

Bestemmingsplan Schijndelsedijk 3 te Boxtel

16 juni 2023

Ontwerp

meewerkend

boxtel



colofon

projectnaam
Schijndelsedijk 3

datum
16 juni 2023

projectnummer
P03730

IMRO-identificatienummer
**NL.IMRO.0757.BP01SCHIJNDELSEDK
3-OTW1**

opdrachtgever
Particulier

Concept
december 2022, april 2023

Ontwerp
16 juni 2023

Vaststelling
n.t.b.

BRO
projectleider
TAu

projectteam
TAu, CVo

bron kapt
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	10
3.2.2	Interim omgevingsverordening	11
3.3	Gemeentelijke beleid	15
3.3.1	Structuurvisie verfrissend Bostel 2011	15
3.3.2	Visie Duurzaam Bostel 2030	16
3.3.3	Handreiking Ruimte voor Ruimte kavels	16
3.3.4	Beleidsregel Kwaliteitsverbetering van het landschap	18
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Verkeer en parkeren	19
4.2	Geluidhinder	19
4.2.1	Toetsingskader	19
4.2.2	Onderzoek	20
4.2.3	Conclusie	20
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.3.1	Toetsingskader	20
4.3.2	Onderzoek	21
4.3.3	Conclusie	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.4.1	Toetsingskader	21
4.4.2	Onderzoek	22
4.4.3	Conclusie	23
4.5	Externe veiligheid	24
4.5.1	Toetsingskader	24
4.5.2	Onderzoek	25
4.5.3	Conclusie	26
4.6	Ecologie en stikstof	26
4.6.1	Toetsingskader	26
4.6.2	Onderzoek	27
4.6.3	Conclusie	28
4.7	Bodem	28
4.7.1	Toetsingskader	28
4.7.2	Onderzoek	28
4.7.3	Conclusie	28
4.8	Archeologie	29
4.8.1	Toetsingskader	29

4.8.2	Onderzoek	29
4.8.3	Conclusie	29
4.9	Cultuurhistorie	29
4.9.1	Toetsingskader	29
4.9.2	Onderzoek	30
4.9.3	Conclusie	30
4.10	Water	30
4.10.1	Toetsingskader	30
4.10.2	Onderzoek	30
4.10.3	Conclusie	31
4.11	Geur	31
4.11.1	Toetsingskader	31
4.11.2	Onderzoek	31
4.11.3	Conclusie	32
4.12	Spuitzones	32
4.12.1	Toetsingskader	32
4.12.2	Onderzoek	32
4.12.3	Conclusie	33
4.13	M.e.r- beoordeling	33
4.13.1	Toetsingskader	33
5	Juridische planopzet	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Plansystematiek	34
5.3	Toelichting op de bestemmingen	36
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2.1	Vooroverleg	37
6.2.2	Omgevingsdialoog	38
6.2.3	Vaststellingsprocedure	38

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 3: Geuronderzoek
- Bijlage 4: Omgevingsdialoog
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Onderbouwing wateraspect
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8: Advies brandweer
- Bijlage 9: Aerius berekening
- Bijlage 10: Certificaat Bouwtitel
- Bijlage 11: Hogere grenswaarde besluit

TOELICHTING

1 Inleiding

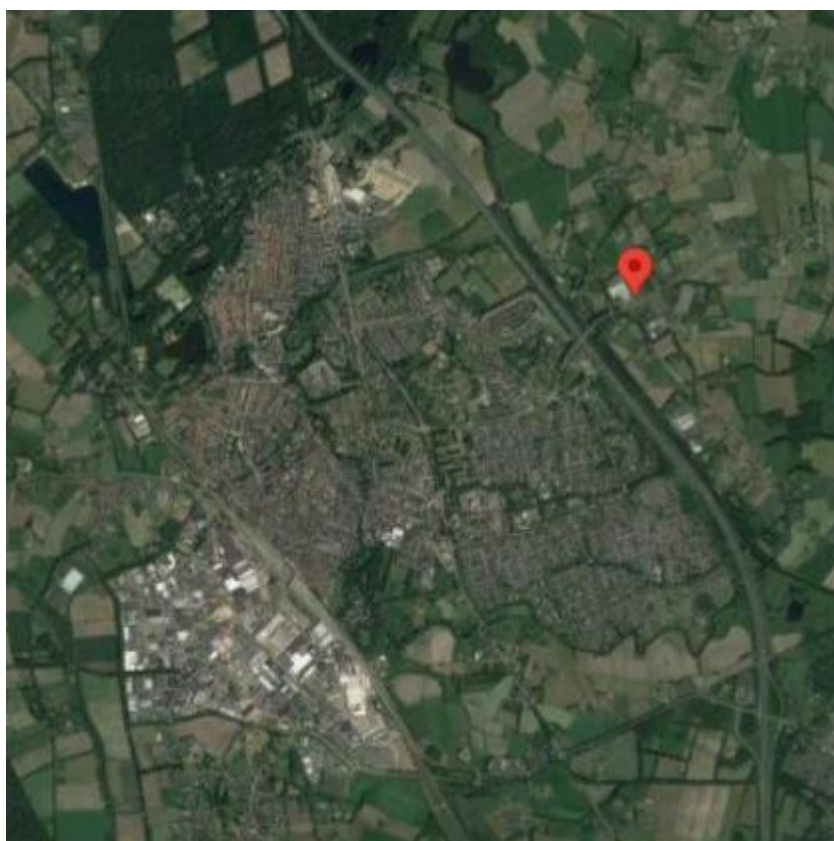
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om te stoppen met de huidige bedrijfsvoering van de agrarische bestemming en de huidige glastuinbouw en kassen te amoveren. Het voornemen bestaat om 2 Ruimte-voor-Ruimteloningen te ontwikkelen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. De beoogde ontwikkeling voor het realiseren van het project past niet binnen de toegelaten activiteiten en functies conform geldend bestemmingsplan. Hierdoor zal een bestemmingsplanprocedure/planherziening nodig zijn om de functiewijziging van het perceel 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar (gedeeltelijk) 'Wonen' te kunnen realiseren.

Voor de planontwikkeling is een principeverzoek ingediend. In het principebesluit van het college van B&W d.d. 8 juni 2022 heeft de gemeente aangegeven dat zij onder voorwaarden medewerking verlenen aan het initiatief. Er dient een bestemmingsplan opgesteld te worden waarin de nadere eisen uit het principebesluit in verwerkt zijn en een goede ruimtelijke ordening geborgd is. Onderhavig bestemmingsplan geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen op de Schijndelsedijk 3 te Boxtel. De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Boxtel ten oosten van de A2. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. In figuur 1.2 is de globale begrenzing van de planlocatie afgebeeld.



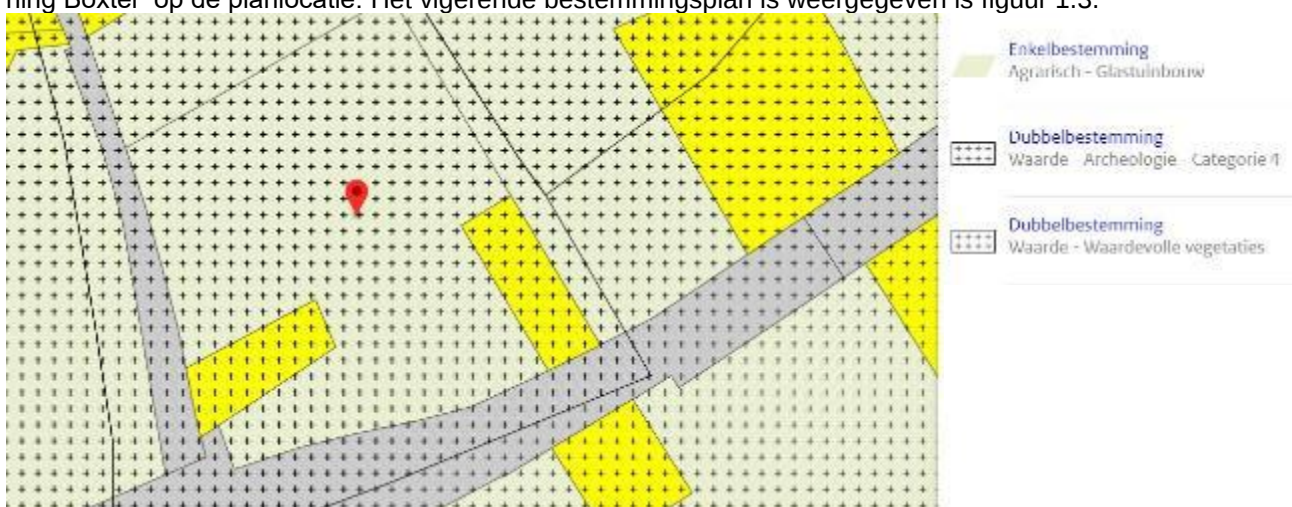
Figuur 1.1: Globale ligging plangebied



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” welke is vastgesteld op 10 april 2012 en onherroepelijk op 20 juni 2014. Het volledige plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”. Hiernaast gelden de twee dubbelbestemmingen “Archeologie-Categorie 4” en “Waardevolle vegetaties”. Hiernaast geldt ook het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel” op de planlocatie. Het vigerende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2011”

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt het beoogde plan uiteengezet. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende omgevingsaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.



Figuur 2.2: Aanwezige kassen op de planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

De bedrijfsmatige activiteiten van het glastuinbouwbedrijf zijn inmiddels beëindigd. Het is daarom de wens van initiatiefnemers om de glastuinbouw activiteiten op het perceel te saneren. Het voornemen bestaat om twee Ruimte-voor-Ruimte woningen te ontwikkelen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning met bijgebouwen met een maximum omvang van 250 m². De bestemming “Agrarisch – Glas-
tuinbouw” zal hierdoor worden omgezet naar “Wonen” ter plaatse van de huidige bedrijfswoning en de beoogde locaties voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen. Het overige deel van het plangebied zal een agrarische bestemming krijgen, om het huidige gebruik voor boomteelt te behouden. De landschapsmaatregelen (zie bijlage 1) krijgen een bestemming “Groen”.

De aanwezige kassen op de planlocatie zullen worden gesloopt, waarbij een deel van de kas op het perceel Schijndelsedijk 3 wordt behouden als bijgebouw voor de bestaande bedrijfswoning. De wens is om een deel van de kas te behouden voor hobbymatige activiteiten. Op de locatie van de kassen, langs de Oude Boomgaard, is ruimte gereserveerd voor de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen. Door de nieuwe kavels te positioneren aan de Oude Boomgaard wordt er aan de Schijndelsedijk een doorzicht vrijgehouden naar het landschap. De nieuwe kavels krijgen dezelfde diepte als het bestaande perceel aan de Oude Boomgaard. Op deze manier blijft de zichtlijn hier achter gewaarborgd. Daarnaast worden de op een ruime afstand van het bestaande perceel gelegd, zodat er geen bundeling van kavels ontstaat en er ruime doorzichten tussen de kavels zijn. Bij het positioneren van de nieuwe kavels is rekening gehouden met de aanwezige teunisbloem langs het perceel Oude Boomgaard 2. Langs de Oude Boomgaard staan enkele oude bomen. Bij het bepalen van de toekomstige in- en uitritten zal hiermee rekening worden gehouden.

De rooilijn van de te realiseren woningen zal achter naar achteren worden geplaatst in verband met akoestiek wegverkeerslawaai (Rijksweg A2). Het positioneren van de woningen achter de rooilijn van de bestaande woning, is gelet op de huidige lintstructuur en bestaande bebouwing passend binnen de omgeving.

Landschappelijke inpassing

Voor deze ontwikkeling is landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan is in het kort weergegeven in figuur 2.3. Voor het gehele landschappelijke inpassingsplan verwijzen wij naar bijlage 1. Om het straatbeeld te verbeteren wordt er een beukenhaag met een hoogte van ca. 1 meter over de gehele lengte voorzijde en gedeeltelijk zijkant van de voortuinen aangeplant van de Ruimte voor Ruimte kavels.

Beukenhagen passen in het straatbeeld van de Oude Boomgaard, verderop in de straat zijn deze ook toegepast. Aan de achterzijde van de nieuwe kavels wordt een houtwal aangeplant ter versterking van het coulisselandschap. Dit sluit aan bij de bestaande groenstructuren in het gebied, waarbij percelen vaak worden omkaderd met houtwallen of hagen. De bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning krijgt aan de voorzijde van het perceel ook een beukenhaag en langs de woning een hogere gemengde haag.

Ten behoeve van de waterinfiltratie wordt de bestaande zaksloot aan de achterzijde van het perceel aan de Schijndelsedijk 3 verlengd. Hierdoor komt er een doorgaande sloot aan de achterzijde van het perceel en wordt het water geïnfiltreerd.



Figuur 2.3: Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI-delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering van de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een NOVI-gebied. De NOVI heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

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

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen op basis van de ruimte-voor ruimteregeling, alsmede de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Conform de Ladder wordt het toevoegen van 12 of meer woningen beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is dus niet noodzakelijk om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De Brabantse economie staat er goed voor: de economie is concurrerend en internationaal georiënteerd. Dit is te danken aan de ligging met goede verbindingen, een uitstekende fysieke en digitale infrastructuur, een sterke kennis- en innovatiekracht en een aantrekkelijke combinatie van een grootstedelijke allure in een

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

groene leefomgeving. De economie en leefomgeving worden sterker gekoppeld, waar beide van profiteren. Want een goed functionerende economie stelt ons in staat te investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie. Een fraai, beleefbaar landschap met veelzijdige natuur en cultuurhistorische elementen, historische binnensteden en karakteristieke dorpen en een gevarieerd aanbod aan recreatieobjecten in landelijk en stedelijk gebied vormen een essentiële vestigingsfactor. Daarnaast is de export van hoogwaardige Brabantse producten, agrotechniek en kunde, is een belangrijke bron van inkomsten. Om dit te behouden en verbeteren, is een transitie noodzakelijk waarvan de eerste stappen al gezet zijn. Hierdoor ontstaat een diverser palet aan productiemethoden op de as lowtech hightech. Dit vraagt nu en in de toekomst om inspanningen in de gehele keten.

Doorwerking plangebied

De huidige glastuinbouwactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. Het is de wens van initiatiefnemers om het glastuinbouwbedrijf om te zetten naar woningbouw en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Gelet op de huidige functies aan de Schijndelsedijk, voornamelijk wonen in combinatie met akkerbouw, is het saneren van de glastuinbouw passend binnen de Omgevingsvisie. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het plan ruimte gereserveerd voor groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De woningen zelf dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling gaat daarnaast gepaard met een versterking van het landschap. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld en op 21 maart 2023 (voor het laatst) geconsolideerd. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014. In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De Verordening heeft het plangebied aangewezen als 'Landelijk gebied'. Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Interim omgevingsverordening beschreven. Het gaat om artikel: 3.69, 3.77, 3.78, 3.79.

Artikel 3.69: Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel , als is verzekerd dat:*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en*
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .*
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning is artikel 3.69 IOV van belang. De omzetting is mogelijk indien de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Daar is in de huidige situatie sprake van. Er vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt en is ook dusdanig voorwaardelijk verplichtend gesteld in de regels. Voor het toepassen van omgevingskwaliteit wordt verwezen naar artikel 3.78 IOV.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a) welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
- b) welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c) op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;*
- d) en op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Met dit plan wordt een agrarisch bedrijf met bebouwing (kassen) geamoveerd in het buitengebied van Boxtel. Rondom het plangebied in het vigerende bestemmingsplan is duidelijk te zien dat er een verscheidenheid aan functies aanwezig is rondom het plangebied, met de nadruk op wonen in combinatie met agrarische percelen. Het toevoegen van woningen is daarmee passend binnen de gebiedskenmerken van de omgeving en zal ook niet leiden tot een beperking voor de omliggende bedrijven (zie hiervoor ook hoofdstuk 4 van de toelichting). De locatie is daarnaast ook gelegen binnen door gemeente aangewezen aanvaardbare locatie (bebouwingsconcentratie) voor de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen, zie hiervoor ook paragraaf 3.3.3.

Qua omvang en bebouwing zal de bebouwing ook aansluiten op de huidige systematiek die de gemeente hanteert. Er zullen nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd worden die qua uitstraling en omvang past bij de (landelijke) omgeving. Het plan is daarmee passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a) de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b) de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c) de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d) de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;*
- e) is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- f) de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- g) bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:*
 - 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;*
 - 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;*
 - 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;*
 - 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;*
 - 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;*
 - 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en*
 - 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.*
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is*

de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;*
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.*

De provincie heeft met artikel 3.78 meer mogelijkheden gemaakt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied, mits er sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit. Zoals bij artikel 3.77 is besproken past de ontwikkeling binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het amoveren van het glastuinbouwbedrijf en het toevoegen van woningen brengt een aanzienlijke milieuwinst op, wat ook recht doet aan de belangen in het buitengebied van gemeente Boxtel.

In lid 2 worden specifieke voorwaarden gesteld voor het oprichten van woningen in het buitengebied. Verspreid liggende bebouwing in het landelijk gebied is niet wenselijk, vanuit omgevingskwaliteit, toename van mobiliteit, verrommeling en de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische functies. In de landschappelijke inpassing, als ook in de doorwerking van het gemeentelijk beleid, is gemotiveerd dat de ontwikkellocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie waardoor het toevoegen van woningen tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast dient er ook sprake te zijn van een fysieke tegenprestatie, wat hieronder wordt verstaan is uitgewerkt in de beleidsregel 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

In artikel 3 sub b van de beleidsregel is uitgewerkt wat de omvang moet zijn van de fysieke tegenprestatie om nieuwvestiging van wonen in het landelijk gebied mogelijk te maken bij glastuinbouwbedrijven. Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning geldt dat er een basisinspanning benodigd is van sloop 250 m² aan bedrijfsbebouwing of 1.000 m² glasopstand. In de huidige situatie zijn er in totaal 7.127 m² aan glasopstand aanwezig in het plangebied. Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Voor het toevoegen van nieuwe woningen geldt een fysieke tegenprestatie van € 125.000 per vrijstaande woningen. In totaal worden de volgende maatregelen ingezet als fysieke tegenprestatie:

- Sloop glasopstand en afwaardering (artikel 3 sub b: 5.877 m² x 17,75= 104.316,75)
- Amoveren verharding (2.000 m²) en bassin (1.000 m²): 3.000 x 8,50= 25.500

Voor de andere vrijstaande woning neemt de initiatiefnemer aanvullend maatregelen in de aankoop van certificaten bij de Ontwikkelmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Het resterende bedrag (4.816,75 euro) kan hierop in mindering worden gebracht.

Het plan wijkt hiermee af van het principebesluit d.d. 8 juni 2022 waarin is aangegeven dat voor de ontwikkeling gebruik volledig zal worden gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling en de aankoop van twee titels.

In de periode tussen het indienen van het principeverzoek, principebesluit en het opstellen van het bestemmingsplan zijn de regels omtrent het toevoegen van woningen gewijzigd. Door het nieuwe maatwerk omgevingskwaliteit is het toevoegen van twee woningen slechts de aankoop van één titel benodigd op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a) door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
- b) op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid; en*
- c) past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.*

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a) artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;*
- b) artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- c) artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.*

Conclusie Interim omgevingsverordening

Voor het omzetten van de bedrijfswoning wordt er gebruik gemaakt van artikel 3.69 sub d (omzetting bedrijfswoning). Voor de twee ruimte voor ruimte kavels is artikel 3.79 relevant. Voor één van de twee ruimte voor ruimte woningen wordt een ruimte voor ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. De andere ruimte voor ruimte woning wordt gerealiseerd op basis van het creëren van omgevingskwaliteit, wat hier precies onder verstaan wordt is terug te vinden in artikel 3.78. Voor het mogelijk maken van de gehele ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan gaat in op de berekening van de omgevingskwaliteit. Het landschappelijk inpassingsplan is terug te vinden in de bijlage. Er is daarnaast een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen ten aanzien van de realisatie en het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing. Het plan is in lijn met de regels en uitgangspunten uit de Interim omgevingsverordening van Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie verfrissend Boxtel 2011

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel

de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente beter benutten.

Doorwerking plangebied

De locatie van het plangebied is gelegen in het Buitengebied van de gemeente Boxtel. Volgens de Structuurvisie wil de gemeente inzetten op de volgende punten:

- Behouden én versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurrijke cultuurlandschap.
- Het beschermen en versterken van de natuurwaarden.
- Het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden (waarbij vooral wordt gedacht aan 'groene' vormen van recreatie).
- Economische (landbouw-) ontwikkelingen rekening houdende met de kwaliteit van het buitengebied.
- Het verbeteren van de ecologische relaties tussen de natuurgebieden.

Het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied door de sloop van de aanwezige glastuinbouw en de realisatie van de landschappelijke inpassing. Vanwege het saneren van de glastuinbouwlocatie, welke gebiedspassend is binnen dit deel van het buitengebied, zijn er mogelijkheden om het gebied een impuls te geven. Het plan is in lijn met de structuurvisie Verfrissend Boxtel.

3.3.2 Visie Duurzaam Boxtel 2030

De gemeente Boxtel heeft in 2017 de nieuwe duurzaamheidsvisie 'Visie Duurzaam Boxtel 2030' met bijbehorende uitvoeringsagenda vastgesteld. Deze is een vervolg op de nota '100 stappen in een sprong naar duurzaamheid' die tot 2015 heeft gegolden. De nieuwe visie bevat onder andere het hoofdstuk 'Ondernemend leven in Boxtel' dat zich speciaal richt tot ondernemers. Van ondernemers op bedrijventerreinen wordt speciaal aandacht gevraagd voor de volgende punten:

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig voorziet in het saneren van een glastuinbouwlocatie. In verband met het grote energieverbruik dat bij een glastuinbouwbedrijf plaatsvindt zal dit per saldo een positief effect hebben op de verwachte energiebehoefte binnen gemeente Boxtel.

Voor de nieuwe woningen zal gelden dat deze gasloos worden gebouwd. Daarnaast zal tijdens de vergunningsfase worden bekeken in welke vormen van de woningen naast energieneutraal ook energieleverend zijn, door bijvoorbeeld het gebruik van zonnepanelen. De woningen zullen voorts ook voldoen aan de thans geldende BENG-normen.

3.3.3 Handreiking Ruimte voor Ruimte kavels

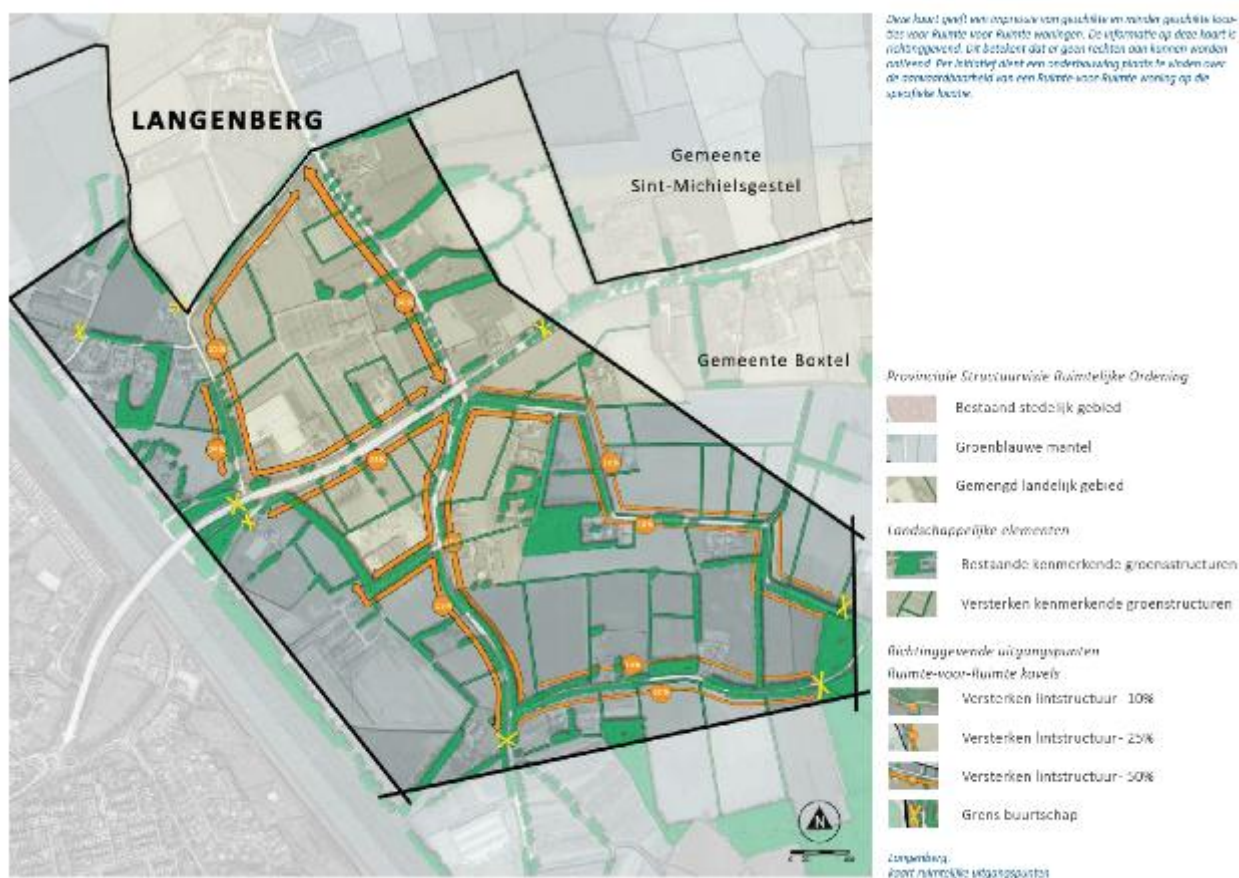
Binnen de gemeente Boxtel is de afgelopen jaren gewerkt aan een handreiking Ruimte voor Ruimte kavels (maart 2020). De bebouwingsclusters zijn in deze handreiking in de vorm van buurtschappen uitgewerkt. Deze handreiking bevat globale kaders voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de acht aangewezen buurtschappen, zo ook voor buurtschap Langenberg. Voor het bepalen van geschikte locaties van de Ruimte voor Ruimte kavels en het verlenen van medewerking, is het van belang om aan te

sluiten op de kenmerken van de buurtschappen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de draagkracht van het buurtschap en zijn omgeving. De handreiking is geen vastgesteld document. Het betreft een handvat voor de eerste globale beoordeling van initiatieven.

Doorwerking plangebied

Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor een woning op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling is dat het perceel waar de nieuwe woning(en) wordt opgericht moet zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie of -lint. Een bebouwingsconcentratie kan bestaan uit een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Voor de gemeente Boxtel zijn de bebouwingsconcentraties nader begrensd in de "handreiking Ruimte voor Ruimte kavels".

Op de kaart hiernaast is te zien dat een gedeelte van de Schijndelsedijk en de Oude Boomgaard wordt gezien als een lintstructuur, gelegen binnen buurtschap Langenberg. Richtinggevend uitgangspunt is dat 25 procent van deze lintstructuur mag worden versterkt. Landschappelijke kenmerkende bestaande structuren zijn enkele aanwezige houtwallen en laanstructuren. Oorspronkelijk is Langenberg gekenmerkt door een coulissenlandschap. In de loop der jaren zijn deze in zekere mate verdwenen. Hierom wil men inzetten op het versterken van deze landschappelijke elementen door middel van het versterken van deze groenstructuren met nieuwe houtwallen ter versterking van het coulisselandschap. Conform de handreiking zullen de twee kavels verder weg worden gepositioneerd van de bestaande kavel aan de Oude Boomgaard om clustering van bebouwing te voorkomen. Het saneren van de huidige kassen ter hoogte van de nieuwe RvR-woningen brengt een evidente kwaliteitswinst met zich mee, door naast ontwikkeling van de woningen ook het coulisselandschap te versterken. De locatie is daarmee gelegen binnen een aanvaardbare locatie voor ruimte-voor-ruimte woningen conform de handreiking van de gemeente Boxtel.



3.3.4 Beleidsregel Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie Noord-Brabant heeft ten tijde van het opstellen van de verordening ruimte het concept van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering geïntroduceerd (thans opgenomen in artikel 3.9 in de interim Omgevingsverordening). De gemeente Boxtel heeft het provinciaal beleid vertaald via “De ambitie van Boxtel – Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied”. De beleidsregel geeft een doorvertaling van het provinciaal beleid op lokaal niveau.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in te delen in 3 categorieën:

- Categorie 1: kleine ontwikkelingen met een minimale impact op de omgeving;
- Categorie 2: Ontwikkelingen met beperkte impact op de omgeving;
- Categorie 3: Ontwikkelingen met een grote impact op de omgeving

Doorwerking plangebied

Het saneren van de glastuinbouwlocatie, omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen is conform de beleidsregels aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Op basis van de beleidsregel zijn voor categorie 2 ontwikkelingen een landschappelijke inpassing benodigd, waarbij de nadruk wordt gelegd op het ‘inkleden’ of omzoomen van de projectlocatie groen.

Voor het plan is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de ‘handreiking kwaliteitsverbetering’. Deze handreiking biedt praktische ondersteuning bij het uitwerken van de landschappelijke inpassing. Voor het gehele landschappelijke inpassingsplan verwijzen wij naar bijlage 1. Hierna een korte toelichting op de landschappelijke inpassing.

Om het straatbeeld te verbeteren wordt er een beukenhaag met een hoogte van ca. 1 meter over de gehele lengte voorzijde en gedeeltelijk zijkant van de voortuinen aangeplant van de Ruimte voor Ruimte kavels. Beukenhagen passen in het straatbeeld van de Oude Boomgaard, verderop in de straat zijn deze ook toegepast. Tussen de percelen aan de achterzijde en de begrenzing aan de achterkant van het perceel wordt een hogere gemengde haag aangeplant. Dit sluit aan bij de bestaande groenstructuren in het gebied, waarbij percelen vaak worden omkaderd met houtwallen of hagen. De bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning krijgt aan de voorzijde van het perceel ook een beukenhaag en langs de woning een hogere gemengde haag.

Het plan is in lijn met de beleidsregel van de gemeente Boxtel.

4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verplicht. Daarom is het noodzakelijk dat de haalbaarheid van de plannen wordt aangetoond. In dit hoofdstuk worden de daarvoor benodigde (milieukundige) onderzoeken besproken.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Boxtel hanteert voor de bebouwde kom de nota Parkeernormen gemeente Boxtel, vastgesteld op 20 maart 2007. Voor het buitengebied heeft de gemeente geen afzonderlijke parkeernormen geformuleerd zodat in dit geval aansluiting wordt gezocht bij de parkeerrichtlijnen die het Kennisplatform CROW hanteert. Uitgaande van een matig stedelijk gebied en buitengebied is er voor de woningen (bedrijfswoning naar burgerwoning en twee RvR-woningen) een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen (2 per woning). Alle benodigde parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Verkeer

Conform de meest recente CROW-publicatie met kencijfers zorgt een vrijstaande woning voor circa 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor een twee-onder-een kapwoning geldt een kencijfer van 8,2 mvt/etmaal. Dit betekent dat er voor de drie woningen een verkeersgeneratie is van 25,4 in totaal. Gelet op het beperkte aantal motorvoertuigbewegingen en de huidige wegen (Oude Boomgaard en Schijndelsedijk) zijn de woningen goed ontsloten. Voor de bestaande bedrijfswoning wordt gebruik gemaakt van de huidige in- en uitrit. Voor de te realiseren RvR-woningen zal een nieuwe in- en uitrit worden gerealiseerd. De Oude Boomgaard kan de beperkte toename, gelet op de wegcapaciteit, verwerken.

Conclusie

Het aspect “verkeer en parkeren” zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een wijziging in het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van
- een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvol-

doende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2: Breedte geluidzones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de geluidzones van vier wegen: Rijksweg A2, de Oude Boomgaard, Schijndelsedijk en de Sint-Lambertusweg. Een hogere waarde is nodig voor de woningen door het wegverkeersgeluid afkomstig van A2. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB. Voor de overige wegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Er zal moeten worden vastgelegd dat bij de zuidelijke woning er op de 2e etage aan de voorgevel geen verblijfsruimtes met te openen delen mogen worden geplaatst. Op dat moment hoeft de geluidsbelasting op deze gevel niet meer te worden beschouwd en wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet meer overschreden. De hoogst aan te vragen hogere waarde voor de A2 bedraagt dan 53 dB. In de regels is dit middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

Tabel 1: Achtergrondwaarden

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 over-schrijdingsda-gen	PM2.5 µg/m3	Jaar
15815580	17.2	17.0	6	9.7	2020
15820412	17.2	17.0	6	9.7	2020
16016863	14.7	16.2	6	9.2	2020
16017600	14.8	16.6	6	9.4	2020
16017980	15.9	16.8	6	9.7	2020
Norm	40	40	35	25	

4.3.2 Onderzoek

Met dit initiatief worden 3 woningen gerealiseerd, twee ruimte voor ruimte woningen en één bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Woningbouwplannen met minder dan 1.500 eenheden (woningen) vallen in beginsel onder de regeling NIBM. Een luchtkwaliteitsonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Daarnaast moet ook gekeken worden naar de achtergrondwaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit. Middels de NSL-monitoringstool is bepaald wat de achtergrondwaarden zijn ten aanzien van stikstof en fijnstof. In de volgende tabel zijn deze gegevens weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit bij het plangebied geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

Het aspect "Luchtkwaliteit" zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

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

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

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Voor onderhavig plangebied kan rustig buitengebied worden aangehouden. Te zien is dat in de omgeving voornamelijk woonpercelen liggen met verspreid enkele agrarisch percelen en bedrijven.

4.4.2 Onderzoek

Invloed initiatief op omgeving

Met dit plan wordt een bestaande agrarische glastuinbouwfunctie opgeheven en omgezet naar wonen en de functie agrarisch. Aangezien een woning geen richtafstand of milieucategorie kent, zorgt het plan niet voor belemmeringen in de omgeving. Ook worden de omliggende bedrijven niet beperkt, want er zijn al meer woningen in het gebied toegestaan, de gehele omgeving bestaat uit agrarische en woon bestemmingen.

Invloed omgeving op initiatief

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Boxtel. In figuur 4.1 zijn functies en bestemmingen in de omgeving in kaart weergegeven. Te zien is dat in de omgeving agrarische bestemmingen liggen met verspreid enkele woonpercelen. In de directe omgeving van het plangebied (100 meter) zijn geen bedrijven gesitueerd. Het meest dichtbij gelegen bedrijf betreft het bedrijf in bouwmaterialen/hout met detailhandel aan de Koppenhoefstraat 6 op een afstand van circa 150 meter. Aan de richtafstand van 30 meter wordt ruimschoots voldaan. Hieronder is een uiteenzetting van de omliggende bedrijven opgenomen. Hierbij is conform de VNG-brochure gemeten vanaf de uiterste situering van de woningen (incl. vergunningvrij bouwen) tot bestemmingsgrenzen van de bedrijven.

Nummer op figuur 4.1	Locatie	Type bedrijf	Milieucategorie VNG	Richtafstand (m)	Feitelijke afstand (m)
A	Koppenhoefstraat 6	Groothandel bouwmaterialen/hout met detailhandel	3.1	50	150
B	St.Lambertusweg 2-TR02	Transformatorhuis	2	30	260
C	Hoog Munsel 9a, 5283 VT Boxtel (Boerderij 't Dommeltje)	Agrarisch bedrijf inclusief recreatieve activiteiten in de vorm van boereengolf met hiermee gelijkgestelde activiteiten waarbij de omvang van de horecaruimte maximaal 300 m2 en de omvang van het boerenterras/ dierenweide maxi-	3.2	100	280

Nummer op figuur 4.1	Locatie	Type bedrijf	Milieucategorie VNG	Richtafstand (m)	Feitelijke afstand (m)
		maal 650 m2 mogen bedragen. De ondersteunende horeca, het boerenterras/ dierenweide en de parkeerruimte moeten binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd			
D	Vennekens 2	Intensieve veehouderij	4.1	200	210
F	Koppenhoefstraat 5	Intensieve veehouderij	4.1	200	270

Op basis van bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een bedrijf. Voor het aspect 'geur' zal in paragraaf 4.11 nader worden ingegaan op het woon- leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed- woon en leefklimaat.



Figuur 4.1: Functies in de omgeving

4.4.3 Conclusie

Het aspect "bedrijven en milieuzonering" zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), installaties of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

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

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

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

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

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

4.5.2 Onderzoek

Om de eventuele externe veiligheidsrisico's te bepalen is gekeken naar de risicokaart. In figuur 4.2 is de signaleringskaart weergegeven.



Figuur 4.2: Externe veiligheid Signaleringskaart.

Inrichtingen

Het plangebied ligt buiten alle risicoafstanden en invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen in de omgeving.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding (rood gestreept aangegeven), op een afstand van circa 400 meter heeft geen risicoafstanden die tot aan het plangebied reiken.

Transportroutes

Er lopen rond Boxtel verschillende transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor het plangebied is de rijksweg A2 relevant. Over de A2 (tussen knooppunt Vught en Ekkersweijer) worden stoffen vervoerd uit de categorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GT3. Het invloedsgebied van de weg wordt gevormd door de stof LT2 (een toxische vloeistof) en bedraagt 880 meter. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 250 meter van de A2 en dus binnen het invloedsgebied. Voor deze weg is dus een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot risicobronnen in de omgeving zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd. Er zal daarnaast geen toename van het groepsrisico plaatsvinden aangezien het aantal personen in het plangebied niet zal toenemen (er is nu een glastuinbouwbedrijf inclusief bedrijfswoning aanwezig, in de toekomstige situatie zullen er drie burgerwoningen aanwezig zijn).

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

Advies veiligheidsregio

Ten behoeve van het toxische invloed afkomstig van de A2 wordt geadviseerd om gebruik te maken van de het standaard advies van de veiligheidsregio. Dit advies is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

4.5.3 Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Ecologie en stikstof

4.6.1 Toetsingskader

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.6.2 Onderzoek

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd en een stikstofberekening. De meeste belangrijke conclusies zullen in deze paragraaf vermeld worden voor de gehele onderzoeken verwijzen wij naar de bijlage.

Ecologie

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

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bomenrij langs de Oude Boomgaard te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dienen werkzaamheden, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstof

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect "ecologie en stikstof" zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

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

4.7.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn met uitzondering van boring 1 en 2, zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met koper, lood, zink, PCB en som DDD. De bovengrond ter plaatse van boring 1 op het zuidwestelijk deel van de onderzoekslocatie is sterk verhoogd met zink. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en nikkel. De resultaten van dit bodemonderzoek geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de omvang van aangetoonde zinkverontreiniging ter plaatse van boorpunt 1.

Uit het planvoornemen blijkt dat ter plaatse van dit deel van het plangebied momenteel geen ontwikkeling is gepland. Dit deel van de locatie blijft in gebruik voor boomteelt. Indien in de toekomst ter plaatse van dit deel van de onderzoekslocatie ontwikkelingen zijn voorzien dan wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek noodzakelijk geacht. Ook bij toekomstige grond- of herinrichtingswerkzaamheden dient hiermee rekening gehouden te worden. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de beoogde nieuwbouw van de twee woningen aan de Oude Boomgaard.

4.7.3 Conclusie

Het aspect "bodem" zorgt niet voor belemmeringen.

4.8 Archeologie

4.8.1 Toetsingskader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden.

De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.8.2 Onderzoek

Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat voor het perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' geldt. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstorings-oppervlakte van meer dan 500 m². Indien met alle werkzaamheden onder deze grenzen gebleven kan worden is onderzoek niet noodzakelijk.

Voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning zijn geen bodemwerkzaamheden gepland. Voor de gronden onder de te verwijderen kassen zijn grotendeels geen (nieuwe) grondwerkzaamheden beoogd. Enkel ter plaatse van de te realiseren Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn grondwerkzaamheden gepland. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van circa 150 m² en maximaal 100 m² aan bijgebouwen zullen de grenzen niet worden overschreden. Indien de grenzen bij de realisatie van de ruimte voor ruimte woningen worden overschreden dient bij de omgevingsvergunning aanvraag voor bouwen een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.8.3 Conclusie

Het aspect "archeologie" zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

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

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.9.2 Onderzoek

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in een cultuurhistorische waardevol gebied ligt.

4.9.3 Conclusie

Het aspect "cultuurhistorie" zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van het Waterschap de Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma. Deze doelen zijn gericht op de watertransitie, een toekomstbestendige leefomgeving, bouwstenen voor het waterbeheer, droge voeten, schoon water en voldoende water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

4.10.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld. Het onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. De bestaande bebouwing ligt reeds iets hoger dan de wegen. Gezien de huidige situatie wordt voor de toekomstige woningbouw geadviseerd om een vloerpeil van minimaal 7,5 m +NAP of hoger aan te houden. Hierdoor wordt de benodigde ontwateringsdiepte gewaarborgd. Hierdoor is ter plaatse van de twee nieuwe woningen geen grondwateroverlast te verwachten.

Voor de bouw van de twee RvR-woningen dient te zijner tijd naar verwachting een vergunning aangevraagd te worden ondanks de huidige verhardingsafname (aanleg nieuwe verharding afwaterend op A-watergang). Verder is er parallel aan de Oude Boomgaard een A-watergang met een afwijkende afvoercapaciteit aanwezig (DO213-AA_HO2a). Aan de plangebiedzijde bevindt zich een 5 meter beschermingszone voor o.a. het regulier onderhoud. Dit kan niet vanaf de weg plaatsvinden door de aanwezige bommenrij. Westelijk is richting de Oude Boomgaard een bestaande dam met duiker aanwezig voor de ontsluiting van het plangebied. Voor een bijkomende ontsluiting naar de woning en voorgenomen haagbeplanting of werkzaamheden binnen de (beschermingszone van de) A-watergang dient een watervergunning aangevraagd te worden. Onderhoud dient namelijk mogelijk te blijven.

Door de forse verhardingsafname wordt hydrologisch gezien reeds positief ontwikkeld en is geen aanvullende hemelwaterberging vereist. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de totale en piekafvoer naar het oppervlaktewater af waardoor door de planontwikkeling geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten is. Vanuit het beleid dient voor de verhardingsafname geen aanvullende hemelwaterberging ingepast te worden.

Uitgangspunt is wel dat hemelwater zoveel mogelijk lokaal verwerkt wordt (indien redelijkerwijs mogelijk). Het toekomstig opgevangen hemelwater van de verhardingen kan net als bestaand over maaiveld afstromen naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Verder kan gedacht worden aan opvangen voor hergebruik, beperken van dichte gesloten verhardingen, etc. Bij de definitieve planuitwerking zal het uiteindelijke hemel- en afvalwaterstelsel gedetailleerd uitgewerkt worden waarmee dan ook de benodigde vergunningen aangevraagd kunnen worden. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar een hemelwatervoorziening, laagte op eigen perceel of aangrenzend oppervlaktewater en niet naar de omliggende bebouwing/percelen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect "water" zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Geur

4.11.1 Toetsingskader

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

4.11.2 Onderzoek

Door de Roever Omgevingsadvies is een geuronderzoek uitgevoerd naar de voor- en achtergrondbelasting van de omliggende veehouderijen. Voor de volledige conclusies wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Voorgrondbelasting

Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied is de veehouderijen aan de Vennekens 1 maatgevend voor de voorgrondbelasting. De geurberekening is uitgevoerd op basis van de omgekeerde werking van de Wgv. Daarbij is gekozen voor een worst-case emissiepunt op rand van het bouwvlak, zo dicht mogelijk bij het plangebied. Voor de overige parameters is ook uitgegaan van een worst-case situatie. De geurbelasting is berekend met het rekenprogramma V-Stacks vergunning 2020 (meest recente milieuhygiënische inzichten). De geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt op zijn hoogst 4,9 ouE/m³. Er wordt voldaan aan de geurnorm van 14,0 ouE/m³. De veehouderij wordt niet in haar belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van KRD Noord-Brabant zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige (algemene) parameters voor de geurberekeningen bepaald. De totale achtergrondbelasting bedraagt op zijn hoogst 3,9 ouE/m³, wat overeenkomt met een 'goed' woon- en leefklimaat.

Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 50 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de berekende voor- en achtergrondbelasting is niet gebleken dat de veehouderijen worden beperkt.

4.11.3 Conclusie

Het aspect "geur" zorgt niet voor belemmeringen. Het rapport is gebaseerd op de landschappelijke inpassing van 8 december 2022. Op 11 april 2023 is de landschappelijk inpassing aangepast, waarbij de twee te realiseren woningen meer naar het noorden worden gesitueerd. De toetspunten WON02 en WON03 komen verder van de maatgevende veehouderijen af te liggen. Dat is goed te zien op afbeelding 5 en afbeelding 6 in dit rapport. Zowel de voor- als de achtergrondbelasting ter plaatse van deze toetspunten zullen lager zijn dan de waarden die in dit rapport zijn gepresenteerd. Omdat de gepresenteerde waarden al aanvaardbaar zijn, is er voor gekozen om de berekeningen van de voor- en achtergrondbelasting niet opnieuw uit te voeren, gezien een

4.12 Spuitzones

4.12.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Voor afstanden tot locaties waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt gelden geen wettelijk vastgelegde eisen. In de jurisprudentie (rechterlijke uitspraken) wordt echter uitgegaan van een spuitzone van 50 meter. Binnen deze zone mag in beginsel geen gevoelige functie worden gerealiseerd.

4.12.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Daarnaast vindt ook boomteelt plaats binnen het plangebied.

Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De

technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen. Daarnaast zal conform de landschappelijke inpassing, rondom de woonpercelen een haag worden aangeplant, wat leidt tot het beperken en reduceren van de drift. De landschappelijke inpassing is tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'spuitzones' vormt geen belemmering voor onderhavige plan.

4.13 M.e.r.- beoordeling

4.13.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is sprake van de sanering van een glastuinbouwbedrijf en de realisatie van slechts 2 RvR-woningen (incl. omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning). Gelet op de beperkte schaal van het project wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. De voorgenomen activiteit komt daarom niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.- beoordeling is daarom niet aan de orde.

5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgescreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op de structuur van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2011”. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Boxtel nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene procedureregels: deze regels gaan in op de procedure die gevolgd dient te worden indien er nadere eisen worden gesteld.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

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

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de verschillende bestemming.

Agrarisch

De voormalige agrarische gronden met aanduiding glastuinbouw krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Groen

De landschappelijke inpassingselementen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Voor de systematiek is aangesloten bij het moederplan 'Buitengebied 2011'. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Voor de bestaande bedrijfswoning die met onderhavig plan wordt omgezet naar een burgerwoning is aansluiting gevonden op de regels uit het moederplan voor 'Wonen'. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 4,5 en 9 meter bedragen. Voor bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 100 m² mag bedragen, met dien verstande dat voor Schijndelsedijk 3 een maximum oppervlakte van 250 m² aan bijgebouwen geldt. Indien in de bestaande situatie een afwijkende maatvoering aanwezig is, dan geldt deze als maximum.

Voor de ruimte-voor-ruimte woningen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' tevens voor ruimte voor ruimte woningen' opgenomen. Hierin is opgenomen dat de woningen een maximale inhoud mag hebben van 1.000 m². Voor het overige wordt aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Waarde – waardevolle vegetaties

Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud en bescherming van de aanwezige waarden binnen het plangebied.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Na het voeren van vooroverleg zullen de uitkomsten van het overleg voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben direct omwonenden geïnformeerd over het plan. Een verslag van de omgevingsdialoog, inclusief uitgenodigden en aanwezigen is opgenomen in de bijlagen. De omgevingsdialoog heeft op de locatie Schijndelsedijk 3 plaatsgevonden op 26 september 2022. Tijdens de omgevingsdialoog is het plan nader toegelicht en zijn vragen van aanwezigen beantwoordt. De reacties op het initiatief waren positief, met name het feit dat er voor het kassencomplex een passende functie wordt gevonden waardoor de omgevingskwaliteit van het gebied wordt verbeterd. Voor een uitgebreide toelichting op de gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar de bijlagen.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

