

Motivering TAM-IMRO
Oirschotseweg 9a, Boxtel

Colofon

Rapport: Motivering TAM IMRO Oirschotseweg 9a, Boxtel

Rapportnummer: 5825BS03

Status: definitief

Datum: november 2025

Opdrachtnemer

Geling Advies

Burgemeester Wijtvlietlaan 1

5764 PD De Rips

www.gelingadvies.nl

0493 - 597500

© NOVEMBER 2025 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENS-BESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 AANLEIDING EN DOEL	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Projectgebied	6
1.3 Omgevingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 PLANVOORNEMEN	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 beoogde situatie	11
2.3 voortraject	13
3 BELEID EN REGELGEVING	14
3.1 Rijksbeleid en rijksregels	15
3.1.1 omgevingswet	15
3.1.2 Instructieregels	16
3.1.2.1 Bkl	19
3.1.3 Conclusie	20
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	20
3.2 Omgevingsvisie noord-brabant	20
3.2.2 Beleidskader leefomgeving 2030	21
3.2.3 Tam-omgevingsverordening Noord-brabant	22
3.2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap	25
3.2.5 Artikel 5.77 Wonen	27
3.2.6 Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit	28
3.2.7 Conclusie	29
3.3 Beleid waterschap De dommel	29
3.3.1 Conclusie	30
3.4 Gemeentelijk beleid	30
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Boxtel	30
3.4.2 Programma's	33
3.4.3 Welstandnota gemeente boxtel	33
3.4.4 Buitengebied 2011 Boxtel	33
3.4.5 Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken	34
3.4.5.1 Landschappelijke inpassing binnen Vab-beleid	37
3.4.6 Verordening op de WUBBB	42
3.4.7 Conclusie	43
3.5 Beperkingengebieden	43
4 FYSIEKE LEEFOMGEVING	44
4.1 Milieueffectrapportage (mer)	44
4.1.1 Toetsingskader	44
4.1.2 Onderzoek en motivatie	44
4.1.3 Conclusie	44
4.2 Verkeer, vervoer en parkeren	45
4.2.1 Toetsingskader	45
4.2.2 Onderzoek en motivatie	45
4.2.3 Conclusie	46
4.3 Geluid	46
4.3.1 Toetsingskader	46
4.3.2 Onderzoek en motivatie	48
4.3.3 Conclusie	52
4.4 Luchtkwaliteit	52

4.4.1	Toetsingskader	52
4.4.2	Onderzoek en motivatie	53
4.4.3	Conclusie	54
4.5	Geur	54
4.5.1	Toetsingskader	54
4.5.2	Onderzoek en motivatie	55
4.5.3	Conclusie	57
4.6	Trilling	57
4.6.1	Toetsingskader	57
4.6.2	Onderzoek en motivatie	57
4.6.3	Conclusie	58
4.7	Bodem	58
4.7.1	Toetsingskader	58
4.7.2	Onderzoek en motivatie	59
4.7.3	Conclusie	62
4.8	Veiligheid	62
4.8.1	Toetsingskader	62
4.8.2	Onderzoek en motivatie	63
4.8.3	Conclusie	65
4.9	water	66
4.9.1	Toetsingskader	66
4.9.2	Onderzoek en motivatie	66
4.9.3	Maatregelen	69
4.9.4	Conclusie	70
4.10	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	70
4.10.1	Toetsingskader	70
4.10.2	Onderzoek en motivatie	71
4.10.3	Conclusie	71
4.11	Cultureel erfgoed	71
4.11.1	Toetsingskader	71
4.11.1.1	Archeologie	71
4.11.1.2	Cultuurhistorie	72
4.11.2	Onderzoek en motivatie	73
4.11.2.1	Archeologie	73
4.11.2.2	Cultuurhistorie	76
4.11.3	Conclusie	77
4.12	Natuur	78
4.12.1	Toetsingskader	78
4.12.2	Onderzoek en motivatie	79
4.12.3	Conclusie	81
4.13	Duurzaamheid	82
4.13.1	Toetsingskader	82
4.13.2	Onderzoek en motivatie	82
4.13.3	Maatregelen	82
4.13.4	Conclusie	83
4.14	Spuitzonering	83
4.14.1	Toetsingskader	83
4.14.2	Onderzoek en motivatie	84
4.14.3	Conclusie	84
4.15	Explosieven	84
4.15.1	Toetsingskader	84
4.15.2	Onderzoek en motivatie	84
4.15.3	Conclusie	85

5 UITVOERBAARHEID **86**

5.1	Economische uitvoerbaarheid	86
5.1.1	Financieel-economische haalbaarheid	86
5.1.2	Kostenverhaal	86
5.1.3	Nadeelcompensatie	86
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87
5.2.1	Participatie	87
5.2.2	Advies en instemming	87
5.2.3	Besluitprocedure	87
5.2.4	Bezwaar/beroep	87
5.2.5	Digitale kennisgeving	88

6 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE **89**

6.1	Evenwichtige toedeling	89
6.2	Conclusie	89

7 LIJST MET BIJLAGEN **90**

<i>Bijlage 1a: AERIUS-toelichting Oirschotseweg 9a</i>	90
<i>Bijlage 1b: AERIUS projectberekening sloop- en aanlegfase</i>	90
<i>Bijlage 1c: AERIUS projectberekening gebruiksfase</i>	90
<i>Bijlage 1d: AERIUS projectberekening verschilberekening sloop- en aanlegfase</i>	90
<i>Bijlage 1e: AERIUS projectberekening verschilberekening gebruiksfase</i>	90
<i>Bijlage 2: Ecologische QuickScan Oirschotseweg 9a Boxtel</i>	90
<i>Bijlage 2a: Verspreidingsgegevens</i>	90
<i>Bijlage 2b: Beschermd soorten par. 3.2</i>	90
<i>Bijlage 2c: Beschermd soorten par. 3.3</i>	90
<i>Bijlage 3: Verkennend en nader bodemonderzoek</i>	90
<i>Bijlage 4: Situatieschets</i>	90
<i>Bijlage 5: Landschappelijke inpassing</i>	90
<i>Bijlage 6: Milieutekening 2016</i>	90
<i>Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog</i>	90
<i>Bijlage 8: Buurtdialoog begeleidend schrijven</i>	90
<i>Bijlage 9: NIBM-tool berekening</i>	90
<i>Bijlage 10: Berekening waardevermeerdering</i>	90
<i>Bijlage 11: Voorgrondgeur berekening Oirschotseweg 9a – Oirschotseweg 9 Boxtel</i>	90

1

AANLEIDING EN DOEL

1.1 AANLEIDING

Onderhavige motivering heeft betrekking op de locatie Oirschotseweg 9a te Boxtel.

Initiatiefnemers zijn voornemens om het omgevingsplan te wijzigen op de locatie Oirschotseweg 9a te Boxtel. Vanwege het onzekere toekomstbeeld van de veehouderijsector is besloten deel te nemen aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen (LBV). Daarom wordt ter compensatie na het wegvallen van het inkomen van de agrarische bedrijfsvoering in de nieuwe situatie ook op de locatie een volwaardig inkomen vergaard. Na de beëindiging is het daarom noodzakelijk dat de locatie een nieuwe invulling krijgt, waarmee het voor de initiatiefnemer mogelijk is om een inkomen te halen uit de locatie. Daarnaast is het een voorwaarde vanuit de LBV dat op de locatie niet langer landbouwhuisdieren gehouden kunnen worden. Om deze reden is het noodzakelijk dat de functie van het perceel wijzigt.

De nieuwe invulling die de initiatiefnemer voor ogen heeft is een bedrijfsfunctie in de milieucategorie 1 en 2 waarbinnen een loods ten behoeve van statische opslag komt. De bedrijfswoning blijft hierbij aanwezig. Bij de bedrijfswoning komt een bijgebouw met een oppervlakte van 250 m². De overige bestaande bebouwing wordt gesloopt. Met de ontwikkeling wordt de locatie in het landschap ingepast en wordt een bijdrage geleverd aan het ontwikkelen van de Ecologische verbindingszone aan de zuidzijde van het projectgebied.

Met de gemeente Boxtel is door de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om deze functiewijziging van het perceel mogelijk maken. In deze overeenkomst is door alle betrokken partijen bevestigd dat de functiewijziging van de locatie naar een bedrijfsloods met de aanduiding statische opslag milieucategorie 2, waarbij de bedrijfswoning en een bijgebouw 250 m² is toegestaan, een passende toekomstige invulling van de locatie is. Een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 PROJECTGEBIED

De projectlocatie van de Oirschotseweg 9a is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Boxtel. Ten zuiden en westen wordt dit projectgebied omlijst door de Blauw-hoefseloep, welke onderdeel uitmaakt van de Ecologische verbindingszone.

De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Boxtel, sectie P, perceelnummers 600, 601, 602 en 603, respectievelijk 13.890 m², 1.885 m², 1.150 m² en 17.135 m² groot. De omvang van het totale projectgebied bedraagt 34.060 m². Deze omvang is inclusief de erfbeplanting.

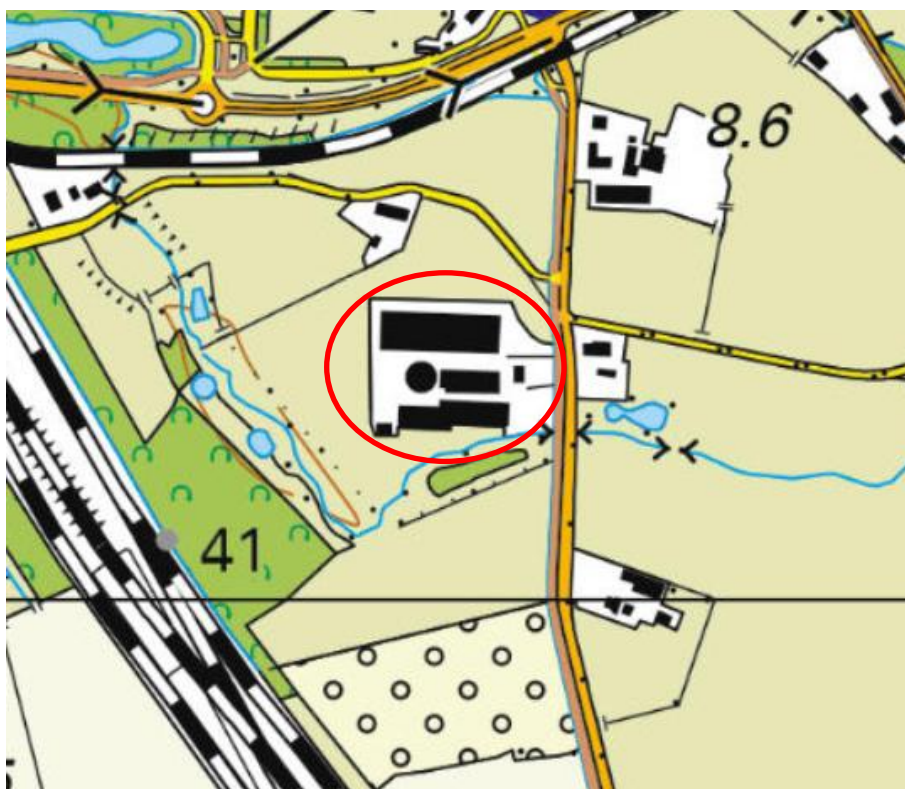
Figuur 1

Luchtfoto van project-
gebied



Figuur 2

Locatie projectgebied
op topografische kaart



1.3

OMGEVINGSPLAN

De Oirschotseweg 9a te Boxtel valt binnen het thans vigerende Omgevingsplan Gemeente Boxtel, waarbij het tijdelijke deel van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', in werking getreden op 10 juli 2014, onderdeel van uit maakt.

Op de locatie liggen de functievlakken “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”, “Waarde – Leefgebied soorten halfopen cultuurlandschap” en deels “Waarde-Archeologie 3” met de functieaanduiding “Intensieve veehouderij”. Ook heeft het de gebiedsaanuiding “Reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

Strijdigheden met omgevingsplan

Het projectgebied is strijdig met de bepalingen in het Omgevingsplan gemeente Boxtel, met als tijdelijk onderdeel het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’. Om onderhavig initiatief toch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via Imro. Voorliggende motivering maakt hiervan onderdeel uit. In onderhavige motivering wordt aangetoond dat het project passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

Het plan is in strijd met de geldende planregels, vigerend op de projectlocatie. Om het voornemen mogelijk te maken, wordt voor onder andere het bouwvlak en de beoogde functie middels een TAM-Imro afgeweken van het omgevingsplan.

1.4

LEESWIJZER

Inleiding en beschrijving besluitgebied

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van activiteit die middels deze motivering mogelijk wordt gemaakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige en beoogde ruimtelijk-functionele situatie.

Verantwoording

In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal, waterschaps- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving.

Uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Daarna komt in hoofdstuk 6 de belangafweging en conclusie aan bod.

2 PLANVOORNEMEN

In dit hoofdstuk worden de huidige situatie en de beoogde situatie van het projectgebied en de omgeving beschreven.

2.1 HUIDIGE SITUATIE

De projectlocatie aan de Oirschotseweg is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Boxtel. Ten zuiden en westen wordt dit projectgebied omlijst door de Blauwhoefseloop, welke onderdeel uitmaakt van een Ecologische verbindingszone.

Figuur 3

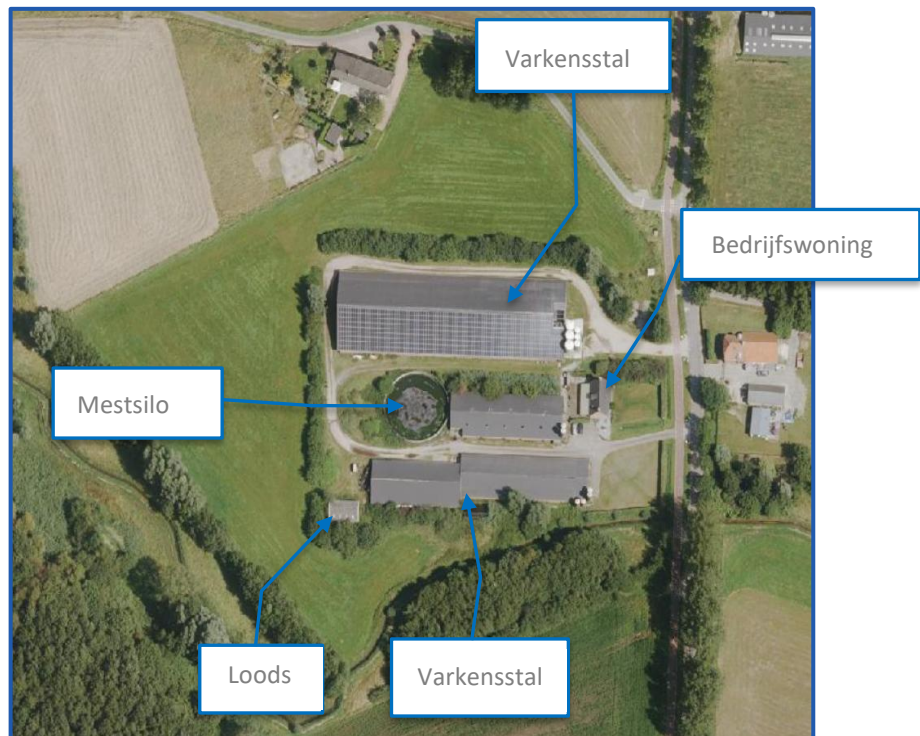
Locatie projectgebied
binnen omgeving



De bebouwing in het projectgebied bestaat uit een bedrijfswoning en diverse gebouwen ten behoeve van de varkenshouderij. Dit alles is gelegen op een perceel van 34.060 m². De huidige indeling van het gebied is weergegeven in de navolgende figuur.

Figuur 4

Bebouwing projectgebied Oirschotseweg 9a, Boxtel.



Historie

Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog waren op de locatie aan de Oirschotseweg enkel agrarische percelen gelegen, waarbij het beekdal de Blauwhoefseloep en de spoorwegen al aanwezig waren. Pas rond de jaren 90 was de eerste woning met bijbehorende schuur gevestigd. Hierna is een nieuwe, kleinere schuur toegevoegd. In 2010 bestond de boerderij uit een bedrijfswoning, een grote stal, een kleinere, reeds bestaande loods en een silo. Kort daarna is de meest recente varkensstal aan de noordzijde van het erf gebouwd.

Figuur 5

Historische kaart projectgebied in 1984 (Topotijdreis)



Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig. In de loop van de decennia na de oorlog worden bijgebouwen ten westen van de oorspronkelijk bebouwing gerealiseerd. Tegen en rond het einde van 20ste eeuw worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd en in westelijke richting uitgebreid. Ten westen hiervan wordt een poel met meanderende greppel aangelegd. Deze wordt omzoomd door

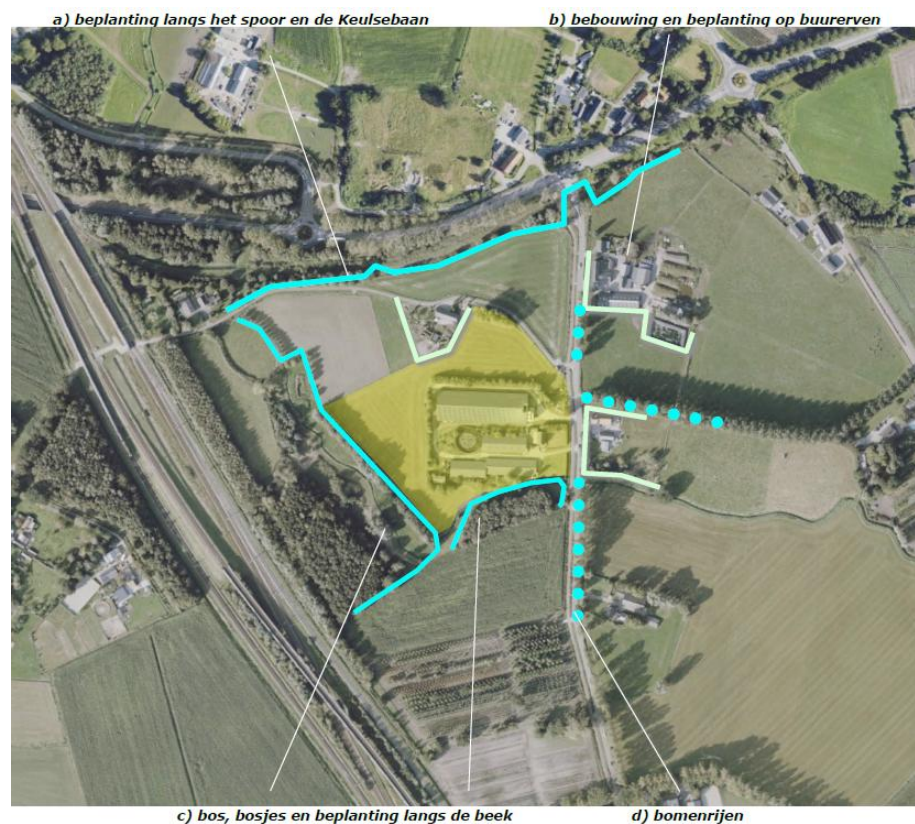
inheemse beplantingen. Voorstaand figuur geeft een kaart weer met de situatie in 1984.

Stedenbouwkundige aspecten en omliggende functies

Het projectgebied kent een landelijke ligging in het buitengebied. Het wordt omgeven door agrarische gronden en natuur. In de omgeving liggen functies als agrarisch, agrarisch bedrijf, natuur, bos en wonen. Er is sprake van een mengeling van functies. De landschappelijke context is te kenschetsen als het landschappelijke inpassingsplan bekeken wordt. Deze is als bijlage toegevoegd. De oostkant van het projectgebied is gelegen in een open context met omliggende akkers, waarbij de zuidkant met een beek en bosje wordt afgeschermd. Daarachter liggen meerdere akkers. De westkant van het perceel grenst aan een bos waarachter een spoorlijn gelegen is. Aan de noordzijde is een tweede spoorlijn gelegen. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de omliggende bomenhagen en vergezichten.

Figuur 6

Projectgebied markering ruimtelijk kader (bron: landschappelijk inpassingsplan).



Verkeer

In de huidige situatie is de ontsluiting van verkeer gerealiseerd middels twee inritten die de projectlocatie verbinden met de Oirschotseweg. De zuidelijke inrit verbindt onder andere de bedrijfswoning, de werktuigenloods en één veestal, waarbij de noordelijke inrit de grootste veestal verbindt aan de Oirschotseweg.

2.2

BEOOGDE SITUATIE

De functie van het perceel wijzigt naar “bedrijf”, “agrarisch” en “natuur” met een aanduiding voor statische opslag voor bedrijven met een milieucategorie 1 en 2. Voor een nadere definitie voor bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 wordt aangesloten bij de definitie uit het VAB-beleid. De gemeente Boxtel stelt op basis hiervan nadere planregels op. Alle gebouwen ten behoeve van de varkenshouderij worden gesloopt, zoals te zien in figuur 7. Daarvoor in de plaats komt een loods voor

statische opslag met een bedrijfswoning en bijgebouw van maximaal 250 m². Het bouwvlak van 5.000 m² wordt direct aan de Oirschotseweg gesitueerd.

Figuur 7

Te slopen bebouwing van intensieve veehouderij, weergegeven met rode kruizen.



Omschrijving projectgebied

De bedrijfsloods krijgt een omvang van 2.000 m². Bij de bedrijfswoning wordt een bijgebouw gerealiseerd van 250 m² en is gepositioneerd buiten de Ecologische verbindingszone.

Binnen het kader van duurzaamheid worden de zonnepanelen zoveel mogelijk hergebruikt. Deze worden geplaatst op de nieuwe bedrijfsloods en het bijgebouw bij de woning. De Ecologische verbindingszone wordt robuust versterkt met een oppervlakte van 3.790 m², waarbij de functie van deze zone omgezet wordt naar natuur. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt alle overbodige bedrijfsbebouwing gesloopt met een totaaloppervlakte van circa 5.100 m². Het bedrijf wordt verder geheel landschappelijk ingepast. Het landschappelijke inpassingsplan daarvoor is weergegeven bijgevoegd als bijlage.

Figuur 8

Nieuwe indeling projectgebied.



De bedrijfswoning wordt ontsloten middels de bestaande inrit/oprit aan de Oirschotseweg. De bedrijfsloods wordt ontsloten middels een eigen, ook reeds bestaande inrit/oprit aan de Oirschotseweg.

De verantwoording van deze onderwerpen is opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4.

2.3

VOORTRAJECT

In het voortraject van het planproces is het plan ambtelijk behandeld op de intake-tafel en is aanvullend vooroverleg gevoerd om de aanvraag voor te bereiden. Tevens is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Ook is een omgevingsdialoog gevoerd, welke verslaglegging is opgenomen in de bijlagen.

De omwonenden hebben in de dialoog aan kunnen geven wat de bevindingen van het plan zijn. Hierbij is enkel door één omwonende gevraagd of een houtwal onderdeel van het plan was. Hierbij is aangegeven dat houtwallen onderdeel zijn van het landschappelijk inpassingsplan. Verder zijn naar aanleiding van de omgevingsdialoog geen inhoudelijke reacties verkregen, en dus geen wijzigingen doorgevoerd.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is overleg gevoerd met de gemeenteraad, de provincie en het waterschap. De ingekomen adviezen zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. De resultaten zijn verwerkt in voorliggende motivering.



3

BELEID EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders van verschillende overheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beleid van hogere overheden (visie en instructieregels vanuit Rijk, provincie, waterschap) en beleid waar de gemeente zich aan gecommitteerd heeft (regionale en gemeentelijke visies en regels).

Wettelijk stelsel

Het stelsel omgevingsrecht bestaat uit de Omgevingswet, 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en een Omgevingsregeling. De Omgevingsregeling is de ministeriële regeling bij de Omgevingswet. Het gaat vooral om technische en administratieve regels. In de vier AMvB's staan de regels voor het praktisch uitvoeren van de wet:

1. Het Omgevingsbesluit (Ob) regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage.
2. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.
3. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit, voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen.
4. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Instructieregels

Voor een aantal onderwerpen gelden instructieregels vanuit het Rijk of de provincie. Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe het een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Er zijn drie varianten van een instructieregel: 'in acht nemen', 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.

- ▶ ‘In acht nemen’ betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aan die instructieregel móet voldoen.
- ▶ ‘Rekening houden met’ betekent in het kader van de instructieregel dat er sprake is van een zwaarwegende positie van een belang bij de belangenafweging, zonder dwingend te sturen op de uitkomst daarvan. Afwijken is alleen toegestaan als het bestuursorgaan daar goede redenen voor heeft. Het afwijken moet wel goed worden gemotiveerd.
- ▶ ‘Betrekken bij’ betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aandacht schenkt aan feiten of verwachtingen van feiten. De bestuurlijke afwegingsruimte is groot.

3.1 RIJSBELEID EN RIJSREGELS

3.1.1 OMGEVINGSWET

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking projectgebied

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Er wordt bij de uitwerking van het plan rekeningen gehouden met klimaatadaptatie, onder andere door het verwijderen van verharding en het ontwikkelen van de Ecologische verbindingszone aan de

zuidzijde van het projectgebied. In het kader van energievoorziening worden de zonnepanelen op de daken geplaatst.

3.1.2

INSTRUCTIEREGELS

Omgevingswet

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- ▶ Het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- ▶ Het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- ▶ Het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- ▶ Het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- ▶ **De omgevingsvisie:** op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- ▶ **Het programma:** maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- ▶ **Decentrale regels:** Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- ▶ **Algemene rijksregels:** dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- ▶ **De omgevingsvergunning:** veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.
- ▶ **Het projectbesluit.** Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een

waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is ervoor gekozen om de herontwikkeling van een intensieve veehouderij naar een bedrijfswoning, bedrijfsloods, bijgebouw en het ontwikkelen van de Ecologische verbindingsszone mogelijk te maken middels een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via Imro. Voorliggende motivering maakt hiervan onderdeel uit. In onderhavige motivering wordt aangetoond dat het project passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- Bevoegdheden, handhaving en beheer
- Procedurele regels
- Projectprocedure
- Milieueffectrapportage
- Financiële bepalingen
- Digitale voorzieningen

Doorwerking projectgebied

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-Imro. Hiervoor is de uitgebreide procedure van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan 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 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking projectgebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In de jurisprudentie zijn richtlijnen geformuleerd ten aanzien van ontwikkelingen die wel en niet vallen onder de categorie 'stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie is gebleken dat gronden waaraan een agrarische functie is toegekend, en deze gronden conform die functie worden gebruikt, niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkelingen.

Gezien het onderhavige initiatief het toevoegen van een bedrijfsfunctie betreft, kan volgens artikel 5.129g uit het Bkl de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf met statische opslag gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

Door de stand van de jurisprudentie (ECLI:NL: RVS:2014:1442 r.o. 6.3. En 17.2.) valt af te leiden wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een in een omgevingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een omgevingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsfunctie beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie wordt er qua oppervlakte geen extra bebouwing toegevoegd, sterker nog, er is sprake van een aanzienlijke afname van de bouw mogelijkheden. Dit sluit aan bij uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld ECLI:NL: RVS:2016:915 en ECLI:NL: RVS:2016:1064) waaruit volgt dat als er sprake is van een afname is van planologisch ruimte geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De afname van de bebouwing wordt in de regels verankerd, waarbij ook het bouwvlak wordt verkleind. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft behouden terwijl de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen grotendeels worden gesloopt en blijven deels behouden. Er wordt namelijk circa 5.100 m² bebouwing gesloopt. De milieucategorie van de huidige en toekomstige functie is bovendien lager dan de huidige functie, waarbij uitsluitend bedrijven met maximaal categorie 2 toegestaan worden, zijnde statische opslag. De ontwikkeling daarmee van een zodanige aard en omvang betreft dat deze niet aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gezien het voorgaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder niet te worden toegepast.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Doorwerking projectgebied

Met het plan worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen, namelijk enkel de bedrijfsvoering met statische opslag van 2.000 m², zonder andere functies. Indien initiatiefnemer activiteiten onder het Bal wenst te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allen regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- ▶ Algemene regels;
- ▶ Meldingsplichten;
- ▶ Vergunningplichten;
- ▶ Maatwerkmogelijkheden;
- ▶ Specifieke zorgplichten.

Doorwerking projectgebied

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van het bouwen van bouwwerken, te weten de loods en het bijgebouw bij de bedrijfswoning. Naast met het doorlopen van de 'TAM Imro procedure' wordt voor de loods te zijner tijd een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aangevraagd waarbij getoetst wordt aan het Bbl.

Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regeling uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

3.1.2.1 **BKL**

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- ▶ Het waarborgen van de veiligheid;
- ▶ Het beschermen van de waterbelangen;
- ▶ Het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- ▶ Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- ▶ Het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- ▶ Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze komen, wanneer relevant, eveneens in Hoofdstuk 4 aan de orde. Onderstaand is een overzicht te zien met de thema's.

Tabel 1

Thema's in de TAM-
Imro

Thema		
Veiligheid	5.1.2	4.13
Waterbelangen	5.1.3	4.16
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.11
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.8
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.8
Trillingen	5.1.4.4	n.v.t.
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.2
Geur	5.1.4.6	4.9
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.14
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	4.4
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	4.15

3.1.3 CONCLUSIE

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 PROVINCIAAL BELEID EN PROVINCIALE REGELS

3.2 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- ▶ Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- ▶ Wat moet er in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwesenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopegebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogave geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven. Onderhavige ontwikkeling past binnen dit kader.

3.2.2 BELEIDSKADER LEEFOMGEVING 2030

Met het beleidskader Leefomgeving wil de provincie ruimte bieden aan alle ontwikkelingen en functies die de Brabantse samenleving vraagt, en tegelijkertijd de omgevingskwaliteit in Brabant waarborgen.

Het beleidskader Leefomgeving geeft duidelijkheid over de rol, positie en werkwijze van de provincie bij de samenhangende en gebiedsgerichte aanpak van opgaven in de leefomgeving. Hiermee biedt de provincie duidelijkheid aan haar samenwerkingspartners over de wijze waarop zij regie voert op samenvallende opgaven en keuzes maakt bij afwegingen tussen schaalniveaus.

Wonen, werken, ontspannen, reizen, produceren en consumeren. Alles wat de provincie in Brabant doet, vraagt ruimte. En die ruimte is schaars. De ruimte komt steeds meer onder druk te staan. Slim en verantwoord gebruik van de beschikbare ruimte is dan ook cruciaal. Het beleidskader Leefomgeving helpt de provincie Noord-Brabant en haar partners om integrale afwegingen en keuzes te maken. Met als doel weloverwogen gebruik van de beschikbare ruimte en kwaliteit van de leefomgeving, nu en in de toekomst. Zo werkt de provincie samen aan gebiedsgerichte oplossingen, aan de hand van het beleidskader Leefomgeving.

De provincie geeft samen met partners vorm aan de inrichting van de leefomgeving. De Brabantse omgevingsvisie is daarvoor het uitgangspunt. De provincie geeft richting, stimuleren beweging en maken mogelijk. Of het nu gaat om een passend aanbod voor de enorme woningbehoefte, vitale dorpen en steden of een toekomstbestendig landbouw- en voedselsysteem. Het gaat om: de juiste plek, de juiste vorm en het juiste moment. En met een gezonde balans tussen samenleving, economie en natuur. Dat vraagt om maatwerk per gebied, waarbij de kwaliteiten van elk gebied centraal staan en vraagstukken in volle samenhang worden gezien.

Doorwerking projectgebied

Met het plan wordt de huidige situatie gewijzigd naar de bedrijfsvoering met statische opslag van 2.000 m², zonder andere functies. Met maatwerk van de gemeente is het plan in vooroverleg tot de huidige contouren gekomen. Aan de hand van het Beleidskader Leefomgeving wordt een juiste afwisseling van woon en werk op de locatie gerealiseerd. Hiermee past het binnen het bovenstaande beleidskader.

3.2.3

TAM-OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

Conform de bepalingen van de Omgevingswet is de provincie verplicht om naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vast te stellen voor het grondgebied. De omgevingsvisie schetst de doelstellingen en de bijbehorende maatregelen die de provincie wenst te realiseren.

Op 5 december 2023 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waar later nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Momenteel vigeert de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant 'geconsolideerde versie 1 januari 2025'. De wijzigingen ten opzichte van de voorgaande versie van de TAM Omgevingsverordening zijn toegelicht in de Algemene toelichting op de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat regels met betrekking tot:

- ▶ Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn de algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen;
- ▶ Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn de instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Provinciaal gezien moet een ontwikkeling passend zijn binnen de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. Volgens de basisprincipes van de provincie wordt hierbij gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies. Artikel 5.7 verduidelijkt dat er gezorgd moet worden voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- De lagenbenadering (artikel 5.9)
- De meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 5.8, houdt in dat:

- a. Een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;*

- b. De mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;*
- c. Bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;*
- d. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en*
- e. Splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.*

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. Onderhavig initiatief behelst de omzetting van een intensieve veehouderij naar een loods voor statische opslag met een bedrijfswoning en bijgebouw. Dit past binnen het huidige bouwvlak, het bouwvlak wordt met de herontwikkeling zelfs verkleind. Daarnaast wordt het toekomstige bouwvlak optimaal benut, er is geen sprake van loze ruimte in het bouwvlak.

Ad b. Het is niet mogelijk bestaand ruimtebeslag te intensiveren door meervoudig ruimtegebruik of verticale bouw. De bebouwing ten behoeve van de veehouderij is daarvoor niet geschikt. Voor de LBV-regeling is de sloop van bestaande dierenverblijven vereist. Drie varkensstallen worden daarom als bedrijfsbebouwing in het kader van de LBV-regeling gesloopt. Ook de huidige mestsilo en een berging worden gesloopt. Gezien het toekomstige gebruik is het ook niet mogelijk om meervoudig ruimte gebruik toe te passen. Dit buiten het benutten van het dak van de bedrijfsloods voor het plaatsen zonnepanelen.

Ad c. In de juristprudentie zijn richtlijnen geformuleerd ten aanzien van ontwikkelingen die wel en niet vallen onder de categorie 'stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie is gebleken dat gronden waaraan een agrarische functie is toegekend, en deze gronden conform die functie worden gebruikt, niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkelingen.

Gezien het onderhavige initiatief het toevoegen van een bedrijfsfunctie betreft, kan volgens artikel 5.129g uit het Bkl de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf met statische opslag gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Echter, aan de hand van onder 3.1.2 uitgezette toelichting, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en enkel de bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Per saldo zal, als gekeken wordt naar de oppervlakte aan bebouwing, in de toekomstige situatie veel minder bebouwing aanwezig zijn dan nu feitelijke aanwezig is en vergund. Bovenstaand zet verder uiteen hoe onderhavig project niet als stedelijke ontwikkeling gezien wordt, zie hoofdstuk 3.12.

Ad d. Het bouwvlak wordt verkleind en alle gebouwen en andere permanente voorzieningen worden binnen dit bouwvlak gesitueerd.

Ad e. Er is geen sprake van een splitsing van een bouwperceel.

Artikel 5.9 Lagenbenadering

Artikel 5.9 wordt door de provincie gesproken over de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Hierbij wordt gekeken naar 3 lagen:

- a. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*

- b. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Ad a. Ten aanzien van de ondergrond kan gesteld worden dat de locatie niet gelegen is binnen specifiek provinciaal beschermde gebieden. De locatie is gelegen op lage enkeerdgronden, ofwel lemig fijn zand (EZg23). Er is sprake van de archeologische waarden op de locatie met de 'waarde – archeologie 3'.

In het vigerende plan wordt een nieuwe loods van 2.000 m² gebouwd binnen het bestaande bouwvlak. Op deze locatie is het reeds verhard. Daarbij komt het geplande bijgebouw deels binnen de contouren van te slopen bebouwing. In hoofdstuk 4 wordt uiteengezet hoe de archeologische waarde met dit initiatief hiermee niet geschaad wordt. Er is verder geen invloed op waterwegen, daar het hemelwater infiltrereert in de omliggende gronden in bijvoorbeeld de nieuwe, ingetekende groenstrook en poel.

Ad b. De locatie is in het verleden, in het kader van de huidige bedrijfsvoering, aangesloten op alle noodzakelijke infrastructuur (zoals riolering, energie, enz.). Aanpassingen aan de noodzakelijke infrastructuur zijn derhalve niet tot nauwelijks nodig. Door het afnemen van de functie "intensieve veehouderij" zal het verkeer afnemen rondom de locatie. Daarbij grenst de locatie aan het Natuur Netwerk Brabant. Met voorliggend plan wordt juist een deel, met een oppervlakte van 3.790 m², van een Ecologische ontwikkelingszone ontwikkeld.

Ad c. De nieuw te realiseren loods met statische opslag wordt in plaats van een agrarische functie op de locatie gerealiseerd. Hierbij wordt gebouwd op reeds verharde grond. Door het ontwikkelen van de Ecologische verbindingszone worden landschappelijke waarden verbeterd. De functie "landelijk gebied" sluit hierbij aan. Daarnaast wordt een landschappelijke inpassing aangebracht, zie bijlagen. Daarbij wordt het overgrote deel van de bestaande zonnepanelen hergebruikt en geplaatst op het dak van de nieuwe bedrijfsloods. Tot slot betekent het beëindigen van de veehouderij dat de emissies van deze veehouderij, bestaande uit onder andere stikstof, fijnstof en geur, komen te vervallen. Dit heeft positief effect op het milieu en de volksgezondheid.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

In artikel 5.10 van de verordening wordt gevraagd om bij ontwikkeling te kijken naar meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Ad a en b. Met onderhavig initiatief is op verschillende manieren bijgedragen aan meerwaardecreatie. Ten eerste wordt de intensieve veehouderij beëindigd wat een positief effect heeft op volksgezondheid, klimaatverandering en de natuur. Ten

tweede wordt het perceel op een passende wijze in het landschap ingepast, waarvoor een investering wordt gedaan. Tot slot wordt de Ecologische verbindingszone ontwikkeling over een oppervlakte van 3.790 m².

3.2.4

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

In artikel 5.11 kwaliteitsverbetering landschap van de TAM-omgevingsverordening is gesteld dat een omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

Doorwerking projectgebied

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering is gekeken naar de beleidsregel 'De ambitie van Boxtel - Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied'. In deze regeling wordt onderscheidt gemaakt tussen verschillende categorieën. Deze categorieën zijn bepaald door onder andere:

- ▶ De omvang van de ontwikkeling;
- ▶ Nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- ▶ De aard van de locatie en de omgeving;
- ▶ De aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving (verkeer aantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- ▶ De 'gewenstheid' van een ontwikkeling, geeft deze bijvoorbeeld concreet en direct invulling aan een (sectorale) beleidswens.

Op basis van dit beoordelingskader is met voorliggend plan sprake van een categorie 3 ontwikkeling. Bij een categorie 3 ontwikkeling moet naast landschappelijke inpassing gekeken sprake zijn van een extra investering in kwaliteitsverbetering. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg hebben provincie en gemeenten ervaringen gedeeld op welke objectieve wijze bepaald kan worden hoeveel moet worden geïnvesteerd voor de kwaliteitsverbetering. Dit heeft geresulteerd in een goede rekenmethode voor categorie 3 op basis van een forfaitaire berekeningssystematiek. Op basis van deze forfaitaire berekeningssystematiek is de waardeontwikkeling, die ontstaat met dit plan, in kaart gebracht (bijlage 8).

Tabel 2

Kwaliteitsverbetering
berekening

Berekening kwaliteitsverbetering Oirschotseweg 9a, Boxtel

Functie	Waarde						
Agrarisch bedrijf							
Bedrijf - Agrarisch	€ 25,00						
Niet-agrarische bedrijven	€ 60,00	(ook extra toegestane m2 bedrijfsbebouwing buiten VAB beleid)					
Agrarische grond	€ 5,00						
Natuur/Bos/Water/Groen	€ 1,00						
Huidige waarde	Oppervlakte	Waarde					
Bedrijf - Agrarisch	12960	€ 324.000,00					
Agrarische grond	1696	€ 8.480,00					
Totale waarde	14656	€ 332.480,00					
Toekomstige waarde	Oppervlakte	Waarde					
Niet-agrarische bedrijven	5000	€ 300.000,00					
Natuur	3790	€ 3.790,00					
Agrarische grond	5866	€ 29.330,00					
Totaal	14656	€ 333.120,00					
Waardevermeerdering	€ 640,00						
Te investeren bedrag:	€ 160,00						

Aantal	Materiaal	eenheid	p/eenh	totaal excl btw
	Aanlegkosten beplanting			
240	Watervoorziening	m3	€ 8,70	€ 2.088,00
60	Veldesdoorn	st	€ 2,00	€ 120,00
125	Krenteboom	st	€ 2,00	€ 250,00
51	Haagbeuk	st	€ 2,00	€ 102,00
31	Zwarte els	st	€ 2,00	€ 62,00
10	Zachte berk	st	€ 2,00	€ 20,00
50	Koernoelje	st	€ 2,00	€ 100,00
75	Hazelaar	st	€ 2,00	€ 150,00
50	Beuk	st	€ 2,00	€ 100,00
12	Es	st	€ 2,00	€ 24,00
75	Liguster	st	€ 2,00	€ 150,00
50	Hulst	st	€ 2,00	€ 100,00
20	Vogelkers	st	€ 2,00	€ 40,00
50	Sleedoorn	st	€ 2,00	€ 100,00
50	Vuilboom	st	€ 2,00	€ 100,00
50	Egalantier roos	st	€ 2,00	€ 100,00
9	Schietwilg	st	€ 22,50	€ 202,50
25	Grauwe wilg	st	€ 2,00	€ 50,00
25	Kraakwilg	st	€ 2,00	€ 50,00
25	Geoorde wilg	st	€ 2,00	€ 50,00
25	boswilg	st	€ 2,00	€ 50,00
150	Gelderse roos	st	€ 2,00	€ 300,00
10	Zomereik	st	€ 2,00	€ 20,00
	Totale aanschaf			€ 4.328,50

Onderhouds werkzaamheden 1e jaar					
Project.	Oirschotseweg 9a				
Plaats	Boxtel				
Onderhoud inpassing (op basis van STILA)					
Aantal	Materiaal	eenheid	p/eenh	Aantal jaar	totaal excl btw
1	Watervoorziening	st	€ 38,04	6	€ 228,24
0,0275	Groensingel (griendje)	ha	€ 345,01	6	€ 56,93
0,0465	Struweelhaag	ha	€ 20,86	6	€ 5,82
14	Solitaire bomen	st	€ 31,86	1	€ 446,04
0,0051	Struweel	ha	€ 20,86	6	€ 0,66
Totaal bedrag:					€ 737,69

De gemeente Boxtel hanteert het uitgangspunt dat de landschappelijke inpassing niet meegenomen mag worden om te voorzien in de kwaliteitsverbetering. Om deze reden moet er naast de verplichte landschappelijke inpassing nog ten minste € 160,- geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering. Dit bedrag, en meer, wordt gebruikt om de Ecologische Verbindingszone te ontwikkelen en de sloop van de bebouwing welke geen onderdeel uitmaken van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen. Hiertoe behoren de berging aan de westkant van het perceel en de bestaande mestopslag. Bovenstaand is weergegeven dat met onderhoud en de aanschaf van de beplanting voor minimaal € 5.066,19 aan kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt, wat boven de benodigde 160 euro uitkomt.

3.2.5 ARTIKEL 5.77 WONEN

Voor onderhavig plan is artikel 5.77 Wonen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing.

1. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. Bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;

Het aantal woningen blijft met onderhavig plan ongewijzigd. De bestaande bedrijfs-woning blijft behouden.

- b. Bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoning en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;

De beoogde bedrijfsbebouwing, zijnde de loods van 2.000 m² en het bijgebouw van 250 m², gaan niet dienen voor zelfstandige bewoning.

- c. Kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
 1. Dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
 2. Dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
 3. Bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Voor de ontwikkeling van de niet-agrarische activiteiten, zijnde het bedrijf en de bedrijfswoning, worden met de LBV-regeling mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt de bestaande intensieve veehouderij beëindigd en bijbehorende bebouwing wordt gesloopt. De gebruiksactiviteit wordt getoetst aan de woon- en leefomgeving rondom de locatie, wat in onderstaande hoofdstukken wordt toegelicht. Binnen het agrari-

sche gebied, waar de locatie ligt, wordt de transformatie naar een niet-agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning toegestaan. Onderstaand wordt de toetsing getroffen om de ontwikkelingsrichting van het gebied te toetsen.

3.2.6

ARTIKEL 5.78 NIET-AGRARISCHE ACTIVITEIT

Voor onderhavig plan is artikel 5.78 Niet-Agrarische Activiteit uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing.

1. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

- a. Dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;

Binnen het agrarische gebied, waar de locatie ligt, wordt de transformatie naar een niet-agrarisch bedrijf toegestaan. Onderstaand wordt de toetsing getroffen om de ontwikkelingsrichting van het gebied te toetsen.

- b. Aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en

Voor de transformatie behorend bij onderhavige ontwikkeling wordt alle overbodige bebouwing gesloopt. Hiervoor worden drie varkensstallen, een mestilo en een berging gesloopt.

- c. Dit geen betrekking heeft op:
 - 1. Een kantoor met baliefunctie;
 - 2. Het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
 - 3. Een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

Het voornomen initiatief behelst de realisatie van een niet-agrarisch bedrijf voor statische opslag met milieucategorie 2. Hierbij omhelst het plan geen kantoor met baliefunctie. Ook worden geen nieuwe lawaaisporten toegelaten. Ook wordt alle mest van de locatie verwijderd met het plan. Er is geen sprake van mestverwerking.

2. Het omgevingsplan regelt:

- a. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

Met onderhavig TAM-Imro omgevingsplan wordt een niet-agrarisch bedrijf toegestaan met een loods van 2.000 m² en een bijgebouw van 250 m² ondergeschikt aan de bedrijfswoning. Het niet-agrarische bedrijf kan enkel dienen voor statische opslag met milieucategorie 2.

- b. Een bij de omgeving passende maximale omvang;

Dit wordt onder sub 3 nader toegelicht.

- c. Dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;

Binnen het agrarische gebied, waar de locatie ligt, wordt de transformatie naar een niet-agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning toegestaan. Onderstaand wordt de toetsing getroffen om de ontwikkelingsrichting van het gebied te toetsen. De gemeente heeft beleid waarin de ontwikkeling passend is.

- d. Dat een ontwikkeling naar een functie met grote publiek aantrekkende werking is uitgesloten;

Met onderhavig initiatief wordt een niet-agrarisch bedrijf toegestaan met specifiek een loods voor statische opslag. Een verdere vergroting van de loods wordt met het plan niet mogelijk gemaakt.

- e. Dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en

De bedrijfsmatige activiteiten vinden uitsluitend plaats in de bebouwing, er is in de toekomstige situatie geen sprake van buitenopslag.

- f. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

De locatie wordt beperkt behouden door enkel statische opslag toe te staan bij voornomen plan. Bij een verandering in de bedrijfsvoering zal onderzocht worden of een passendere locatie gevonden moet worden.

3. Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. Een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

Op de locatie wordt uitsluitend statische opslag toegestaan met voornomen plan. Bij een verandering in de bedrijfsvoering onderzocht worden of een passendere locatie gevonden moet worden.

- b. Een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

Het plan voorziet niet in detailhandel.

- c. Een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Dit is niet van toepassing, daar geen extra voorzieningen voor vrijetijd en zorg worden gerealiseerd.

3.2.7 CONCLUSIE

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.3 BELEID WATERSCHAP DE DOMMEL

In het waterbeheerplan (WBP) 2022-2027 van het waterschap de Dommel worden verschillende doelen gesteld die in de 6 jaar behaald dienen te worden. Ook staat er in het WBP beschreven hoe er wordt ingespeeld op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Binnen het beheergebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer, het waterkeringenbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. Het waterschap de Dommel heeft de volgende maatschappelijke doelstellingen gericht op:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- Van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- Van ‘water afvoeren’ naar ‘elke druppel telt’; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De maatschappelijke doelstellingen omtrent water worden onderstaande nader toegelicht in het hoofdstuk 4.9 Water.

Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het kan daarbij gaan om de activiteiten als genoemd in tabel 3.

Tabel 3

Relevante activiteiten waterschapsverordening

Activiteit	Relevant?
Lozingsactiviteit op een oppervlaktelichaam	Nee
Deze activiteit wordt niet uitgevoerd bij onderhavige ontwikkeling.	
Lozingsactiviteiten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie	Nee
Deze activiteit wordt niet uitgevoerd bij onderhavige ontwikkeling.	
Activiteiten in of nabij het oppervlaktewater	Ja
In overleg met het Waterschap wordt een wadi gerealiseerd die voldoet aan de vereisten.	
Activiteiten in, op of nabij waterkeringen	Nee
Deze activiteit wordt niet uitgevoerd bij onderhavige ontwikkeling.	
Het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem	Nee
Deze activiteit wordt niet uitgevoerd bij onderhavige ontwikkeling.	
Activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap	Nee
Deze activiteit wordt niet uitgevoerd bij onderhavige ontwikkeling.	

3.3.1 CONCLUSIE

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van waterschap De Dommel.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 OMGEVINGSVISIE GEMEENTE BOXTEL

Op 13 maart 2025 is de Omgevingsvisie “Het groenblauwe, verbonden en ondernemende hart van de regio” in de gemeente Boxtel ingegaan. De omgevingsvisie gaat over de kwaliteiten, de groene omgeving en de leefbaarheid van Boxtel. Maar ook gaat het over nieuwe ontwikkeling zoals woningbouw, bereikbaarheid en duurzame energie. Voor de gemeente Boxtel gelden specifieke kernkwaliteiten die zich focussen op een “Groen, verbonden en ondernemend Boxtel”. De omgeving wordt gekenmerkt door veel groen, typische Brabantse dorpen en in Boxtel stadse voorzieningen. Daarbij hoort een goede verbinding over weg en spoor met de stedendriehoek 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg.

De omgevingsvisie bevat vier hoofdthema's die alle onderdelen van de leefomgeving bevatten. Dit vormt een goede basis voor een juiste balans tussen het benutten en het beschermen van de leefomgeving. Deze thema's luiden als volgt:

- Aangenaam leven

Bij dit thema horen uiteenlopende ambities die variëren van een passend woningaanbod dat aansluit op de behoefte tot een stimulerende buitenomgeving die inwoners motiveert om meer te bewegen. Daarbij moet groen en water verbonden en beleefbaar aanwezig zijn. Groengebieden als oude bomen rijen en natuurgebieden moeten binnen en buiten de bebouwde komen verbonden zijn.

- Verbindend netwerk

Het hoofdthema verbindend netwerk gaat over de netwerken. In fysieke zin gaat het hierbij om netwerken voor verkeer- en vervoer, zowel boven- als ondergronds. In sociale zin gaat het om netwerken die eraan bijdragen dat iedereen volwaardig mee kan doen in de samenleving.

- Inclusieve duurzaamheid

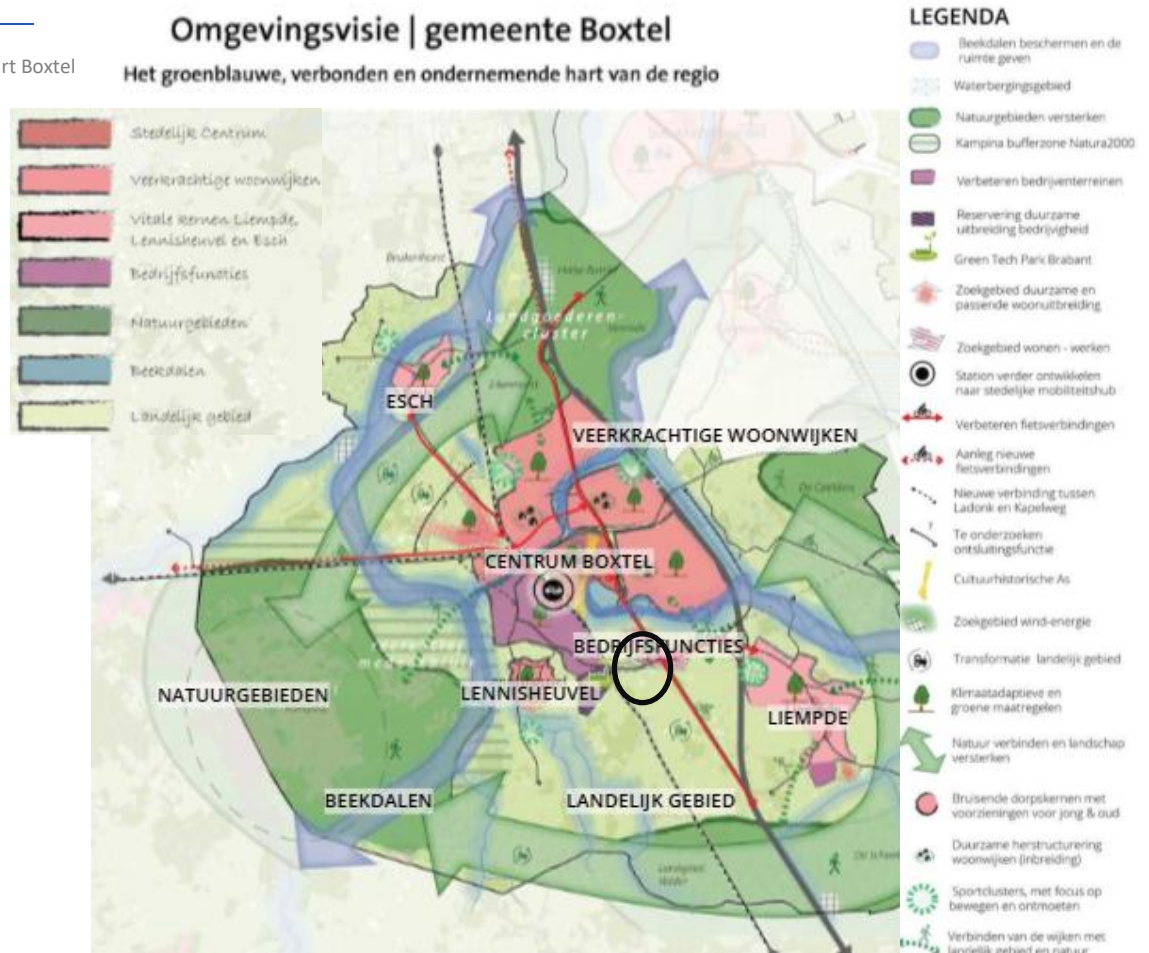
In de gemeente Boxtel worden duurzame ideeën aangemoedigd, waardoor het duurzame karakter verzorgd wordt. Ambities die hiertoe behoren variëren van een goede kwaliteit van bodem en water tot het tegengingen van wateroverlast en verdroging.

- Krachtige economie

Bij een krachtige economie hoort ruimte voor industrie, verschillende type bedrijven en een creërende werkgelegenheid. Duurzaamheid en een groeiende economie gaan hand in hand. In het landelijk gebied kunnen boeren aanvullende functies als natuurbeheer creëren en is er ruimte voor duurzame initiatieven.

Figuur 9

Beleidsanalysekaart Boxtel



De uiteenlopende uitgangspunten van de omgevingsvisie van de gemeente Boxtel zijn uitgewerkt in de omgevingskaart die is weergegeven voornoemd figuur. Hierin

wordt duidelijk hoe ruimtelijke functies zijn verdeeld over de gemeente Boxtel. Hierbij vallen de natuurverbindingen ook op, welke weergegeven zijn als groene pijlen.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavig project wordt een herontwikkeling van een intensieve veehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. Door de omvorming naar de nieuwe functie wordt de ontwikkeling per hoofdthema uitgesplitst. Hierbij wordt per thema aangegeven hoe de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Boxtel.

- **Aangenaam leven**

Bij een goed vestigingsklimaat en een aantrekkelijke woonomgeving horen voldoende groen en passende voorzieningen. Bestaande voorzieningen worden behouden en bij nieuwe projecten wordt groen beoogd. Er wordt ingezet op behoud van het huidige groen en eventuele toevoegingen van groen in lijn met autonoom beleid. Bij onderhavig plan neemt de verharding af en de beplanting toe. Dit sluit aan op het thema 'Aangenaam leven' waarbij onderwerpen als groen, water en duurzaamheid belangrijk zijn.

- **Verbindend netwerk**

Het onderhavige project sluit aan bij het hoofdthema Verbindend Netwerk. Mede door de relatief dichtbijgelegen A2 wordt de locatie goed ontsloten. Waar de gemeente Boxtel inzet op bereikbaarheid, zijn dergelijke verbindingen van belang. Werklocaties moeten goed ontsloten worden en verbonden worden met de omgeving. De A2 speelt bij onderhavige ontwikkeling derhalve een rol, daar het toevoegen van een bedrijfsfunctie in het buitengebied van Boxtel een goede bereikbaarheid vergt. Bovendien is de locatie reeds goed ontsloten door de nutsvoorzieningen vanuit het huidige gebruik. Deze aansluitingen op het nutsnetwerk blijven hiermee op een passende wijze benut.

- **Inclusieve duurzaamheid**

Voor de energietransitie wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik, in verband met de schaarse beschikbare ruimte. De opgave om energieneutraal te worden krijgt vooral vorm door zon op daken en windenergie. Op onderhavige locatie wordt op de beoogde nieuwe loods van 2.000 m² een groot deel van de bestaande zonnepanelen geplaatst. Op die manier draagt het plan bij aan meervoudig ruimtegebruik door het combineren van functies op één locatie.

- **Krachtige economie**

De ontwikkeling draagt bij aan het onderdeel krachtige economie door een nieuwe economische dragen in het buitengebied. De agrarische activiteiten wordt gewijzigd naar de bedrijfsfunctie met statische opslag. Binnen het thema wordt voor het deelgebied 'Landelijk gebied' uiteengezet hoe nieuwe bedrijfsfuncties kunnen bijdragen aan een krachtige economie.

Landelijk gebied

Onderhavige projectlocatie aan de Oirschotseweg 9a valt, zoals te zien in figuur 9, in het deelgebied 'Landelijk gebied', waarbij het omliggende gebied de functie van gebiedsbeperkingen veehouderij heeft. Vanuit het Rijk wordt geïnvesteerd in een duurzaam landelijk gebied en in robuuste natuur. Het doel is om de natuur te beschermen en het verlies van biodiversiteit te herstellen. Tegelijkertijd wil de gemeente perspectief bieden voor de boeren. Hierbij heeft het deelgebied nadrukkelijk een functie als 'uitloopegebied' en landschapspark' voor de kernen in de gemeente. Hier is ruimte voor de ontwikkeling voor natuur, zoals het toevoegen van

bosjes en waterbergingsgebieden. Bij de transitie naar de functie niet-agrarisch bedrijf wordt bijgedragen aan de transitie naar een robuuste natuur in het deelgebied 'Landelijk gebied'. Dit middels het toevoegen van de ecologische verbindingszone van 3.790 m² groen. Door het toevoegen van het groen en de poel met meanderende greppel wordt hieraan bijgedragen en past de ontwikkeling om bovenstaande redenen binnen het deelgebied.

3.4.2 PROGRAMMA'S

Op dit moment zijn er in de gemeente Boxtel geen programma's in het kader van de Omgevingswet vastgesteld. Er zijn vanuit programma's derhalve geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

3.4.3 WELSTANDNOTA GEMEENTE BOXTEL

In 2019 is de Welstandsnota van de gemeente Boxtel voor het landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden kenmerken benoemd van welke landschapstype er zijn in de gemeente Boxtel. Onderhavig plan is ingedeeld in het agrarisch cultuurlandschap, dat zich kenmerkt als stedelijke gebieden met agrarische doeleinden. Hierbij ligt de focus op de openbare ruimte, het bebouwingsbeeld en het stedenbouwkundige. Aanvullend wordt benadrukt dat boerderijen onlosmakelijk verbonden zijn aan het cultuurlandschap.

Onderhavig plan sluit hierop aan door met een landschappelijk inpassingsplan de vrijgekomen ruimte te benutten met passende groenvoorzieningen die aansluiten op de directe omgeving. Hierdoor blijft het cultuurlandschap in stand.

3.4.4 BUITENGEBIED 2011 BOXTEL

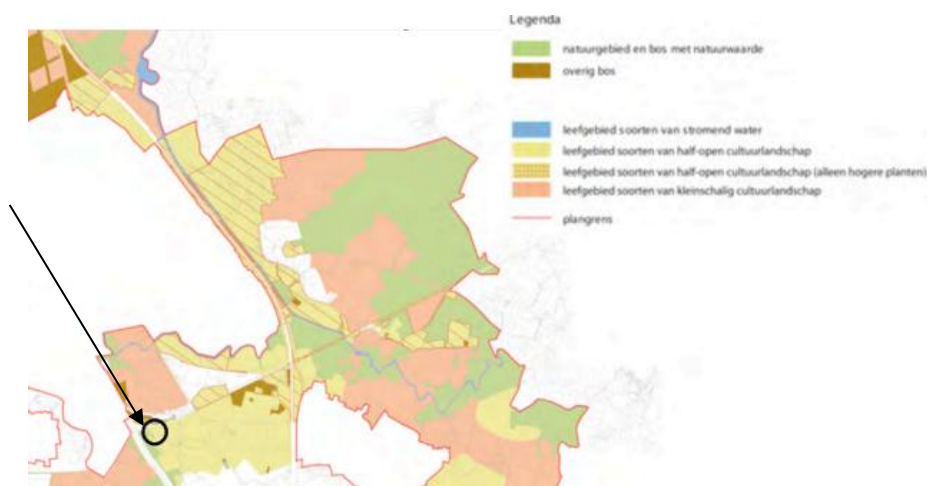
Het ruimtelijke beleid "Buitengebied 2011" in de gemeente Boxtel benadert het buitengebied integraal. Het doel van het beleid is om bestaande functies op het gebied van cultuurhistorie, landschap en milieu ontwikkelingsruimte te bieden. Hierbij worden bestaande waarden en belangen gewaarborgd voor de toekomst, en aansluitend worden gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het dient als kader voor toekomstige ruimtelijke plannen.

Buitengebied 2011 introduceert zes deelgebieden aansluitend op de zogenoemde natuurwaardenkaart, namelijk:

- Natuurgebied en bos met natuurwaarde;
- Overig bos;
- Leefgebied van stromend water;
- Leefgebied van halfopen cultuurlandschap;
- Leefgebied van kleinschalig cultuurlandschap;
- Leefgebied van open cultuurlandschap'.

Figuur 10

Natuurwaardenkaart gemeente Boxtel 2006



Onderhavig project past binnen de waarde “Leefgebied van halfopen cultuurlandschap”. Bij deze waarde is van belang dat de natuurkwaliteiten die behoren bij halfopen agrarisch landschappen met kleine landschapselementen behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden, evenals het behoud en de ontwikkeling van extensief gebruikte perceelsgrenzen en overhoekjes.

Voor het leefgebied van vogels van open cultuurlandschap dat binnen de gebiedsfuncties "agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlandschappelijke waarde" valt, is behoud van het agrarisch gebruik met behoud van halfopen karakter van belang.

Het leefgebied van soorten binnen halfopen cultuurlandschappen zijn kwetsbaar bij een scheve verhouding tussen boomteelt en grasland/bouwland. Een te groot aandeel boomteelt tast de afwisseling met open gebieden aan, wat mogelijk tot negatieve effecten voor het leefgebied van deze soorten en tot de aantasting van de landschappelijke karakteristiek van een halfopen landschap. De beekdalen vormen het gebied waar het areaal grasland juist nog voorkomt. Het is belangrijk om dit areaal te behouden, zodat het halfopen cultuurlandschap met de daar voorkomende soorten kan blijven bestaan. Alleen de beekdalen van de Beerze, de Smalwater, de Kleine Aa en de Essche Stroom liggen omgeven door het halfopen cultuurlandschap. De kenmerken van dit type beekdal zijn belangrijk voor de bescherming van deze landschappen. Om deze kenmerken te behouden, kiest de gemeente ervoor om in deze beekdalen geen boomteelt toe te staan.

Doorwerken projectgebied

Onderhavig plan valt binnen de waarde van het leefgebied van halfopen cultuurlandschappen. Om als project aan te sluiten bij de doelen gesteld in het beleidsdocument zal het plan door middel van een landschappelijk inpassingsplan nieuwe landschapselementen toe te voegen. Daarbij, het nabijgelegen beekdal is aangewezen als Ecologische verbindingszone en wordt door voor een oppervlakte van 3.790 m² ontwikkeld. In het grasland zullen een poel en een aanvoer greppel worden gerealiseerd. De poel toont aan de noordkant een voor amfibieën van waarde zijnde zacht glooiende oever. Aan de zuidkant van de poel zijn de oevers steiler en is de poel dieper. De aanvoergreppel meandert door het terrein in de nieuwe situatie.

3.4.5

BELEIDSREGELS VRIJKOMENDE AGRARISCHE BOUWVLAKKEN

Het huidige Omgevingsplan biedt beperkte mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-beleid). In de gemeente Baxtel is derhalve de Beleidsregel vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeente Baxtel vastgesteld,

geldend vanaf 23 juni 2025. Er is op basis van een gebiedsanalyse en de kaders uit de Omgevingsvisie Boxtel onderzocht onder welke voorwaarden de gemeente Boxtel mogelijkheden ziet voor:

- Functiewijziging vrijkomende agrarische bouwvlakken;
- Woningbouw in het buitengebied (maatwerkwoningen en collectieve woonvormen);
- Maatwerk.

Doorwerking projectgebied

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de hoofdfunctie en het gebruiksdoel van het bouwvlak te wijzigen. Hierbij geldt in ieder geval dat:

1. Overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt behouden;

Binnen de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende Buitengebied 2011 is in artikel 4.8.6 beschreven dat maximaal 400 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan wordt in het buitengebied. Met het VAB-beleid wordt de optie tot 2.000 m² vergroot, welke in overleg met de gemeente Boxtel mogelijk wordt gemaakt. In andere woorden, de mogelijkheden van het VAB-beleid staan derhalve een toename van 1.600 m² toe. Hiervoor dient alle overbodige bebouwing gesloopt te worden. Binnen de bestaande bebouwing zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig, waardoor alle overbodige bebouwing gesloopt kan worden. Van de agrarische bedrijfsvoering blijft enkel de bedrijfswoning behouden.

2. Buitenopslag is niet toegestaan. Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en goed landschappelijk ingepast, is maatwerk mogelijk;

Voor de toekomstige bedrijfsvoering komt geen buitenopslag op locatie. De opslag voor de bedrijfsvoering is beoogd in de nieuw te bouwen loods van 2000 m². Deze wordt landschappelijk ingepast.

3. Eventuele bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd door de bewoner(s) of in opdracht van bewoners;

De toekomstige bedrijfsmatige activiteiten worden in opdracht van de initiatiefnemers uitgevoerd.

4. Ondersteunende detailhandel bij de activiteit ter plaatse tot een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m² is in beginsel voorstelbaar, passend binnen de maximaal toegestane maatvoering van de hoofdfunctie;

Bij onderhavig project is geen ondersteunende detailhandel beoogd.

5. De ontwikkeling is op milieu hygiënische aspecten inpasbaar en er mag uitsluitend sprake zijn van een bedrijf in milieucategorie 1 en 2;

Milieuhygiëne wordt onderstaand in hoofdstuk 4 van de fysieke leefomgeving besproken. Daarbij, de nieuwe bedrijfsfunctie met de te bouwen loods voor alleen statische opslag met de milieucategorie 2. Andere toekomstige bedrijfsfunctie worden met deze ontwikkeling niet toegestaan.

6. Er is geen sprake van onevenredige publieks- en of verkeer aantrekkende werking en er zijn op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen, er is een goede verkeersontsluiting en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;

Met de komst van een nieuwe bedrijfsfunctie wijzigen de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte op de locatie. In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf gevestigd, waarvoor de Parkeerkencijfers 2024 van het CROW geen normen kent. Hiervoor is bij de AERIUS-berekening een toelichting gegeven welke hiervoor worden aangenomen.

Aangezien voor de beoogde bedrijfsvoering geen directe parkeerkencijfers worden gegeven, wordt gebruik gemaakt van een vuistregel voor niet-agrarische bedrijven. In vooroverleg met de gemeente Boxtel is afgesproken om de vuistregel voor de parkeerkencijfers voor 'Bedrijven arbeidsextensief/bezoekersextensief' uit de CROW-publicatie te gebruiken. Het parkeerkencijfer is minimaal 0,8 in het buitengebied per 100 m², wat omgerekend met 2.000 m² aan te bouwen bedrijfsgebouwen 16 parkeerplaatsen zijn.

Door middel van de in te richten parkeerberm en de bestaande parkeerplaatsen voor de woning is genoeg ruimte om aan de benodigde parkeergelegenheid te voldoen. Voor statische opslag, wat enkel toegestaan wordt, zijn niet gelijktijdig 16 parkeerplaatsen in gebruik. De parkeerberm biedt plaats voor circa 8 auto's. Bij piekmomenten kan geparkeerd worden voor de loods. Enkel de parkeerberm is ingetekend op het inpassingsplan. De parkeervoorziening is in vooroverleg besproken met de gemeente Boxtel.

Het parkeren ten behoeve van de bedrijfsfunctie kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein van de initiatiefnemers. Op het bedrijf is aan de rand van de verhardingen een zo te noemen parkeerberm ingericht. De bodem zal hier worden gestabiliseerd met korrelmix, het maaiveld zal worden afgewerkt met een laagje teelaarde en zal worden ingezaaid met gras.

Voor de parkeerbehoefte van de bedrijfswoning wordt gebruik gemaakt van 'Koop, huis, vrijstaand'. Hiervoor geldt een maximaal aantal van 2,5 parkeerplaatsen zonder bezoekers. Dit verandert niet ten opzichte van de huidige situatie en wordt daarom niet meegenomen in de Aerijs-gebruiksfase.

Het ten zuidwesten van de woning gesitueerde bijgebouw zal worden ontsloten via de ten zuidoosten van de woning gesitueerde oprit en inrit. Nabij de woning is reeds voorzien in parkeerplaatsen.

Binnen de Parkeerkencijfers is de vuistregel gebruikt van de verkeersgeneratie van 'Bedrijven arbeidsextensief/bezoekersextensief' uit de CROW-publicatie. In overleg met de gemeente is gekozen voor een verkeersgeneratie van 3.9 verkeersbewegingen in het buitengebied per 100 m² per weekdag, wat omgerekend met 2.000 m² aan te bouwen bedrijfsgebouwen per etmaal 78 verkeersbewegingen zijn. Dit sluit aan bij de gebruikte parkeerkencijfers voor de parkeerbehoefte. In de Aerijs-toelichting wordt een korte, nadere toelichting van de verkeersbewegingen gegeven wat betreft het type verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer wat hiertoe behoort.

Voor de verkeersgeneratie van de bedrijfswoning wordt gebruik gemaakt van 'Koop, huis, vrijstaand'. Hiervoor geldt een maximaal aantal van 8,6 verkeersbewegingen per weekdag zonder bezoekers. Dit verandert niet ten opzichte van de huidige situatie en wordt daarom niet meegenomen in de Aerijs-berekening.

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten, deze wijzigen niet. De Oirschotseweg is een weg welke dit verkeersaanbod binnen de huidige capaciteit kan verwerken. Er worden geen belemmeringen verwacht.

7. Er wordt zorggedragen voor een goede ruimtelijke inpassing in relatie tot het buitengebied. Dit betekent in ieder geval dat de kansen onderzocht zijn in antwoord op de volgende vragen:
- Wat is de landschappelijke karakteristiek van de plek en op welke wijze houdt de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee en versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk?
 - Welke cultuurhistorische waarde bevat de betreffende locatie en haar omgeving en op welke wijze houdt de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee en versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk (gebouwen en hun oorspronkelijke context en omgeving)?
 - Welke natuurwaarden en doelen zijn in de omgeving van de nieuwe ontwikkeling te vinden. Op welke wijze versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk en op welke wijze wordt bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit?

In het landschappelijk inpassingsplan, dat is opgenomen is als bijlage, is ingegaan op de drie benoemde aspecten en op welke wijze hier invulling aan is gegeven. Bij de invulling van de landschappelijke inpassing is aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek. Binnen het projectgebied en de omgeving is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Tot slot blijkt uit het inpassingsplan dat de ontwikkeling bijdraagt aan de natuurwaarden en doelen in de omgeving, mede door de ontwikkeling van de Ecologische verbindingszone.

- Op welke wijze draagt de nieuwe ontwikkeling bij aan de energietransitie en klimaat(adaptieve)doelstellingen en wordt rekening gehouden met de waterreserveringsdoelen;

Voor de klimaatadaptatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 betreffende de onderdelen 'Water' en 'Duurzaamheid'. Onderstaande zal toelichten hoe de nieuwe ontwikkeling bedraagt aan de energietransitie en bijbehorende doelstellingen. Ook worden waterreserveringsdoelen behandeld.

- Op welke wijze wordt geborgd dat de beoogde herontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven en het agrarisch grondgebruik in de omgeving;

Dit wordt getoetst in het hoofdstuk 4, er zijn geen belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven.

3.4.5.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BINNEN VAB-BELEID

Voor de landschappelijke inpassing wordt gebruikt gemaakt van tabel 4, waarbij te respecteren kenmerken per landschapstype zijn weergegeven.

Tabel 4

Landschapstypen binnen gemeente Boxtel en de kenmerken/vereisten voor bij de inpassing

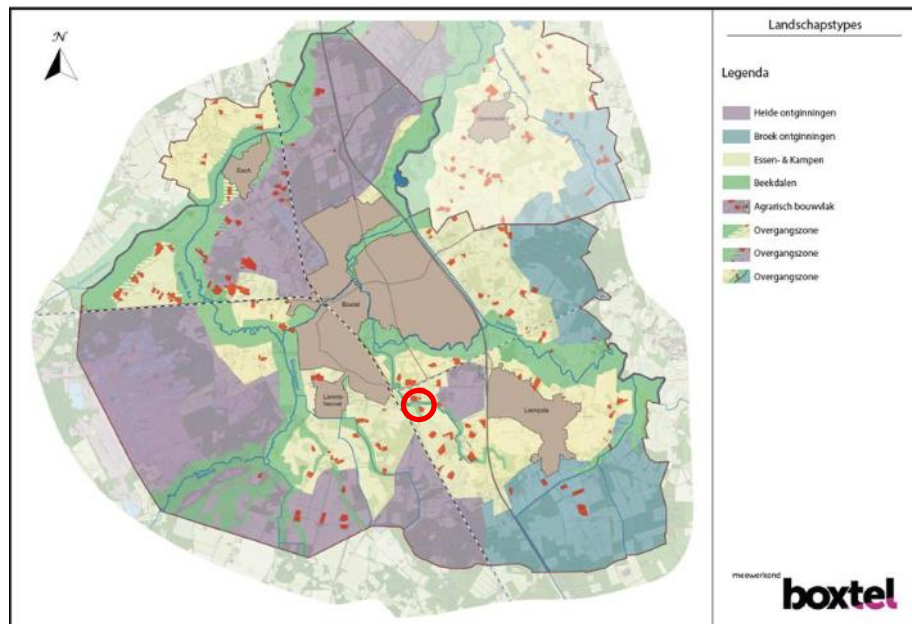
Beekdalen en Overgangszone	Essen & kampen	Heide ontginningen	Broek ontginningen
Inpassing in het kleinschalig besloten/half-open landschap	Inpassing in het kleinschalig landschap	Inpassing in het vlak en half-open landschap	Inpassing in de opzet van rechte wegen
Rekening houden met meanderende stromen met verkavelingen haaks op de beek	Rekening houden met onregelmatig gevormde kavels relatief smal- en lang	Rekening houden met rationele verkavelingsstructuur (blokverkaveling)	Bijdragen aan populierenlanen en-bosjes (voormalige) teelt
Bijdragen aan broekbossen en houtwallen - ook knotbomen en beemdgronden	Inpassing in gehuchten met een eigen karakter	Rekening houden met grootschalige landbouw als belangrijke drager	Inpassing in de blokverkaveling
Rekening houden met onregelmatige verkaveling met kromme wegen en zandpaden	Versterken van bosschages, bomenrijen en (hak)houtwallen	Inpassing in de opzet van rechte wegen	Rekening houden met het herkenbare slotenpatroon
Inpassing in een opzet van boerderijzwermen en lintdorpen	Inpassing in het kamerlandschap' van open akkers en weiden omzoomd door lanen en bosranden.	Rekening houden met grote bos- en natuurcomplexen	Inpassing in het karakter van verspreide bebouwing langs wegen
Bescherming van open, bolle akkers	Versterken van bosvlakken (rabatten) van o.a. populier (bomenweides)	Inpassing in het karakter van bebouwing langs wegen	

- De ontwikkeling moet een kwalitatief goed stedenbouwkundig- en inrichtingsplan met analyse en toelichting voor de totale erfinrichting (inclusief de bijbehorende bouwwerken, ontsluiting en parkeren) bevatten, gebaseerd op de uitgangspunten die gelden voor het landschapstype van de betreffende locatie zoals benoemd. Ook moet rekening worden gehouden met de opgaves met betrekking tot versterking van cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, energietransitie, klimaat(adaptieve) doelstellingen en waterbergingsdoelstellingen;

Onderhavig project behelst een wijziging van functie van agrarisch met de aanduiding intensieve veehouderij naar de functie bedrijf met statische opslag op de locatie Oirschotseweg 9a te Boxtel. Deze is, zoals te zien in figuur 11, gelegen binnen het Essen en Kampen landschap. Hierbij hoort een onderbouwing dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de leefomgeving en een landschappelijk inpassingsplan, waarbij het landschapstype 'Essen en Kampen' meegenomen dient te worden. Hiervoor is ook een landschappelijk inpassingsplan vormgegeven, welke is opgenomen als bijlage. Hiermee is dit onderdeel geen belemmering voor onderhavig project.

Figuur 11

Gebiedsindeling VAB-beleid en bijbehorende te respecteren kenmerken voor 'Essen en Kampen'.



- Functiewijzigingen anders dan naar wonen worden beschouwd als 'categorie 3 ontwikkelingen' in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Sloop die plaatsvindt op basis van deze beleidsregels maakt onderdeel uit van de bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap;

Onderhavig project behelst een functiewijziging van 'Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' naar een functie 'niet-agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'statische opslag', waarbij de milieucategorie 2 wordt toegestaan voor enkel statische opslag. Hierbij betreft het project geen functie 'wonen', waardoor een categorie 3 ontwikkeling plaatsvindt. In het kader van de kwaliteitsverbetering moet daarom een berekening gedaan worden. Deze is bovenstaande toegelicht.

- Op locatieniveau dient nader onderzoek gedaan te worden. Pas na een integrale ruimtelijke toets blijkt of de functiewijziging op de locatie mogelijk is. Daarbij worden (niet-limitatief) aspecten zoals de voorstelbaarheid van de functie op de betreffende locatie (samenhang met omgeving), inpasbaarheid binnen provinciaal beleid, archeologie en cultuurhistorie, geluidshinder, bedrijvigheid, verkeer, flora en fauna, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en geluid op locatieniveau bekeken en onderzocht;

Onderstaande motivering zet onderwerpen uit de fysieke leefomgeving zoals cultuurhistorie en energietransitie uiteen om de onderbouwing te geven waarom het project passend is binnen het landschapstype. Hiermee wordt op locatieniveau nader onderzocht welke aspecten van de fysieke leefomgeving dieper onderzocht moeten worden. Hierbij zijn bodemonderzoek en een QuickScan Flora en Fauna naar voren gekomen als aandachtspunten.

- De volgende functies zijn in ieder geval niet toegestaan:
 - Kantoor met baliefunctie;
 - Detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m²;
 - Lawaaisport;
 - Mestbewerking.

Voor onderhavig project is een bedrijfsfunctie beoogd met een aanduiding statische opslag met milieucategorie 2. Binnen deze bedrijfsfunctie zal geen ruimte zijn voor een kantoor met baliefunctie of een detailhandel met meer dan 200 m². Daarom vormt bovenstaand criterium geen belemmering voor onderhavig project.

- Bij herontwikkeling geldt dat in de verschillende gebieden zoals opgenomen in figuur 11 wordt uitgegaan van de functies en daarbij behorend bebouwingsoppervlak zoals vastgelegd in onderstaande tabel 5:

Tabel 5

Overzicht functie 'bedrijf' en bijbehorende passende maatvoering binnen de gebiedsindeling.

Functiewijzing naar:	Gebiedsindeling:			
	Beekdalen	Essen & kampen landschap en overgangszone	Heideontginningen	Broekontginning
Bedrijf	Niet toegestaan.	Bouwvlak van maximaal <u>2.000 m²</u> . Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal <u>100 m²</u> aan bijbehorende bouwwerken is <u>200 m²</u> bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 25% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal <u>600 m²*</u> bedrijfsbebouwing.	Bouwvlak van maximaal <u>3.000 m²</u> . Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal <u>100 m²</u> aan bijbehorende bouwwerken is <u>400 m²</u> bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 50% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal <u>1.000 m²*</u> bedrijfsbebouwing.	
Statische opslag/binnen opslag	Conform voorwaarden die op grond van het Omgevingsplan op de betreffende locatie gelden (maximaal 1.000m ²)			Bouwvlak van maximaal <u>2.500 m²</u> . Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal <u>100 m²</u> aan bijbehorende bouwwerken is <u>400 m²</u> bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 50% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal <u>1.500 m²*</u> bedrijfsbebouwing.

Bovenstaande tabel geeft het kader waarin het essen en kampen landschap valt. Binnen dit landschapstype zijn beperkte mogelijkheden voor bedrijfsfuncties, waarbij bedrijfsgebouwen horen tot 600 m² en mogelijkheden tot 1.000 m² voor statische opslag. Voor onderhavig project is in overeenstemming met de gemeente Boxtel afgesproken af te wijken van deze maatvoering. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de maatwerkregeling van de gemeente Boxtel.

Artikel 3 Maatwerk

In de VAB-beleidsregel wordt in artikel 3 Maatwerk ruimte gegeven om af te wijken van de in tabel 5 weergegeven oppervlakten.

Ad 1: Het kan in een specifiek geval voorkomen dat zich een initiatief aandient dat niet past binnen dit afwegingskader, maar waarvan de gemeente en provincie constateren dat het initiatief toch voldoende bijdraagt aan de kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente Boxtel en past binnen de ambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Boxtel. Indien een dergelijk initiatief zich niet beperkt tot uitsluitend het voormalig agrarisch bouwvlak, maar daarmee wel een duidelijke meerwaarde realiseert in relatie tot de geformuleerde doelstellingen van dit beleidskader kan besloten worden tot het aangaan van een maatwerkafpraak, zodat in afwijking van artikel 1 en 2 meer ruimte kan worden geboden. Dit betekent in ieder geval dat de kwaliteitswinst zich niet beperkt tot uitsluitend het voormalig agrarisch bouwvlak maar ook op omliggende gronden een bijdrage plaatsvindt aan de met de Omgevingsvisie beoogde belevingswaarde, landschaps- natuur-, landbouw- en/of klimaatdoelen. Hiervan kan ook sprake zijn indien de ontwikkeling meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur opheft.

Voor onderhavig project is besloten om het bestaande bouwvlak te verkleinen tot 5.000 m² ten behoeve van de beoogde bedrijfsfunctie, waarbij een loods van 2.000 m² voor statische opslag wordt beoogd. Daarbij wordt een kleiner bijgebouw van 250 m² ondergeschikt aan de bedrijfswoning gebouwd. Deze oppervlakten wijken af van het toegestane in het VAB-beleid. Om dit mogelijk te maken, is in het voorstadium tussen de gemeente en de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om het maatwerkbeleid te hanteren om af te wijken van de toegestane maatvoering.

Om het maatwerk toe te passen, gelden argumenten als de winst door deelname aan LBV-regeling. Hierbij verdwijnt de bestaande intensieve veehouderij met bijbehorende emissies en vergunningen. Hierdoor zal de uitstoot van stikstof en broeikasgasen enorm verminderen, waardoor de woon- en leefomgeving van omliggende gevoelige functies verbetert. Ook worden voor de LBV-regeling alle dierenverblijven gesloopt. Hierdoor neemt de totale verharding met onderhavig project af. Dit biedt een verbeterde omgevingskwaliteit.

Zoals bovenstaand in 3.4.1 wordt uiteengezet, past onderhavige ontwikkeling binnen de omgevingsvisie van de gemeente Boxtel. Een bedrijfsfunctie in het deelgebied 'Landelijk gebied' wordt daarom niet als een belemmering gezien.

Voor het maatwerkbeleid wordt behoudens het voormalig agrarisch bouwvlak ook een kwaliteitswinst behaald. Dit draagt bij aan landschappelijke, natuur- en klimaatdoelen van de gemeente Boxtel. Hiervoor wordt ter compensatie een deel 'natuur' aangelegd ter grootte van 3.790 m². Primair onderdeel van deze zone is de omvorming van het maaiveld tot kruidenrijk grasland. In het grasland zullen een poel en een aanvoer greppel worden gerealiseerd. De poel toont aan de noordkant een voor amfibieën van waarde zijnde zacht glooiende oever. Aan de zuidkant van de poel zijn de oevers steiler en is de poel dieper. De aanvoergreppel meandert door het terrein en wordt aan de noordkant beschermd door een strook open struweel. Dit struweel en het struweel ter hoogte van het bijgebouw zijn op het zuiden gericht. Hier zullen bloesemen en bessen vormende struweelsoorten worden aangeplant; de rand is van betekenis voor insecten, vogels en kleinwild. De greppel ondersteunt de migratie en ontwikkeling van amfibieën en ambassadeurssoorten als de vinpootsalamander. Solitaire bomen voegen verschillen betreffende de bezonning toe en voeren naar een diversificatie van het kruidenrijk grasland. De bomen zijn van betekenis als steppingstone voor insecten, vleermuizen en vogels.

Bovenstaande maatregelen worden vastgelegd in het ruimtelijke plan. De maatregelen zijn in overeenstemming met de gemeente Boxtel afgesproken. De maatregelen vormen de basis om een afwijking in de toegestane oppervlakte van de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Toekomstig beheer EVZ

De struweelhagen zijn te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. Per meter zijn 2 stuks aan te planten. De haag is 2 rijen breed, wordt 1x per 4-5 jaar aan de binnen- of buitenkant afgezet.

De bomen zijn met uitzondering van de knotwilgen aan te planten in een stamomvang van minimaal 16/18 cm. Voor de wilgen volstaat een omvang van 08/10 cm.

De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een kruiselings plantverband van 125x125 cm. De singel is inclusief overhang 600 cm breed. Boomvormers zijn in de middelste 2 rijen aan te planten. De struiklaag mag 1x per 5-6 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet. Het boombestand wordt in fases van 10-12 jaar gedund; de afstand tussen de bomen neemt daarbij toe van 250 naar 375 en 450 cm.

Het kruidenrijk grasland zal worden ontwikkeld door in te zaaien met een passend mengsel; Paardengeluk van de Cruydt-Hoeck wordt aanbevolen. Op grond van de mineralenrijkdom van het huidige akkerland zal het grasland gedurende een periode van minstens 5 jaar 1x per jaar na 1 augustus worden gemaaid. Het maaisel moet worden afgevoerd om de gewenste verschraling te bereiken. Het maaisel kan worden benut als hooi.

Het struweel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. Het struweel is 3-6 rijen breed en mag 1x per 5-6 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet.

3.4.6 VERORDENING OP DE WUBBB

De Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel (WUBBB) adviseert bij het opstellen en uitvoeren van plannen in het buitengebied en langs de Dommel in Boxtel. De WUBBB is een onafhankelijke commissie. Dat betekent dat de leden van de werkgroep niet bij de gemeente Boxtel werken.

De verordening op de WUBBB 2008, geldend vanaf 11 juli 2025, legt vast wat de WUBBB tot taak heeft. Het dient om burgemeester en wethouders op verzoek of eigen beweging van voorlichting en advies te dienen ten aanzien van:

- a) Het opstellen en uitvoeren van plannen met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Boxtel, alsmede het gebied zoals beschreven in het rapport "groene levensader door Boxtel";
- b) Aanvragen om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid (aanlegvergunning);
- c) Ingediende landschapsversterkingsplannen die gekoppeld worden aan ontwikkelingen die het omgevingsplan in het buitengebied mogelijk maakt waarbij het omgevingsplan voorschrijft dat advies wordt ingewonnen bij de WUBBB;
- d) Alle andere aangelegenheden die van belang kunnen zijn in het kader van de zorg voor het buitengebied van de gemeente Boxtel.

Doorwerking projectgebied

Het ingediende landschapsversterkingsplan maakt in combinatie met het TAM-Imro omgevingsplan de ontwikkeling mogelijk tot niet-agrarisch bedrijf. Onderhavig plan valt binnen het buitengebied van de gemeente Boxtel. Om als project aan te sluiten bij de doelen gesteld in Boxtel, zal het plan door middel van een advies gekoppeld worden aan de WUBBB. Het landschappelijk inpassingsplan met toe te voegen landschapselementen wordt hierbij onderzocht door het WUBBB. De WUBBB schrijft advies voor, wat door de gemeente Boxtel wordt ingewonnen.

3.4.7 CONCLUSIE

Al concluderend is bovenstaande toelichting gegeven om te laten zien dat het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt voor onderhavig project.

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Boxtel.

3.5 BEPERKINGENGEBIEDEN

Ter plaatse van voorliggende ontwikkeling zijn geen beperkingengebieden aanwezig. Er zijn vanwege beperkingengebieden derhalve geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

4

FYSIEKE LEEFOMGEVING

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en mogelijk gevolgen hierop vanwege de beoogde ontwikkeling. Uitsluitend aspecten die relevant zijn voor het planvoornemen worden hier besproken.

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (MER)

Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat bij de voorbereiding van een project een mer-beoordeling dient plaats te vinden. Voor projecten op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de project-mer-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een project-mer alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht.

Onderhavige motivering voor de Tam via Imro is kaderstellend voor een project uit Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, te weten A1: installaties voor intensieve veehouderij. In de derde kolom staat dat voor oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor intensieve veehouderijen een mer-beoordelingsplicht geldt op basis van artikel 16.43, lid 1, aanhef en onder b van de Omgevingswet.

4.1.1 TOETSINGSKADER

De project-mer-beoordeling is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets vindt plaats aan de hand van de criteria van bijlage III, van de EU-richtlijn MER. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in bijlage V van het Omgevingsbesluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn toegevoegd. Hoewel de oprichting, wijziging of uitbreiding van installaties voor intensieve veehouderij m.e.r.(-beoordeling) plichtig zijn, geldt dit alleen voor negatieve effecten op het milieu, al concluderend uit categorie A1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het project valt hiermee buiten de m.e.r.-plicht.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

4.1.3 CONCLUSIE

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 VERKEER, VERVOER EN PARKEREN

4.2.1 TOETSINGSKADER

De gemeente Boxtel heeft geen eigen parkeernormen voor buiten de bebouwde kom. Daarom zijn de Parkeerkencijfers 2024 van het CROW getoetst.

4.2.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Met de komst van een nieuwe bedrijfsfunctie wijzigen de verkeersgeneratie en parkeer-behoefte op de locatie. In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf gevestigd, waarvoor de Parkeerkencijfers 2024 van het CROW geen normen kent. Hiervoor is bij de AERIUS-berekening een toelichting gegeven welke hiervoor worden aangenomen.

Aangezien voor de beoogde bedrijfsvoering geen directe parkeerkencijfers worden gegeven, wordt gebruik gemaakt van een vuistregel voor niet-agrarische bedrijven. In vooroverleg met de gemeente Boxtel is afgesproken om de vuistregel voor de parkeerkencijfers voor ‘Bedrijven arbeidsextensief/bezoekersextensief’ uit de CROW-publicatie te gebruiken. Het parkeerkencijfer is minimaal 0,8 in het buitengebied per 100 m², wat omgerekend met 2.000 m² aan te bouwen bedrijfsgebouwen 16 parkeerplaatsen zijn.

Door middel van de in te richten parkeerberm en de bestaande parkeerplaatsen voor de woning is genoeg ruimte om aan de benodigde parkeergelegenheid te voldoen. Voor statische opslag, wat enkel toegestaan wordt, zijn niet gelijktijdig 16 parkeerplaatsen in gebruik. De parkeerberm biedt plaats voor circa 8 auto's. Bij piekmomenten kan geparkeerd worden voor de loods. Enkel de parkeerberm is ingetekend op het inpassingsplan. De parkeervoorziening is in vooroverleg besproken met de gemeente Boxtel.

Het parkeren ten behoeve van de bedrijfsfunctie kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein van de initiatiefnemers. Op het bedrijf is aan de rand van de verhardingen een zo te noemen parkeerberm ingericht. De bodem zal hier worden gestabiliseerd met korrelmix, het maaiveld zal worden afgewerkt met een laagje teelaarde en zal worden ingezaaid met gras.

Voor de parkeerbehoefte van de bedrijfswoning wordt gebruik gemaakt van ‘Koop, huis, vrijstaand’. Hiervoor geldt een maximaal aantal van 2,5 parkeerplaatsen zonder bezoekers. Dit verandert niet ten opzichte van de huidige situatie en wordt daarom niet meegenomen in de Aerijs-berekening. De verharding, zijnde ook de parkeermogelijkheid, biedt voldoende plek voor 3 auto's en wordt daarmee ongewijzigd.

Het ten zuidwesten van de woning gesitueerde bijgebouw zal worden ontsloten via de ten zuidoosten van de woning gesitueerde oprit en inrit. Nabij de woning is reeds voorzien in parkeerplaatsen.

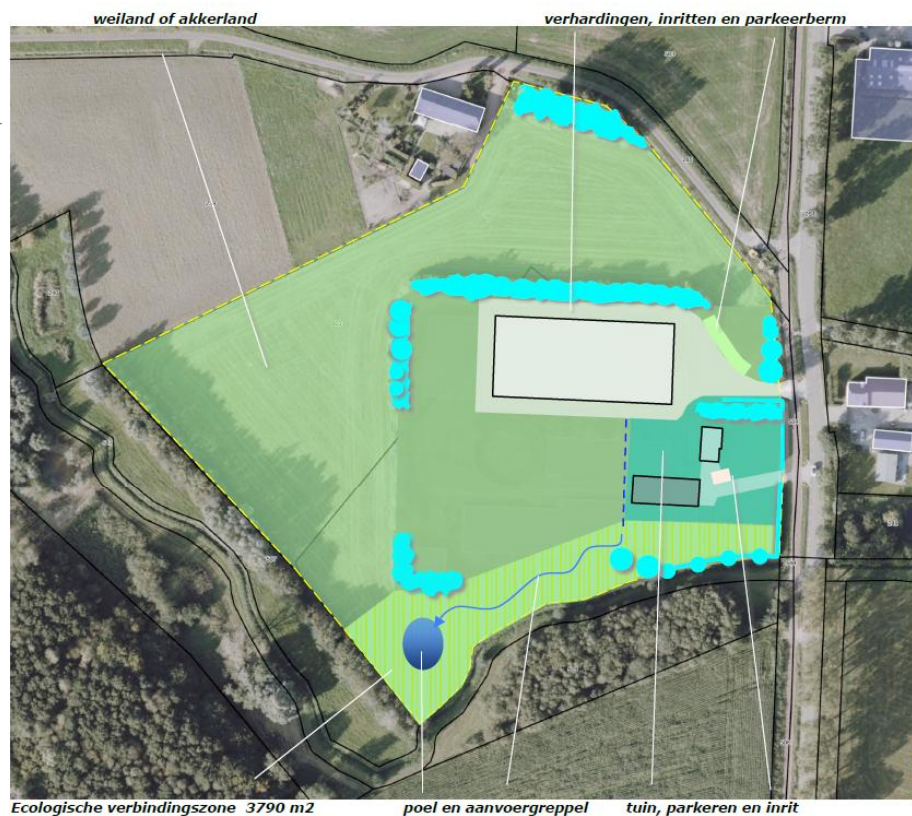
Binnen de Parkeerkencijfers is de vuistregel gebruikt van de verkeersgeneratie van ‘Bedrijven arbeidsextensief/bezoekersextensief’ uit de CROW-publicatie. In overleg met de gemeente is gekozen voor een verkeersgeneratie van 3.9 verkeersbewegingen in het buitengebied per 100 m² per weekdag, wat omgerekend met 2.000 m² aan te bouwen bedrijfsgebouwen per etmaal 78 verkeersbewegingen zijn. Dit sluit aan bij de gebruikte parkeerkencijfers voor de parkeerbehoefte. In de Aerijs-toelichting wordt een korte, nadere toelichting van de verkeersbewegingen gegeven wat betreft het type verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer wat hiertoe behoort.

Voor de verkeersgeneratie van de bedrijfswoning wordt gebruik gemaakt van 'Koop, huis, vrijstaand'. Hiervoor geldt een maximaal aantal van 8,6 verkeersbewegingen per weekdag zonder bezoekers. Dit verandert niet ten opzichte van de huidige situatie en wordt daarom niet meegenomen in de Aeries-berekening.

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten, deze wijzigen niet. De Oirschotseweg is een weg welke dit verkeersaanbod binnen de huidige capaciteit kan verwerken. Er worden geen belemmeringen verwacht.

Figuur 12

Uitsnede parkeerplaatsen uit landschappelijk inpassingsplan (Bron: Guido Pauwen).



4.2.3 **CONCLUSIE**

Het onderdeel verkeer en parkeren vormt geen probleem voor de doorgang van het project.

4.3 **GELUID**

4.3.1 **TOETSINGSKADER**

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals

industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsspoor geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Als toetsingskader voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van de Lden waarden vermeld in tabel 6.

Tabel 6

Kwalificatie aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid conform methode Miedema

Gecumuleerde geluid in L_{cum}	Kwalificatie
≤ 45	Zeer goed
46 – 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Tamelijk slecht
66 – 70	Slecht
≥ 71	Zeer slecht

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

4.3.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Voornomen initiatief behelst de beëindiging van een intensieve varkenshouderij door mee te doen aan de LBV-regeling. Op de locatie worden drie varkensstallen, een mestsilo en een berging gesloopt. Met de ontwikkeling blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en wordt voor de beoogde bedrijfsfunctie een loods van 2.000 m² en een bijgebouw gerealiseerd. Ondanks de functiewijziging maakt het op het gebied van geluid niet uit of een bedrijfswoning of een algemene woonfunctie betreft. Zoals voornoemd uiteengezet, wordt met de ontwikkeling geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. De bestaande bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object en wordt niet aangetast bij de ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

De projectlocatie aan de Oirschotseweg 9a is gelegen tussen wegen als de Oirschotseweg en de Keulsebaan. Aan de hand van de gemeentelijke geluidkaart wordt bepaald dat de geluidbelasting van wegverkeer op de bedrijfswoning 58 dB behelst (zie onderstaande figuren). Volgens de schaal van de Methode Miedema is de beoordeling hierbij 'matig'. De methode Miedema gaat uit van cumulatie van geluid, waarvan wegverkeer onderdeel is.

Figuur 13

Wegverkeer geluidbelasting basisjaar 2040 gemeentelijke geluidkaart, bedrijfswoning omcirkeld (Bron: Gemeente Boxtel).



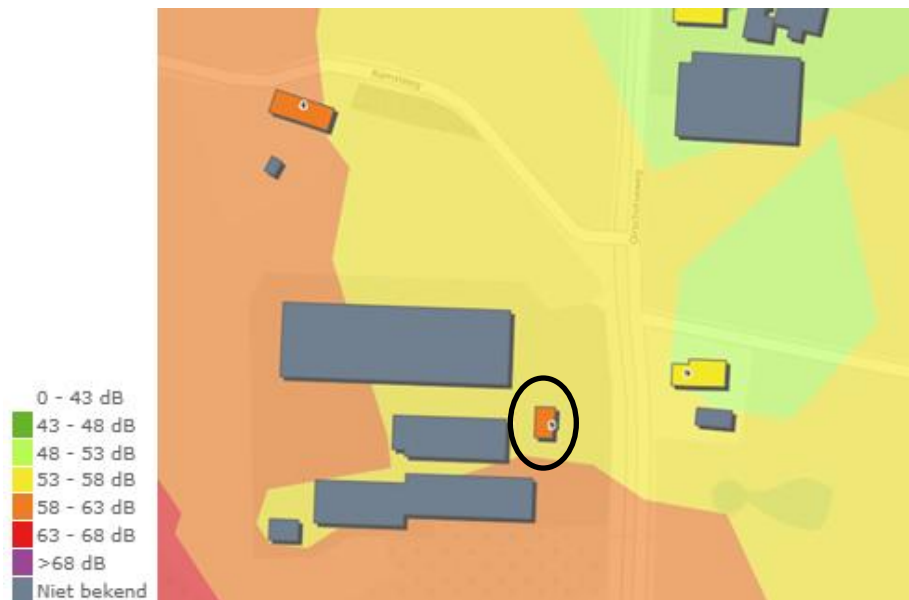
Gezien de bovengenoemde geluidbelasting is sprake van een matig woon- en leefklimaat wat betreft wegverkeerslawaai.

Treinverkeerslawaai

Onderhavig plan ligt ook kortbij de spoorlijn tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Hiervoor dient deze ook benaderd te worden in de motivering. Aan de hand van de gemeentelijke geluidkaart wordt bepaald dat de geluidbelasting van wegverkeer op de bedrijfswoning 58 dB behelst. Met de schaal van de methode Miedema valt de 58 dB ook hierbij in de categorie 'matig'.

Figuur 14

Railverkeer geluidbelasting gemeentelijke geluidkaart, bedrijfswoning omcirkeld (Bron: Gemeente Boxtel).



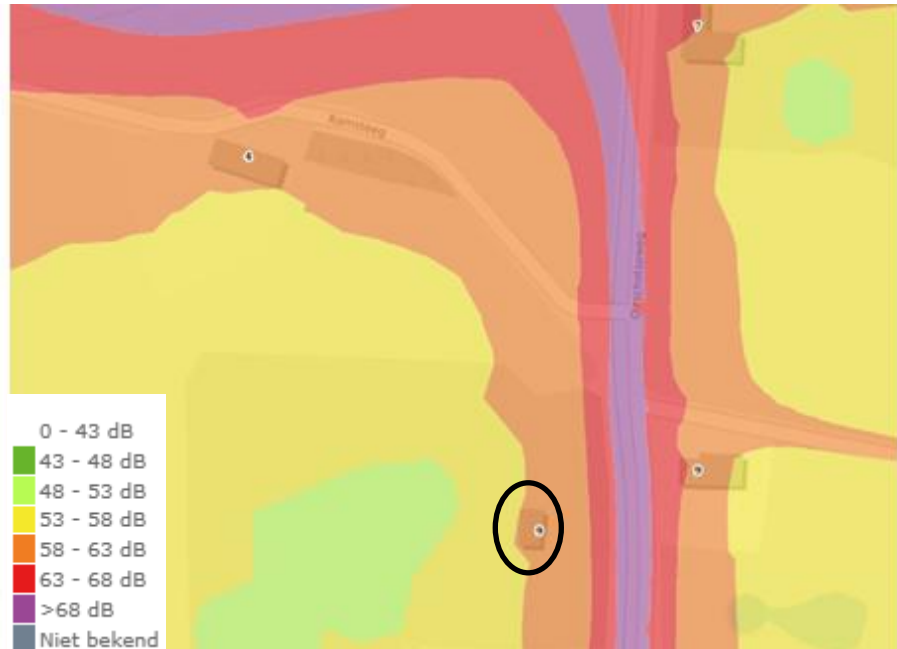
Gezien de bovengenoemde geluidbelasting is sprake van een matig woon- en leefklimaat wat betreft treinverkeerslawaai.

Aangezien treinverkeer en wegverkeer aan verschillende kanten van de woning plaatsvinden, wordt de bedrijfswoning in de cumulatieve geluidkaart van de gemeente Boxtel 58 dB toebedeeld. Hierbij valt het gebouw in de categorie 'matig'. In

de huidige en toekomstige situatie betreft de bedrijfswoning geen geluidsluwe gevoel. Met de ontwikkeling ontstaat geen nieuw geluidgevoelig gebouw, evenals het bestaande niet verandert. Omdat de bestaande bedrijfswoning behouden blijft en niet wijzigt, wordt aangenomen dat voor het initiatief de onderdelen treinverkeer en wegverkeer geen belemmering zijn.

Figuur 15

Cumulatieve geluidbelasting gemeentelijke geluidskaart, bedrijfswoning omcirkeld (Bron: Gemeente Boxtel).



Industrielawaai

Voor industrielawaai wordt op twee manieren benaderd wat de gevolgen van onderhavige ontwikkeling zijn op omliggende, gevoelige functies. Enerzijds wordt getoetst aan de richtafstand zoals bepaald in de VNG-brochure uit 2024. Anderzijds wordt getoetst wat de gevolgen zijn van piekgeluiden op omliggende functies.

Voor de locatie aan de Oirschotseweg 9a wordt met onderhavig plan een bedrijfsfunctie beoogd, waarbij de huidige agrarische functie verdwijnt. De toekomstige bedrijfsvoering heeft een milieucategorie 2 voor statische opslag. Voor een bedrijf binnen de milieucategorie 2, in dit geval enkel voor statische opslag, is de grootste richtafstand voor geluid 30 meter (VNG-brochure Activiteiten en Milieuzonering 2024). Binnen deze afstand is één woning gelegen. Te weten de woning Oirschotseweg 9. De werkelijke afstand van het perceel van de Oirschotseweg 9a tot de woning aan de Oirschotseweg 9 is meer dan 30 meter. Worst case is wel gekeken naar de bouw-mogelijkheden op het adres Oirschotseweg 9.

Figuur 16

Afstand van perceelsgrens tot bedrijfswoning Oirschotseweg 9 (Bron: Omgevingsloket).



Op de locatie Oirschotseweg 9 geldt de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waarbij in artikel 4.2.1 sub b gesteld wordt dat beoogde bedrijfsgebouwen moeten voldoen aan artikel 50.1 Bebouwingsgrenzen. Hierin wordt gesteld dat bebouwing binnen de functie Agrarisch – Agrarisch bedrijf ten minste 20 meter afstand moet houden van de wegas van de naastgelegen functie 'Verkeer – Verkeer'. Middels de huidige maximale planologische inpassing kan de bedrijfswoning op de locatie Oirschotseweg 9 niet dichterbij worden gerealiseerd dan de huidige situatie betreft. Zoals weergegeven in onderstaand figuur kan op de locatie Oirschotseweg 9 de woning niet dichterbij komen, omdat de woning reeds al binnen de 20 meter zone van de wegas van de Oirschotseweg gelegen is.

Figuur 17

Afstand van wegas Oirschotseweg tot vergunningsvrije bouwbaarheid bedrijfswoning Oirschotseweg 9 (Bron: Omgevingsloket).



Omdat de afstand tussen de locaties Oirschotseweg 9 en 9a van perceelgrens tot perceelgrens minder dan 30 meter is, wordt nog wel gekeken naar het onderdeel piekgeluiden. Om te toetsen aan de gevolgen van piekgeluiden wordt gekeken naar de maximale geluidsniveaus op een locatie. Hiervoor wordt de geluidsproductie van het meest dichtstbijzijnde deel van het perceel tot de gevoelige functie getoetst. In dit geval is dat de op- en afrit van het bedrijfsdeel van de Oirschotseweg 9a. Vanaf dit deel is de afstand tot de gevoelige functie aan de Oirschotseweg 9 binnen 30 meter gelegen.

Het maximale geluidsniveau op een op- en afrit veroorzaakt door vertrekkende en bezoekende voertuigen, in onderliggende aanvraag betreft het (bestel) auto's en vrachtwagens.

Vertrekkende en bezoekende voertuigen maken in de huidige situatie gebruik van dezelfde entrees van het bedrijf. Met onderhavige ontwikkeling wordt het aantal vrachtbewegingen verminderd. Dit komt doordat de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering veel vrachtverkeer vroeg en in de beoogde situatie juist de verkeersbeweging van vrachtverkeer beperkter zijn.

Al concluderend kan gesteld worden dat de piekgeluiden in de huidige situatie ook voorkomen. Binnen de aanvraag zal de frequentie echter sterk afnemen. Hiermee zijn de gevolgen van piekgeluiden op de gevoelige functie aan de Oirschotseweg 9 verminderd ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is het aannemelijk dat het woon- en leefklimaat voor onderhavige ontwikkeling geen belemmering is en verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

4.3.3 CONCLUSIE

De algehele conclusie is dat er sprake is van een matig tot goed woon- en leefklimaat. Omdat geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden toegevoegd en het reeds bestaande niet wordt gewijzigd, is geen belemmering. Hierdoor kan worden gesteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

4.4 LUCHTKWALITEIT

4.4.1 TOETSINGSKADER

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM₅) voor toetsing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

NIBM-projecten

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Bkl geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Indien artikel 5.54 van het Bkl geen duidelijkheid biedt, dient te worden getoetst middels de NIBM-tool, die aan de hand van het aantal verkeersbewegingen berekent of een project in Niet In Betekende Mate de luchtkwaliteit verslechterd.

4.4.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de beëindiging van een intensieve varkenshouderij. Hierbij is een aanname gedaan voor de Aerijs-berekening voor het aantal toekomstige verkeersbewegingen in de nieuwe situatie. De toelichting hiervan is te vinden in de bijlagen. Hierbij wordt geconcludeerd dat er sprake is van een forse afname in het aantal verkeersbewegingen tijdens de gebruiksfase. Ook bij de sloopfase is een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen waar te nemen. Hierbij kan worden verondersteld dat in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt, zie ook navolgende berekening.

Figuur 18

NIBM-tool berekening

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	78
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Woon- en leefklimaat

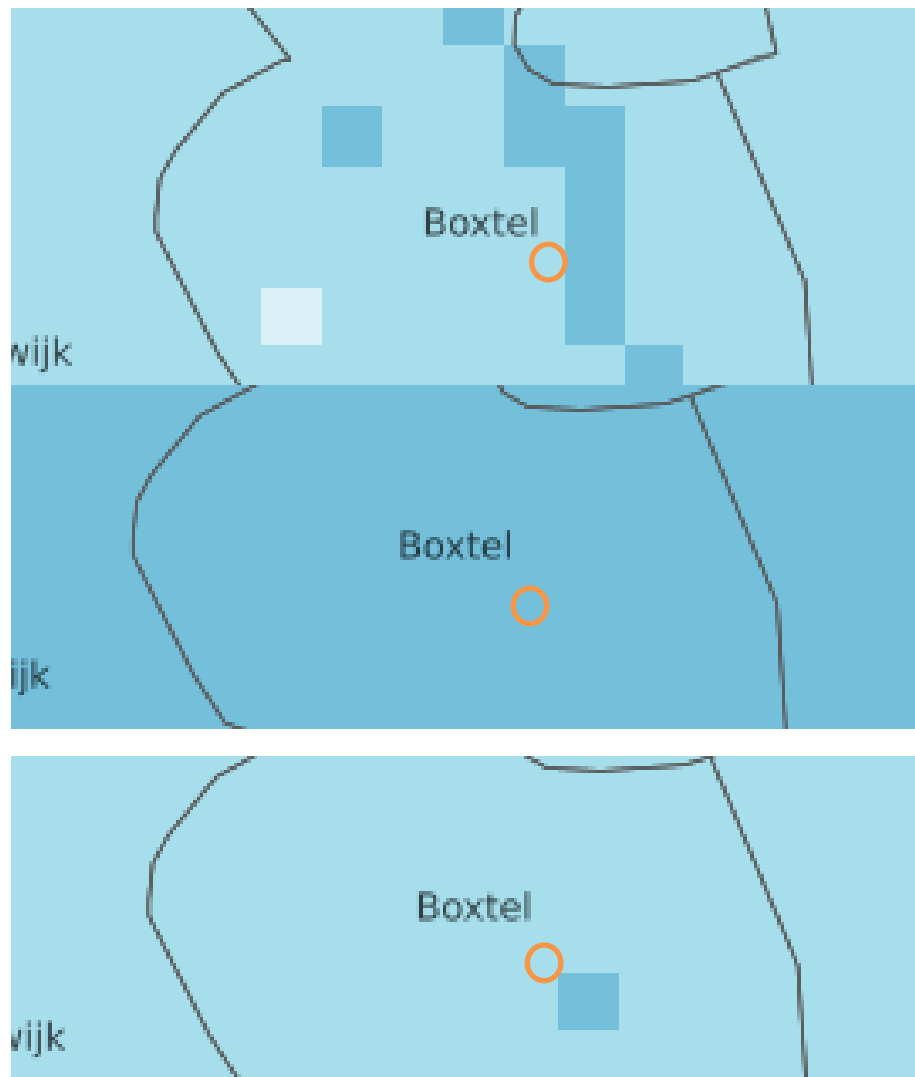
Voor het woon- en leefklimaat is gekeken naar de kaarten van het RIVM. Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het projectgebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- ▶ Fijnstof PM10 ca. 15,41 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijnstof PM2,5 ca. 8,648 µg/m³ (grenswaarde 20 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof NO₂ ca. 11,4 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde).

Figuur 19

Uitsneden kaarten Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



4.4.3 CONCLUSIE

Gekeken naar de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2025 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

4.5 GEUR

4.5.1 TOETSINGSKADER

In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot geur. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijke deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat het toetsings- en beoordelingskader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

De definitie van een geurgevoelig object is vastgelegd in bijlage I van de Bruidsschat:

- a. Gebouw:
 1. Dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;

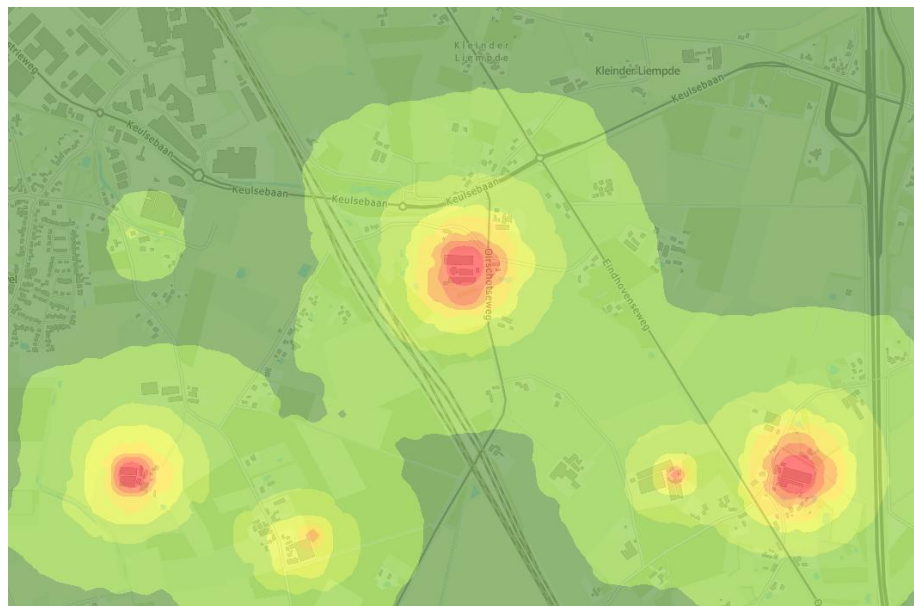
2. Dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en
 3. Dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf of;
- b. Geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

4.5.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Het eerste onderdeel van de hierboven genoemde onderdelen van het aspect geur komt naar voren met achtergrondgeur. De projectlocatie bevindt zich in een gemengd gebied met naburige veehouderijen, stedelijke bebouwing en spoor- en snelwegen. Het aspect achtergrondgeur is afgebeeld in onderstaand figuur, waarin te zien is welke geurbronnen er zijn. Hierbij vervalt de geuremissie van de projectlocatie, omdat de functie “intensieve veehouderij” verdwijnt. Derhalve kan de conclusie getrokken worden dat betreffend de achtergrondgeur van onderhavig project geen verslechtering plaats zal vinden, maar juist verbeterd omdat de bestaande veehouderij komt te vervallen. De nieuwe functie, statische opslag, is geen functie die geur veroorzaakt. Ter plaatste van de omliggende geurgevoelige objecten zal de geurbelasting lager worden en daarmee het woon- en leefklimaat verbeteren.

Figuur 20

Uitsnede kaart geur emissies van planproject



Het tweede onderdeel van geur betreft het onderzoeken wat de gevolgen van de omgeving zijn op de projectlocatie. Op basis van voorgaande punten leidt de ontwikkeling tot een afname van geuremissies in de omgeving. Dit geeft echter geen garantie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoning aan de Oirschotseweg 9a. Onderhavig initiatief behelst enkel één bedrijfswoning die reeds dient als gevoelig object. De bestaande functie van de woning blijven ongewijzigd. Deze woning maakt voor de met het plan beoogde functiewijziging onderdeel uit van een veehouderij. Hiermee geldt dat voor de woning sprake is van een geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 ophoudt haar functionele binding met een dierverblijf in de omgeving daarvan.

In het agrarische landbouwgebied gelden specifieke regels rondom geur van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor. De toegestane emissie op bijzondere geur-

gevoelige objecten wijkt af van de algemene waarden uit artikel 22.98. Een geur-gevoelig object dat een functionele binding heeft met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan is een voorbeeld hiervan. Om dergelijke woningen te toetsen, heeft de gemeente Boxtel in het omgevingsplan een artikel opgenomen. Omdat de bedrijfswoning ophoudt met haar functionele verbinding met een dierenverblijf, geldt op basis van artikel 22.100 van het omgevingsplan van de gemeente Boxtel met het beëindigen hiermee een vast aan te houden afstand van 50 meter (tabel 22.3.11 van het omgevingsplan). Deze afstand geldt als het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. In dit geval is het geurgevoelig gelegen buiten de bebouwde kom. Dit toetsingskader is hetzelfde als het toetsingskader voor geur-gevoelige objecten welke nog wel een binding hebben met een dierenverblijf. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij, gelegen aan de Oirschotseweg 9 is 38 meter. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat er ten minste 25 meter zit tussen een gevel van een dierenverblijf en een geurgevoelig object. Daarbij, de veehouderij wordt niet belemmerd, omdat er nu reeds rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van de woning. Verder wordt in de toekomstige situatie het functievlak zo gelegd dat de bedrijfswoning niet dicht bij de veehouderij kan komen. Bovendien zijn de dierenverblijven op dit moment wel op meer dan 50 meter van de woning gelegen, te weten 55 meter. Zie ook de navolgende figuur. Tot slot geldt dat de bestaande veehouderij op het perceel een schapenhouderij betreft. Volgens de regels van het omgevingsplan ter plaatse mag een schapenhouderij niet uitbreiden (artikel 4.2.1 onder j).

Binnen de agrarische functie is, volgens artikel 4.2.1 sub j uit Buitengebied 2011, een vergroting van de bebouwing ten behoeve van een intensieve geiten- of schapenhouderij welke op de peildatum 12 december 2009 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende vergunning niet toegestaan. Aangezien de schapenhouderij voor deze datum aanwezig was, mag het niet uitbreiden in de toekomst.

Figuur 21

Afstand tot veestal Oirschotseweg 9



Aangezien de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een woning bij een bedrijfsfunctie, wordt de bedrijfswoning opnieuw getoetst. De feitelijke afstand van 55 meter is niet genoeg zekerheid om te bepalen of het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Daarom is een voorgrondgeur onderzoek uitgevoerd.

Uit de voorgrondgeur berekening volgt dat de schapenhouderij aan de Oirschotseweg 9 geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat. De geurbelasting bedraagt 0,4 OUE/M3, waar in het buitengebied buiten de concentratie de geurnorm 8,0 OUE/M3 geldt. Aangezien de voorgrondgeur minimaal is met 0,4 OUE/M3 én de achtergrondgeur kaart verbeterd door het wegnemen van de geuremissies

van de Oirschotseweg 9a, wordt verdere toetsing naar cumulatief geurhinder niet nodig geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving geen hinder zullen ondervinden van de realisatie van een bedrijfsloods en bijgebouw. Bovendien zal het plaatse van de reeds bestaande bedrijfswoning sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5.3 CONCLUSIE

Op het gebied van geur kan het onderhavige plan doorgang krijgen.

4.6 TRILLING

4.6.1 TOETSINGSKADER

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Zundert zijn regels m.b.t. het aspect 'trillingen' opgenomen. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (Opa). Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Boxtel.

De Oirschotseweg 9a te Boxtel is sprake van de sloop van de huidige bedrijfsopstallen en de verkleining van het bouwvlak. Hiervoor komt in de plaats een nieuwe loods en een nieuw bijgebouw. Een loods of bijgebouw dienen niet als een trillinggevoelig gebouw. Daardoor vormt het onderdeel 'trillingen' geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Verder mag de ontwikkeling zelf ook geen hinder door trillingen veroorzaken voor in de omgeving aanwezige functies. In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van een nieuwe loods op de locatie bestaande schuren en veestallen. Hierbij worden enkel sloop- en bouwwerkzaamheden verricht in een minimale periode, waarna met de bedrijfsactiviteiten geen permanente trillingen worden veroorzaakt.

4.6.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

De Oirschotseweg 9a te Boxtel is sprake van de sloop van de huidige bedrijfsopstallen en de verkleining van het bouwvlak. Hiervoor komt in de plaats een nieuwe loods en een nieuw bijgebouw. Een loods of bijgebouw zijn geen trillinggevoelige gebouwen. Daardoor vormt het onderdeel 'trillingen' geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Verder mag de ontwikkeling zelf ook geen hinder door trillingen veroorzaken voor in de omgeving aanwezige functies. In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van een nieuwe loods op de locatie van de huidige veestallen. Hierbij worden enkel sloop- en bouwwerkzaamheden verricht in een minimale periode, waarna met de bedrijfsactiviteiten geen permanente trillingen worden veroorzaakt.

Hiermee vormt het onderdeel 'trillingen' geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6.3 CONCLUSIE

Hiermee vormt het onderdeel 'trillingen' geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 BODEM

4.7.1 TOETSINGSKADER

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- ▶ Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- ▶ Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- ▶ Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- ▶ Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- ▶ Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- ▶ Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- ▶ Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.7.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Bodeminzicht heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Oirschotseweg 9a te Boxtel (gemeente Boxtel). Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek wordt gevormd door sanering van een varkenshouderij.

Vooronderzoek NEN5725

Uit het verrichte vooronderzoek blijkt sprake een voormalige ondergrondse huisbrandolietank en twee voormalige bovengrondse dieseltanks, een spoelplaats en opslag van spuiwater. De voormalige ondergrondse huisbrandolietank en twee voormalige bovengrondse dieseltanks zijn in 2010 voldoende onderzocht.

In het kader van sanering van de varkenshouderij worden de spoelplaats en opslag van spuiwater onderzocht. Deze deellocaties worden beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

In de toekomstige situatie is geen sprake van een gevoeliger gebruik, behoudens het kantoorgedeelte in de nieuwe loods. In het kantoorgedeelte wordt mogelijk langer dan 2 uur verbleven. Dit gedeelte komt in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek en wordt beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL).

De bodem ter plaatse van de druppelzones van de asbesthoudende daken zonder goten van stal 2 en 3 worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB. Bemonstering is echter op dit moment niet mogelijk vanwege zeer dichte begroeiing. Geadviseerd wordt de druppelzone op een later moment te bemonsteren.

Uit het onderzoek van 2010 blijkt dat de fundatielaag (grindhoudende bodemlaag 0,20-0,50 m-mv) ter plaatse van meetpunten 22 en 29 ernstig verontreinigd is met kobalt. Nader onderzoek wordt verricht.

Delen van het terrein worden op basis van het bodemonderzoek uit 2010 en de terreinverkenning als asbestverdacht beschouwd. Het betreft een halfverharding van gebroken puin met een oppervlakte van 400 m² in de zuidwesthoek van het perceel en de puinhoudende bodem en puinfundatielaag onder de asfaltverharding met een oppervlakte van 650 m².

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.

In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Verkennd bodemonderzoek deellocaties NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk is een bijmenging van baksteen (boring 01) en menggranulaat (boring 06) aangetroffen in de bodem.

De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie. De elektrische geleidbaarheid (Ec) van het grondwater wordt als hoog beoordeeld, mogelijk als gevolg van de aanwezigheid van de spoelplaats of spuiwateropslag.

Analyseresultaten (meng-)monsters

Monster BG1, resten baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van de spoelplaats, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

De geanalyseerde parameters uit monster OG1, resten baksteenhoudende ondergrond ter plaatse van de spuiwateropslag, kunnen niet worden getoetst aan normgehalten (Omgevingswet T.101 en T.130).

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van de spoelplaats en opslag van spuiwater (peilbuis 01) zijn gehalten aan zware metalen en benzeen aangetoond boven de voorkeurswaarde. Het gehalte aan nikkel overschrijdt de norm voor signaleringparameters.

De geanalyseerde gehalten aan stikstof in het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 kunnen niet worden getoetst aan normgehalten uit de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant.

Conclusie

De aangetoonde gehalten aan stikstof (nitriet, nitraat, N-Kjeldahl) in vaste bodem en grondwater zijn niet toetsbaar, maar worden aangetoond boven natuurlijke concentraties.

Het gehalte aan nikkel in het grondwater voldoet niet aan de gestelde criteria uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Verkennd bodemonderzoek overig terrein NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennd bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk is een zwakke bijmenging van baksteen (boring 01, 03) en menggranulaat (boring 02, 04) aangetroffen in de bodem.

Analyseresultaten (meng-)monsters

Mengmonster BG2, samengesteld uit licht menggranulaat- en baksteenhoudende bovengrond, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

Mengmonsters OG2, samengesteld uit resten baksteenhoudende ondergrond, worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 zijn gehalten aan zware metalen en benzeen aangetoond boven de voorkeurswaarde.

Het gehalte aan nikkel overschrijdt de norm voor signaleringparameters.

Conclusie

De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet voor het beoogde gebruik.

Het gehalte aan nikkel in het grondwater voldoet niet aan de gestelde criteria uit Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Nader onderzoek kobalt

Zintuiglijke waarnemingen

Boringen 101, 102 en 103 zijn gestaakt op 0,5 m-mv op de halfverharding van puin. Verder boren was niet mogelijk.

De bodem is plaatselijk verontreinigd met puin bij meetpunt 29a en 106.

Analyseresultaten horizontaal

De visueel schone bodemlaag boven de verontreinigde bodemlaag ter plaatse van meetpunten 22a en 29a, worden op basis van het gehalte aan kobalt ingedeeld in bodemklasse landbouw/natuur.

Analyseresultaten verticaal

De bovengrond ter plaatse van omliggende boringen 104 tot en met 108, worden op basis van het gehalte aan kobalt ingedeeld in bodemklasse landbouw/natuur.

Uit analyse van monsters van omliggende boringen kan worden vastgesteld dat de verontreiniging aan kobalt in zowel horizontale als verticale richting voldoende is afgeperkt.

Alle onderzochte monsters voldoen aan interventiewaarden.

Conclusie

De verontreinigingscontour met kobalt is voldoende vastgesteld. Het betreft een puntverontreiniging met een omvang van

hooguit enkele kubieke meters.

Verkennd asbestonderzoek NEN5707/5897

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Ter plaatse van meetpunt 29a is matig puinhoudende bodem aanwezig in plaats van een halfverharding. Aangezien daarmee sprake is van bodem, wordt de bodem separaat onderzocht.

Tijdens het zeven van halfverharding is bij twee proefgaten asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het betreft twee stukjes vlakke plaat bij proefgat 08 en vier fragmenten golfplaat in proefgat 11. In de overige proefgaten zijn geen asbestverdachte fragmenten waargenomen.

Analyseresultaten asbest

In het geanalyseerde grondmengmonster mm grond 29a is geen concentratie asbest aangetroffen.

In het geanalyseerde puinmengmonster mm puin 08+11 is een concentratie asbest aangetoond. In het mengmonster, samengesteld uit asbestverdachte proefgaten 08 en 11 is 130 mg/kg d.s. aangetoond in de fractie <20mm.

In het geanalyseerde puinmengmonster mm 12-15 is een concentratie asbest aangetoond. In het mengmonster, samengesteld uit proefgaten 12 tot en met 15 is minder dan 2 mg/kg d.s. aangetoond in de fractie <20mm.

Conclusie

De bodem ter plaatse van meetpunt 29a en de halfverharding ter plaatse van meetpunten 12 tot en met 15 bevatten nagenoeg geen asbest. De concentratie is nihil en nader onderzoek wordt niet geadviseerd.

Het gewogen gehalte aan asbest, als gevolg van de aangetroffen fragmenten en fractie <20mm, ter plaatse van proefgat 08 en 11 wordt ingeschat op 337 mg/kg d.s. en overschrijdt hiermee het criterium voor nader asbestonderzoek. In bijlage 4 is een berekening toegevoegd.

Samenvattend advies

Geadviseerd wordt:

- ▶ nader onderzoek te verrichten naar de gehalten aan stikstof in vaste bodem en grondwater ter plaatse van de spuiwateropslag.
- ▶ nader onderzoek te verrichten naar het gehalte aan nikkel in het grondwater ter plaatse van peilbuis 01.
- ▶ nader onderzoek te verrichten naar het asbestgehalte van de halfverharding tussen stallen 2 en 5 en ten oosten hiervan.

4.7.3 CONCLUSIE

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er afwijkingen ten opzichte van de norm, waardoor aanvullend onderzoek nodig is. Op basis van de resultaten wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem nog niet geschikt beschouwd voor het geplande gebruik.

Nader onderzoek wordt aangeboden.

4.8 VEILIGHEID

4.8.1 TOETSINGSKADER

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's door de opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de relatie tussen risicovolle activiteiten en de omgeving. Er zijn twee situaties waarbij omgevingsveiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een dergelijke 'activiteit'.

De voor deze TAM-Imro belangrijkste kaders worden gevormd door hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

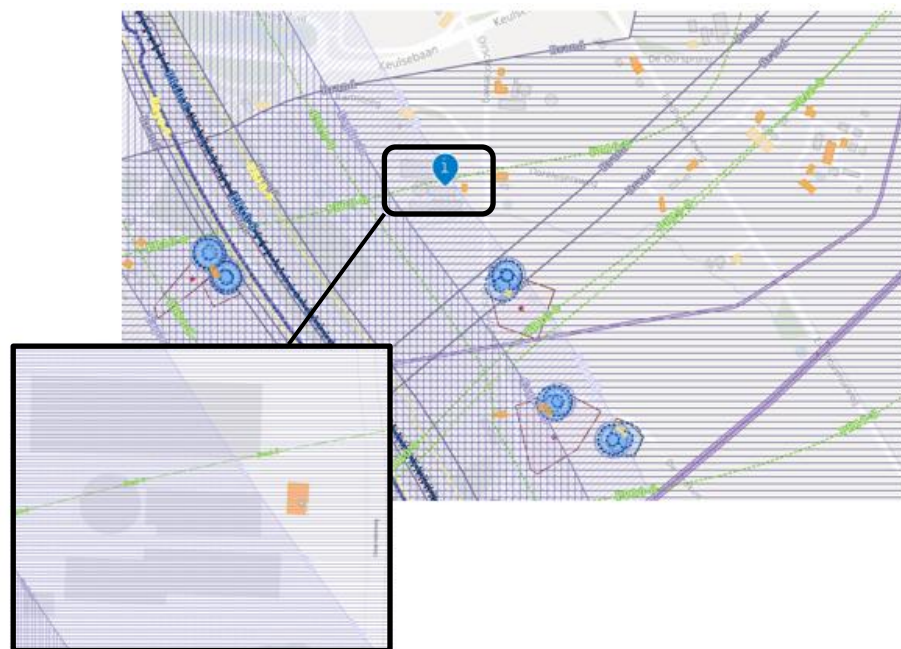
Het doel van het Bkl is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. In het Bkl worden afstandsnormen gesteld met betrekking tot risicovolle inrichtingen. Hierbij is de relatie met risicogevoelige objecten in de omgeving van belang. Het Bkl stelt regels aan transportroutes voor gevaarlijke stoffen en de omgeving van deze transportroutes.

4.8.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Onderstaand is de projectlocatie aan de Oirschotseweg 9a te Boxtel binnen de risicokaart weergegeven. In het figuur is te zien dat de locatie binnen een brandaandachtsgebied van een gasleiding valt. Daarnaast valt de locatie voor een groot deel van het perceel binnen het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn van ProRail. Op de locatie zelf is één kwetsbaar gebouw aanwezig; de bestaande bedrijfswoning. Voor de toekomstige bedrijfsvoering worden een loods voor statische opslag en een bijgebouw gerealiseerd. Aan de hand van het Bkl en het Bevi worden gebouwen als bedrijfsloodsen gezien als beperkt kwetsbare objecten. Het bijgebouw wordt niet gezien als een (beperkt) kwetsbaar object.

Figuur 22

Uitsnede risicokaart 'Externe veiligheid'.
Bron: Atlasleefomgeving.nl



Transport (spoor-, vaar en autowegen)

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Basisnet gelden regels voor de veiligheid in de omgeving. De regels over de inrichting van de ruimte langs het Basisnet staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsregeling. Voor de wegen, spoorwegen en binnenwateren die bij ministeriële regeling zijn aangewezen voor het brandaandachtsgebied, geldt een afstand van 30 meter, voor explosieaandachtsgebied geldt een afstand van 200 meter en voor gifwolkaandachtsgebied 300 meter.

Op bovenstaande kaart is te zien dat het projectgebied in de omgeving van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over trein is gelegen. De transportroute per trein is de spoorlijn tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Het kwetsbare object zijnde de bedrijfswoning valt buiten het gifwolkaandachtsgebied. Dit is weergegeven in de ingezoomde uitsnede. Omdat de te bouwen loods voor statische opslag binnen het gifwolkaandachtsgebied gerealiseerd wordt, dient onderbouwd te worden hoe de beperkt kwetsbare functie aanvaardbaar is binnen het gebied. Binnen de contour is de kans echter groot, op bij kleine afstand van de bron, dat personen komen te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Binnen het aandachtsgebied 10-8, wat verder van de contouren gelegen, geldt een kleinere verantwoording.

Bij onderhavige ontwikkeling verdwijnen de varkensstallen en bijbehorende agrarische functie. Met de functiewijziging komt een bedrijfsfunctie met de aanduiding

met maximaal milieucategorie 2 op de locatie te liggen, enkel voor statische opslag. Voor de voormalig agrarische bedrijfsvoering zijn ook dagelijks mensen op het bedrijf aan het werk, daar het een langere duur betreft. Een agrarische bedrijfsvoering vraagt intensief arbeid voor een langere tijd op een dag.

Voor de bedrijfsfunctie wordt de nieuwe bedrijfsloods van 2.000 m² gerealiseerd. Deze wordt binnen het aandachtsgebied geplaatst. Doordat bij de beoogde bedrijfsvoering wordt ingeschat dat enkel initiatiefnemer werkzaam zal zijn, zal ten opzichte van de huidige situatie de arbeidsintensiviteit niet toenemen. Initiatiefnemer is namelijk in de huidige situatie ook al werkzaam op locatie. Hierdoor zal de kans op een ongeval binnen het gifwolkaandachtsgebied gelijk blijven. Hierbij, de aanwezige personen zullen niet langdurig verblijven binnen de bedrijfsloods, daar het alleen voor statische opslag gebruikt zal worden. De dagelijkse bezigheden zijn van korte duur. Bovendien, de bedrijfsfunctie wordt niet uitgevoerd door kwetsbare personen. Daarom wordt uitgegaan van de zelfredzaamheid van aanwezige personen. De aanwezige personen zijn zelf in staat op vluchtroutes te gebruiken, indien een zwaar ongeval plaatsvindt rondom de transportroute.

De combinatie van een beperkt aantal aanwezige personen, de zelfredzaamheid van de personen en de korte duur van de dagelijkse bezigheden worden geen extra maatregelen nodig geacht. Bovendien, de loods wordt verder van de bron geplaatst. Door de vergelijkbare situatie, met zelfs een korte dure verblijfsduur wordt het beperkte risico van het gifwolkaandachtsgebied zeer klein geacht en niet als belemmerd gezien. Voor het gifwolkaandachtsgebied worden geen extra bouwkundige maatregelen genomen.

De bedrijfswoning is de enige plek op de projectlocatie waar mensen langdurig zullen verblijven. De functie van de bedrijfswoning wordt met het initiatief niet aangepast. Bovendien valt de bedrijfswoning buiten het gifwolkaandachtsgebied. Voor de bedrijfswoning vormt het aandachtsgebied dan ook geen belemmering.

Wegverkeer

Het projectgebied ligt op ruim één kilometer afstand een wegverkeersverbinding, waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Ook hier geldt dat deze afstand voldoende is ten opzichte van de in het projectgebied verblijvende personen. Vaarwegen zijn op enorm ruime afstand.

Buisleidingen

Het projectgebied ligt op ongeveer 120 meter afstand van buisleidingen waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden. De buisleiding van Gasunie is afgebeeld aan de rechterkant in het paars in bovenstaand figuur. Bij de aanwezigheid van de gasleiding hoort een brandaandachtsgebied. Omdat de projectlocatie binnen het brandaandachtsgebied valt, dient onderbouwd te worden wat de gevolgen hiervan op het project zijn.

Voor de bedrijfsfunctie wordt de nieuwe bedrijfsloods van 2.000 m² gerealiseerd. Deze wordt binnen het brandaandachtsgebied geplaatst. Door een verminderde arbeidsintensiviteit ten opzichte van de huidige situatie, zal een kleiner aantal personen aanwezig zijn. Hierdoor zal de kans op een ongeval binnen het brandaandachtsgebied afnemen. Hierbij, de aanwezige personen zullen niet langdurig verblijven binnen de bedrijfsloods, daar het alleen voor statische opslag gebruikt zal worden. De dagelijkse bezigheden zijn van korte duur. Bovendien, de bedrijfsfunctie includeert geen kwetsbare personen. Daarom wordt uitgegaan van de zelfredzaamheid van aanwezige personen. De aanwezige personen zijn zelf in staat op vluchtroutes te gebruiken, indien een zwaar ongeval plaatsvindt rondom de transportroute.

De combinatie van een beperkt aantal aanwezige personen, de zelfredzaamheid van de personen en de korte duur van de dagelijkse bezigheden worden geen extra maatregelen nodig geacht. Bovendien, de loods wordt aan de noordkant van het perceel geplaatst. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de afstand tussen de activiteiten en de bron toe. In vergelijking met de bestaande situatie wordt de verblijfsduur korter, neemt de afstand tot de bron toe en neemt het aantal personen op het erf af. Het risico van het brandaandachtsgebied neemt af ten opzichte van de bestaande situatie. Daarom wordt het brandaandachtsgebied beperkt risicovol geschat, en dus als beperkt belemmerd gezien. Voor het brandaandachtsgebied worden geen extra bouwkundige maatregelen genomen.

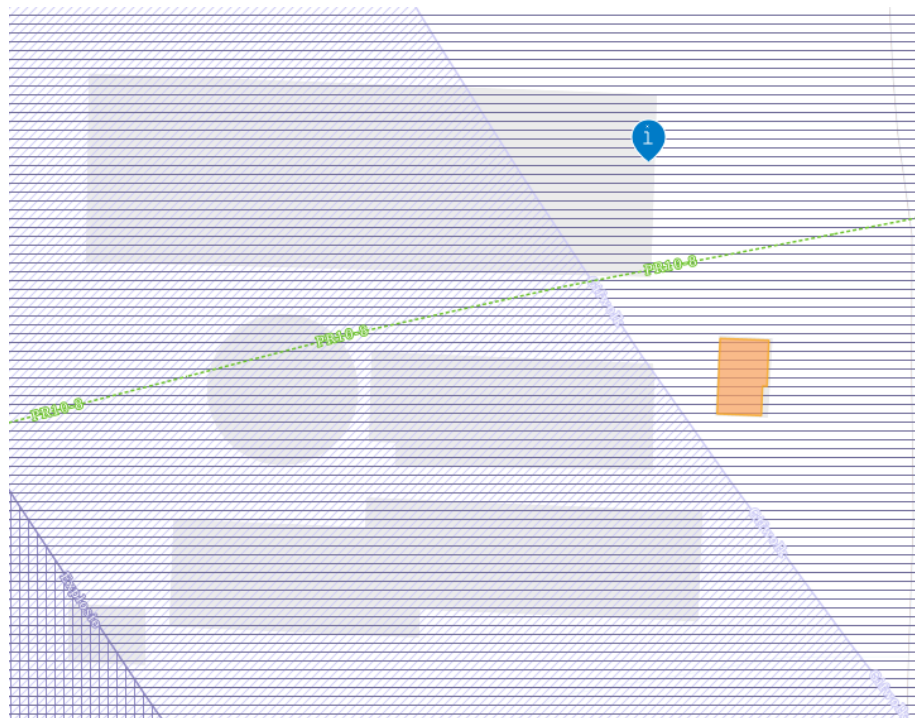
De bedrijfswoning is de enige plek op de projectlocatie waar mensen langdurig verblijven. De functie van de bedrijfswoning wordt met het initiatief niet aangepast. Voor de bedrijfswoning wordt het aandachtsgebied geen verandering, en is het een belemmering voor het project.

Plaatsgebonden risico

Op voorgaande figuur zijn de cirkels van brand-, gifwolk-, en explosieaandachtsgebieden van propaantanks weergegeven. Zoals voorstaand beschreven, valt de projectlocatie binnen de gebieden voor gifwolk en brand. Aansluitend geldt op een deel van het perceel een plaatsgebonden risico van 10^{-8} , zo wordt weergegeven op de kaart van de Atlasleefomgeving. Dit staat los van de aandachtsgebieden.

Figuur 23

Plaatsgebonden risico op de project locatie (Bron: Atlas Leefomgeving).



De noordelijk gelegen contour van de huidige varkensstal valt in zijn geheel net buiten het plaatsgebonden risico 10^{-8} . Op deze plek, net buiten het PR 10^{-8} , wordt de loods voor statische opslag geplaatst. Voor de loods is het plaatsgebonden risico daarom niet van toepassing. Voor de realisatie van het bijgebouw en de huidige bedrijfswoning geldt wel een PR 10^{-8} . Echter, doordat het bijgebouw geen kwetsbaar object is, vormt het geen belemmering voor het plan. Bovendien, de bedrijfswoning zal niet aangepast worden en vormt een beperkt risico, niet anders dan de bestaande situatie.

4.8.3

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de externe veiligheidsbronnen een beperkt risico vormen op de projectlocatie aan de Oirschotseweg 9a te Boxtel. Bovenstaande motivering zet uiteen hoe het risico aanvaardbaar wordt geacht middels het nemen van specifieke maatregelen. Onderhavige ontwikkeling voorziet enkel een beperkt rest-risico, wat als aanvaardbaar wordt gezien, waardoor op het gebied van omgevingsveiligheid het plan doorgang kan krijgen.

4.9 WATER

4.9.1 TOETSINGSKADER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeenterekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterfuncties' komen aan bod.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het project en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Weging van het waterbelang

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan of afwijking hierop moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

4.9.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Hemelwaterinfiltratie

Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is af te lezen dat de gronden binnen het projectgebied bestaan uit lage enkeerdgronden, lemig fijn zand. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is gelegen tussen 51 en 29 cm onder het maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand is 170 en 142 cm onder het maaiveld.

Oppervlaktewater

Op het perceel van de projectlocatie ligt in de huidige situatie een infiltratiesloot ten westen van de tuin. De infiltratiezone is gesitueerd; deze sluit oorspronkelijk aan op de kavelsloot aan de oostkant, nabij de weg. De sloot is in het verleden echter verbreed tot een infiltratiezone en afgekoppeld. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de hillshade weergave van het terrein hieronder. Ten zuiden van het perceel is de a-watergang, de Blauwhoefseloop, gelegen.

Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwin-gebied of boringsvrije zone.

Figuur 24

Hillshade projectlocatie en oppervlaktewater huidige situatie.



Klimaatadaptatie en hemelwater

Klimaatadaptatie houdt in dat de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het veranderde klimaat is al enige tijd zichtbaar door hittegolven, hoosbuien en droogte. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, zijn bij ontwikkelingen klimaatadaptatiemaatregelen nodig.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater zal zoals in de huidige situatie bij de bestaande woning aan de Oirschotseweg 9a te Boxtel ook na de herontwikkeling aangesloten blijven op de gemeentelijke riolering. Ten opzichte van de huidige situatie is de verwachting dat de hoeveelheid afvalwater afneemt ten opzichte van het gebruik van de intensieve veehouderij. Voor het houden van veeteelt wordt dagelijks veel water gebruikt

voor het schoonmaken van voorzieningen en dergelijke. Dit afvalwater komt te vervallen. Voor een loods met statische opslag zal afvalwater logischerwijs verminderen.

4.9.3 MAATREGELEN

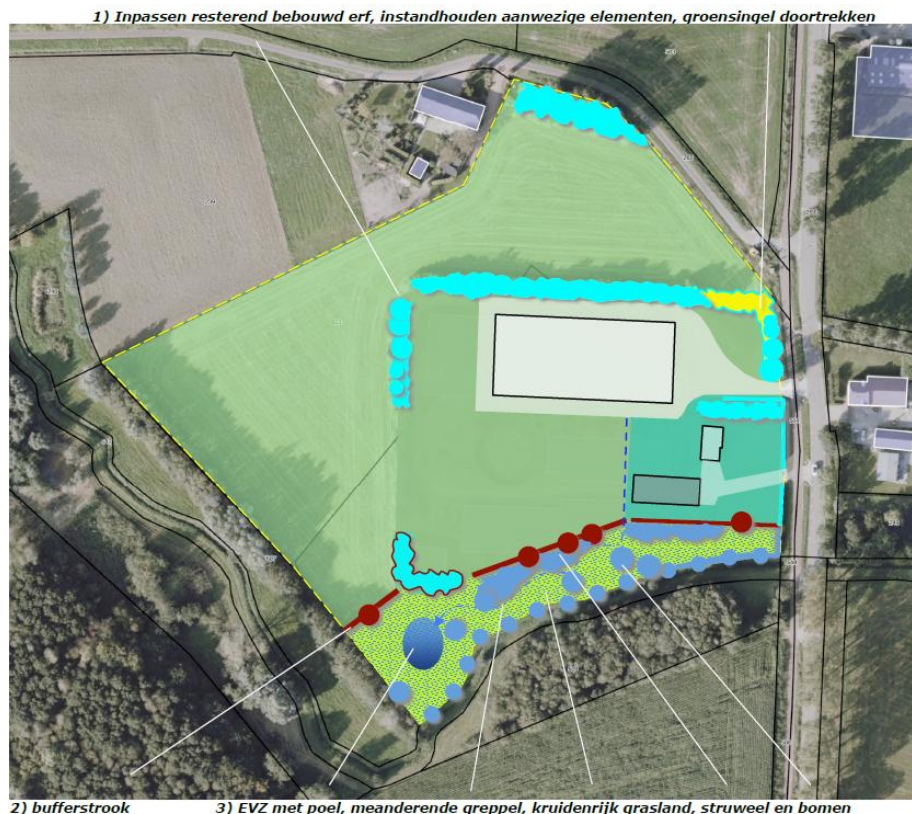
Met onderhavig project wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie. Op de kaart van de klimaatatlas is af te lezen dat binnen het projectgebied geen sprake is van wateroverlast. Dit komt mede doordat het water goed kan afvloeien in het omliggende groen. Daarbij is het risico op wateroverlast bij piekbuien dan ook gering.

Gezien de gronden binnen het projectgebied bestaan uit lage enkeerdgronden met lemig fijn zand, is de bodem redelijk geschikt voor infiltratie. Met onderhavige project is sprake van een afname in het verhard oppervlak, een groot deel van de bebouwing wordt afgebroken. Er wordt veel omliggende verharding weggehaald om te vervangen door gras en ander groen. Binnen het projectgebied is dan voldoende groen aanwezig. Hierdoor wordt de bodem aangevuld met hemelwater.

Ondanks dat er per saldo sprake is van een afname van de verharding wordt er in de toekomstige situatie een hemelwaterberging aangelegd voor de nieuwe bebouwing en verharding. Op basis van het toevoegen van 2.000 m² loods, het bijgebouw van 250 m² en omliggende erfverharding zal met het verdwijnen van 5.100 m² bestaande verharding een afname in totaaloppervlakte verharding gerealiseerd worden. De omliggend erfverharding wordt ingeschat op maximaal 1.750 m². Ondanks de afname van verharding wordt voor de beoogde ontwikkeling een hemelwaterberging van 60 mm per nieuwe m². De nieuwe verharding van maximaal 4.000 m² heeft een minimale hemelwaterberging van 4.000 m² keer 60 mm² regen per m². Met het plan wordt daarom een waterberging gerealiseerd. Dit wordt vormgegeven middels een poel met bijbehorende greppel met een minimale inhoud van 240 m³. Bij een ghg van 51 centimeter beneden maaiveld is er een bergingsvoorziening met een maximale diepte van 45 centimeter en een oppervlakte van minimaal 533 m², inclusief oevers en greppel bedacht. Hier is ruimte voor gereserveerd in het projectgebied.

Figuur 25

Oppervlaktewater nieuwe situatie met poel en meanderende greppel (Bron: Guido Paumen).



De nieuwe bedrijfslocatie worden landschappelijk ingepast en omgeven door veel groen van de ontwikkeling van de Ecologische verbindingsszone van 3.790 m². Deze ontwikkeling vindt plaats in overleg met het Waterschap De Dommel. Daarbij wordt ook de gehele locatie landelijk ingepast.

Tevens wordt met onderhavig project hittestress zoveel mogelijk tegengegaan door de behoud en aanvulling van natuur met voldoende groen (bomen en beplanting) bij de nabije beek.

Op basis van voorgaande kan gesteld wordt dat in voldoende mate ingespeeld wordt op klimaatadaptatie.

Samenwerking met waterbeheerder

De ruimtelijke onderbouwing dient door de gemeente Boxtel te worden voorgelegd aan het waterschap de Dommel.

4.9.4

CONCLUSIE

Uit bovenstaande valt te concluderen op het gebied van waterhuishouding door bovengenoemde maatregelen geen belemmering vormt.

4.10

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.10.1

TOETSINGSKADER

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan 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 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

4.10.2 **ONDERZOEK EN MOTIVATIE**

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder geldt als een stedelijke ontwikkeling substantieel is. Bij de nieuwbouw of uitbreiding van bedrijfsterreinen is het in beginsel vanaf een bruto-vloeroppervlakte van 500m². Bij onderhavig project wordt ook de functie bedrijf toegevoegd, waarbij de oppervlakte boven de minimumwaarde bedraagt. Echter, de voorwaarde dat een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' moet zijn voordat de Laddertoets uitgevoerd kan worden, voldoet niet. Daardoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Aansluitend, het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage toegevoegd.

4.10.3 **CONCLUSIE**

Daarmee kan worden gesteld dat de uitvoering van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit project.

4.11 **CULTUREEL ERFGOED**

4.11.1 **TOETSINGSKADER**

4.11.1.1 **ARCHEOLOGIE**

Archeologie is geregeld door zowel de Omgevingswet als de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat over het roerend cultureel erfgoed en het aanwijzen van Rijksmonumenten. De Omgevingswet bepaalt de omgang met het cultureel erfgoed; zowel gebouwd als archeologisch; in de fysieke leefomgeving, en wijst de stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen aan. In paragraaf 5.1.5.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de richtlijnen voor de omgang met cultureel erfgoed vermeld.

Gezien het bepaalde in het Bkl moet in de toelichting van een TAM-Imro een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige archeologische waarden rekening is gehouden.

4.11.1.2 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorie en Erfgoed is geregeld door zowel de Omgevingswet als de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat over het roerend cultureel erfgoed en het aanwijzen van Rijksmonumenten. De Omgevingswet bepaalt de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, en wijst de stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen aan. In paragraaf 5.1.5.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de richtlijnen voor de omgang met cultureel erfgoed vermeld.

Gezien het bepaalde in het Bkl moet in de toelichting van een TAM-Imro een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Noord-Brabant hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant. De inventarisatie gegevens van de cultuurhistorische waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Brabantse cultuurhistorie. Ze vormen zo de start-documenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Noord-Brabant.

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Om overzichtelijk te maken welke historische waarden zijn oorsprong hebben in de provincie, heeft de provincie Noord-Brabant de cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Deze kaart heeft meerdere lagen over elkaar heen liggen. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat onder andere de culturele belangen per locatie. Hierbij past de indeling:

- ▶ Complex van cultuurhistorisch belang (paars omcirkeld)
- ▶ Cultuurhistorisch waardevol gebied (grijs gebied)
- ▶ Niet gespecificeerd

Cultuurhistorie gemeente Boxtel

Om aansluiting te geven aan de Erfgoedwet heeft de gemeente Boxtel een Erfgoedregister (monumentenlijst) en een erfgoedverordening. De erfgoedverordening geeft weer welke regels er zijn voor bijvoorbeeld de sloop van gebouwen in het buitengebied. Daarnaast kent de gemeente een Cultuurhistorische waardenkaart (zie bestemmingsplan buitengebied 2011).

De gemeente Boxtel ligt binnen diverse door de provincie Noord-Brabant aangewezen cultuurhistorisch waardevolle landschappen en twee archeologische landschappen. Voor de cultuurhistorisch waardevolle landschappen worden planregels opgenomen ter beschermingen van de waarden zoals door de Provincie bepaald en voor de archeologische landschappen wordt gestreefd naar een duurzaam en in samenhang behoud van de archeologische resten. Daarnaast heeft de gemeente op grond van de Erfgoedverordening Boxtel 2017, geldend vanaf 2024, de mogelijkheid om bijzondere archeologische objecten of terreinen aan te wijzen tot gemeentelijk monument.

De gemeente Boxtel kent rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en een Rijksbeschermd dorpsgezicht. De gemeente Boxtel zet zich in om het erfgoed van de gemeente op duurzame wijze te behouden voor de toekomst. De adviseurs stellen beleid op met betrekking tot monumenten en erfgoed in de gemeente en vormen het bevoegd gezag. De gemeente Boxtel heeft zijn eigen monumentenlijst en monumentenbeleid. Het Erfgoedregister van gemeente Boxtel geeft overzichtelijk weer welke regels er zijn voor slopen, renoveren of restaureren bij monumenten.

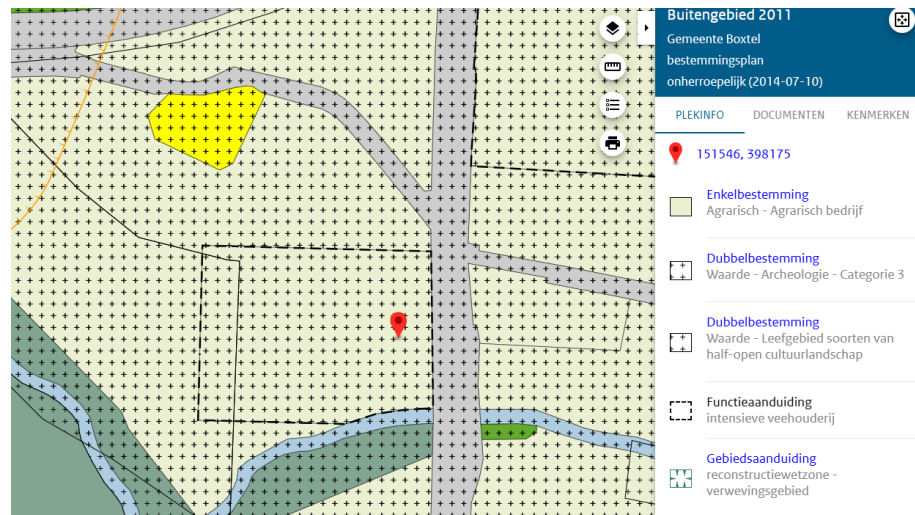
4.11.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

4.11.2.1 ARCHEOLOGIE

Op de onderhavige locatie geldt het omgevingsplan Gemeente Boxtel, met als tijdelijk onderdeel 'Buitengebied 2011'. Voor de projectlocatie geldt de functie Waarde – Archeologie – Categorie 3 en voor klein deel aan de westzijde Waarde – Archeologie – Categorie 4, zie onderstaand figuur. Binnen deze functie is archeologisch onderzoek vereist bij werkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm en een maximaal oppervlakte van meer dan 125 m² beslaan.

Figuur 26

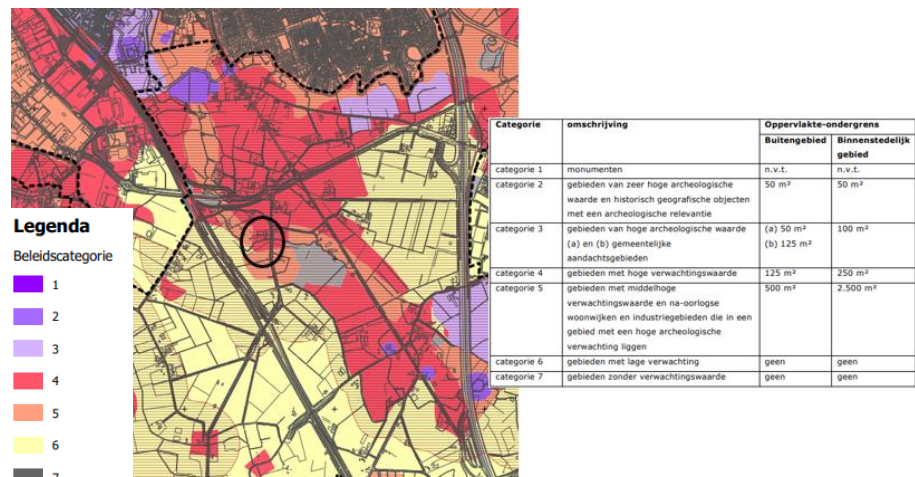
Plankaart Buitengebied 2011



De dubbelbestemming uit Buitengebied 2011, onherroepelijk sinds 10 juli 2014, is de meest recente beleidskaart voor het onderdeel archeologie in de gemeente Boxtel. Als gekeken wordt naar Beleidskaart Archeologie Gemeente Boxtel, geldend vanaf 10 april 2012, valt te zien dat de beoogde ontwikkeling ook binnen meerdere verwachtingswaarden valt. Onderhavig plan valt, weergegeven in figuur 26, binnen de categorieën 4 en 5. Hiervoor geldt een middelmatig tot hoge verwachtingswaarde met dezelfde oppervlakte-ondergrenzen als bovenstaande is toegelicht. Wanneer meerdere ondergrenzen gelden, zoals hier, dan geldt volgens de beleidsnota archeologie de strengste beschermingscategorie waarde (dat wil zeggen: de categorie met de kleinste vrijstellingsgrenzen) tenzij deze waarde minder dan 10% van het projectgebied in beslag neemt. In dat geval geldt de hoogste categorie.

Figuur 27

Gemeente Boxtel: Beleids-
kaart Archeologie

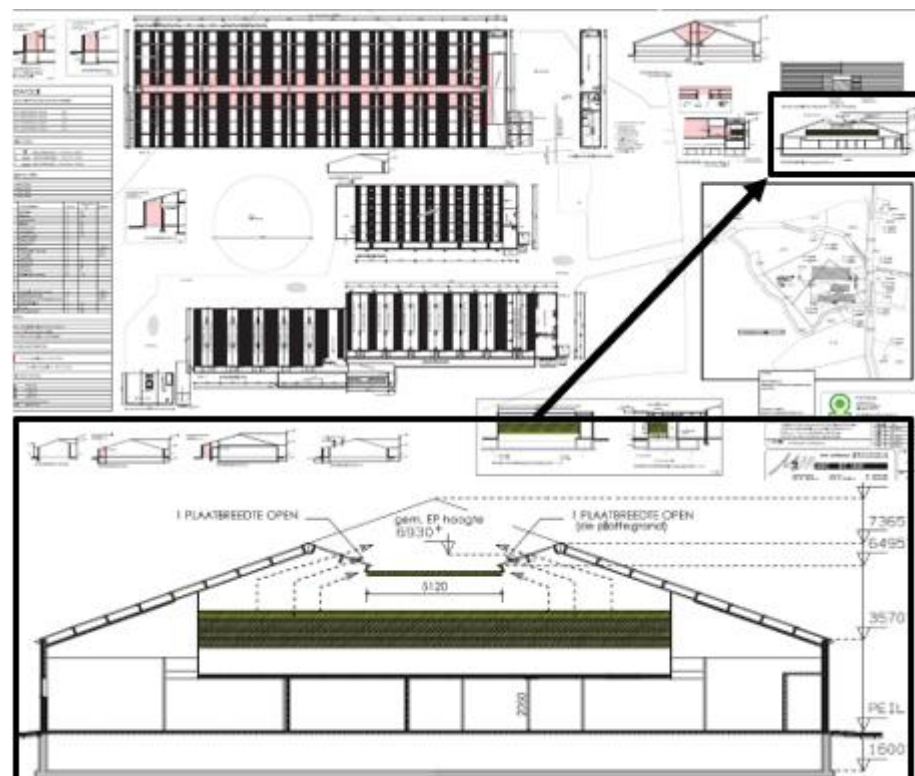


De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 33.3.2 sub a uit Buitengebied 2011, gelden bijvoorbeeld voor werkzaamheden die plaatsvinden binnen een bestaande functie. Bij een functiewijziging is een nieuwe beoordeling vereist. In beginsel komt deze ontwikkeling dus in aanmerking voor archeologisch (voor)onderzoek.

Voor de sloop van bestaande bedrijfsgebouwen wordt de bebouwing boven het maaiveld en worden de kelders onder het maaiveld verwijderd. Op de onderstaande milieutekening is te zien dat de kelders tot een diepte van 1,6 meter zijn aangelegd.

Figuur 28

Milieutekening met bouw-
diepte onder maaiveld stal 4,
situatie uit 2016



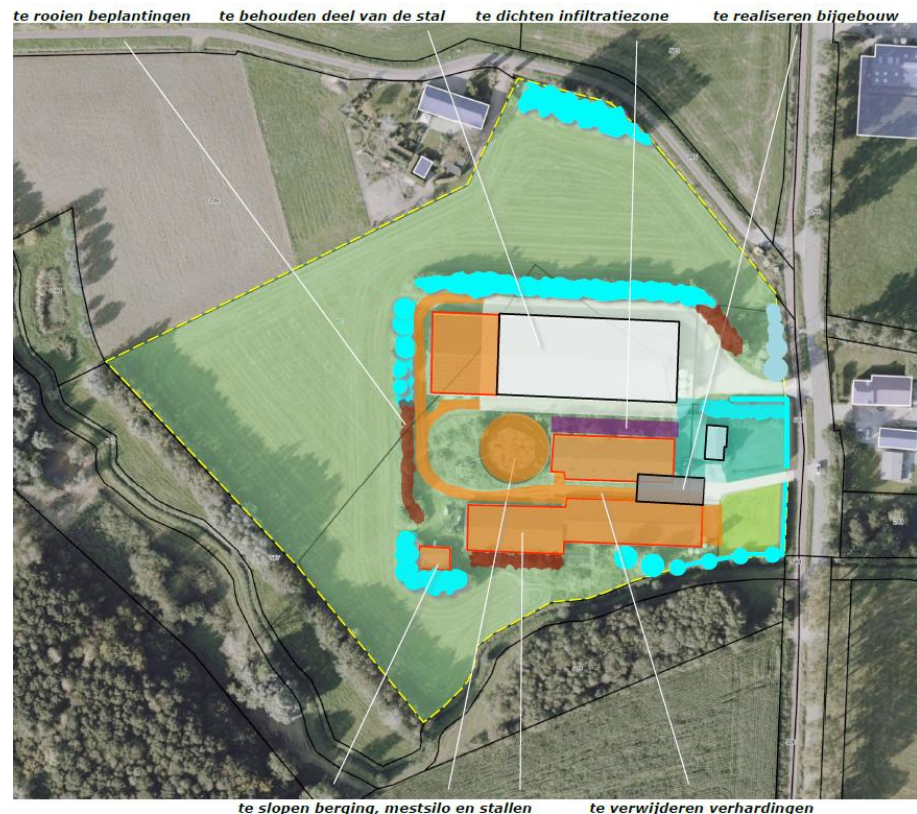
De contouren van de nieuw te bouwen loods worden geplaatst binnen de bebouwingsvorm van stal 4. Aangezien stal 4 een diepte van 1,6 meter onder het maaiveld heeft, is de grond hiervan reeds geroerd bij de bouw van de stal. Voor de bouw van de nieuwe loods wordt dus in reeds geroerde grond gewerkt. De kans op het treffen van archeologische vondsten of waarden is heel erg klein op een plek waar grond reeds geroerd is. Voor de bouw van de nieuwe loods wordt daarom geen archeologisch vooronderzoek nodig geacht.

Daarbij, in vooroverleg met de gemeente Boxtel is besloten dat voor de sloop van de bedrijfsbebouwing geen archeologisch onderzoek nodig is. Gezien de situering van de nieuwe bedrijfsloods van 2.000 m² op gelijke contouren met de bestaande varkensstal, is het dan ook niet aannemelijk dat hier nog behoudens waardige archeologische resten aanwezig zijn. Op grond van artikel 33.2.1 sub b kan worden gesteld dat er voldoende informatie beschikbaar is om de archeologische waarde van het terrein vast te stellen, en dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Bovendien beschrijft lid 6 van artikel 33.3.2 sub a dat een activiteit maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk ook geen omgevingsvergunning nodig heeft. Omdat de loods binnen de 2,5 meter van de bestaande fundering geplaatst wordt, wordt geconcludeerd dat voor de bouw van de loods van 2.000 m² geen archeologisch onderzoek nodig is.

De realisatie van het bijgebouw van 250 m² vindt buiten de huidige bebouwingscontouren plaats, zo is onderstaand te zien. De verstoringsoppervlakte van 125 m² wordt hiermee overschreden. Echter, de maximale diepte ten opzichte van het maaiveld is maximaal 0,5 meter. Doordat de werkzaamheden binnen de toegestane maatvoering plaatsvinden, is voor de realisatie van het bijgebouw geen verder archeologisch onderzoek nodig.

Figuur 29

Gemeente Boxtel: Beleidskaart Archeologie



Voor onderhavige ontwikkeling worden op de percelen 600, 601 en 603, sectie P, landschappelijke veranderingen aangebracht. De landschappelijke inrichting worden in een groter oppervlakte dan 125 m² aangebracht. Aangezien de ghg op de projectlocatie ongeveer 51 cm bedraagt, wordt de hemelwaterberging niet dieper aangebracht dan 45 centimeter onder het maaiveld. De graaf- en heiwerkzaamheden passen binnen de 50 centimeter onder het maaiveld. Ook het dichten van de bestaande infiltratiegreppel is geen vergunning plichtige activiteit. Daarom is voor het aanbrengen van de landschappelijke inpassing geen verder archeologisch onderzoek van toepassing.

Voor onderhavige ontwikkeling is geen (voor)onderzoek archeologie uitgevoerd. Omdat dit niet nodig wordt geacht, zullen de bestaande dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 en 4 onveranderd meegenomen worden in het nieuwe TAM-Imro omgevingsplan.

Indien de bevoegde overheid instemt met onze conclusie en het advies overneemt in een besluit en er tijdens de uitvoering van toekomstige graaf- en bouwwerkzaamheden toch archeologische waarden (grondsporen en resten) worden aangetroffen, dient hiervan altijd direct melding gemaakt te worden bij de bevoegde overheid in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet. Dit kan via de gemeente Boxtel.

4.11.2.2 CULTUURHISTORIE

In navolgende figuur ligt de locatie niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied, waarbij verondersteld mag worden dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omliggende cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Wel is nabij het projectgebied de Blauwhoefse Waterloop ingetekend, zo is te zien op de cultuurhistorische waardenkaart. Dit betekent dat de waterloop een cultuurhistorische waarde heeft. Onderhavige ontwikkeling houdt rekening met voornoemde waarden en draagt door de inrichting van de ecologische verbindingzone bij aan de ontwikkeling. Bovendien vindt door de beëindiging van het intensieve bedrijf aan de Oirschotseweg te Boxtel een verbetering plaats van de omgevingskwaliteit. Ook hebben de voormalige bedrijfsopstallen, welke gesloopt worden, geen cultuurhistorische waarden en blijft de bestaande bedrijfswoning met aangebouwde garage op het perceel behouden. Voor de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie op de locatie. Met een natuurlijk verloop wordt het regenwater naar de poel geleid. Dit sluit aan op het natuurlijke karakter van het cultuurhistorisch landschap.

Figuur 30

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, provinciaal belang.

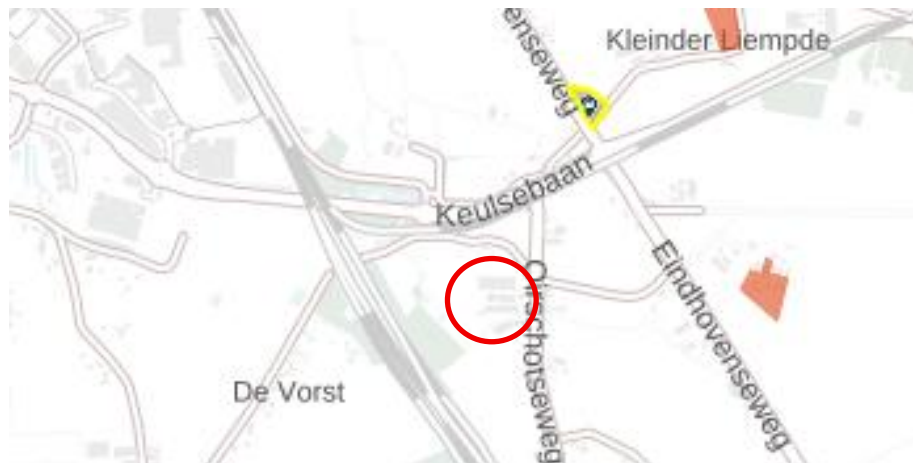


Monumenten en historische geografie

Voor gemeentelijke monumenten, onderdeel van het Erfgoedregister van de gemeente Boxtel, en rijksmonumenten is de Erfgoedatlas van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geraadpleegd.

Figuur 31

Uitsnede Erfgoedatlas, project gebied rood omcirkeld (Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).



Rondom het voorgenomen plan aan de Oirschotseweg 9a te Boxtel zijn geen direct nabije monumentale panden weergegeven. Dit sluit aan bij de culturele waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Hier worden naast historische belangen ook cultuurhistorisch waardevol gebied weergegeven. Bovenstaande uitsnede in figuur 31 uit de culturele waardenkaart geeft weer dat rondom de rode cirkel, Oirschotseweg 9a geen cultuurhistorische waarden te vinden zijn.

Aan de hand van de cultuurhistorische landschappenkaart op de Cultuurhistorische Waardenkaart ligt de projectlocatie binnen de regio de Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes, waarbij de waterafvoer door rivieren als de Dommel en de Beerze in de richting van 's-Hertogenbosch voert. Vanouds waren de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. Hierbij typeert de Meierij zich door kleinschaligheid en beslotenheid rondom beekdalen. De percelen waren klein van vorm en omgeven door beplanting. Om deze beplanting in de regio te versterken, wordt het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio bedoeld. Hierbinnen past de projectlocatie dan ook, door het afschalen van de bedrijfsactiviteiten wordt de kleinschaligheid van het nieuwe bedrijf versterkt.

4.11.3

CONCLUSIE

Archeologie

Hiermee is het aannemelijk dat de activiteiten niet zullen leiden tot een verstoring van de bodem, die als gevolg beschadiging van de archeologische waarden op het perceel zouden kunnen aanrichten.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten, toevalsvondsten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij onze minister. Ook wordt dit gemeld bij de gemeente Boxtel.

Cultuurhistorie

Onderhavig plan valt binnen het gebied de Meierij, waarbij het cultuurhistorisch gebied zich kenmerkt door de kleinschaligheid van percelen en afwisselende beekdalen en dekzandvlaktes. Hierbinnen past het perceel, waarbij in de toekomst de toevoeging van natuur het cultuurhistorische landschap versterkt in Noord-Brabant. Daarbij beïnvloedt het voorgenomen plan geen omliggende cultuurhistorische elementen in het landschap.

4.12 NATUUR

4.12.1 TOETSINGSKADER

Soortenbescherming

De Omgevingswet verbiedt het om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna, activiteiten te verrichten. De gedetailleerde invulling om deze wet in de praktijk te kunnen uitvoeren is terug te vinden in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In hoofdstuk 11 wordt de bescherming geregeld van alle van nature in Nederland in het wild voorkomende dieren en planten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten bescherming;

- ▶ Vogelrichtlijn (paragraaf 11.2.2)
- ▶ Habitatrichtlijn (paragraaf 11.2.3)
- ▶ Andere soorten (paragraaf 11.2.4)

Daarnaast zijn er vrijgestelde soorten en jaarrond beschermde vogelnesten. In het Bal staan ook regels met betrekking tot bescherming van houtopstanden. Bovendien kan een gemeente beperkingen opleggen ten aanzien van het kappen van bomen. Er is dan een omgevingsvergunning nodig voor het kappen van bomen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Tenslotte kan ook in een provinciale verordening een kapverbod opgelegd worden. Indien hier sprake van is, moet er bij de provincie een ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Om het (mogelijke) effect van dit initiatief op soorten in te kunnen schatten is een QuickScan Flora en Fauna noodzakelijk, welke is uitgevoerd, zoals te zien in de bijlage.

Gebiedsbescherming

De omgevingswet noemt bekende maar ook enkele nieuwe soorten natuurgebieden die bescherming behoeven: de Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen, bijzondere nationale natuurgebieden en de nationale parken. Bij ontwikkelingen met name in het buitengebied moet rekening worden gehouden met het al dan niet van toepassing zijn van de beschermingsregimes van deze natuurgebieden. Ieder gebied kent een eigen beschermingsregime dat afzonderlijk gewogen dient te worden in relatie tot plannen, projecten en andere handelingen met mogelijk nadelige effecten voor de beschermde natuurwaarden.

In de Omgevingswet wordt ook de zorg voor de fysieke leefomgeving beschreven. Artikel 1.6 wijst op de zorgplicht en in artikel 1.7 omschrijft de verplichtingen omtrent activiteiten met mogelijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Voor benodigde werkzaamheden is daarnaast artikel 4.3 uit de Omgevingswet van toepassing. Dit houdt in dat indien door handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: dergelijke handelingen achterwege dienen te worden gelaten, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen worden getroffen om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. Verder is het noodzakelijk om bij onderhoud aan het terrein te voorkomen dat zich in het projectgebied soorten gaan vestigen dan wel vogels gaan broeden.

Natura 2000-gebieden

De bekendste natuurgebieden zijn de Natura 2000-gebieden, zij kennen tevens het meest strikte beschermingsregime. De basis voor Natura 2000 zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de Natura 2000-gebieden in Nederland zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald die betrekking kunnen hebben op de bescherming van specifieke flora en fauna alsook leefgebieden van soorten. Alle projecten en handelingen binnen of buiten de gebiedsgrenzen mogen geen verstoring of verslechterend effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen.

Natuurnetwerk Nederland

De NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Houtopstanden

Wanneer er bomen en/of bos gekapt moet worden gekapt voor het initiatief, bestaat er mogelijk een meldingsplicht bij de provincie. Hierbij kan mogelijk een compensatieplicht gelden.

Het gemeentelijk kapbeleid is ook van toepassing. Dit kapbeleid beschermt een aantal bomen, laanstructuren en maasheggen. Hiervoor is een kapvergunning nodig. Overige bomen mogen zonder vergunning gekapt worden. Dit gaat wel gepaard met een verlies aan groen- en ecologische kwaliteit, dat gecompenseerd wordt in het LIP.

4.12.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Soortbescherming

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van sloop. Voor onderhavige ontwikkeling is daarom door Brabant Eco een QuickScan Flora en Fauna (20-09-2025) uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de QuickScan blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Alle sloop- en bouwwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen zal hebben voor aanwezige soorten.

Gebiedsbescherming

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij (varkenshouderij) aan de Oirschotseweg 9a, nabij de kern Boxtel. Hierdoor is sprake van een forse afname van emissies van stikstof, fijnstof en ammoniak. Daarmee is ook sprake van een aanzienlijke afname van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied. Van de vergunning voor de emissie mag vanuit de LBV-regeling 15% behouden blijven, bij intrekking van de vergunning voor het varkens. De uitstoot van de beoogde bedrijfsvoering met statische opslag is aanzienlijk minder dan de 15% die vanuit de LBV-regeling behouden blijft op de locatie. De depositie in de beoogde situatie heeft geen nadelige gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

Met onderhavige ontwikkeling vinden sloop en verbouw werkzaamheden plaats. Aan de hand van de AERIUS-berekening volgt dat 3.139 personenauto bewegingen per jaar naar de woning komen tijdens de sloop- en aanlegfase. Voor de busjes van werklieden, middelzware en zware vrachtwagens worden in totaal 1.040 bewegingen in deze fase verwacht. Voor de verkeersbewegingen in de gebruiksfase worden aan de hand van de AERIUS-berekening 3.139 personenauto bewegingen per jaar verwacht, alsmede 29.200 bewegingen per jaar voor busjes voor werknemers en bezoekers voor het bedrijf. Daarbij worden 3.650 vrachtwagen per jaar bewegingen verwacht.

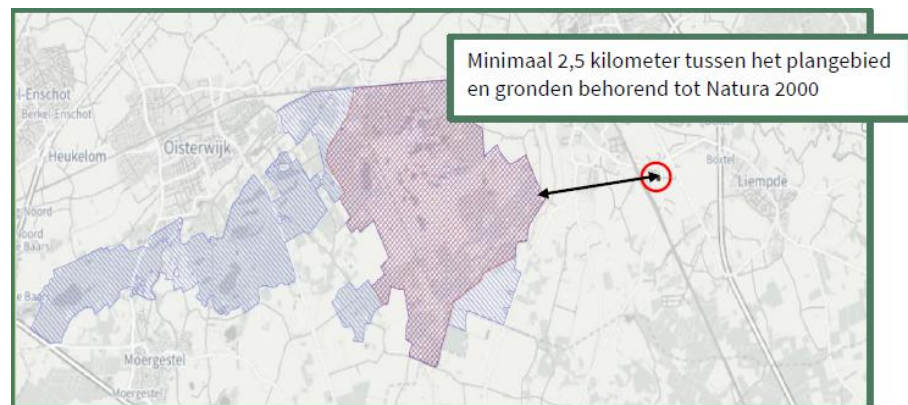
Wanneer gekeken wordt naar de AERIUS-verschilberekening dan komt die neer op een depositie van 0,01 mol/ha/jr. Concluderend kan er dus gezegd worden dat er mogelijk sprake is van negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in de toekomst mogelijk onevenredige nadelige gevolgen voor de natuur zal hebben, echter, ten opzicht van de huidige situatie is er sprake van een grote afname van de depositie op deze gebieden. Dit blijkt uit de verschilberekening waarin de feitelijke dieraantallen zijn meegenomen. Dit neemt niet weg dat, om hier een vervolg oplossing aan te geven, in een later stadium een vergunning aangevraagd wordt deze situatie. De volledige ARIUS berekening is opgenomen in de bijlage.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt op minimaal 2,5 kilometer afstand van westelijk gelegen gronden behorend tot Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen. Op ongeveer 10,5 kilometer afstand naar het noordwesten ligt Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en noordelijk op 11 kilometer Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebieden in de omgeving van het projectgebied weergegeven.

Figuur 32

Natura 2000-gebieden. De afstand tussen het projectgebied en Natura 2000 met een pijl aangegeven. Born: Natura2000.eea.europa.eu



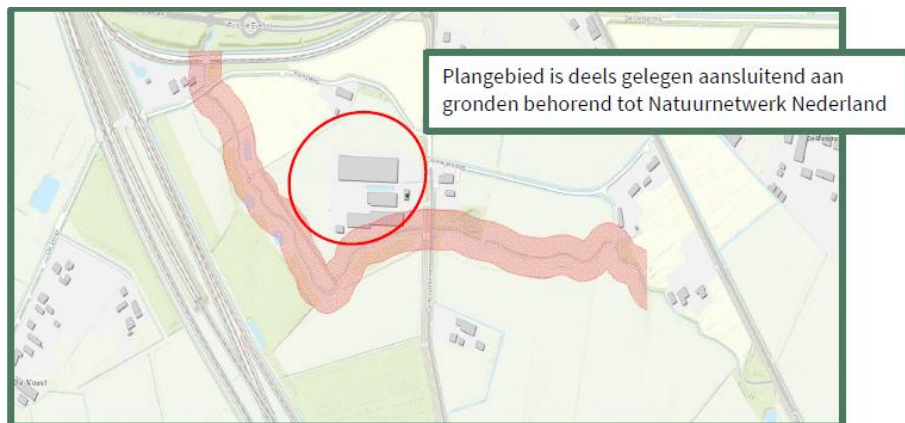
De ligging van het projectgebied wordt met een rode cirkel aangegeven. Natura 2000-gebieden zijn in rood en blauw aangegeven.

Doordat het projectgebied buiten het Natura 2000-gebied ligt kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden dient er o.a. zekerheid geboden te worden betreffende het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitat en de habitat van soorten. Gezien de aard en omvang van het voornemen, de locatie, de effectafstand tot Natura 2000-gebieden en het effectbereik, zijn externe effecten op voorhand uit te sluiten. Een Aeries-berekening kan dit staven.

Het projectgebied ligt deels te midden van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het projectgebied weergegeven. De ligging van het projectgebied wordt met een rode cirkel aangegeven. De NNN-gebieden in rode kleur.

Figuur 33

Natuurnetwerk Nederland-gebieden. Projectgebied is met rode cirkel aangegeven. Born: Kaartbank Brabant.



In of in de directe nabijheid van een NNN-gebied zijn geen ontwikkelingen toegestaan die de 'wezenlijke kenmerken of waarden' aantasten. Het projectgebied ligt aangrenzend aan NNN-gebied. De werkzaamheden zijn echter van een zodanige aard en altijd op afstand van het NNN-gebied zodat er waarschijnlijk geen deel van het NNN-gebied wordt aangetast. Daarnaast zorgt de beëindiging van de intensieve varkenshouderij voor een verbetering van de milieukwaliteit, geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van stikstof.

Het projectgebied behoort niet tot gronden van Natura-2000 gebieden. Het is echter wel gelegen in een deel van een NNN-gebied. Gezien de beëindiging van de intensieve varkenshouderij en voorgenomen ontwikkelingen zullen de natuurgebieden niet verslechteren. De verbindende functie van het NNN komt niet in het geding door de werkzaamheden en zal mogelijk zelfs verbeteren door de beëindiging van de intensieve varkenshouderij.

Houtopstanden

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.12.3

CONCLUSIE

Op basis van de uitgevoerde QuickScan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het projectgebied voorkomen. Met de beoogde sloop

van de stallen gaat geen leefgebied van beschermde soorten verloren. Daardoor zijn er geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Omgevingswet.

De stallen zijn gezien de bio security goed gesloten waardoor er geen openingen of ruimte aanwezig zijn waar beschermde soorten nest-, rust- over verblijfplaatsen in kunnen vinden. Biotopen en geschikte standplaatsen voor beschermde vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden ontbreken.

Door het vergroten van de tuin rondom de bedrijfswoning, het toevoegen van de ecologische verbindingszone en door mogelijkheden rondom natuur inclusief te bouwen te onderzoeken, zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

4.13 DUURZAAMHEID

4.13.1 TOETSINGSKADER

Duurzaamheid is een aspect dat meegenomen dient te worden voor de totstandkoming van een TAM-Imro, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het niet goed rekening houden met duurzaamheid, kan de uitvoerbaarheid van een TAM-Imro belemmeren.

Visie Duurzaam Boxtel 2030

In 2017 is de Visie Duurzaam Boxtel 2030 opgesteld. In deze visie biedt zicht op hoe een 'duurzaam Boxtel er in 2030 uit ziet, welke stappen gezet moeten worden om daar te komen, en wie welke rol heeft. Technologieën en inzichten op het gebied van duurzaamheid zijn voortdurend in ontwikkeling. Daarom is de visie geen statisch document, hij wordt met enige regelmaat herzien. De doelstellingen voor 2030:

1. Licht Boxtel op koers om in 2050 zoveel als mogelijk klimaatadaptief te zijn.
2. Is de afname van de biodiversiteit in onze gemeente omgebogen naar een (lichte) verbetering. Er is sprake van stabiele populaties en aantallen;
3. Is de totale mondiale voetafdruk van de gemeente met 50% verkleind;
4. Voert Boxtel een actief beleid ten behoeve van dierenwelzijn.

4.13.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Bij voorgenomen plan wordt door de uitgebreide landschappelijke inpassing een verbinding gelegd tussen het groen in de omgeving, daarmee draagt het bij aan een groene duurzame gemeente. De ecologische verbindingszone wordt ontwikkeld door middel van 3.790 m² met ruimte voor verscheidene planten- en diersoorten. Door het wegnemen van de functie "intensieve veehouderij" zal er meer ruimte ontstaan in de gemeentelijke bijdrage op de mondiale voetafdruk. Het herplaatsen van een groot deel van de huidige zonnepanelen hoort ook hierbij. Daarbij kan extra groen helpen in het klimaatadaptief worden van de gemeente Boxtel.

4.13.3 MAATREGELEN

De nieuw te bouwen loods op het perceel zal een duurzaam karakter hebben. Bij de bouw van het complex zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, waarbij de bestaande zonnepanelen deels zullen worden herplaatst op de nieuw te bouwen loods.

Verder wordt het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding in de omgeving opgevangen in de nieuwe wadi. Daarmee wordt voorkomen dat op de laagste delen

wateroverlast ontstaat. Ook wordt voorkomen dat het water snel het gebied uitstroomt wat uiteindelijk verdroging helpt voorkomen. De omliggende Ecologische verbindingszone wordt middels dit plan ook ontwikkeld, wat het duurzame karakter van het project versterkt.

4.13.4 **CONCLUSIE**

Betreffende het onderwerp duurzaamheid vormt het geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.14 **SPUITZONERING**

4.14.1 **TOETSINGSKADER**

Gezondheid is een aspect dat meegenomen dient te worden voor de totstandkoming van een TAM-Imro, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het niet goed rekening houden met gezondheid, kan de uitvoerbaarheid van een TAM-Imro belemmeren. Onderdeel van de toetsing van gezondheid zijn spuitzoneringen.

Spuitzoneringen

In het kader van de Omgevingswet dient bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sprake te zijn van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Dit impliceert dat een zorgvuldige afweging plaats dient te vinden tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Eén van de uitgangspunten van ETFAL betreft daarbij het waarborgen van de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de mens.

Ter waarborging van de gezondheid van de mens dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij sprake is van de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf, rekening te worden gehouden met omliggende gevoelige objecten en functies. Gevoelige objecten en functies vereisen immers extra bescherming tegen omgevingsinvloeden als geur, geluid en andere vormen van milieuhinder.

Uit rechtspraak op grond van de Omgevingswet volgt dat in het kader van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties waarbij sprake is van een agrarische ontwikkeling in de nabijheid van gevoelige objecten en functies, onder meer het aspect 'spuitzone' in ogenschouw dient te worden genomen. Dit aangezien agrarische gronden behorend bij deze agrarische bedrijven kunnen worden ingezet voor gewasteelt, waarbij gebruik kan worden gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Aangezien er onzekerheden bestaan over de mogelijke gevolgen van deze chemische gewasbeschermingsmiddelen op de volksgezondheid, dient naar aanleiding van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een (ABRvS) een 'veilige zone' te worden aangehouden tussen enerzijds agrarische percelen en anderzijds gevoelige objecten en functies om de mogelijke gezondheidsrisico's zoveel mogelijk te beperken. Deze zone wordt ook wel de 'spuitvrije zone' genoemd.

Deze spuitvrije zones fungeren als buffer om de negatieve effecten van drift, het onbedoeld verwaaien van chemische gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving, te beperken. Op basis van recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geldt in dit soort situaties dat een spuitvrije zone van 50 meter tussen agrarische percelen en gevoelige objecten en functies

als 'niet onredelijk' wordt beoordeeld.¹ Een kleinere afstand dan deze 50 meter is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt². Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek, ook wel locatiespecifiek onderzoek naar spuitzonering genoemd.³

Deze beoordeling is locatie- en situatieafhankelijk, waarbij onder meer rekening moet worden gehouden met het type teelt, de spuittechniek, de frequentie van bespuitingen, de aanwezigheid van natuurlijke of kunstmatige barrières zoals windhaagen en de overheersende windrichting die invloed hebben op het blootstellingsniveau aan drift van gewasbeschermingsmiddelen.

4.14.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

In onderhavige situatie is geen sprake van de komst van een nieuw gevoelig object binnen het bestaand gebied. De loods met statische opslag en de te bouwen schuur als bijgebouw zijn beide niet aan te merken gevoelige objecten. De bestaande woning blijft op dezelfde locatie staan, waardoor deze ook niet getoetst dient te worden. Daarom worden op het gebied van gezondheid geen belemmeringen voorzien.

Spuitzonerings

Onderhavig plan ziet toe op de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsfunctie, waarbij de bestaande intensieve veehouderij wordt beëindigd ten behoeve van de exploitatie van een loods met statische opslag. Er worden met dit plan geen nieuwe gevoelige functies gerealiseerd. De agrarische bedrijfswoning blijft als zodanig functioneren. Daardoor is het niet noodzakelijk om het plangebied te toetsen aan omliggende agrarische percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet wordt uitgesloten.

4.14.3 CONCLUSIE

Het plan kan doorgang vinden op het gebied van gezondheid en spuitzonering.

4.15 EXPLOSIEVEN

4.15.1 TOETSINGSKADER

In het kader van een evenwijdige toedeling van functies aan locaties dient er sprake te zijn van een uitvoerbare TAM-Imro. Aanwezigheid van explosieven, voornamelijk uit de 2^e wereldoorlog kan de uitvoerbaarheid van een TAM-Imro belemmeren.

4.15.2 ONDERZOEK EN MOTIVATIE

Explosieven

De realisatie van de loods van 2.000 m² en het bijgebouw van 250 m² zal plaatsvinden op en rondom de fundering van bestaande bebouwing, zoals is weergegeven in het landschappelijke inpassingsplan. De grond is in het verleden reeds geroerd.

¹ O.a. Beschreven in de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer 200900570/1/R2 d.d. 23 september 2009

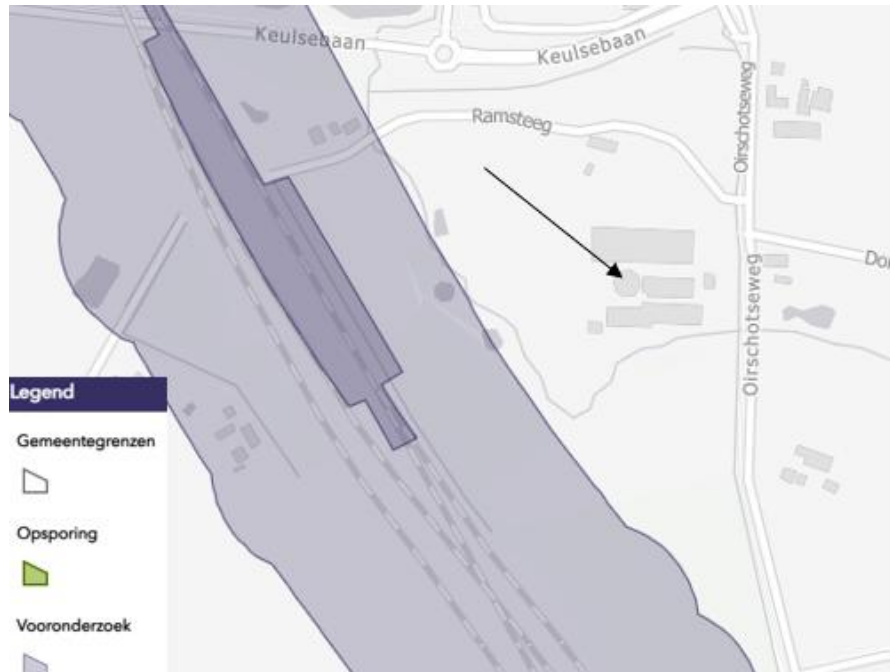
² O.a. beschreven in de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer 202100769/1/R4 d.d. 19 oktober 2022

³ O.a. beschreven in de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer 201402301/3/R3 d.d. 30 maart 2016.

Voor het landschappelijk inrichtingsplan wordt enkel de bovenlaag van het maaiveld aangetast. Dieper dan 45 centimeter wordt voor de aanleg van de groen- en watervoorzieningen de grond niet geroerd.

Figuur 34

Uitsnede risicokaart 'VEO Bommenkaart'.
Bron: explosievenopsporing.nl



Daarbij, de bovenstaand figuur geeft de bommenkaart van de VEO weer waarop is opgenomen de kans dat explosieven gevonden kunnen worden. Binnen plangebied wordt geen vooronderzoek of opsporing nodig geacht. De kans is dus niet groot op en rondom de projectlocatie op het vinden van explosieven.

4.15.3 **CONCLUSIE**

Het plan kan doorgang vinden op het gebied van explosieven.

5

UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1.1 FINANCIEEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Als op voorhand duidelijk is dat de togedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt.

5.1.2 KOSTENVERHAAL

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking. Tevens worden voor het in behandeling nemen van de omgevingsplanwijziging leges in rekening gebracht.

Dit project is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het project zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

De gemeente verhaalt de kosten voor de te voeren procedure op de initiatiefnemer.

5.1.3 NADEELCOMPENSATIE

Voor iedere wijziging van het omgevingsplan wordt op grond van artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. In dit geval zal de eventuele nadeelcompensatie worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

5.2 **MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

5.2.1 **PARTICIPATIE**

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk wordt dit traject en de uitkomst ervan beschreven.

Voor onderhavige plan heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Er is met de aangrenzende omwonenden gesproken over het beoogde plan. Zij hebben gemeld geen problemen te hebben met dit plan. Voor de omgevingsdialoog, welke is uitgewerkt en toegelicht, wordt verwezen naar de bijlagen.

5.2.2 **ADVIES EN INSTEMMING**

Andere bestuursorganen kunnen een recht hebben om advies (al dan niet met recht van instemming) te geven over een aanvraag TAM-Imro omgevingsplan. Het adviesrecht van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is hierboven besproken (paragraaf 2.3).

De gemeenteraad van Boxtel heeft eveneens gevallen aangewezen waarop het bindend adviesrecht van toepassing is verklaard. Voorliggende aanvraag valt niet onder deze gevallen. Desalniettemin stelt de raad het TAM-Imro omgevingsplan vast.

5.2.3 **BESLUITPROCEDURE**

Uitleg uitgebreide procedure, ontwerp

Een aanvraag voor een TAM-Imro omgevingsplan wordt in beginsel voorbereid met een reguliere procedure. Hiervoor geldt een beslistermijn van acht weken. Hierop bestaan wel uitzonderingen. In dit geval is in de Omgevingswet/het Omgevingsbesluit aangewezen dat op voorliggende ontwikkeling de uitgebreide procedure van toepassing is. In het geval van de uitgebreide procedure wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd waarop eenieder zijn zienswijze kenbaar kan maken. Na deze zienswijzetermijn neemt het college een definitief besluit, met inachtneming van de eventuele zienswijzen. Zie verder onder paragraaf 5.2.4 (Bezwaar/beroep).

5.2.4 **BEZWAAR/BEROEP**

Uitleg uitgebreide procedure

De voorliggende aanvraag voor een TAM-Imro omgevingsplan wordt voorbereid middels de uitgebreide procedure. Als onderdeel van deze procedure wordt een ontwerpbesluit tot verlenen van de vergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door eenieder een zienswijze op het ontwerpbesluit worden ingediend. Na afloop van deze termijn besluit het college van burgemeester en wethouders over het verlenen van de vergunning.

Als de vergunning wordt verleend, ligt het besluit voor zes weken ter inzage. In deze periode kan door een belanghebbend beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Oost-Brabant. Na beroep staat eventueel nog hoger beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

De vergunning treedt in werking op de dag na de terinzagelegging.

5.2.5 DIGITALE KENNISGEVING

De kennisgeving van het besluit wordt formeel bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Ook worden de besluiten kenbaar gemaakt bij het Brabants Centrum. Een Tam-Imro omgevingsplan, die zonder termijn voorziet in het in stand houden van nieuwe hoofdgebouwen of andere bouwwerken buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 150m² of een hoogte van meer dan 40m, of afwijken van het toegestane gebruik, worden met een besluitvlak aangeduid in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (inzichtelijk via Regels op de Kaart). Tevens wordt een verleende Tam-Imro opgenomen in het Register fysieke leefomgeving van de gemeente Boxtel.

6

BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

6.1 EVENWICHTIGE TOEDELING

Voor zover een aanvraag voor een TAM-Imro omgevingsplan betrekking heeft op een Tam-Imro wordt de wijziging alleen toegestaan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat TAM-Imro omgevingsplan wijzingen slechts kunnen worden toegestaan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Zie hiervoor onder meer zie de beleidskaders van Rijk en provincie (paragrafen 3.1 en 3.2).

De vraag bij de functiewijziging bij het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties).

6.2 CONCLUSIE

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen project aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

Voor de (toekomstige) inwoners van de gemeente Boxtel betekent het initiatief dat er minder verharding en dus een betere waterhuishouding komt. Hierbij verdwijnt een agrarische functie met de titel intensieve veehouderij. Daarmee verdwijnt een bron van emissies in de omgeving van Boxtel, iets wat een positief effect heeft voor de inwoners van de gemeente.

Alles overwegende kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is.

7

LIJST MET BIJLAGEN

- Bijlage 1a: AERIUS-toelichting Oirschotseweg 9a*
- Bijlage 1b: AERIUS projectberekening sloop- en aanlegfase*
- Bijlage 1c: AERIUS projectberekening gebruiksfase*
- Bijlage 1d: AERIUS projectberekening verschilberekening sloop- en aanlegfase*
- Bijlage 1e: AERIUS projectberekening verschilberekening gebruiksfase*
- Bijlage 2: Ecologische QuickScan Oirschotseweg 9a Boxtel*
- Bijlage 2a: Verspreidingsgegevens*
- Bijlage 2b: Beschermd soorten par. 3.2*
- Bijlage 2c: Beschermd soorten par. 3.3*
- Bijlage 3: Verkennend en nader bodemonderzoek*
- Bijlage 4: Situatieschets*
- Bijlage 5: Landschappelijke inpassing*
- Bijlage 6: Milieutekening 2016*
- Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog*
- Bijlage 8: Buurtdialoog begeleidend schrijven*
- Bijlage 9: NIBM-tool berekening*
- Bijlage 10: Berekening waardevermeerdering*
- Bijlage 11: Voorgrondgeur berekening Oirschotseweg 9a – Oirschotseweg 9 Boxtel*