in de omgeving moet een 60% a 70% dekking mogelijk zijn. De locatie is dan ook erg bepalend voor de ontwikkeling. Een dergelijk museum komt in het buitengebied veel meer tot haar recht, mede gezien de relatie met de vlindertuin op het achterterrein. Er is daarmee sprake van een passende functie op een passende locatie. Het plan is in lijn met de uitgangspunten zoals beschreven in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verder uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die direct in strijd zijn met de omgevingsvisie van Noord-Brabant. Nadere regels vanuit de provincie voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Conclusie

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, 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 planlocatie ligt volgens de Interim Omgevingsverordening in de zone 'landelijk gebied'. In artikel 3.73 zijn regels opgenomen voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.**
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. lawaaisport;*
 - 3. mestbewerking.**

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waarvoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Relatie met lid 1

De gewenste ontwikkeling voorziet in de sanering en herbestemming van een verouderd agrarisch bedrijf. De nieuwe functies (museum en B&B) is passend in de omgeving en leiden tot een kwaliteitsverbetering en versterking van de omgevingskwaliteit. Leegstand van agrarisch vastgoed wil de gemeente Boxtel zoveel mogelijk voorkomen. Hiermee voorkomt de gemeente verloedering en oneigenlijk gebruik. Bij de herbestemming van een VAB-locatie is de visie dat bestaande bebouwing gebruikt kan worden voor een vervolgfunctie, maar dat uitbreiding van het aanwezige oppervlakte van bebouwing in principe ongewenst is. De openheid van het gebied moet intact blijven, uitbreiding van bedrijfsoppervlakte past hier maar in zeer beperkte mate in. Bij de herontwikkeling van VAB-locaties kijkt de

gemeente naar de functies die passend zijn in het gebied. Er geldt dat het gebruik van het buitengebied niet meer in hoofdzaak de agrarische sector is. De gemeente Boxtel wil dan ook openstaan voor andere en nieuwe passende functies in het buitengebied. Om te oordelen wat passend is, is zowel naar het type landschap, de hoeveelheid bebouwing in het gebied, alsmede naar de ontsluiting van het gebied gekeken en aard en intensiteit van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling van een B&B en een libellen- en vlindermuseum heeft een positieve invloed op de leefbaarheid van de omgeving en zet de gemeente Boxtel op de kaart. Zoals eerder aangegeven is een libellen- en vlindermuseum namelijk een noviteit in Europa. Daarnaast is sprake van een in de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking van de functies. Het plan draagt bij aan het versterken van de landschappelijke aantrekkelijkheid (door middel van een landschappelijke inpassing), een goede woon- en werk-omgeving met een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan voorzieningen en een natuurrijke omgeving.

Het is belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving met dit plan wordt verbeterd. Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is daarom een goede landschappelijke inpassing. Dit is tevens van belang voor het libellen- en vlinder museum, onderdeel van het museum is namelijk een belevingstuin met verschillende biotopen voor soorten.

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de gebiedswaarden en het landschap. De verouderde bestaande gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde en worden gesloopt. Hiervoor komen nieuwe gebouwen terug, welke landschappelijk worden ingepast en aansluiten bij de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De huidige entree van het terrein wordt de entree voor de bedrijfswoning. Daarnaast komt er een gemeenschappelijke entree en parkeerruimte voor het libellen- en vlindermuseum en de Bed & Breakfast. De rest van het perceel wordt getransformeerd tot natuurgebied met nieuwe landschaps- en natuurlijke elementen en flora en fauna ten behoeve van libellen en vlinders met een afgestemde biotoop met poelen. Dit is gedetailleerder uitgewerkt en geborgd in het landschapsversterkingsplan.

Relatie met lid 2

Zoals onder lid 1 is betoogd past de functie binnen de omgeving. De extra verkeersaantrekkende werking van het plan is relatief beperkt (zie paragraaf 4.1). Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een grote afstand waardoor er geen sprake is van hinder. Ook de dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten liggen op voldoende afstand, waardoor het op voorhand aannemelijk te veronderstellen is dat de activiteiten niet leiden tot hinder en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat de effecten op de omgeving toelaatbaar zijn en de bedrijfsactiviteiten op de locatie inpassbaar zijn. In de regels is geborgd binnen welke bebouwing, welke functie is toegestaan.

Relatie met lid 3

De ontwikkeling betreft een voorziening die gezien kan worden als een ontwikkeling ten dienste van vrije tijd. De bebouwing heeft een oppervlakte die ruim kleiner is dan 1 hectare.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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. In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omliggende 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.

Conclusie

Volgens de Structuurvisie wil de gemeente inzetten op het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden (waarbij vooral wordt gedacht aan 'groene' vormen van recreatie). Daarnaast zet de gemeente in op verbreding van de mogelijkheid om diverse functies (economisch, toeristisch-recreatief) in het buitengebied toe te staan. Met dit planvoornemen wordt een nieuwe 'groene' vorm van recreatie mogelijk gemaakt. Het plan leidt tot een verbetering van de diversiteit van het aanbod van (verblijf)recreatie en draagt bij aan de recreatieve doelstellingen van de gemeente. Het plan is in lijn met de structuurvisie Verfrissend Boxtel.

3.3.2. 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.

Voor dit planvoornemen is de tweede ambitie van belang. De gemeente Boxtel wil toerisme en recreatie verder professionaliseren en uitbouwen tot een nieuwe economische drager. Er is een overheersend besef dat toerisme en recreatie meer moet en kan worden dan het nu is, maar dat de ontwikkeling niet in de richting van grootschaligheid, massatoerisme en attractieparken moet gaan. Voor het buitengebied zal de beleving van natuur en landschap toch de kern zijn en blijven.

Voor het planvoornemen zijn een aantal punten uit deze strategische visie van belang:

- Verhoging van de attractiviteit van het buitengebied.
Het libellen- en vlindermuseum (in combinatie met overnachtingsmogelijkheden) draagt bij aan een gevarieerd aanbod in recreatie.
- Uitbreiding van het aantal overnachtingsmogelijkheden.
Met de Bed & Breakfast wordt het aantal overnachtingsmogelijkheden uitgebreid.
- Samenwerking en ketenvorming.
Samenwerking tussen huidige ondernemers, nieuwe toetreders, promotieorganisaties en de gemeente draagt bij aan de optimalisatie van een toeristisch product. Wij staan positief tegenover een dergelijke samenwerking.

- De gemeente stimuleert ondernemerschap
Samenwerking met de gemeente draagt bij aan een beter toeristisch product. Voor de realisatie van onze plannen is het van belang dat de gemeente faciliteert en voorwaarden schept, middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Het toevoegen van een recreatieve voorziening in combinatie met overnachtingsmogelijkheden draagt bij aan het uitbouwen van toerisme en recreatie. De Bed & Breakfast vormt in de omgeving een aanvulling op het gebied van tijdelijke huisvesting van toeristen die graag in deze omgeving willen verblijven. Het planvoornemen is in lijn met de strategische visie Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

Om te bepalen of voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, is gekeken naar de geldende parkeernormen van de gemeente Boxtel. In het geldende bestemmingsplan 'Parkeren Boxtel 2018' is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen. Op dit moment is de nota 'Parkeernormen Gemeente Boxtel' (20 maart 2007) geldend. Voor een vrijstaande woning geldt volgens deze nota een parkeernorm van 2,0 pp. Voor een museum geldt een parkeernorm van 1,0 pp / 100 m² bvo. Het te realiseren museum heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 275 m². Hiervoor zijn dus in principe 3 parkeerplaatsen noodzakelijk. Verwacht wordt dat de parkeerbehoefte hoger zal zijn. Zowel in de gemeentelijke parkeernota als de CROW-publicatie 381 (januari 2019) zijn geen parkeernormen beschreven van een Bed & Breakfast. Het is daarom lastig om een reële parkeerbehoefte van het plan te berekenen. De Bed & Breakfast kent 8 kamers. Verwacht wordt dat hier circa 10 parkeerplaatsen voor nodig zijn (dus 1 pp per kamer en 2 extra voor bijvoorbeeld combinatiebezoek). Met het plan wordt voorzien in circa 50 parkeerplaatsen. Deze kunnen allen op eigen terrein gerealiseerd worden. Geconcludeerd wordt dat in ieder geval ruimschoots in de parkeerbehoefte wordt voorzien van zowel de woning als de B&B en het museum.

Verkeer

De verkeersgeneratie van een functie kan vaak achterhaald worden met behulp van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 (januari 2019). Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 mvt/etmaal. Voor een museum en B&B zijn geen kencijfers opgenomen. Verwacht wordt dat de B&B zorgt voor circa 24 mvt/etmaal (3 mvt/etmaal per kamer). Voor het museum is dit lastiger inschatten. De parkeerbehoefte van het museum is relatief laag (3 pp, zie hiervoor). In de feitelijke situatie zal dit hoger worden geschat. Ook wordt bij een museum een parkeerplaats vaak door meerdere voertuigen op een dag gebruikt, aangezien de verblijfsduur korter is dan bij bijvoorbeeld een B&B. Om toch een inschatting te kunnen geven is gekeken naar de verkeersgeneratie van een theater in het buitengebied. Deze komt neer op maximaal 18 mvt per 100 m² bvo. In dit geval wordt ingeschat dat het museum dus zal zorgen voor circa 49 mvt/etmaal (o.b.v. 275 m² bvo). De gezamenlijke verkeersgeneratie van het plan komt dan neer op maximaal 82 mvt/etmaal. Dit is relatief beperkt. De locatie wordt ontsloten op de Lagevoortseweg en het verkeer wordt via de Eindhoveneweg en Ladonkseweg naar de A2 geleid. Deze wegen zijn voldoende groot opgezet en beschikken over een grote capaciteit. De verkeersgeneratie die met onderhavig plan wordt gegenereerd zal dan ook gemakkelijk afgewikkeld kunnen worden door de plaatselijke infrastructuur. Er zal daarnaast bewegwijzering gerealiseerd worden vanaf de afslag van de A2 richting het plangebied.

4.2 Geluid weg- en spoorlawaai

Er is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Wegverkeer: Lagevoortseweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 48 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft

te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Wegverkeer: spoorweg Boxtel – Best

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden ter plaatse van de waarneempunten 1,2 en 6 t/m 8. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB, daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Bij de gemeente Boxtel kan een verzoek worden ingediend tot het vaststellen van een hogere waarde. De woning komt ter vervanging van bestaande bebouwing. Gezien de beperkte omvang van het project is het niet reëel om maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied te treffen, met als doel om de geluidbelasting te reduceren. De kosten van dergelijke maatregelen zullen na verwachting rond de 1 mln euro bedragen en stuiten daarmee op overwegende bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen, bijvoorbeeld in de vorm van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Dit kan betekenen dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In de voorliggende situatie is de voor- en zijgevel de geluidluwe gevel. Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

Conclusie

Er wordt gevraagd een hogere waarde vast te stellen ten aanzien van het geluid van de spoorlijn Best-Boxtel. Vanwege wegverkeerslawai zijn er geen belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Conclusie

Om te bepalen wat de effecten zijn van het plan op de luchtkwaliteit kan gebruik worden gemaakt van de NIBM tool. De verkeersgegevens van het plan uit paragraaf 4.1 is hiervoor gebruikt. De resultaten van de tool zijn hierna weergegeven. Geconcludeerd wordt het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Wel moet bepaald worden of de effecten van dit plan leiden tot een onacceptabele luchtkwaliteit ter plaatse. Hierbij is het van belang dat ook gekeken wordt naar de huidige aanwezige luchtkwaliteit bij het plangebied. Met behulp van de NSL-monitoringstool is dit achterhaald. De achtergrondwaarden bij de dichtstbijzijnde meet-/toetspunten zijn in navolgende tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als de nieuwe situatie de waarden onder de normen liggen en dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij het plangebied.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		82
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
25875	23.3	19.3	7.1	11.7	2020
25876	23.5	19.4	7.1	11.7	2020
26097	23.4	19.4	7.1	11.7	2020
26098	23.4	19.4	7.1	11.7	2020
702251	24.8	20.9	8.6	12.0	2020
706610	25.3	21.0	8.7	12.1	2020
Norm	40	40	35	25	

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een rustig buitengebied. Er is geen sprake van een gemengd gebied. Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf ligt op een afstand van 90 meter en betreft de voormalige veehouderij ten noorden van het plangebied. Dit is momenteel een caravanstalling. Aan het adres Oude Rijksweg 11 is daarnaast een agrarisch bedrijf aanwezig. Inmiddels is het bedrijf gestopt en staat te koop, maar de milieurechten zijn nog aanwezig. In artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij staat het volgende beschreven:

Artikel 14

1. *Indien een aanvraag om een vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop deze wet met betrekking tot zodanige aanvraag in werking treedt, blijft het voor dat tijdstip ten aanzien van zodanige aanvraag geldende recht van toepassing tot het tijdstip waarop de beschikking op de aanvraag onherroepelijk is geworden.*
2. *Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*
 - a. *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,*
 - b. *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en*
 - c. *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,**ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*
3. *Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is*

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Op dit moment kent het adres Lagevoortseweg 4a ook nog milieurechten. Met dit plan wordt het agrarisch bedrijf gesaneerd en zal ruimte maken voor een nieuwe woning. Het plan voldoet aan de gestelde punten uit artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. Om deze reden geldt een richtafstand van 50 meter van de toekomstige woning tot milieubelastende agrarische bedrijven in de omgeving. Het bedrijf aan het adres Oude Rijksweg 11 ligt op circa 150 meter van het plangebied en zorgt daarmee dus niet voor belemmeringen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen zal geen hinder veroorzaken voor dit bedrijf en vice versa. Het libellen- en vlindermuseum en de Bed & Breakfast zijn kleinschalige activiteiten die passen in de omgeving. De gebouwen ten behoeve van de recreatiebestemming komen op een afstand van circa 100 meter van de dichtstbijzijnde woningen te liggen, waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen blijft gewaarborgd. Daarnaast wordt er met dit plan een veehouderij gesaneerd wat tot een verbetering van de milieukwaliteit leidt. Voor het onderdeel 'geur' wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

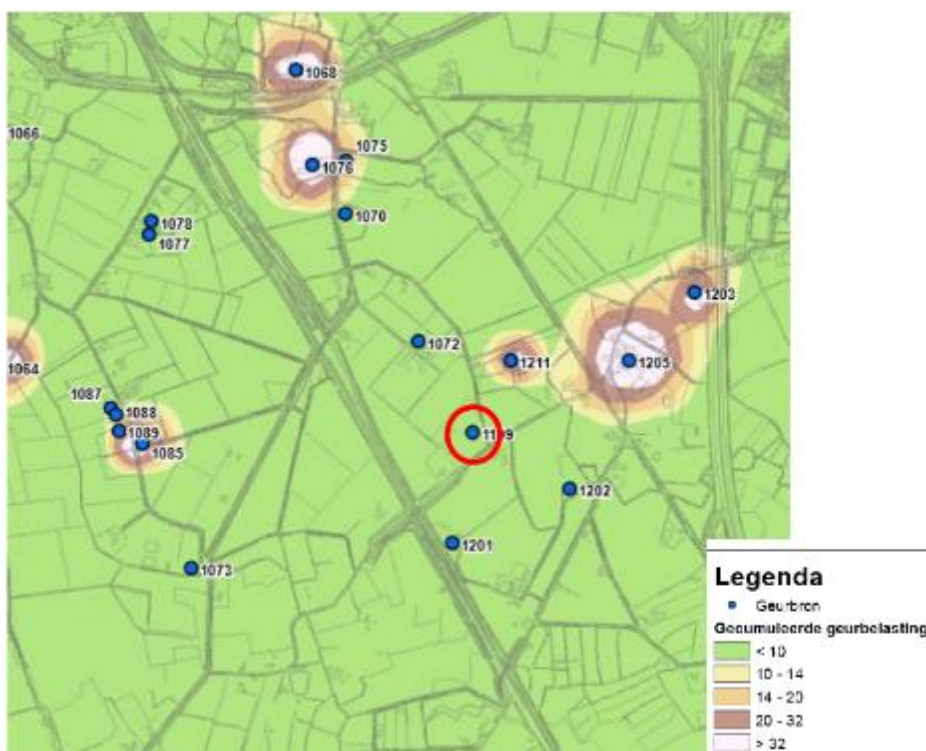
4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Conclusie

Vanwege de ligging in het buitengebied is het van belang duidelijkheid te hebben over eventuele geurhinder in relatie tot het plan. Het bedrijf Oude Rijksweg 11 is reeds behandeld in paragraaf 4.4. Hieruit volgen geen belemmeringen. Daarnaast is gekeken naar de gecumuleerde geurbelasting om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Zoals de kaart in figuur 4.1 aangeeft is de gecumuleerde geurbelasting (peildatum 01-07-2013) ter plaatse van het plangebied kleiner dan 10 OUE/m³. Hiermee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Een nader geuronderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 4.1: Gecumuleerde geurbelasting plangebied (rood omcirkeld) en omgeving (bron: ODBN)

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen hoogspanningslijnen o.i.d. in de omgeving aanwezig. Aardgasleidingen worden behandeld in navolgende paragraaf.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

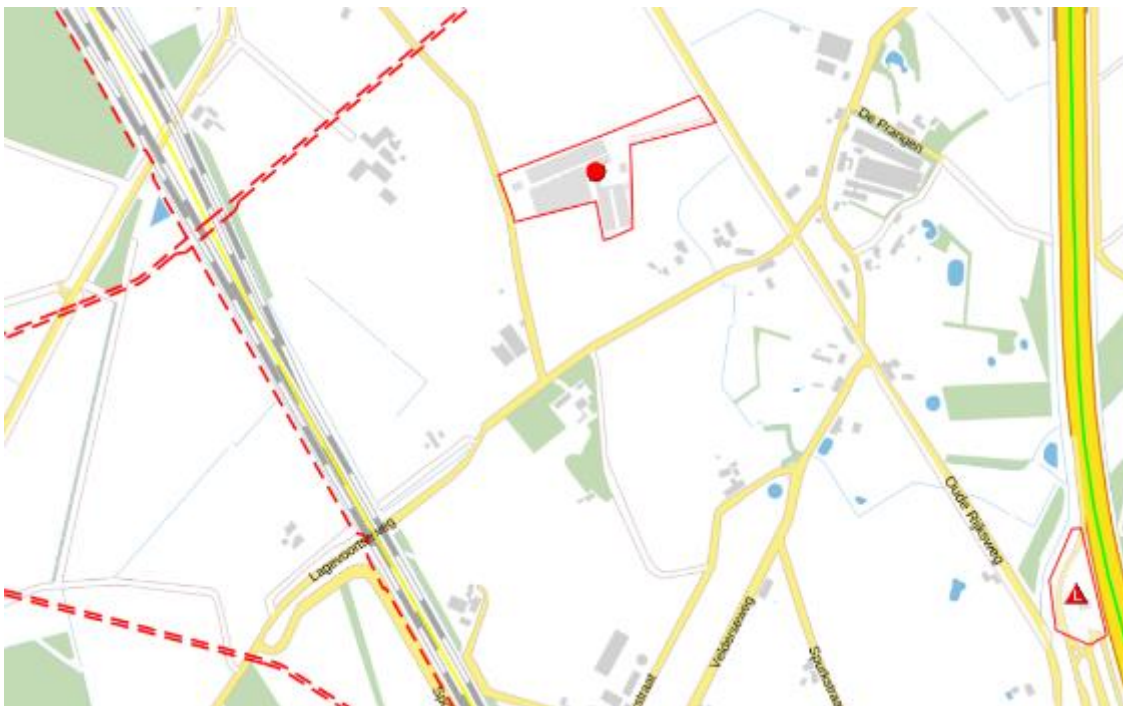
- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart

Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Boxtel

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft de gemeente Boxtel een “Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Boxtel”, d.d. 5 oktober 2010 opgesteld. In deze beleidsvisie is sprake van een gebiedsgericht aanpak. Er zijn drie gebiedstypen onderscheiden. Te weten:

- Risicoluw gebied
- Gemengd gebied
- Intensief gebied

Voor elk gebiedstype geldt een eigen veiligheidsambitie.

Een bijzonder aandachtsgebied in het kader van de gebiedsgerichte aanpak is de aanwezigheid van infrastructuur waarop of waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze vervoersassen doorsnijden verschillende gebieden en dus ook verschillende gebiedstyperingen. Daarom is er voor gekozen om de omgang met de risico's van transportassen te verbinden aan de gebiedsindeling. Voor elk gebiedstype is een ambitieniveau geformuleerd voor zowel het plaatsgebonden risico als voor het groepsrisico.

De ontwikkeling is gelegen in het buitengebied. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de wettelijke normen en de verantwoordingsplicht.

Ambitieniveau ‘gemengd’ m.b.t. plaatsgebonden risico
• Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10^{-6}/jaarcontour van een bedrijf of transportas liggen. • Voor bestaande situaties geldt het stand-still principe.
Ambitieniveau ‘gemengd’ m.b.t. groepsrisico
• Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd. • Een significante toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd zolang de oriënterende waarde niet overschreden wordt.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour. Het ambitieniveau met betrekking tot het plaatsgebonden risico is derhalve niet relevant. Het ambitieniveau met betrekking tot het groepsrisico is:

- Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd.
- Een significante toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd zolang de oriënterende waarde niet overschreden wordt.

Conclusie

Om de eventuele externe veiligheidsrisico's te bepalen is gekeken naar de risicokaart. Een uitsnede hiervan is weergegeven in figuur 4.2. Op de kaart is te zien dat er verschillende inrichtingen, leidingen en transportroutes rondom het plangebied liggen.

Inrichtingen

Het plangebied ligt buiten alle risicoafstanden en invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen in de omgeving (zoals het bedrijf aan de Oude Rijksweg 11 en het Texaco tankstation aan de A2).

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleidingen (rood gestreept aangegeven in figuur 4.2) hebben geen risicoafstanden die tot aan het plangebied reiken. In het noorden lopen twee aardgasleidingen met een 1%-letaliteitsafstand van 430 en 490 meter en een 100%-letaliteitsafstand van 180 en 190 meter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze leidingen, namelijk op circa 400 meter. Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van de overige leidingen die te zien zijn in figuur 4.2.

Transportroutes

Er lopen rond Boxtel verschillende transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit zijn de rijksweg A2 en de spoorlijnen tussen Den Bosch, Eindhoven, Boxtel en Tilburg (zie figuur 4.2). Over de A2 (tussen knooppunt Vught en Ekkersweijer) worden stoffen vervoerd uit de categorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GT3. Het invloedsgebied van de weg wordt gevormd door de stof LT2 (een toxische vloeistof) en bedraagt 880 meter. Het plangebied ligt op circa 810 meter van de A2 en dus binnen het invloedsgebied. Voor deze weg is dus een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. De spoorlijn ligt op circa 280 meter van het plangebied. Deze spoorlijn heeft een invloedsgebied van 995 meter. Het plangebied ligt hier dus binnen. Voor de spoorlijn is dus een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot risicobronnen in de omgeving zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Bestrijdbaarheid

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas en vloeistof is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas of vloeistof en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het bouwwerk is goed geïsoleerd, waardoor het een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd inzake externe veiligheid. Dit advies is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden ten aanzien van zelfredzaamheid goed zijn. Daarnaast is beschreven dat de mogelijkheden van bestrijdbaarheid door deze ontwikkeling niet negatief worden beïnvloed. Het advies luidt als volgt:

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen. Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid. Neem deze scenario's ook op in het BHV/ontruimingsplan van de bed & breakfast en het museum.

Initiatiefnemer zal zorgdragen aan hetgeen dat is beschreven in het advies van de Veiligheidsregio.

Het onderdeel externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.8 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Conclusie

Quickscan flora en fauna

Er is een quickscan uitgevoerd naar flora en fauna in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn overtredingen ten aanzien van wezel, bunzing en steenmarter op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoeken dient hieromtrent uitsluitend te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Aanbevelingen

Het te slopen gebouw biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuis-kasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Vervolgonderzoek bunzing, steenmarter en wezel

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is een vervolgonderzoek uitgevoerd voor de soorten bunzing, steenmarter en wezel. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Binnen het plangebied zijn geen rust- en verblijfplaatsen van wezel, bunzing of steenmarter aanwezig, noch betreft het essentieel leefgebied. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot wezel, bunzing of steenmarter is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soorten. Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Stikstofdepositie

Om te bepalen wat het plan voor gevolgen heeft op de stikstofdepositie bij nabijgelegen Natura 2000-gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd middels de Aerius calculator. De resultaten uit de calculator zijn opgenomen in de bijlagen. Voor de gebruiksfase is uitgegaan dat de toekomstige gebouwen niet voor een stikstofemissie zorgen. Ze worden immers gasloos verwarmd. Wel zorgt het verkeer van en naar het plangebied voor stikstof. Deze is ingevoerd conform de gegevens uit paragraaf 4.1. Voor de sloop en aanlegfase is gebruik gemaakt van gegevens uit soortgelijke eerdere berekeningen. Er is worst-case uitgegaan dat de sloop en bouw in 1 jaar plaatsvindt. Geconcludeerd wordt dat de gebruiks- en aanlegfase beiden niet voor een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zorgen. Negatieve effecten van het plan op Natura 2000 is daarmee uitgesloten.

Conclusie

Er is geen ontheffing nodig met betrekking tot beschermde soorten. Het plan heeft daarnaast geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Het onderdeel ecologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Conclusie

Voor de locatie zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd in het kader van de bodem. Deze onderzoeken zijn in de bijlagen opgenomen. Hieronder wordt per onderzoek de conclusie beschreven.

Verkennd bodemonderzoek Van Vleuten Consult BV (10 juni 2020)

Bovengrondse olietank

Zintuiglijk zijn in de grond géén bijmengingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- De bovengrond niet verontreinigd is met minerale olie;
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarde wordt aangetroffen aan barium. In het grondwater zijn analytisch géén olieproducten aangetroffen.

De hypothese "Verdacht" ter plaatse van de bovengrondse olietank dient op basis van de analysere-sultaten verworpen te worden die duiden op een verontreiniging veroorzaakt door de olietank. Echter, zolang de tank in gebruik blijft dient de hypothese "Verdacht" gehanteerd te worden.

Overig terrein

Zintuiglijk is plaatselijk in de bovengrond (boringen 04, 05 en 16) een matige bijmenging met puin aangetroffen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- In de, zintuiglijk schone bovengrond, een lichte verontreiniging aan PCB is aangetroffen;
- In de, matig puinhoudende bovengrond, een matige verontreiniging aan zink is aangetroffen en een licht verontreiniging aan cadmium, koper, lood, PCB en minerale olie;
- In de ondergrond géén verhoogde parameters zijn aangetroffen;
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarde wordt aangetroffen aan molybdeen.

De hypothese “onverdacht niet-lijnvormig” moet verworpen worden op basis van de matige en lichte verhogingen in de bovengrond, als de overschrijding van de streefwaarde in het grondwater.

Aanbevelingen

Op basis van de Wet bodembescherming vormen de aangetroffen verhoogde waarden aanleiding voor aanvullend en/of nader onderzoek. Op basis van de resultaten is de bodemkwaliteit onvoldoende vastgelegd. De resultaten vormen een belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein. Geadviseerd wordt bij herinrichting van het terrein alert te zijn op bodemvreemde bijmengingen en deze grond mogelijk apart te af te graven.

Verkennd asbest in bodemonderzoek Van Vleuten Consult BV (11 juni 2020)

In de inspectiegaten en/of -sleuven waar visueel asbestverdachte materialen zijn aangetroffen werd analytisch ook bevestigd.

Puinhoudende bovengrond

De puinhoudende bovengrond is ter plaatse van inspectiesleuf SL01.1 (0-50 cm-mv) sterk verontreinigd met asbest. Het totaal gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde (>100 mg/kg ds. gewogen asbest). De bovengrond ter plaatse van inspectiesleuf SL05.1 is niet verontreinigd met asbest. De hypothese ‘verdachte puinhoudende bovengrond’ dient aangenomen te worden.

Afwateringszone 1

De bovengrond van inspectiegat G02.1 (0-10 cm-mv) is sterk verontreinigd met asbest. Het totaal gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde (>100 mg/kg ds. gewogen asbest). De bovengrond ter plaatse van de inspectiegat G01.1 (0-10 cm-mv) is niet verontreinigd met asbest. Het totaal gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde (>100 mg/kg ds. gewogen asbest).

Afwateringszone 2

De bovengrond van inspectiegat G03.1 (0-10 cm-mv) is sterk verontreinigd met asbest. Het totaal gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde (>100 mg/kg ds. gewogen asbest). In de bovengrond ter plaatse van inspectiegat G04.1 (0-10 cm-mv) overschrijdt het totaal gewogen asbest de detectiegrens (<50 mg/kg ds. gewogen asbest). Het totaal gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde (>100 mg/kg ds. gewogen asbest).

De hypothese ‘verdachte afwateringszones van dakgootloze asbestdaken met asbesthoudend materiaal en/of asbestvezels’ dient aangenomen te worden. Met betrekking tot asbest in bodem is geen volumecriterium van toepassing. Dit betekent dat al bij overschrijding van de interventiewaarde sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak bestaat.

Aanbevelingen

Op basis van de sterke verontreiniging met asbest dient een nader asbest in bodemonderzoek conform NEN5707 uitgevoerd te worden om de omvang te bepalen.

Asbestinventarisatie Asbest Adviseurs BV (7 juli 2020)

Er is ook een asbestinventarisatie gedaan van o.a. het maaiveld en enkele golfplaten. Voor sommige locaties was sanering op korte termijn noodzakelijk.

Conclusie en vervolg

Van Vleuten Consult BV zal na de sloop van de bebouwing de sanering van de bodem uitvoeren. De omvang hiervan is inzichtelijk gemaakt. Aangezien deze sanering gekoppeld zit aan de sloop van de bebouwing is het niet zinvol om voorafgaand aan de sloop extra onderzoek te doen naar de bodem. De werkzaamheden ten aanzien van de sanering zijn als volgt:

- Opstellen BUS-melding voorafgaand aan de werkzaamheden;
- Projectkosten: opstellen verificatieplan en V&G plan;
- Controle V&G plan door HVK/ MVK'er;
- Inrichting terrein;
- Ontgraven, afvoeren en verwerking matig tot sterk verontreinigde grond;
- Milieukundige begeleiding: dagelijks toezicht door een gecertificeerde MKB'er, controlebemonstering voor bepaling eindsituatie en controle door de projectleider;
- Contact met bevoegd gezag, inclusief benodigde meldingen;
- Opstellen BUS-evaluatieverslag na afloop van de sanering.

De milieukundig begeleider is op de locatie aanwezig, in ieder geval tijdens kritische momenten, zoals uitzetten ontgravingscontour, ontgraving en afvoer van de verontreiniging, alsmede de controlebemonstering van de ontgravingsput en de controle van de eventuele aanvulgrond. Er wordt een werkafspraak ondertekend waarmee de onafhankelijkheid en de mandatering van de werkzaamheden worden vastgelegd. De taken die onder de milieukundige processturing vallen zijn, o.a.:

- Toezicht of de sanering volgens het saneringsplan, beschikking, verificatieplan en V&G-plan wordt uitgevoerd;
- Sturen van de bodemsaneringswerkzaamheden, zoals het aangeven van de ontgravingsgrenzen;
- Aangeven van mogelijkheden om bij te sturen, indien afwijkingen worden gesignaleerd. Afwijkingen melden bij het bevoegd gezag;
- Vastleggen van de uitgevoerde werkzaamheden en vastleggen van eventuele wijzigingen ten behoeve van het evaluatieverslag.
- De taken die onder milieukundige verificatie vallen zijn, o.a.:
- Verrichten van monsterneming en analyses;
- Controleren of het resultaat van de sanering overeenkomt met de gestelde saneringsdoelstelling in de beschikking of een andere goedkeuring;
- Vastleggen in het evaluatieverslag van de resultaten van het verwijderen dan wel het isoleren van de verontreiniging in grond en grondwater (indien van toepassing) door middel van eindbemonstering;
- Vastleggen van de eventuele restverontreinigingen in grond.

De kosten voor de sanering zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

4.10 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterschap De Dommel

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

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Boxtel

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

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid van Boxtel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024. De belangrijkste aanpassing hierin ten opzichte van voorgaande gemeentelijke rioleringsplannen komt voort uit het in werking treden van de Wet verankering en bekostiging Gemeentelijk Wastaken. Gemeenten hebben daarin de verplichting om naast de zorgplicht voor inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater, ook de grondwater- en hemelwaterzorgplicht uit te werken en een plaats te geven. In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. In nieuwere gebieden wordt neerslag bij hoge neerslagintensiteiten via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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

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

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

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

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

Waterhuishoudkundig systeem en toename verharding

Afvalwater

De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de bestaande afwatervoorziening. Hierdoor is een aanpassing aan het bestaande stelsel noodzakelijk. Al het afvalwater dat na realisatie van het plan zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een bestaand DWA-riool naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de omgeving liggen wel enkele kleine watergangen / sloten. De watergangen zijn niet aangemerkt als een B-watergang in de Legger van Waterschap de Dommel. Gezien het gebruik en planvoornemen zijn geen nadelige invloed op het oppervlaktewater te verwachten bij eventuele afkoppeling van het hemelwater.

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 grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid, door de sanering van een intensieve veehouderij vindt er zelfs een verbetering plaats van de milieubelasting ter plaatse. De dreiging van een toekomstige grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Volgens de bodemkaart ligt het plangebied binnen een zone met een humuspodzolgrond. Ter plaatse is een lemig, fijn zand te verwachten. De geldende grondwatertrap volgens bodemdata en de atlas van de provincie Noord-Brabant is VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt bij grondwatertrap VI op 40-60 cm beneden maaiveld. Er is geen sprake van grondwateroverlast. 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

Het onderhavige plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe bebouwing. Het gezamenlijke nieuwe dakoppervlak komt neer op circa 1.100 m². In de huidige situatie is dit circa 1.370 m². Het verhard oppervlak zal iets toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Aan de voorzijde van het plangebied wordt namelijk een parkeerterrein aangelegd met klinkerverharding. Aan de randen van het parkeerterrein en op het parkeerterrein zelf is daarnaast nog op plekken sprake van groen. De totale verharding in de toekomstige situatie komt neer op circa 3.000 m² (exclusief 1.100 m² bebouwing). Conform het provinciale en gemeentelijke beleid is een nadere compensatie niet vereist.

Er zijn geen nadere compenserende maatregelen noodzakelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.11 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Conclusie

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. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

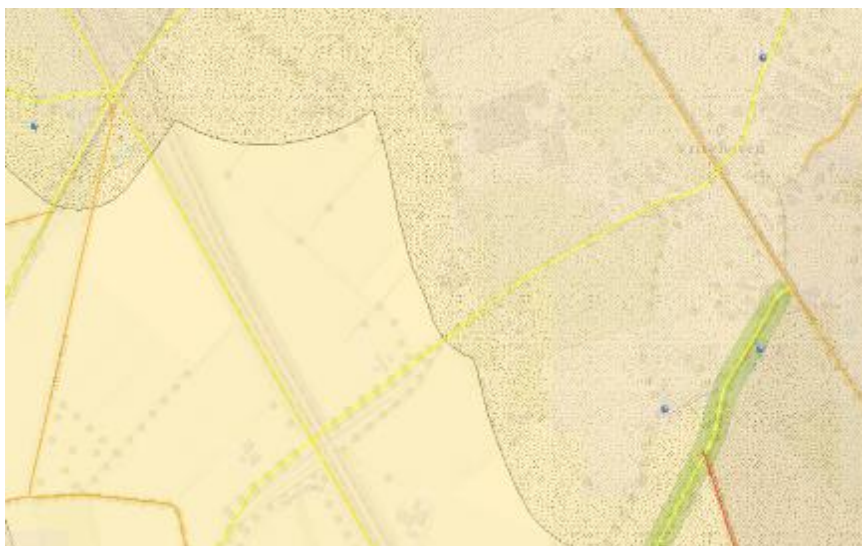
De gemeente Boxtel heeft in haar bestemmingsplannen de classificaties uit het archeologisch beleid doorvertaald in dubbelbestemmingen. Dit houdt in dat aan de gebieden waar archeologische waarden voorkomen of worden verwacht de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ wordt toegekend. De bescherming van eventuele archeologische waarden heeft hiermee voorrang op de onderliggende bestemming. Gebieden met een lage archeologische verwachting krijgen geen dubbelbestemming omdat voor deze gebieden geen restricties op dit punt gelden. Voor de planlocatie is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Bovendien wordt met de nieuwe bebouwing de bestaande bebouwing vervangen en wordt er grotendeels op gronden gebouwd waar momenteel al gebouwen staan. Archeologie vormt geen belemmering voor ons planvoornemen.

4.12 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan 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.



Figuur 4.3: CHW-kaart Brabant

Conclusie

De cultuurhistorische waarden bij het plangebied zijn afgebeeld in figuur 4.3. De Lagevoortseweg is aangeduid als 'waardevolle lijnstructuur'. Daarnaast ligt het plangebied in de regio 'De Meijerij'. De Meijerij 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 Meijerij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meijerij 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.

De nieuwe bebouwing wordt in een landelijke stijl gerealiseerd en past daardoor in de omgeving. Er vinden verder geen ingrepen plaats aan de Lagevoortseweg. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op de lijn van hoge waarden. Om deze reden zal het initiatief de cultuurhistorische waarden van de regio ook niet belemmeren.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een woning met B&B en museum mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieu-gevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is sprake van de sloop van een veehouderij en realisatie van slechts 1 woning met B&B en museum. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.14 Gezondheid i.r.t. veehouderijen

Er is gekeken naar de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0". In deze handreiking is een stappenplan opgenomen met betrekking tot veehouderijen. Deze kan ook gebruikt worden voor de omgekeerde werking. Dit stappenplan is doorlopen.

Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij. Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak (stap 2). Er is daarnaast sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien sprake is van een geurbelasting $< 10 \text{ ouE/m}^3$. Er is sprake van een afstand die groter is dan 100 meter tussen het plangebied en omliggende veehouderijen (stap 3 en 4). Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand met uitzondering van het gestopte agrarisch bedrijf aan het adres Oude Rijksweg 11. Ook overige veehouderijen liggen buiten 250 meter afstand (stap 5). Er is geen sprake van een mestbe- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet geadviseerd te worden voor dit plan.

4.15 Hoogspanningslijnen en spuitzones gewasbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen of spuitzones van gewas-
sen. Deze onderdelen zorgen dan ook niet voor belemmeringen

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

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

Onderhavig bestemmingsplan 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 regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is 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 overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding. Op de verbeelding is de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' opgenomen.

5.3 Toelichting op de bestemming

Binnen het plangebied is de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' opgenomen. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de vigerende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' zijn de gronden bestemd voor een vlinder- libellenmuseum. Daarnaast is op het terrein tevens een Bed & Breakfast toegestaan met maximaal 8 slaapkamers. Voor deze functie zijn specifieke maatvoeringen opgenomen voor zowel de omvang als de bouw- en goothoogte.

Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen deze aanduiding is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. De maatvoeringen voor de bedrijfswoning sluiten aan bij de vigerende regelingen voor bedrijfswoningen in het buitengebied van de gemeente Boxtel. Bijgebouwen zijn daarnaast toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m².

De ontwikkeling zal gepaard gaan met een landschappelijke inpassing. De concrete inrichtingsmaatregelen zijn in de regels als een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De maatregelen dienen binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te worden gerealiseerd en (duurzaam) in stand te worden gehouden.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met alle ontwikkelende partijen/de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij(en). Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Omgevingsdialog
- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voor dit plan is een omgevingsdialoog gevoerd. De rapportage hiervan is als bijlagen opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hier wordt dan ook naar verwezen.

Het omgevingsdialoog/bijeenkomst werd op maandag 9 december 2019 georganiseerd. De naaste burens hebben allemaal een kans gehad om alle plannen in te zien. Daarbij kan eventueel bij de niet-aanwezigen alsnog een dialoog of bespreking gedaan worden. De gebouwen zijn toe aan vervanging voor nieuwe gebouwen met de laatste goede standaarden. Er is als toevoeging op het bestaande plan een noodzaak gekomen voor een mantelzorgwoning. Een van de buurtgenoten wil graag voorzien worden van een tekening. Dit betreft met name de indeling van de vlinder- en libellentuin. De huisnummering vergt aandacht en verduidelijking in de toekomst. Met name indien er meerdere gebouwen op de aangegeven adressen (Lagevoortseweg 4, de burens en Lagevoortseweg 4 A, eigen). Met name met het oogmerk wetenschap, duurzaamheid, energieneutraal bouwen en de verruiling van weiland voor natuur kan volgens ons dit plan “Libellen & Vlinder Museum” een goede bijdrage leveren aan de buurt en uiteindelijk dan ook aan de maatschappij.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

meewerkend

boxtel

