



Bestemmingsplan
Boxtelseweg 34



Betreffende	Boxtelseweg 34
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGS000BP0012020P-VG01
Datum	17 december 2020



Bestemmingsplan 'Boxtelseweg 34'

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00257_3
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1948.BGS000BP0012020P-VG01
Datum:	17 december 2020
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	JR
Concept:	7 juni 2019
Ontwerp:	juni 2020
Vaststelling:	17 december 2020
Onherroepelijk:	--
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	Hollands Hoogte
Beknopte inhoud:	-

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



Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van de plangebieden	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Flora en fauna	17
4.3 Archeologie	18
4.4 Cultuurhistorie	18
4.5 Waterparagraaf	19
4.6 Bodem	24
4.7 Verkeer en parkeren	24
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Bedrijven en milieuzonering	26
4.10 Akoestiek	27
4.11 Externe veiligheid	27
4.12 Geurhinder	29
4.13 Gezondheid	30
4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen	31
4.15 Hoogspanningslijnen	32
4.16 M.e.r.-plicht	33

5. JURIDISCHE PLANOPZET	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Verbeelding	34
5.3 Regels	35
5.3.1 Inleidende regels	35
5.3.2 Bestemmingsregels	35
5.3.3 Algemene regels	36
5.3.4 Overgangs- en slotregels	37

6. UITVOERBAARHEID	38
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Formulier historische toets Bodemkwaliteit
- Bijlage 3: Verslag buitengebruikstelling brandstoftanks
- Bijlage 4: Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant
- Bijlage 5: Verslag Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
- Bijlage 6: Notitie beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is woonachtig op de locatie Buxtelseweg 34 en exploiteert daar een stukadoors- en afbouwbedrijf. De locatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Op de locatie is een woonhuis met bijbehorende bouwwerken en een varkensstal aanwezig. In deze stal kunnen 400 vleesvarkens gehouden worden volgens de vigerende milieuvergunning. De stal wordt op dit moment echter niet gebruikt voor de veehouderij.

In verband met de groei van het stukadoors- en afbouwbedrijf is initiatiefnemer voornemens de varkenshouderij niet alleen feitelijk, maar ook planologisch te beëindigen en de stal te verbouwen als opslagruimte van materiaal en werkplaats voor het bedrijf. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens een gedeelte van de loods gebruiken voor statische opslag en een gedeelte voor het hobbymatig houden van paarden. Kortom, het agrarische gebruik wordt gewijzigd naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Om dit juridisch-planologisch te borgen is een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. De planologische wijziging ziet toe op de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met mogelijkheid om de bestaande vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) te gebruiken voor het stukadoors- en afbouwbedrijf, statische opslag en hobbymatig houden van paarden. De woonbestemming zoals toegekend aan het perceelsgedeelte waar de woning met bijbehorende bouwwerken staan, wijzigt niet in de toekomstige situatie.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locatie Buxtelseweg 34 waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging van de plangebieden

Het plangebied betreft de locatie Buxtelseweg 34 te Schijndel en maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel M101. De Buxtelseweg is een gemengd bebouwingslint en vormt de doorgaande weg tussen de kernen Buxtel en Schijndel.

Op de afbeeldingen in figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn omgeving te zien is.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebieden (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld 27 juni 2013) van de (voormalige) gemeente Schijndel. Het plangebied kent de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiezone – verwevingsgebied' en 'wro zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel'.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan met het plangebied paars omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het stukadoors- en afbouwbedrijf is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch'. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de rechten van de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van resultaten van inspraak en vooroverleg. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

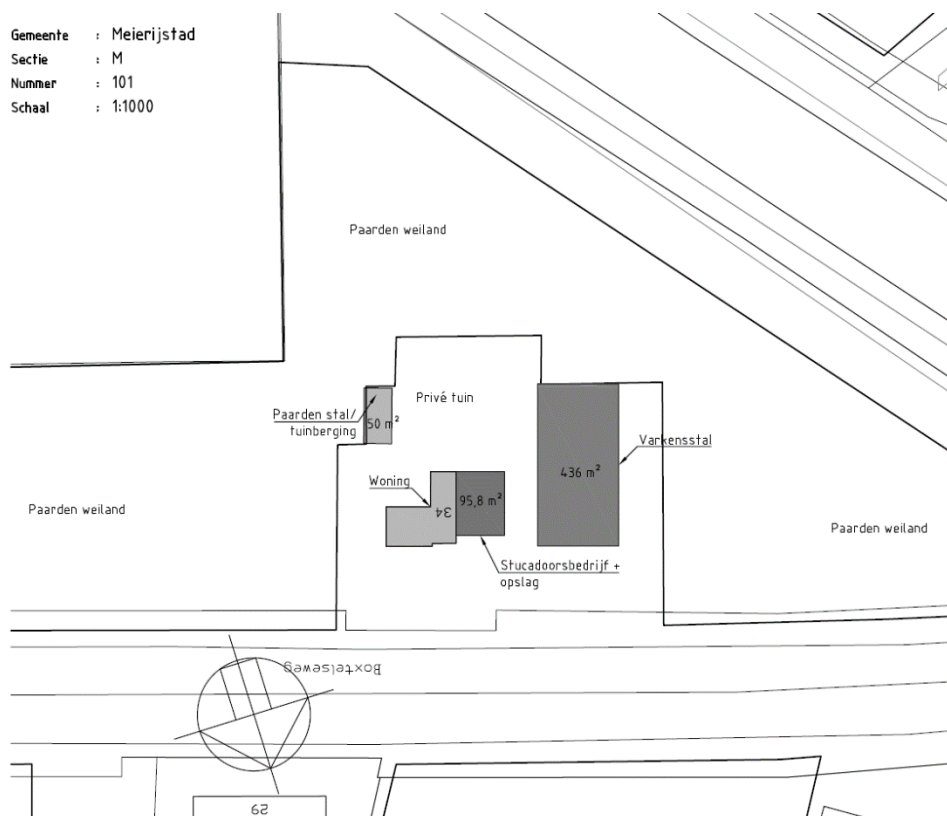
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De Buxtelseweg is de doorgaande weg tussen Schijndel en Buxtel. De omgeving bestaat uit landbouwgebied en bos/natuurgebied. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig langs de Buxtelseweg, zoals burgerwoningen, paardenhouderij en horeca.

In de huidige situatie is een woning met garage en bijgebouw en een varkensstal in het plangebied aanwezig. In de garage exploiteert initiatiefnemer een stukadoors- en afbouwbedrijf. Het bijgebouw is in gebruik als paardenstal. De woning en de varkensstal zijn afzonderlijk bestemd maar horen wel bij elkaar. De stal heeft een oppervlakte van 436 m² en daar kunnen 400 vleesvarkens gehouden worden volgens de vigerende milieuvergunning. De stal wordt op dit moment echter niet gebruikt voor de veehouderij. Rond de woning en stal is erfverharding aanwezig. De gronden daar omheen zijn ook onderdeel van het kadastrale perceel M101 en horen bij het plangebied. Deze gronden zijn in gebruik als weide. Langs de zuid-west zijde van het perceel is een strook ingericht als bos/landschapselement.

In onderstaande figuur wordt de huidige situatie schematisch weergegeven. Figuur 2.2 geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1: Schematische weergave huidige situatie plangebied



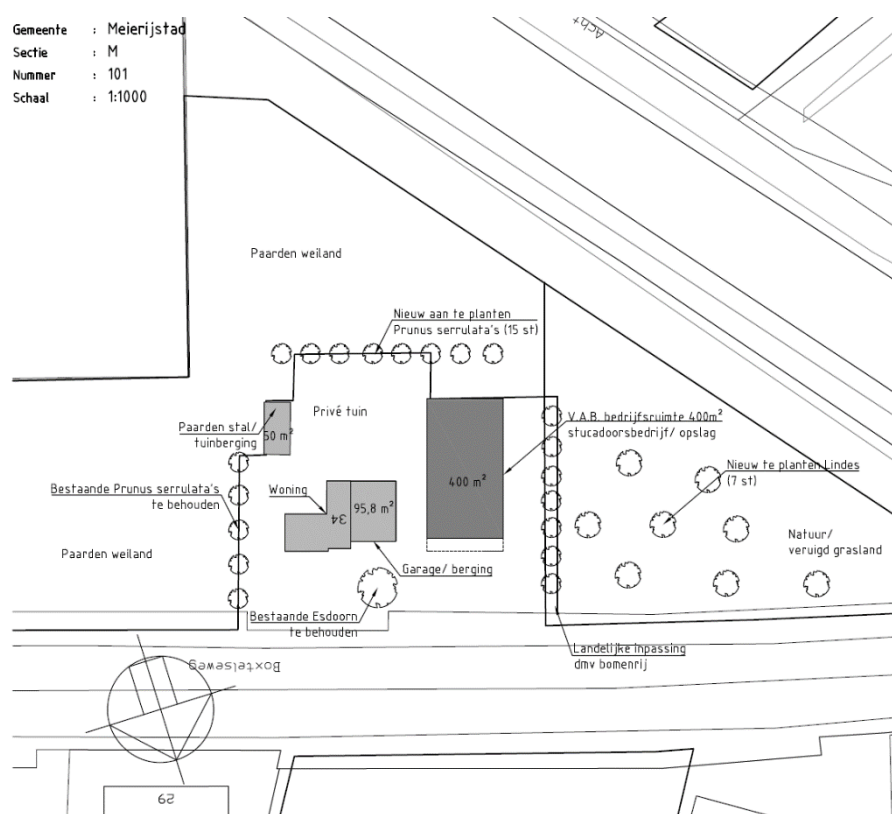
Figuur 2.2: Impressie huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In verband met de groei van het stukadoors- en afbouwbedrijf is initiatiefnemer voornemens de varkenshouderij niet alleen feitelijk, maar ook planologisch te beëindigen en de varkensstal te verbouwen als opslagruimte van materiaal en werkplaats voor het bedrijf. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens een gedeelte van de loods gebruiken voor statische opslag en een gedeelte voor het hobbymatig houden van paarden. Het agrarische gebruik wordt gewijzigd naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De planologische wijziging ziet toe op de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met mogelijkheid om de bestaande vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) te gebruiken voor het stukadoors- en afbouwbedrijf, statische opslag en hobbymatig houden van paarden. De woonbestemming zoals toegekend aan het perceelsgedeelte waar de woning met bijbehorende bouwwerken staan, wijzigt niet in de toekomstige situatie. Het gebruik van de bestaande garage/bering zal in de nieuwe situatie onderdeel uitmaken van het 'wonen'. Mogelijk dat een gedeelte wel in gebruik wordt genomen als kantoor-aan-huis.

Verkleining en architectonische verbetering bedrijfsgebouw

Om de stedenbouwkundige situatie te verbeteren wordt het bedrijfsgebouw verkleind naar 400 m². De voorgevel wordt teruggelegd zodat deze duidelijk achter de woning komt te liggen. De oppervlakte die wordt aangewend voor het stukadoorsbedrijf en opslag is daarmee in overeenstemming met de genoemde maatvoeringen in het gemeentelijke beleid. De huidige uitstraling zal worden verbeterd door architectonische verbeteringen aan het pand door te voeren. Aan de voorzijde worden een overkapping en enkele raampartijen met toegangen geplaatst, waardoor het ensemble van woning met stukadoors- en afbouwbedrijf vriendelijker oogt en aansluit op de architectuur van recent verbouwde andere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) aan de Buxtelseweg.



Figuur 2.3: Schematische weergave toekomstige situatie plangebied

Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Voor deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1.

De locatie is gelegen in het landschapstype - besloten kampen-broeklandschap. Kenmerkend voor dit landschap is de kleinschalige verkavelingopzet en dat kavels vaak zijn afgebakend door hagen. Veel voorkomende landschapselementen zijn hagen, knotbomenrijen, boscomplexen, boomweiden, voorpootstroken en houtsingels.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inpassingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. De kavelstructuur van de kampen geldt als uitgangspunt voor de inpassing. Door het toevoegen van kleinschalige landschapselementen wordt de bebouwing uit het directe zicht geplaatst en de beslotenheid versterkt. Concreet zijn de volgende inrichtingselementen voorgesteld:

- aanplant hoge haag aan westzijde van het bijgebouw
(Gewone beuk, ca. 2m hoog)
- aanplant bomenweide met linden of notenbomen
- aanplant bomenrij van zoete kers om de bebouwing vanuit het westen te camoufleren



Figuur 2.4: Weergave landschappelijke inpassing plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR

wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Hierin wordt 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. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt bestaande niet-agrarische bedrijvigheid juridisch-planologisch geborgd en worden toekomstgerichte mogelijkheden geboden voor het gebruik van de VAB. De bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden wegbestemd. Daarnaast wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6 Bro. Een verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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?

Doorwerking plangebied

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?'

Daarnaast wil de provincie ook in de toekomst voorop blijven lopen als provincie van agrarische kennis en productie. 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 low-tech high-tech. Dit vraagt nu en in de toekomst om inspanningen in de gehele keten.

Het bedrijf van initiatiefnemer levert specialistisch en ambachtelijk vakwerk en draagt daardoor bij aan de hoogwaardige Brabantse producten. Meer ruimte om op de locatie te kunnen ondernemen is een logische ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie. Daarnaast wordt een intensieve veehouder gesaand.

Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is conform de Verordening Ruimte Noord-Brabant gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel' en 'Cultuurhistorisch vlak'. Een gedeelte van het plangebied, ten zuiden van de bebouwing, ligt in 'Natuur Netwerk Brabant'. Daarnaast geldt de aanduiding 'Boringsvrije zone'.

Voor een ontwikkeling is het van belang dat er een invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op een veilige en gezonde leefomgeving en hoe een goede omgevingskwaliteit gewaarborgd is. De functiewijziging wordt gedaan met samenhangende landschappelijke investeringen, hiermee gaat de ontwikkeling gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en wordt er voorzien in een landschappelijke inpassing.

Hieronder volgend de voor onderhavige ontwikkeling relevante artikelen:

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.
2. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:
 - a. zorgvuldig ruimtegebruik;
 - b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
 - c. meerwaarderecreatie.

Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap

1. Een bestemmingsplan 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.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.
3. (...)
4. (...)

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

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

2(...)

3(...)

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
 - b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;;
 - c. staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.
2. Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.
3. (...)

Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:
 - a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
 - b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Met onderhavig planvoornemen wordt een bestaande varkensstal verbouwd tot opslag- en bedrijfsruimte van het stukadoors- en afbouwbedrijf en paardenstal voor het hobbymatig houden van paarden. De intensieve veehouderij wordt wegbestemd. Een gedeelte van de stukadooractiviteiten vinden nu plaats in de bijgebouwen bij de woning. De wens om te komen tot een vergroting van het woongenot enerzijds en het kunnen uitbreiden van de stukadoorsactiviteiten anderzijds levert het plan een bijdrage bij het benutten van bestaande opstallen en slopen van overtollig leegstaand vastgoed in het landelijk gebied. Het gaat dus gedeeltelijk om een verplaatsing en daarnaast om een beperkte uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten van het stukadoors- en afbouwbedrijf en een sanering van de agrarische bedrijfsactiviteiten. De activiteiten zijn qua milieubelasting relatief lichter (minder verkeer, geluid, geur) dan de huidige intensieve veehouderij. Er zijn in de bebouwingsconcentratie(s) aan de Boxtelseweg meerdere transformaties van agrarisch naar een andere functies (waaronder bedrijf, zorg, recreatie en wonen) gaande en reeds geeffectueerd. Het voorliggende plan is in lijn met deze trend in de omgeving. Door benutting van de capaciteit van de loods, hoeft geen beroep worden gedaan op m2 elders. Ook vindt verfraaiing van de loods plaats door ter plaatse van het te slopen gebouwdeel een representatieve en gebiedspassende façade te bouwen. Het initiatief voldoet daarmee aan de voorwaarden van artikel 3.73. Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats en in zone Natuur Netwerk Nederland. Daar worden enkel landschapselementen toegevoegd conform het landschappelijk inpassingsplan. Het plan is dus niet in strijd met artikel 3.15. Aangezien met dit planvoornemen enkel ingrepen de bestaande varkensstal plaatvinden heeft het planvoornemen ook geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden. Een nadere verantwoording daarvan wordt gegeven in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

De ontwikkeling gaat tevens gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologisch en landschappelijke waarden en kenmerken van het plangebied en de nabije omgeving. Daarmee is het initiatief ook in lijn met artikels 3.5 (zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit) en 3.9 (Kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening.

Gezien het voorgaande is onderhavig initiatief in lijn met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Schijndel

De belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. De economische mogelijkheden in deze structuurvisie moeten ondernemers 'verleiden' om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

Bij de veranderingen op het platteland is het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt. Het vormt de identiteit en aantrekkingskracht van Schijndel en is voor diverse economische functies belangrijk, zoals recreatie, dienstverlenende functies en wonen. De structuurvisie erkent de behoefte aan nieuwe economische dragers. Echter mogen deze activiteiten niet tot een verslechtering van de specifieke ecologische, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied leiden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet in een in de structuurvisie aangegeven bebouwingsconcentratie. Wel wordt in de structuurvisie een verweving van functies (zoals landbouw, wonen en natuur) aan de Boxtelseweg nagestreefd en is de ontwikkeling van natuur en de bescherming van natuurwaarden en bestaande landschappelijke verschijningsvormen van belang. Met onderhavig planvoornemen wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en gaan bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vrijkomende stal plaatsvinden. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en landschapselementen. Het plan is daarmee in lijn met de structuurvisie.

4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Kampina & Oisterwijkse Vennen. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 8,2 km tot het plangebied. Gezien de afstand zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant ligt tegen en gedeeltelijk in het plangebied. Echter gezien het huidige gebruik van het plangebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling (geen nieuwe gebouwen of activiteiten) zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Externe werking NNB

Per een besluit van 14 april 2020 is zonder medeweten van initiatiefnemer het bos direct ten zuiden van het plangebied bestempeld als NNB met beheertype “N16.04 Vochtig bos met productie”. Het plangebied ligt buiten de NNB. Conform de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant dienen externe effecten van plannen op NNB echter ook getoetst te worden.

De wijziging beperkt zich tot een wijziging van veehouderij naar opslag van goederen, en de verbouwing en uitbreiding van een bestaande loods. Daarnaast vindt er een landschappelijke verbetering plaats door het planten van lindes en enkele hagen. De nieuwe situatie is minder vervuילend wat betreft stikstofuitstoot, en zal verder een vergelijkbare intensiteit aan externe effecten veroorzaken als verdroging, versnippering, of verstoring door geluid en trillingen. Met betrekking tot de bosrand is het wel van belang dat licht gericht en uitschijnend hierop vermeden wordt.

Soortbescherming

Met het verbouwen en uitbreiden van het bedrijfsgebouw vinden ruimtelijke ingrepen aan de gevelde-
len en het dak plaats. Het gebouw is in de huidige situatie echter niet geschikt als verblijfplaats voor
vleermuissoorten of soorten als de huismus, gierzwaluw of steenuil. Daarnaast gaat er gaan er geen
foerageermogelijkheden verloren voor vleermuizen en grondgebonden zoogdieren.

In de opgaande vegetatie/hagen binnen het plangebied zijn enkele algemene broedvogels te verwach-
ten. De nesten van de te verwachten vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode
dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broedperiode. Er worden echter geen ingrepen in de
aanwezige vegetatie/hagen voorzien.

Binnen het plangebied zijn verder geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden
zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voort-
plantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) bin-
nen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten
voor deze soortgroepen zijn niet te verwachten.

4.3 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor be-
houd en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erf-
goedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een be-
schrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige archeologische en cultuurhisto-
rische waarden rekening is gehouden.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' dat er bij bode-
mingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 cm-mv een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet
worden. Met onderhavig planvoornemen vinden geen bodemingrepen buiten de bestaande funderin-
gen plaats. Het verstoringsoppervlakte wordt dan ook niet overschreden en een archeologisch onder-
zoek is niet noodzakelijk. Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te blijven beschermen wor-
den de dubbelbestemmingen overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening
moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie. In het bestemmingsplan moet zijn beschreven
hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige of te verwachten
monumenten wordt omgegaan. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische, his-
torisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden in een gebied.

Provinciaal beleid

De provincie ziet cultuurhistorie als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. De provincie neemt als uitgangspunt 'Behoud door ontwikkeling'. Het plangebied ligt in de cultuurhistorische regio 'De Meijerij'. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Esche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen.

Daarnaast is de Boxtelseweg aangewezen als een lijn van redelijk hoge waarde.

Gemeentelijk beleid

Naast het provinciale beleid heeft de voormalige gemeente Schijndel in 2015 de cultuurhistorische waarden in het buitengebied van de gemeente in kaart gebracht en op 26 juni 2015 de ontwerpbeleidsnota 'Tussen Aa-dal en Rooise Heide' vastgesteld. In dit kader is een cultuurhistorische inventarisatie en bijbehorende waarderingskaart opgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' is de bescherming van deze cultuurhistorische waarden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' gewaarborgd.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen vinden enkel ingrepen aan het bestaande bedrijfsgebouw (voormalige varkensstal) plaats. Daarmee heeft het plan geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de regio en de Boxtelseweg. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' geldt niet voor het plangebied. Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor het plan. Daarnaast vindt een verbetering plaats van de architectuur en de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Dit draagt bij aan een positievere beleving van het landschap vanuit de Boxtelseweg.

4.5 Waterparagraaf

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 is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap de Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het Waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan vastgesteld.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel mei voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de herontwikkeling naar verwachting geen compensatie vereist. Opmerking hierbij is dat het plan onderdeel is van een groter ontwikkelingsplan waarbij een wijziging mogelijk wel gevolgen heeft voor het oppervlaktewater.

Voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m²- 10.000 m² of grotere afkoppelplannen is compensatie noodzakelijk omdat deze invloed relevanter is op het waterhuishoudkundige

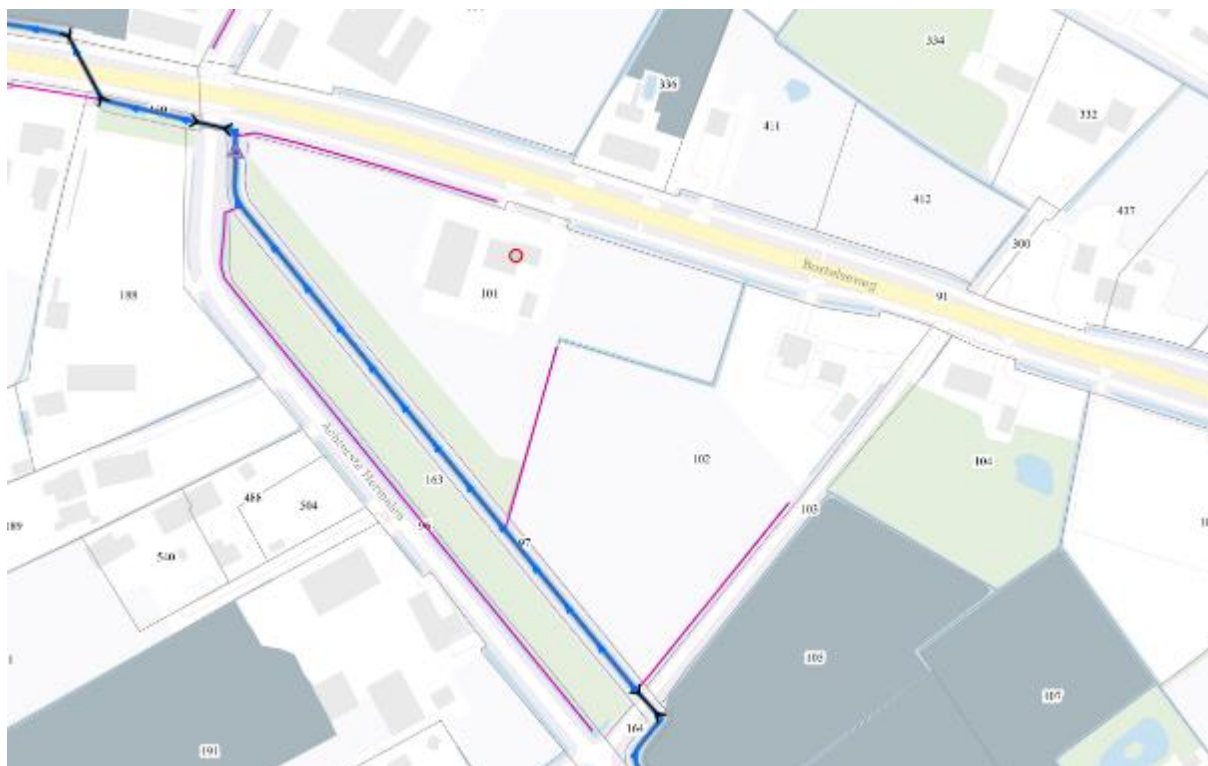
systeem. Aan de hand van de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de vernieuwde Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden.

VGRP 2017-2022 en Waterplan 'Waardevol water in Meierijstad'

De gemeente Meierijstad heeft een nieuw VGRP 2017-2022 en Waterplan 'Waardevol water in Meierijstad' opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Doorwerking plangebied



Figuur 4.1: Legger Waterschap de Dommel.

In figuur 4.1 is een uitsnede opgenomen van de Legger oppervlaktewaterlichamen 2018. Hierop is te zien dat rondom het plangebied een a-watergang aanwezig is (blauwe lijn) en ook een b-watergang (paarse lijn). De doorstroomrichting van de a-watergang is richting het noordwesten. Rondom de a-watergang is een beschermingszone aanwezig met een breedte van 5 meter aan beide zijden van de watergang. De gemiddelde grondwaterstand is circa tussen de 40-80 cm –mv.

Beschermde zones

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt volgens de Keur in een beschermd gebied waterhuishouding. Een beschermd gebied waterhuishouding dient beschermt te worden tegen verdroging. Hemelwater wordt van de daken afgevoerd naar het achtererf. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van verdroging van dit beschermingsgebied. De landschappelijke inpassing leent zich verder voor het toevoegen van een wadi. Daarnaast kunnen regentonnen overwogen worden waarin het hemelwater wordt opgevangen en wordt hergebruikt bij bijvoorbeeld hobbymatig gebruik en beheer van het erf.

Bij de totstandkoming van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de beschermingszones van de watergangen en beschermd gebied waterhuishouding. Wel is het zo dat de bestaande houtsingel binnen de beschermingszone van de watergang ligt alsmede binnen het beschermd gebied.

Handhaving van deze houtsingel is vooral vanuit landschapsbeleving gewenst en met dit plan zijn verdere ingrepen in deze zone niet voorzien. Het plan heeft dan ook geen nadelige effecten op de beschermingswaardige waterhuishoudkundige voorzieningen en waarden.

Hemel- en oppervlaktewater

Met de voorgenomen planontwikkeling wordt het bestaande bedrijfsgebouw verbouwd en verkleind. Dit heeft geen gevolgen voor het oppervlakte erfverharding.



Figuur 4.2: Beschermszone Keur.

In de Keur is opgenomen dat de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² mag bedragen. Aangezien er een afname van het verhard oppervlak plaatsvindt, zijn geen compenserende maatregelen nodig voor onderhavig initiatief. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hemelwater wordt van de daken afgevoerd naar het achtererf.

Riolering

De riolering (drukriolering) is aanwezig in het plangebied. De nieuwe woning in het plangebied wordt daarop aangesloten. Uitsluitend het huishoudelijk afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Bij de totstandkoming van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de beschermingszones van de watergangen en beschermd gebied waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Het dak van de te verbouwen stal bevat geen asbest. Er zijn in het verleden ondergrondse en bovengrondse brandstoftanks aanwezig geweest op de locatie. Deze zijn verwijderd en de grond is na verwijdering schoon verklaard (zie bijlage voor het verslag van de buitengebruikstelling van de tanks). Nadien hebben er op de locatie geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden (zie ingevulde historische toets bodemkwaliteit als bijlage), waardoor er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen erop treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt het bedrijfsoppervlakte van het stukadoors- en afbouwbedrijf wat vergroot. Echter blijft het aantal fte gelijk waardoor dit niet leidt tot meer verkeersbewegingen of een grotere parkeerbehoefte. Daarnaast wordt de intensieve veehouderij op de locatie wegbestemd waardoor de verkeersbewegingen voor die bedrijfsactiviteiten (waaronder vrachtwagenbewegingen) komen te vervallen. Onderhavig initiatief heeft geen noemenswaardige invloed op de verkeers- en parkeersituatie.

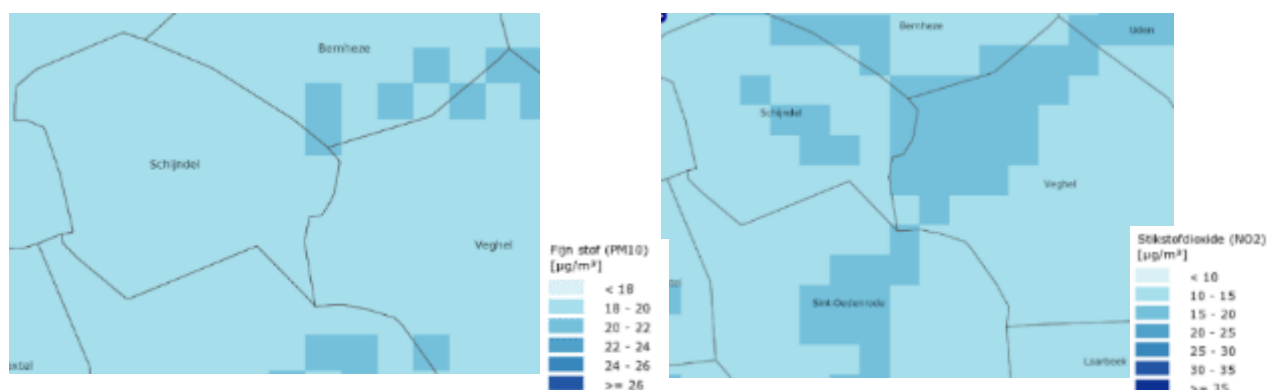
4.8 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) en de onderliggende regelgeving in AMvB's en ministeriële regelingen. Volgens de Wm is een voorgenomen ontwikkeling wettelijk inpasbaar indien aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden (5.16 lid 1 onder a);
2. Er is (per saldo) geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit (5.16 lid 1 onder b);
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (5.16 lid 1 onder c);
4. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (5.16 lid 1 onder d).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en gaan bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vrijkomende stal plaatsvinden. Dit valt niet onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM en moet een berekening in principe aantonen dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer. Echter blijft het aantal fte en verkeersbewegingen behorende bij de bedrijfsactiviteiten in het plangebied gelijk. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van het woon- en leefklimaat. Een onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 4.3: PM10- en NO2-concentratie 2018 (Bron: GCN en GDN)c

In bovenstaande figuren is de concentratie PM10 en NO2 weergegeven in Schijndel. Deze bedraagt respectievelijk 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ welke geldt voor beide concentraties.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. 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 gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende 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. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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).

Doorwerking plangebied

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als rustig buitengebied.

Met onderhavig planvoornemen wordt een intensieve veehouderij (varkenshouderij, milieucategorie 4.1) gesaneerd en de vrijkomende stal wordt in gebruik genomen door een stukadoors- en afbouwbedrijf (aannemersbedrijf met werkplaats <1.000 m², milieucategorie 2). Dit betekent dat er een aanzienlijk verbetering wordt bereikt ten aanzien van milieuhinder. Bij milieucategorie 2 hoort een grootste richtafstand van 30 meter. Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de woning Buxtelseweg 29, ligt op een afstand van 50 meter. Ter hoogte van de omliggende woningen is vanwege het planvoornemen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter die volgt uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Gezien de bedrijfsvoering is het ook niet aannemelijk dat de geluidbelasting ter hoogte van de omliggende woningen hoger is dan 45 dB(A) etmaalwaarde en 65/60/55 dB(A) vanwege het maximale geluidniveau in respectievelijk de dag,- avond- en nachtperiode.

Wel kan de wijziging van intensieve veehouderij naar niet-agrarische bedrijfsruimte gevolgen hebben voor de belangen van omliggende veehouderijen. Dit omdat de bedrijfsruimte een geurgevoelig object is. In de omgeving van het plangebied ligt de paardenhouderij Buxtelseweg 31. Een dergelijke inrichting heeft milieucategorie 3.1 met een grootste afstand van 50 meter. Deze afstand geldt voor het

¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een afstand van 30 meter. De afstand tussen de gevel van het bedrijfsgebouw in het plangebied en de perceelsgrens van de paardenhouderij bedraagt ca. 46 meter. Ten aanzien van geur is mogelijk sprake van hinder, dit wordt in paragraaf 4.12 nader beschouwd. Verder is er geen sprake van hinder en dus van een belemmering voor de paardenhouderij. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.10 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

Doorwerking plangebied

In het plangebied worden met onderhavig planvoornemen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt waardoor een wegverkeerslawaaïonderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan onderhavig planvoornemen.

4.11 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt het bedrijfsoppervlakte van het stukadoors- en afbouwbedrijf wat vergroot. Echter blijft het aantal fte gelijk waardoor dit niet leidt tot meer personen in het plangebied. Daarnaast wordt de intensieve veehouderij op de locatie wegbestemd waardoor personendichtheid afneemt.

Hieronder is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen. Wel liggen ten zuidoosten van het plangebied de aardgasleidingen Z-544-03 en Z-544-04. Het plangebied ligt echter niet in de 1% en 100% letaliteitsgrens van deze leidingen.



Figuur 4.4: Uitsnede Risicokaart met het plangebied blauw omlijnd.

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering hoeft te zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.12 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf een afstand van 100 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderij-

bedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Doorwerking plangebied

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

Ten noorden van het plangebied is de paardenhouderij Buxtelseweg 31 aanwezig. De afstand tot de gevel van het bedrijfsgebouw in het plangebied tot de grens van het bouwvlak van de paardenhouderij bedraagt ca. 46 meter. Dit zou betekenen dat in het voorste gedeelte van het bedrijfsgebouw geen geurgevoelige functies mogen plaatsvinden. Echter, is in het vigerende bestemmingsplan onder artikel 6.2.3 onder 'b' bepaald dat de afstand van gebouwen tot de grens van het bouwvlak minimaal 5 meter moet bedragen. Dit betekent dat de afstand tussen de bedrijfsloods en de bouwmogelijkheden van de paardenhouder 51 meter bedraagt. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op de belangen van de paardenhouderij.

Andersom wordt de paardenhouderij reeds door omliggende woonbestemmingen beperkt. De woning aan de Buxtelseweg 33 ligt op 15 meter afstand is daarmee maatgevend voor het bedrijf. Het bedrijfspand aan de Buxtelseweg 34 ligt op ca. 46 meter afstand. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het bedrijfspand gegarandeerd worden.

4.13 Gezondheid

Varkenshouderijen en pluimveehouderijen

'Notitie Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'

Het doel van deze notitie is om, in de periode totdat er een landelijk toetsingskader endotoxine beschikbaar komt, geen nieuw of groter knelpunt op endotoxine gebied te laten ontstaan. Op basis van gegevens uit het provinciale Web-BVB is, vanuit het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid, een indicatieve achtergrondkaart endotoxine opgesteld. Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Brabant zijn individuele endotoxine cirkels getrokken, gebaseerd op de fijn stof emissie, de

situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de Notitie.

Op basis van de huidige onderzoeksrapporten wordt er voor andere veehouderijsectoren, zoals melkvee, runderen, geiten en schapen, voornamelijk vanuit gegaan dat de emissie van fijn stof en daarmee ook endotoxine verhoudingsgewijs laag is en dit daarom geen verhoogd endotoxine risico veroorzaakt.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied is geen pluimvee- of varkenshouderij aanwezig zodat cumulatie van endotoxine niet relevant is.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voorkomt. Verder onderzoek moet uitwijzen of het gezondheidsrisico gegrond is. Om hiermee wel zorgvuldig om te gaan wordt hieraan extra aandacht besteed bij nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Binnen een straal van 2 kilometer zijn twee geitenhouderijen gevestigd, te weten aan de Boxtelseweg 10 en de Beek 16A. De gemeente moet een afweging maken over of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Gezien het aantal aanwezige mensen in de nieuwe situatie gelijk blijft aan de huidige situatie, is er geen sprake in een toename van dit risico. Er is daarom geen reden om de GGD om advies te vragen.

Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningskabels, warmwaterleidingen en dergelijke kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Doorwerking plangebied

In het plangebied zelf zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die een belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen kunnen vormen. De functiewijziging zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen met tuinen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en

een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woning. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en hoge spuitfrequentie intensiever dan bijv. bij bespuitingen in de lage bometeelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering⁴.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen tuinderijen en boomgaarden aanwezig waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.15 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het Rijk heeft in 2005 een advies opgesteld hoe omgegaan moet worden met bovengrondse hoogspanningslijnen bij ruimtelijke plannen.

Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan het daarom soms noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla. Daarom moet terughoudend worden omgegaan met het toestaan van nieuwe functies waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, kinderdagverblijven en andere gevoelige bestemmingen. Met betrekking tot de hoogspanningslijn geldt een indicatieve zone van 2 x 80 meter vanaf de hoogspanningslijn.

Doorwerking plangebied

De projectlocatie ligt buiten deze indicatieve zone en vormt geen belemmering voor de functiewijziging. Daarbij zullen er niet langdurig kinderen in de bedrijfshal verblijven.

4.16 M.e.r.-plicht

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. 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. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en gaan bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vrijkomende stal plaatsvinden. Dit valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De locatie is niet in of nabij een beschermd natuurgebied en er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 en/of D14 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Hiervoor is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld. Onder vorige wetten werden bijna geen regels gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2012 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt.

Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Aanduidingen (functie-, bouw- en gebiedsaanduidingen) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden.

De SVBP 2012 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2012 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

5.2 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen de verschillende planlocaties. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen opgenomen. De verbeelding is zowel digitaal als analoog beschikbaar.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.3 Regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels (hoofdstuk 1);
2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
3. Algemene regels (hoofdstuk 3)
4. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten (Artikel 2)

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de regels van onderhavig plan moet worden gemeten.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' (artikel 3)

Deze gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur maar zijn feitelijk in agrarisch gebruik. Agrarische bedrijven liggen niet binnen deze gebieden. In de gebieden met deze bestemming staat de bescherming van natuurwaarden centraal. Agrarisch gebruik van de gronden blijft mogelijk. In de regeling wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een wijziging naar de bestemming Natuur mogelijk wordt gemaakt.

Bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' (artikel 4)

Gronden met deze bestemming behoren tot de groenblauwe mantel, wat inhoudt dat de gebieden nabij belangrijke natuurgebieden liggen. Deze gebieden vormen een belangrijke buffer voor de bescherming van de natuurwaarden van de aangrenzende gebieden. Daarnaast bezitten deze gebieden vaak bijzondere landschapswaarden die beschermd moeten worden. De bestemming omvat een aanzienlijk deel van het buitengebied van Schijndel en in dit gebied liggen relatief veel agrarische bedrijven.

Bestemming 'Groen – Landschap' (artikel 5)

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor de instandhouding en aanleg van natuurlijke en/of cultuurhistorisch en/of landschappelijk waardevolle landschapselementen, extensief recreatief gebruik, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en bijbehorende wegen, paden en verhardingen;

Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn enkel in vorm van een erfafscheiding toegestaan.

Bestemming 'Wonen' (artikel 6)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen in woningen, een aan huis verbonden beroep, bed en breakfast en VAB-doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB'.

Per bestemmingsplan maximaal één woning toegestaan met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 5,5 meter. Bijgebouwen zijn eveneens toegestaan waarbij de maximale oppervlakte aan bijgebouwen per woning maximaal 100 m² mag bedragen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en 4' (artikel 7 en artikel 8)

Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking'. De gronden binnen deze dubbelbestemmingen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van: verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m² bij Waarde-Archeologie 4 en 250 m² bij Waarde-Archeologie 3 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer de bodemingrepen groter zijn dan de gestelde maatvoeringen.

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorische waardevolle elementen en waardevolle ensembles (artikel 9 en artikel 10)

Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking'. Binnen deze aanduiding zijn de gronden eveneens bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

5.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 11)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 12)

In de algemene bouwregels zijn regelingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, kozijnen, schoorstenen etc.

Algemene aanduidingsregels (artikel 13)

In de algemene aanduidingsregels zijn specifieke regels opgenomen die gelden voor een bepaald gebied. Specifieke regels over deze aanduiding zijn terug te vinden in de bestemmingen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel (artikel 15)

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsdatum.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Meierijstad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (de ruimtelijke onderbouwing) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met de eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grond exploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden met de buren. Dit betreft de volgende adressen: Buxtelseweg 29, 30 en 31. In de loop der jaren is meermaals en op verschillende momenten met hen gesproken. Ter afronding van deze omgevingsdialoog is met deze belanghebbenden een slotgesprek gevoerd. De samenvatting hiervan is in bijlage 5 opgenomen. Omwille van de wetgeving rondom privacy zijn namen etc. doorgehaald. In algemene zin zijn de reacties positief, waarbij door een enkeling aangegeven is dat het totale planproces behoorlijk lang heeft geduurd en er kritisch gekeken moet worden naar andere verbouwingen in de omgeving. Met name de upgrading van het vooraanzicht en de landschappelijke inpassing worden gewaardeerd.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt 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.

Door de provincie Noord-Brabant is een vooroverlegreactie gegeven. Deze ziet met name op gevraagde aanvullingen ten aanzien van:

- Motivering externe werking Natuur Netwerk Brabant;
- Kwaliteitsverbetering Landschap;
- Onderbouwing niet-agrarische functies in Landelijk Gebied;

Het ontwerp-bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reacties aangepast.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage gelegen van maandag 6 juli 2020 tot maandag 17 augustus 2020. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door Waterschap de Dommel. Naar aanleiding van deze reactie zijn de planregels op de volgende punten aangepast:

- toevoeging van begrip 'waterhuishoudkundige doeleinden'.
- Artikel 3.1.1; toevoeging van begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
- Artikel 4.1.1.g; aanpassing begrip naar 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
- Artikel 5.1.c; aanpassing begrip naar 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
- Artikel 6.1.1.e; aanpassing begrip naar 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Daarnaast is de toelichting op enkele punten verduidelijkt ten aanzien van watergangen met beschermingszones langs het plangebied en de relatie met het landschappelijk inpassingsplan. Als bijlage 6 bij deze toelichting is de notitie beantwoording zienswijzen opgenomen.

