

Bestemmingsplan

Boxtelseweg 38 te Schijndel

Identificatienummer NL.IMRO.1948.BGS000BP0032020P-VG01



Buro ROS

Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

Hapert

Juni 2021

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding & doelstelling	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1	Inleiding	17
4.2	M.e.r.-beoordeling	17
4.3	Water	18
4.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.5	Bodem	21
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Geurhinder	22
4.8	Geluid	23
4.9	Verkeer en parkeren	24
4.10	Externe veiligheid	24
4.11	Kabels en leidingen	27
4.12	Flora en Fauna	27
4.13	Archeologische waarden	28
4.14	Cultuurhistorische waarden	28
4.15	Gezondheid	29
	4.15.1 Gezondheid in relatie tot veehouderijen	29
	4.15.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen	30
	4.15.3 Hoogspanningslijnen	31
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
5.1	Algemene opzet	32
5.2	Toelichting op de verbeelding	32
5.3	Toelichting op de bestemmingen	32
5.4	Toelichting op de regels	33
6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

1. Landschappelijke Inpassing Boxtelseweg 38 - Schijndel
Mkwadraat Landschapsontwerp, 3 april 2020.
2. AERIUS-berekening Boxtelseweg 38 Schijndel, Gemeente MeierijstadStikstof
Buro ROS, kenmerk 20.0201, d.d. 2 april 2020

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding & doelstelling

Initiatiefnemer is eigenaar geworden van de Buxtelseweg 38 te Schijndel. De locatie ligt relatief geïsoleerd achter een bosschage aan de Buxtelseweg (de doorgaande weg tussen Schijndel en Buxtel). Op de locatie is een woonboerderij met bijgebouw aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de locatie bedrijfsmatig in gebruik te nemen en in de bestaande bebouwing een lifestyle & health centrum te ontwikkelen. Het centrum wordt een aanvulling op de bedrijfsactiviteiten van USKIN (gevestigd in Best). Dit bedrijf levert producten om de huid te verjongen en verstrakken aan schoonheidsspecialisten, huidtherapeuten en artsen. Daarnaast worden op de bestaande vestiging in Best behandelingen aan consumenten gegeven. De wens van initiatiefnemer is om dit concept een stap verder te brengen op de locatie Buxtelseweg 38.

Het lifestyle & health centrum wordt een plek waar mensen een dag kunnen verblijven om te detoxen, zowel het lichaam als de geest tot rust brengen en opfrissen. Hiervoor worden verschillende behandelingen aangeboden (meditatie, spa, yoga etc. en workshops). De gehele locatie wordt op een rustieke manier ingericht. Ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten wordt tevens een kantoorruimte en magazijn gerealiseerd.

Het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’ staat de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten niet direct toe. Een juridisch-planologische procedure is noodzakelijk om het initiatief te kunnen realiseren. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen. Middels een bestemmingsplanprocedure ex. Artikel 3.1 Wro wordt het plan juridisch geborgd en uitvoerbaar gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locatie waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Buxtelseweg 38 te Schijndel en staat kadastraal bekend als sectie M nummer 597. De Buxtelseweg is een gemengd bebouwingslint en vormt de doorgaande weg tussen de kernen Buxtel en Schijndel.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld 27 juni 2013) en 'Landelijk gebied, Herijking' (vastgesteld op 24 september 2015) van de (voormalige) gemeente Schijndel. Binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' kent het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Attentiegebied EHS' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'wro zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel', 'wro zone - esdek', 'wro zone - omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuur' en 'wro zone - omgevingsvergunning landschapselementen'. Binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles'.



Figuur 1.2 Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd.

De beoogde bedrijfsactiviteiten (lifestyle & health centrum inclusief magazijn en kantoren) is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. 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.

1.3 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande 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 het plangebied in gebruik als woonperceel. Er is een woning (in boerderij vorm) aanwezig met bijgebouwen. De woning ligt op ca. 50 meter van de Buxtelseweg en wordt omzoomd door een bosschage en andere landschapselementen. De locatie heeft hierdoor een groene en vrij geïsoleerde ligging. De gronden rondom de woning zijn in gebruik als weide.

Figuur 2.1 geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1 Impressie van de huidige situatie van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is eigenaar van USKIN (gevestigd in Best). Dit bedrijf levert producten om de huid te verjongen en verstrakken aan schoonheidsspecialisten, huidtherapeuten en artsen. Daarnaast worden op de bestaande vestiging in Best behandelingen aan consumenten gegeven. USKIN merkt een toenemende behoefte van mensen om te onthaasten, het lichaam te reinigen en te werken aan jezelf. Initiatiefnemer wil hierop inspelen door een health & lifestyle centrum te ontwikkelen waar mensen zich een dag kunnen terugtrekken, detoxen en behandelingen/workshops volgen in de trant van meditatie, yoga e.d. Er zal gebruik worden gemaakt van een airlodge als mogelijke overnachting. Het plangebied is een perfecte plaats voor het ontwikkelen van dit health & lifestyle centrum vanwege de ligging en de karakteristiek van het hoofdgebouw.

De woonboerderij en bijgebouwen worden verbouwd tot een modern health & lifestyle centrum met praktijk-, cursus, werkruimtes en een bedrijfswoning. In het bijgebouw wordt tevens een magazijn en kantoorruimte gerealiseerd.

Het plan moet tevens leiden tot een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het gemeentelijke beleid is er sprake van een 'categorie 3' ontwikkeling, dat wil zeggen dat de ontwikkeling dermate van invloed kan zijn op het landschap dat naast een landschappelijke inpassing tevens een kwaliteitsbijdrage berekend moet worden. Deze berekening is uitgevoerd en maakt onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1). Uit deze berekening volgt echter dat er sprake is van een waardevermindering van de gronden in plaats van een waardevermeerdering. Dit komt door de wijziging van Wonen naar Bedrijf. Derhalve volstaat een landschappelijke inpassing, deze wordt navolgend toegelicht.

De gronden rondom het erf worden landschappelijk ingericht en in stand gehouden. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld wat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan past de beoogde bedrijfsvoering, maar volgt ook de cultuurhistorische basis van het landschap en sluit goed aan bij de beleidswensen van de gemeente, zo worden onder andere de bestaande landschapselementen aangevuld en wordt het erf omlijnd door een lage beukenhaag wat de cultuurhistorische karakteristiek herstelt en benadrukt.

Aan de inrit wordt een nieuwe parkeerplaats gerealiseerd die wordt aangelegd met halfverharding en wordt ingekaderd door hagen en heesters. Door voor een parkeerplaats van halfverharding te kiezen, worden conflicten met archeologie voorkomen en blijft de waterhuishouding van het gebied intact. De verder door te trekken sloot langs de westzijde van inrit draagt daar ook aan bij. Het geheel wordt een bijzondere, landschappelijke en rustieke locatie. Figuur 2.2 en 2.3 geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Figuur 2.2 Impressie van de toekomstige situatie van het plangebied.



Figuur 2.3 Sfeerimpressie van de gewenste situatie.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien: □ een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en 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 plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

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

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

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

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt een bestaande woning getransformeerd naar een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

3.3 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 hoofdpogaven: 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

In 2050 moet de Brabantse internationale concurrentiepositie versterkt dankzij het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. Ook los van de internationale context zijn er redenen waarom het anders moet. Brabant is een ondernemende provincie. Inwoners, ondernemers en overheden nemen op hun eigen manier initiatief in Brabant en voegen daarmee economische, sociale en/of ecologische waarden toe. Dit heeft de provincie door de eeuwen heen gevormd en maakt dat Brabant continu in beweging is. De manier waarop de verschillende actoren binnen Brabant samenwerken, is daarbij wel sterk veranderd. In de driehoek overheid-samenleving-bedrijfsleven ontstaat er een sterkere betrokkenheid van bedrijven bij maatschappelijke opgaven. Voorliggend plan voorziet in een transformatie van een woonperceel naar een niet-agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten richten zich op de gezondheid en welzijn van mensen. De ontwikkeling van de locatie gaat daarnaast gepaard met een versterking van de landschappelijke uitstraling. Voorgestane ontwikkeling voegt economische, sociale en ecologische waarden toe aan de locatie en aan het buitengebied van Brabant. De ontwikkeling is geheel in lijn met de Omgevingsvisie.

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 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in de structuur ‘Groenblauwe mantel’ en ‘Cultuurhistorisch vlak’. Daarnaast geldt de aanduiding ‘Boringsvrije zone’ en ‘Attentiezone waterhuishouding’.

Hieronder volgen 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. meerwaardecreatie.

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

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.

Artikel 3.26 attentiezone waterhuishouding

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

- Lid 2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:
- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Lid 3. Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

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 bestaand woonperceel verbouwd tot een health & lifestyle centrum. Het initiatief voldoet aan alle voorwaarden van artikel 3.73. De functie is namelijk qua aard en schaal passend in het plangebied en de omgeving, er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd en er is geen sprake van negatieve milieueffecten (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting). Daarnaast vindt er geen splitsing plaats van het bouwperceel en heeft de vestiging van het bedrijf geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

Tevens worden de voorwaarden van artikel 3.26 lid 2 niet overschreden. Met dit bestemmingsplan wordt namelijk geen grond verzet, drainage aangelegd etc. Aangezien met dit planvoornemen enkel ingrepen de bestaande bebouwing plaatsvinden 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. De functiewijziging wordt namelijk gedaan met samenhangende landschappelijke investeringen, hiermee gaat de ontwikkeling gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Hiervoor wordt tevens het principe van kwaliteitsverbetering toegepast en uitgewerkt, zie hiervoor bijlage 1 van dit bestemmingsplan. Uit deze berekening volgt echter dat er sprake is van een waardevermindering

van de gronden in plaats van een waardevermeerdering. Dit komt door de wijziging van Wonen naar Bedrijf. Derhalve volstaat een landschappelijke inpassing. Daarmee is het initiatief ook in lijn met artikels 3.5 (zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit), 3.32 (Groenblauwe Mantel) 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.

3.4 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 woonperceel getransformeerd en gaan niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de reeds aanwezige bebouwing plaatsvinden. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en landschapselementen. Het plan is daarmee in lijn met de structuurvisie.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Voorliggende herziening betreft een wijziging dan wel aanvulling van het geldende bestemmingsplan. Een uitgebreide afweging met betrekking tot milieuhygiënische aspecten heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het geldende bestemmingsplan. De wijzigingen en aanvullingen zoals beschreven in Hoofdstuk 2 zijn dusdanig kleinschalig dat een nieuwe, uitgebreide toetsing niet van toegevoegde waarde is. Derhalve wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

4.2 M.e.r.-beoordeling

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 woonperceel getransformeerd naar een niet-agrarische bedrijfslocatie (lifestyle & health centrum). Dit valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) ligt de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject nog wat genuanceerder. 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.

In dit geval gaat het om een project in bestaande bebouwing in het buitengebied. Er zijn geen grote ontsluitingswegen nabijgelegen. 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 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Water

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 Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het Waterschap Aa en Maas toets de waterparagraaf volgens de volgende uitgangspunten:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

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.

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.

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 rioleringssysteem).
- 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

Beschermde zones

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een beschermde zone.

Hemel- en oppervlaktewater

Met de voorgenomen planontwikkeling wordt het bestaande woongebouw verbouwd naar een bedrijfsgebouw. Dit heeft geen gevolgen voor het oppervlakte van de bebouwing en erfverharding.

In de Keur is opgenomen dat de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² mag bedragen. Aangezien het verhard oppervlakte in het plangebied ongewijzigd blijft, zijn geen compenserende maatregelen nodig voor onderhavig initiatief. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hemelwater wordt van de daken afgevoerd naar de tuin.

Afvalwater

De riolering (drukriolering) voor het afvoeren van het afvalwater is aanwezig in het plangebied. De bedrijfsactiviteiten leiden niet tot een wezenlijke toename van het afvalwater. De nieuwe

functie in het plangebied blijft op het bestaande afvalwatersysteem aangesloten. Uitsluitend het afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.4 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'.

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 woonlocatie omgevormd tot een bedrijf. De gebouwen worden in gebruik genomen voor een lifestyle & health centrum. Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie met een grootste richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woning (Boxtelseweg 36) ligt op een afstand van ca. 100 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden.

De toekomstige bedrijfswoning in het plangebied is een milieugevoelig object voor omliggende bedrijven. In de omgeving van het plangebied ligt de paardenhouderij Boxtelseweg 31. Een dergelijke inrichting heeft milieucategorie 3.1 met een grootste afstand van 50 meter. De

afstand tot deze inrichting is 200 meter, waardoor de ontwikkeling in het plangebied het bedrijf niet hindert.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.5 Bodem

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

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt een woonperceel gewijzigd naar een bedrijfsperceel. Het gebruik van de gronden wordt daarmee niet gevoeliger en tevens vinden er geen grondwerkzaamheden plaats. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het onderdeel bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.6 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

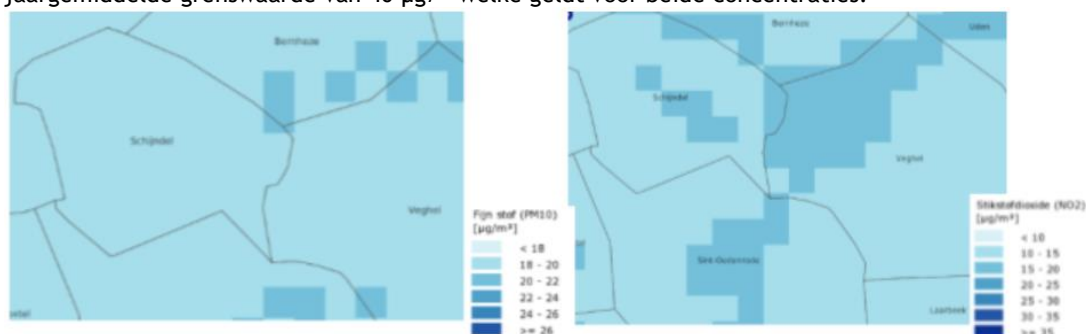
Met onderhavig planvoornemen wordt een woonperceel gewijzigd naar een bedrijfsperceel (health & lifestyle centrum) en gaan de bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing plaatsvinden. Dit valt niet onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM en moet een berekening in principe aantonen dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer. Echter heeft het plan een zeer beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. Het is dan ook aannemelijk te veronderstellen dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van het woon- en leefklimaat. Volledigheidshalve is de NIBM rekentool ingevuld, zie onderstaande figuur. Hieruit blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	73,6
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1 Uitsnede NIBM-rekentool

In onderstaande figuren is de concentratie PM10 en NO2 weergegeven in Schijndel. Deze bedraagt respectievelijk 18-20 µg/m³ en 10-15 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ welke geldt voor beide concentraties.



Figuur 4.2 PM10- en NO2-concentratie 2018

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

4.7 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 (veehouderijbedrijven, 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.

In het plangebied is reeds sprake van een milieugevoelige functie (wonen), echter leidt de wijziging van het bijgebouw naar o.a. een kantoorruimte. Dit moet beschouwd worden als zijnde een nieuw geurgevoelig object. Derhalve wordt beschouwd of de ontwikkeling leidt tot hinder voor omliggende veehouderijen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt dit wel nader beschouwd.

Ten oosten 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. 200 meter. Deze afstand is groot genoeg om te concluderen dat er geen negatieve effecten op de belangen van de paardenhouderij optreden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.8 Geluid

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. 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.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een woonfunctie gewijzigd naar een bedrijfsfunctie met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Er wordt derhalve geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan het planvoornemen.

4.9 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 optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Om de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van functies te berekenen wordt gebruik gemaakt van de meest recente CROW-publicatie. De beoogde bedrijfsactiviteiten (lifestyle & health centre (soort schoonheidssalon) zijn niet als aparte functie in de CROW-publicatie opgenomen, maar zijn het beste te vergelijken met een fysiotherapiepraktijk. Voor een dergelijke functie geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 18,4 motorvoertuigbewegingen per behandelkamer. Het aantal behandelkamers bedraagt 4, daarmee bedraagt de verkeersgeneratie 73,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van de huidige inrit op de Boxtelseweg. De Boxtelseweg en het omliggend wegennet beschikt over voldoende capaciteit om dit aantal verkeersbewegingen te verwerken.

De parkeerbehoefte van de beoogde bedrijfsactiviteiten (vergelijkbaar met een fysiotherapiecentrum) bedraagt gemiddeld 2 parkeerplaatsen per behandelkamer. De nieuwe functie kent daarmee een parkeerbehoefte van afgerond 8 parkeerplaatsen. Het plan voorziet echter in de realisatie van 20 parkeerplaatsen. In dit aantal zijn ook de parkeerplaatsen voor het personeel, de klanten die naar apparatuur komen kijken en de eigen parkeerbehoefte bij de bedrijfswoning. Het plangebied biedt voldoende ruimte om de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein te realiseren.

4.10 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een

persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor

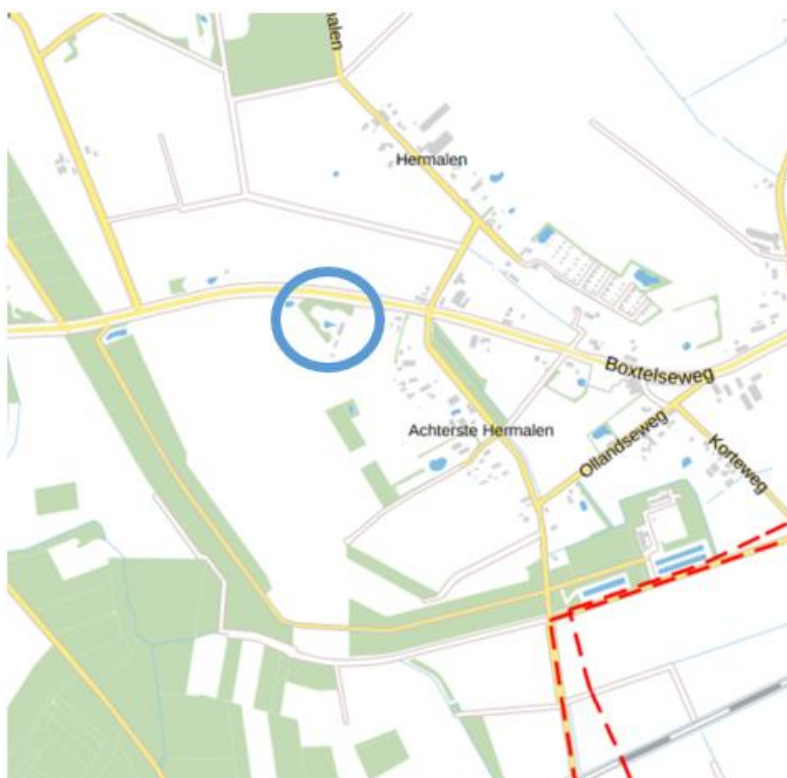
het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt een woonperceel gewijzigd naar een bedrijfsp perceel. Vanwege de type bedrijfsactiviteiten (beauty & health centrum) neemt de personendichtheid in het plangebied toe. In figuur 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Daaruit valt op te maken dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes zijn 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. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen ook de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit betrokken te worden bij de externe veiligheidsanalyse. Uit figuur 4.1 blijkt dat in de omgeving van het plangebied bevinden geen veiligheidszones uit het Activiteitenbesluit aanwezig zijn.

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



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omlijnd

4.11 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.12 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Kampina & Oisterwijkse Vennen. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 8,4 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 op een afstand van ca. 210 meter. 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.

Om naar aanleiding van de recente uitspraak van de Raad van State in het kader van het PAS zekerheid te verkrijgen ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de bouwwerkzaamheden, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd en een notitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de 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.

Soortbescherming

Met het verbouwen van het hoofdgebouw vinden ruimtelijke ingrepen aan de geveldelen 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 geen foerageer- en leefgebied verloren voor vleermuizen en grondgebonden zoogdieren.

In de opgaande vegetatie/hagen binnen het plangebied zijn enkele algemene broedvogels te verwachten. 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 (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn niet te verwachten.

4.13 Archeologische waarden

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

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dat er bij bodemingrepen 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 funderingen plaats. Het verstoringsoppervlakte wordt dan ook niet overschreden en een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te blijven beschermen worden de dubbelbestemmingen overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4.14 Cultuurhistorische waarden

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, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden in een gebied.

Doorwerking plangebied

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 (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze

situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De 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 bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' is de bescherming van deze cultuurhistorische waarden middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' gewaarborgd.

Beoordeling

Met onderhavig planvoornemen vinden enkel ingrepen aan het bestaande hoofdgebouw 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.

4.15 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen'. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

4.15.1 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Om te bepalen of het voor voorliggen plan noodzakelijk is om advies in te winnen bij de GGD is het stappenplan uit de De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) doorlopen. Dit plan bestaat uit 7 stappen. In het navolgende worden deze 7 stappen doorlopen.

Stap 1. Endotoxine.

Uit toetsing door de omgevingsdienst is gebleken dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de richtafstanden voor endotoxinen van omliggende varkens- en pluimveehouderijen.

Stap 2. Emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename van geur, fijnstof en ammoniak. Met de beëindiging van de veehouderij nemen als de emissie vanuit het plangebied af.

Stap 3a en 3b.

Voor de achtergrond belasting wordt voldaan aan de waarde 10,0 OUE/m³. Verder zijn er binnen 100 meter geen veehouderijen gelegen.

Stap 4a en b

Om de locatie is geen sprake van een veehouderij. Om deze reden er is ook geen sprake van een combinatie van de genoemde diersoorten. Verder zijn er binnen 100 meter geen pluimveehouderij en/of varkenshouderij gelegen.

Stap 5a, b en c De afstanden tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen

Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich wel geitenhouderijen. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen pluimveehouderijen. Het plangebied ligt in een straal van 2km van de volgende geitenhouderij:

- Boxtelseweg 10

Van de geitenhouderij aan de Boxtelseweg geldt dat er op dit moment geen geiten aanwezig zijn en de eigenaar/exploitant plannen voorbereid voor een ontwikkeling naar de hoofdactiviteit zorg. Met die ontwikkeling zal de vergunning voor het houden van geiten worden ingetrokken, omdat deze beide niet met elkaar gecombineerd kunnen worden.

Stap 6. Mestbe- of verwerking

Op de locatie wordt geen mest verwerkt. Er is geen sprake van een veehouderij.

Stap 7. Ongerustheid over volksgezondheid.

In de omgeving is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Op basis van het doorlopen stappenplan kan geconcludeerd worden dat een advies van de GGD niet noodzakelijk is

4.15.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Ten zuidwesten van het plangebied is een boomkwekerij gelegen. De afstand tussen onderhavig plangebied en deze boomkwekerij bedraagt ruim circa 100 meter zodat redelijkerwijs worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.15.3 Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt buiten de indicatieve zone van een hoogspanningsleiding. Derhalve vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' onverkort van toepassing verklaard. Alleen de verbeelding is gewijzigd, zoals hierna wordt toegelicht.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden 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 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingen opgenomen. De regels van de bestemmingsplannen 'Landelijk gebied' en 'Landelijk gebied, Herijking' zijn hiervoor gebruikt. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de gebruiksmogelijkheden.

Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik, alsmede bijvoorbeeld waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een health & lifestyle centrum toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, ondergeschikte functies zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Waarde - Archeologie 4

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.4 Toelichting op de regels

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder de begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

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

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.

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepaling is de op grond van de Wro verplichte regeling voor het overgangsrecht van bouwwerken en gebruik opgenomen.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het partiële herzieningsplan.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het bestemmingsplan wordt de functiewijziging van wonen naar bedrijf mogelijk gemaakt. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is.

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.

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. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt in het bestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage worden gelegd.