

Bestemmingsplan

De Vlonder West fase 3, Boekel

Gemeente Boekel



Bestemmingsplan

De Vlonder West fase 3, Boekel

Gemeente Boekel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Juni 2012

Datum vaststelling:

28 juni 2012

Projectgegevens:

TOE05-BOE00158-01b

REG05-BOE00158-01b

TEK05-BOE00158-01b

SVB01-BOE00158-01b

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBEDRVlonderwf3-VA01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

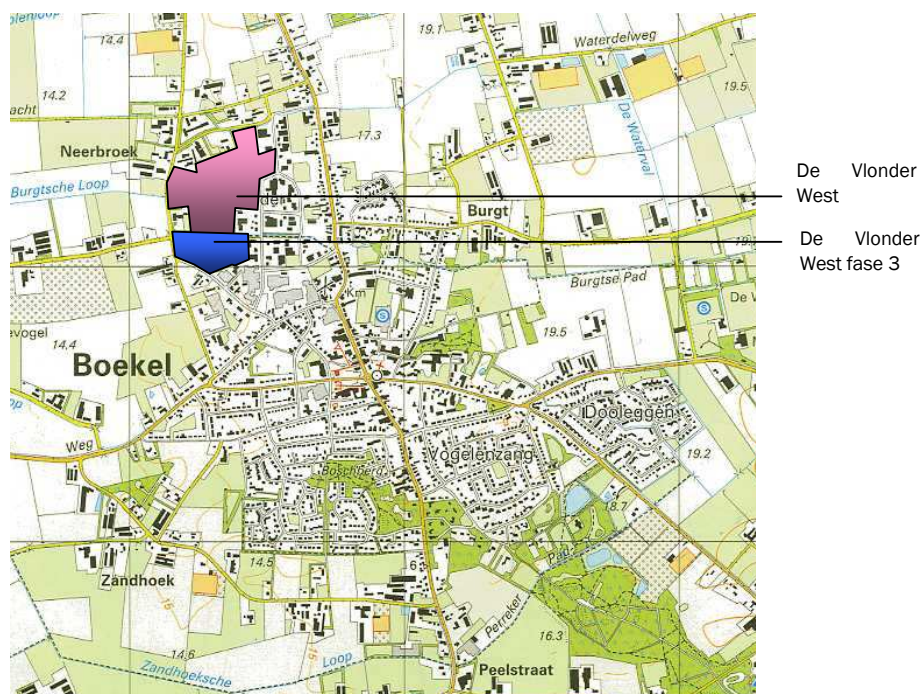
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

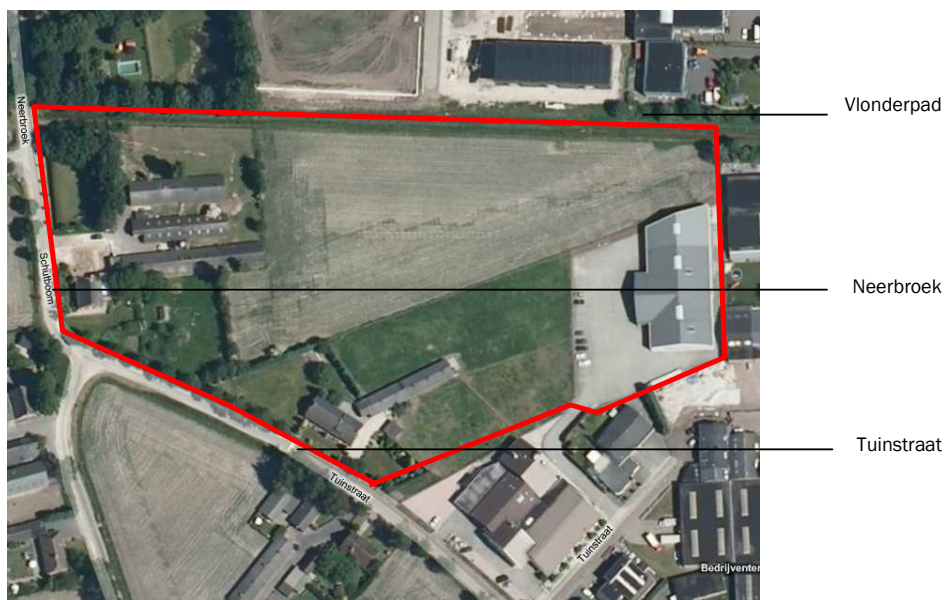
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.4	Conclusie	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Planbeschrijving	11
3.3	Vertaling naar bestemmingsplan	12
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Geluidhinder	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Bodem	15
4.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	17
4.5	Water	18
4.6	Flora en fauna	21
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Verkeer	25
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Kabels en leidingen	26
5	Juridische planopzet	27
5.1	Plansystematiek	27
5.2	De bestemmingen	27
6	Haalbaarheid	29
6.1	Financieel	29
6.2	Maatschappelijk	29
7	Bronnen	31
7.1	Boeken en rapporten	31
7.2	Websites	31

Bijlagen:

- 1 Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, maart 2011 (RA002-BOE00158-01a)
- 2 Verkennend bodemonderzoek Tuinstraat 25, Bijvelds, juli 2007
- 3 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Neerbroek ongenummerd, Bijvelds, december 2009
- 4 Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Becker en Van de Graaf, maart 2011
- 5 HNO tool, Croonen Adviseurs, januari 2011
- 6 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, januari 2011 (NAT02-BOE00158-01a)



Ligging plangebied binnen Boekel (Bron: Topografische Dienst, 2004)



Begrenzing plangebied (Bron: www.bing.com/maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel heeft het gebied De Vlonder West aangewezen als uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein De Vlonder, dat in het noordwestelijke deel van Boekel is gelegen. Voor De Vlonder West is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dat als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan 'De Vlonder West'. Dit bestemmingsplan is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'. Het bedrijventerrein De Vlonder West is nu helemaal gevuld en er is nog meer behoefte aan bedrijventerrein. Daarom is ervoor gekozen De Vlonder West aan de zuidzijde uit te breiden, de zogenoemde fase 3. Croonen Adviseurs heeft in 2010 voor deze uitbreiding een stedenbouwkundige schets opgesteld. Deze schets is in voorliggend bestemmingsplan vertaald. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 1.3. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan 'De Vlonder West fase 3, Boekel' voorziet in een adequate juridische regeling voor de realisatie van het bedrijventerrein De Vlonder West fase 3.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Boekel en betreft een uitbreiding van het reeds (deels) gebouwde bedrijventerrein De Vlonder West. Het plangebied sluit in het noorden aan op De Vlonder West. Ter plaatse van de noordelijke plangrens loopt het Vlonderpad in combinatie met de waterloop de Burgtse Loop. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Neerbroek en in het zuiden door de Tuinstraat. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het bestaande bedrijventerrein De Vlonder.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

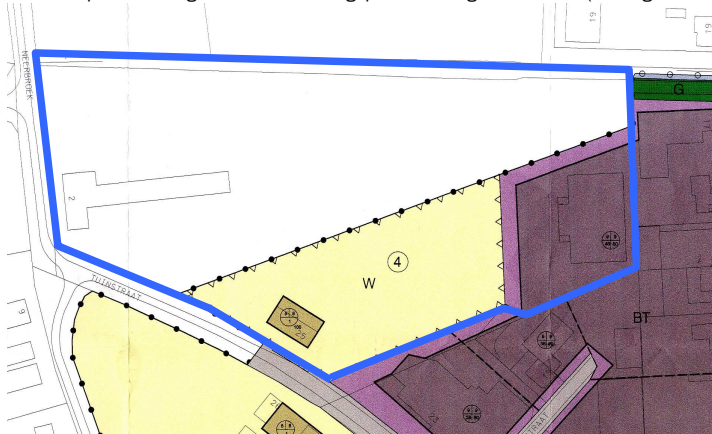
Voor het plangebied vigeert een tweetal bestemmingsplannen: voor het perceel Neerbroek 2 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' en voor de rest van het plangebied het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'. Het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 september 2008. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd (behoudens artikel 4.1 onder c) door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 22 november 2006.

Het plangebied heeft in het vigerend plan 'Buitengebied 2005' de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Agrarisch bouwblok met aanduiding iv'. Het plangebied heeft in het vigerend plan 'Kom Boekel 2007' de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijventerrein'. Het perceel Tuinstraat 25 heeft de bestemming 'Wonen' met een wijzigingsbevoegdheid om de gronden te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Het bedrijf in het oosten van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein is niet mogelijk volgens de vigerende bestemmingsplannen, qua bestemming maar ook qua bouw mogelijkheden niet. Het meest oostelijke perceel is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan omdat het bestaande bedrijf een uitbreidingsmogelijkheid krijgt richting het noorden. Het is wenselijk deze aan het bestaande gebouw te bouwen, wat op basis van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk is, omdat hier geen bouwvlak gelegen is.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' (Bron: gemeente Boekel, 2005)



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' (Bron: gemeente Boekel, 2007)

1.4 Leeswijzer

De toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn samengevoegd.

Hoofdstuk 2 van de toelichting geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 tenslotte volgen de bronnen.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken. De inleidende bepalingen zijn in hoofdstuk 1 opgenomen, de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2008) wordt aangegeven dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. Voorliggende ontwikkeling betreft een geclusterde uitbreiding van een bedrijventerrein aan de rand van het bebouwde gebied van de kern Boekel en sluit derhalve aan bij het nationaal beleid.

2.2 Provinciaal beleid

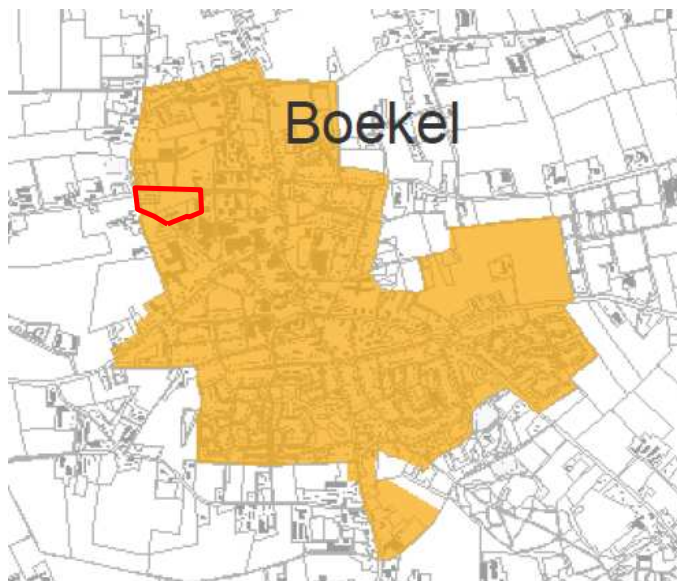
Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de verordening is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, en is daarmee niet in strijd met de Verordening Ruimte.



Kaartbeeld Verordening Ruimte: bestaand stedelijk gebied Boekel met aanduiding van het plangebied (bron: Provincie Noord-Brabant, 2010)

2.3 Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan 'De Vlonder West' is reeds uiteengezet waarom er in Boekel behoefte is aan bedrijventerrein. Voorliggend plan betreft fase 3 van het bedrijventerrein De Vlonder West. De gemeente Boekel is momenteel bezig met het opstellen van een structuurvisie voor de hele gemeente. Voor het thema bedrijventerreinen is hierin het volgende vermeld:

De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen (De Vlonder in Boekel en Kraaiendonk in Venhorst) is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen, of delen ervan. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen. Uitgangspunt is dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Door het agrarische karakter van de gemeente is er nu nog veel werkgelegenheid in het buitengebied. Door schaalvergroting en automatisering zal dat de komende jaren fors verminderen. Veel ondernemers in het buitengebied kiezen hierdoor voor andere activiteiten die vaak niet passen in het buitengebied. Voor deze lokale ondernemers dient ruimte te worden vrijgemaakt op bestaande bedrijventerreinen. In principe is nieuwvestiging van bedrijfswoningen uitgesloten.

De gemeente Boekel wil in principe de bedrijven uit de gemeente Boekel de kans geven om zich in Boekel verder te ontwikkelen. Dit geldt voor bedrijven die reeds op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ook bedrijven van elders in de gemeente die vanwege ontwikkelingen in de kern en het buitengebied gedwongen zijn te verplaatsen. Het streven is gericht op het vestigen van bedrijven uit Boekel op De Vlonder en het vestigen van bedrijven uit Venhorst op het bedrijventerrein Kraaiendonk. Uiteraard is dit afhankelijk van de beschikbare ruimte en van milieutechnische aspecten. Ook de openbare ruimte op de bedrijventerreinen dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein. Belangrijke aspecten zijn veiligheid en parkeren.

De Vlonder West fase 3 biedt ruimte om de bedrijven die nu elders in Boekel of in het buitengebied gelegen zijn, binnen een bedrijventerrein te vestigen. Bedrijfswoningen zijn in voorliggend plan enkel toegestaan in bestaande woningen aan de rand van het bedrijventerrein. Zodoende past het plan binnen het gemeentelijk beleid op het gebied van bedrijventerreinen.

2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het bedrijventerrein De Vlonder West fase 3 voldoet aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.



De Burtse Loop en het plangebied



Plangebied met zicht op bedrijventerrein De Vlonder West



Neerbroek met de bestaande woning aan de Neerbroek 2



Foto's plangebied en omgeving (bron: Croonen Adviseurs, 2011)

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het bedrijventerrein De Vlonder bevindt zich in het noordwesten van Boekel. Dit bedrijventerrein is in westelijke richting uitgebreid onder de naam De Vlonder West. Het plangebied sluit in het noorden aan op De Vlonder West. Ter plaatse van de noordelijke plangrens loopt het Vlonderpad in combinatie met de waterloop de Burtse Loop. Deze waterloop vormt een landschappelijke eenheid die in het stedelijke gebied doorloopt. De waterloop en het groen eromheen vormen een duidelijk herkenbaar element. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Neerbroek en in het zuiden door de Tuinstraat. Aan de oostzijde van het plangebied is het bestaande bedrijventerrein De Vlonder gelegen. De Vlonder West wordt begrensd door de Neerbroek als rand van het buitengebied en completeert het noordwestelijke kwadrant van Boekel.

In de huidige situatie betreft het perceel Neerbroek 2 een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Deze woning blijft behouden, maar de agrarisch bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. De functie van bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Het perceel Tuinstraat 25 betreft een woning met een kippenhok op het achterterrein. Deze woning blijft behouden en wordt een bedrijfswoning. In het oosten van het plangebied is een bedrijf gelegen dat deel uitmaakt van bedrijventerrein De Vlonder. Dit bedrijf is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige schets met aanduiding van het plangebied (bron: Croonen Adviseurs, 2010)

3.2 Planbeschrijving

De uitbreiding van het bedrijventerrein is gelegen in de randzone van het bedrijventerrein De Vlonder en de kern Boekel en kan gezien worden als een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied. Om deze reden is gekozen voor redelijk kleinschalige bedrijven. In de stedenbouwkundige schets wordt een beeld geschetst van een mogelijke verkavelingstructuur, op basis van een aanname van de te verwachten grootte van bedrijven (1.200 tot 3.300 m²). Mochten bij de uiteindelijke, concrete uitgifte van gronden andere maatvoeringen gewenst zijn, dan is de opzet van het plan dusdanig dat daarop kan worden ingespeeld.

De weg binnen het noordelijk gelegen bedrijventerrein De Vlonder West wordt doorgetrokken in het plangebied en takt aan op de Tuinstraat. Deze weg vormt de hoofdontsluiting. Tevens wordt het profiel van deze weg doorgetrokken binnen het plangebied. De bedrijven oriënteren zich op deze nieuwe weg, evenals op de Tuinstraat en Neerbroek. Er wordt een extra (doodlopende) weg aangelegd om het bestaande bedrijf in het oosten van het plangebied te ontsluiten, alsmede één of meerdere toekomstige bedrijven welke hieraan zijn gelegen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Er wordt gestreefd naar een eenduidige massaopbouw en wandwerking. In de gevelarchitectuur zal gestreefd worden naar een representatief karakter; de bedrijfsgebouwen zullen aan de straatzijde het karakter van een kantoor krijgen. De daken van de bedrijfsgebouwen zullen overwegend plat zijn, met een maximale goot- en bouwhoogte van 9 meter.

De milieuzonering voor De Vlonder West fase 3 is gebaseerd op de zonering van De Vlonder West, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'. Dit komt neer op milieucategorie 2 en 3.1. Voor de randzone is, gezien het bestaande straatbeeld van de Neerbroek en Tuinstraat, gekozen voor milieucategorie 2. Voor het bestaande bedrijf in het oosten van het plangebied zijn de bestaande rechten overgenomen, wat neerkomt op milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Voor het perceel wat ten oosten hiervan gelegen is, is tevens milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Milieucategorie 1 is niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn in voorliggend plan enkel toegestaan in bestaande woningen (Tuinstraat 25 en Neerbroek 2) aan de rand van het bedrijventerrein. De bedrijfswoningen zijn gelegen vóór de bedrijfsbebouwing. Voor de bedrijfswoning aan de Neerbroek is een splitsingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen via een omgevingsvergunning.

Omdat voor het bestaande bedrijf in het oosten van het plangebied reeds een bedrijfswoning is toegestaan in het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007', is deze mogelijkheid overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De groenzone rond de waterloop en de waterloop zelf in het noorden van het plangebied blijft gehandhaafd, zodat de ecologische continuïteit in oost-westrichting gehandhaafd blijft. De toekomstige bebouwing is op voldoende afstand van de waterloop en aangrenzend groen gelegen.

3.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Er is aangesloten bij de regeling voor de bestemming 'Bedrijventerrein' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'.

Met aanduidingen voor de toegestane milieucategorieën is de milieuzonering weergegeven op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn aangeduid. Het maximum bebouwingspercentage (80%), en de maximale goot- (9 meter) en bouwhoogte (9 meter) zijn op de verbeelding aangeduid.

Er bestaan ideeën om de bestaande bedrijfswoning aan de Neerbroek 2 te splitsen. Hiervoor is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen door middel van een de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied'.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Geluidhinder

Door Croonen Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van een woningsplitsing op de locatie gelegen aan de Neerbroek 2a te Boekel. De te projecteren woning is gelegen in de onderzoekszone van de Neerbroek en de Tuinstraat. De wegen hebben een onderzoekszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige wegen rondom het plangebied (Schutboom en de nieuwe weg op het bedrijventerrein) vallen buiten het aandachtsgebied of hebben een zeer lage verkeersintensiteit. Deze zijn echter wel opgenomen in de cumulatieberekening.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, vanwege de Neerbroek en de Tuinstraat, de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB ter plaatse van waarneempunt 01. Daarmee zijn er, in het kader van de Wet geluidhinder, geen belemmeringen voor de bouw van de woning aan de Neerbroek 2a. Vanwege het woon- en leefklimaat kan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, gesteld worden dat er sprake is van een goed akoestisch woonklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Ten noorden en ten westen van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. De toekomstige bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing zijn echter niet gelegen binnen de invloedssfeer van deze bedrijven. Zodoende vormt het aspect agrarische bedrijvigheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering.

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie*	Richtafstand tot omgevings-type 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009		

De milieuzonering voor De Vlonder West fase 3 is gebaseerd op de zonering van De Vlonder West, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'. Dit komt neer op milieucategorie 2 en 3.1. Voor de randzone is, gezien het bestaande straatbeeld van de Neerbroek en Tuinstraat, gekozen voor milieucategorie 2. Voor het bestaande bedrijf in het oosten van het plangebied zijn de bestaande rechten overgenomen, wat neerkomt op milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Voor het perceel wat ten oosten hiervan gelegen is, is tevens milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

Voor voorliggend bestemmingsplan is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgesteld, welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Hierin zijn alle bedrijven genoemd welke toegestaan zijn binnen het plangebied. Bedrijven in categorie 1 worden niet toegestaan op het bedrijventerrein. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen.

Er wordt voldoende afstand gehouden tot de omliggende (bedrijfs)woningen.

Conclusie

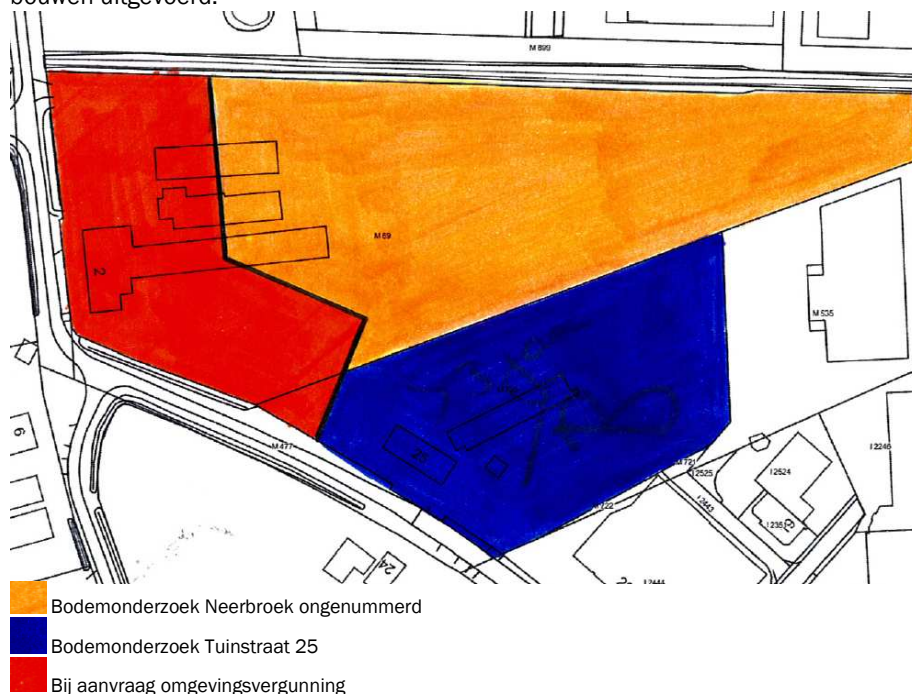
Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig.

4.3 Bodem

Voor het plangebied zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd:

- verkennend bodemonderzoek Tuinstraat 25, Bijvelds, juli 2007;
- verkennend en aanvullend bodemonderzoek Neerbroek ongenummerd, Bijvelds, december 2009.

De onderzoeksrapporten zijn opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna worden de conclusies beschreven. Het bodemonderzoek voor Neerbroek 2 ter plaatse van de bestaande woning wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd.



Afbeelding bodemonderzoeken in het plangebied

4.3.1 Verkennend bodemonderzoek Tuinstraat 25

Visueel is op de locatie geen verontreiniging waargenomen. In het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen. De aangetroffen verhoogde concentraties in het grondwatermonster overschrijden de streefwaarde, maar blijven beduidend beneden de tussenwaarde. Uit diverse bodemonderzoeken in de omgeving blijkt dat in het grondwater plaatselijk verhoogde concentraties aan metalen voorkomen. De verhoogde concentraties worden zonder aanwijsbare reden aangetroffen. Derhalve wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.3.2 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Neerbroek ongenummerd

Visueel is op de locatie geen verontreiniging waargenomen. In het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters blijkt dat in de mengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond de som van PCB's verhoogd wordt aangetroffen boven de aantoonbaarheidsgrens. De individuele PCB's worden niet verhoogd aangetroffen boven de detectiegrens. Derhalve is geen sprake van een verontreiniging met PCB's.

In de mengmonsters van de bovengrond wordt koper en zink verhoogd aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Deze verhoogde concentratie is mogelijk een gevolg van de bemesting welke hier in de loop der jaren heeft plaatsgevonden.

Uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de ondergrond zijn geen van de gemeten parameters aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Uit de resultaten van de som van xylenen blijkt dat de individuele xylenen de detectiegrens niet overschrijden. Derhalve kan er vanuit gegaan worden dat er geen sprake is van een verontreiniging met xylenen.

Uit de analyseresultaten van het grondwatermengsel blijkt dat in het grondwatermonster van peilbuis 1 verhoogde concentraties barium en koper zijn aangetroffen boven de streefwaarde, terwijl zink de tussenwaarde overschrijdt. In het grondwatermonster van peilbuis 2 zijn barium, cadmium, kobalt en zink verhoogd aangetroffen boven de streefwaarde terwijl koper en nikkel de interventiewaarde overschrijden. Van de overige gemeten parameters zijn geen concentraties verhoogd aangetroffen boven de streefwaarde. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat zink in beide peilbuizen nog verhoogd wordt aangetroffen boven de streefwaarde. Koper in peilbuis 2 wordt in concentratie hoger aangetroffen dan in het verkennend bodemonderzoek.

Uit diverse bodemonderzoeken in de omgeving blijkt dat in het grondwater plaatselijk verhoogde concentraties aan metalen voorkomen. De verhoogde concentraties worden zonder aanwijsbare reden aangetroffen. Derhalve wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Omdat er in het overige onderzoek geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van deze stoffen, in de ondergrond is geen verhoogde concentratie koper aangetroffen, mag aangenomen worden dat hier sprake is van diffuus verhoogde achtergrondniveaus. Derhalve wordt een verder aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Door Becker & Van de Graaf is een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) karterende fase door middel van boringen uitgevoerd. De rapportage (d.d. maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusie en aanbevelingen weergegeven.

Conclusie

Het plangebied is gelegen op de overgang van de hoog gelegen Peelhorst naar de laag gelegen Roerdalslenk. Van de hogere naar de lagere delen stroomden veel beken voor de afwatering van het gebied. Tijdens het Weichselien zijn in de koude periode de grove afzettingen door deze beken meegenomen en lager afgezet. In de warmere perioden was het droger en stroomden de beken minder snel, waardoor er alleen fijner materiaal is meegenomen en afgezet. Hierdoor ligt er in de ondergrond van het plangebied een pakket met lemige en grindige afzettingen door elkaar. Op dit pakket is dekzand afgezet tijdens het Laat Weichselien. In de top hiervan waren archeologische resten te verwachten vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. De top van het dekzand is echter verstoord door het roeren van de humeuze bovengrond. Hierdoor is het niet waarschijnlijk dat er nog onverstoorde archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn.

Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het archeologische niveau in de top van het dekzand is verstoord. Daarnaast geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting vanwege de vochtige omstandigheden. De geplande werkzaamheden zullen geen archeologische resten in situ meer verstoren waardoor wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval gemeente Boekel. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure.

4.5 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

4.5.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan “Werken met water voor nu en later”, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied
- voldoende water
- schoon water
- natuurlijk en recreatief water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven. Een nadere beschrijving van de uitgangspunten is opgenomen in de bijlagen:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water
- Doorlopen van de afwegingsstappen
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling
- waterschapsbelangen

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten.

Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Boekel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Boekel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden op het eigen terrein. Als aanvulling hierop is door de gemeente Boekel eveneens een afkoppelkansenkaart opgesteld, waarin kansen voor duurzame hemelwaterverwerking zijn weergegeven.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' Waterplan Boekel en de afkoppelkansenkaart gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.5.2 Locatiestudie

Het plangebied ligt op een maaiveldniveau van circa 15m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 100-120 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het maximale verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)*	Toekomstige situatie (m²)*
Dakoppervlakte bebouwing	3.560	15.800
Terreinverharding	2.575	9.145
Onverhard terrein	24.555	5.745
Totaal	30.690	30.690

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 18.810 m² tot gevolg hebben.

4.5.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 748 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Vanuit de afkoppelkansenkaart Boekel is geconstateerd dat voor de locatie zowel het afkoppelen op oppervlaktewater alsmede infiltratie mogelijk is. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich namelijk oppervlaktewater, in de vorm van de Burgtse Loop. De mogelijkheden tot waterberging aan of nabij de Burgtse Loop zijn echter zeer beperkt aangezien het niet is toegestaan om water te bergen in de waterloop zelf. Eveneens betekent de aanwezigheid van een bijbehorende keurzone en de ligging van de riooltransportleiding ter plaatse, dat de mogelijkheden beperkt zijn om in dit deel van het plangebied voorzieningen te realiseren.

Derhalve wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van infiltratiekratten te realiseren. Een infiltratiekrat is een, van zeer goed waterdoorlatend doek voorziene, vierkante box die het hemelwater ter plaatse kan bufferen en infiltreren. De toepassing van een infiltratiekrat vindt plaats op locaties waar een minimum aan ruimte beschikbaar is en wordt geheel ondergronds afgewerkt en is derhalve zeer geschikt voor het voorliggend initiatief. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium nader bepaald worden.

Ten behoeve van de realisatie van een robuust watersysteem wordt ervoor gekozen om het afgekoppelde hemelwater middels een gesloten rioleringsstelsel naar de infiltratievoorzieningen te transporteren. Indien mogelijk vindt het transport van het hemelwater middels oppervlaktewater, in de vorm van sloten, plaats. Het voordeel hiervan is dat, gedurende het transport, reeds infiltratie in de bodem plaats kan vinden. Aan de hand van de te realiseren infiltratievoorzieningen, in combinatie met het rioleringsstelsel, wordt voldaan aan de benodigde waterberging, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen en/of een combinatie van inrichtingsoplossingen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, en wordt afwenteling naar het omliggend gebied voorkomen. Geadviseerd wordt om bij een daadwerkelijke ontwikkeling een watertoets op te stellen, waarbij de exacte maatvoeringen voor het plangebied verder gespecificeerd worden. Tot dit doel kan de benodigde waterberging, voor zowel openbaar- als privégebied, in combinatie met de inrichtingsoplossingen op elkaar worden afgestemd.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven, in deze fase, niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.6 Flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is in januari 2011 een quickscan flora en fauna opgesteld. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen van de quickscan weergegeven. De gehele quickscan is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.6.1 Conclusies

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten of wetlands) in een straal van 3 km om het plangebied aanwezig. Binnen een straal van 3 km om het plangebied komen wel gebieden voor die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Buiten de kern van Boekel, op ruim 1 km van de planlocatie, liggen enkele gebiedjes die aangewezen zijn als EHS. Vanwege de afstand en de aanwezigheid van bebouwing tussen de locatie van het plangebied en de EHS-gebieden kan een negatief effect op deze gebieden worden uitgesloten.

Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van een compensatieverplichting. Daarvan is hier dus geen sprake. Er is geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De uitbreiding van het bedrijventerrein De Vlonder zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voor zouden kunnen komen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vogels	Mogelijk	Ja*	N.v.t.	*Alleen als schuur gesloopt wordt
Vleermuizen	Mogelijk	Ja*	N.v.t.	*Alleen als schuur gesloopt wordt
Zoogdieren (grondgebonden)	Nee	Nee	Nee	
Amfibieën	Nee	Nee	Nee	

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Vervolgonderzoek

Of vervolgonderzoek noodzakelijk is hangt af van het al dan niet slopen van de oude schuur. De aanwezigheid van vleermuizen en categorie 1-4 broedvogels (met name uilen en gierzwaluwen) in de oude schuur behorende bij Tuinstraat 25 kan niet worden uitgesloten. Indien de schuur gesloopt wordt adviseren wij vervolgonderzoeken naar vleermuizen en broedvogels uit te laten voeren. Wanneer geen vleermuizen en/of categorie 1-4 broedvogels worden aangetroffen, dan is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. De werkzaamheden kunnen dan zonder bezwaren vanuit de Flora- en faunawet doorgang vinden. Indien vleermuizen en/of categorie 1-4 broedvogels wel aanwezig zijn dan dient ontheffing te worden aangevraagd bij Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I). men zich bij de uitvoering houdt aan het opgestelde stappenplan.

4.6.2 Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vogels hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien de aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Vleermuizen

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstrooiing.

4.7 Luchtkwaliteit**Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- A er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- B de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- C het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- D de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekende mate' zijn opgenomen, kan in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiervoor is een nadere toetsing noodzakelijk.

Toetsing initiatief

De onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met circa 2,5 hectare 'gemengd bedrijventerrein'. Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, is door het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil, een specifieke rekentool ontwikkeld.

Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'.

Op basis van CROW-publicaties 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' en 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' kan worden bepaald hoe groot de extra verkeersgeneratie ten gevolge van een nieuw initiatief is. Uit deze publicaties blijkt dat iedere netto hectare gemengd bedrijventerrein 170 personenauto's en 44 vrachtauto's per etmaal genereert. Bij dit type bedrijventerrein geldt globaal dat 1,0 bruto hectare bedrijventerrein gelijk is aan 0,77 hectare netto bedrijventerrein. De onderhavige ontwikkeling betreft circa 2,5 hectare bruto vloeroppervlak. Het aantal verkeersbewegingen dat de uitbreiding genereert bedraagt derhalve $2,5 \times 0,77 \times (170 \text{ personenauto's} + 44 \text{ vrachtauto's}) = 412$ verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de verdeling van het aantal verkeersbewegingen vanwege de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein is aansluiting gezocht bij het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.1). Van de 412 verkeersbewegingen zal 2/3 deel in noordelijke richting ontsluiten (richting bestaande bedrijventerrein De Vlonder West) en 1/3 deel zal in zuidelijke richting ontsluiten op de Tuinstraat. Op de Tuinstraat zal 1/3 deel in zuidoostelijke richting ontsluiten en 2/3 deel in noordwestelijke richting. Uitgaande van een worst-case-scenario is in de rekentool het aantal van 140 mvt/etmaal op de Tuinstraat ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 21%. Uit de resultaten blijkt dat de toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ruim onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven¹.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		140
Aandeel vrachtverkeer		21,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,60
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

¹ voor zowel NO₂ als PM₁₀ bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³. Een initiatief draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ minder dan 3% van de grenswaarde, oftewel minder dan 1,2 µg/m³ bedraagt.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 5.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

4.8 Verkeer

Met de komst van circa 2,5 ha extra bedrijventerrein zullen de verkeersintensiteiten op de Schutboom en de Wilhelminastraat toenemen. De omvang van deze toename kan berekend worden met behulp van de rekenmethode zoals beschreven in CROW-publicatie 256, 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'.

Gezien de huidige invulling van De Vlonder is bij de berekeningen voor de uitbreiding uitgegaan van het type 'gemengd bedrijventerrein'. Iedere netto hectare gemengd bedrijventerrein genereert 170 personenauto's en 44 vrachtautobewegingen per etmaal. Bij dit type bedrijventerrein geldt globaal dat 1,00 bruto hectare bedrijventerrein gelijk is aan 0,77 hectare netto bedrijventerrein. In geval van fase 3 van De Vlonder betreft de uitbreiding 2,5 hectare bruto vloeroppervlak. Het aantal verkeersbewegingen dat de uitbreiding genereert bedraagt derhalve $2,5 \times 0,77 \times 214 (170 + 44) = 412$, verkeersbewegingen per etmaal.

De ochtendspits, de maatgevende spitsperiode neemt normaliter 9% van de verkeersbewegingen voor haar rekening. In de ochtendspits tussen 08.00 - 09.00 uur komt dit neer op 37 extra verkeersbewegingen, waarvan 29 personenauto's 8 vrachtautobewegingen.

De gemeente Boekel overweegt meerdere varianten om de toename in het aantal verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Hierbij moet echter de relatie gelegd worden met de toekomstige aanleg van de Randweg. Het tracé hiervan is inmiddels bekend echter, het aantal en de ligging van de rotondes voor de aan- en afvoer van het verkeer is nog niet duidelijk. Vooralsnog is het niet mogelijk om vooruitlopend hierop een structurele verkeersoplossing voor De Vlonder te bedenken. De ideale ontsluiting van het bedrijventerrein is hiervoor tezeer afhankelijk van de het aantal en de ligging van die rotondes. Zodra de exacte aantal en de ligging bekend is, zal een structurele verkeersoplossing worden bedacht. Tot die tijd zal bekeken worden welke (tijdelijke) maatregelen het verkeer van en naar De Vlonder in de tussentijd acceptabel kunnen houden.

Zoals het er nu naar uitziet wordt er voor de ontsluiting van bedrijventerrein De Vlonder een extra rotonde aangelegd die voorziet in een directe ontsluiting. Hierop zal de wegenstructuur aangepast worden en zal de verkeersoverlast zeer beperkt zijn.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Conclusie

Er bevinden zich volgens de risicokaart van Noord-Brabant geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het plan.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied is een riooltransportleiding gelegen (tegen de noordelijke plangrens aan). Deze is met een dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels beschermd. Op het moment dat er gebouwd gaat worden zal er een KLIC melding uitgevoerd worden.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied en het Instrument Landing System (ILS) van vliegbasis Volkel. Ten aanzien van bepaalde hoge bouwwerken zoals masten kunnen hoogte beperkingen bestaan. Deze beperkingen zijn opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Voor wat betreft de systematiek van de juridische regeling is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in het plan-gebied. In paragraaf 5.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

5.2.1 Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten. Met aanduidingen voor de toegestane milieucategorieën is de milieuzonering weergegeven. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen en bedrijven in categorie 1 zijn in ieder geval niet toegestaan. Productiegebonden detailhandel en kantoren als ondergeschikte functie bij de bedrijven zijn wel mogelijk. Bedrijfswoningen zijn aangeduid. Daarnaast mogen de gronden gebruikt worden voor ontsluitingswegen, opslag en uitstalling, parkeergelegenheden, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en verhardingen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bedrijfswoningen zijn aangeduid. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen van bedrijfswoningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage, en de maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Ook voor nutsvoorzieningen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan. In de algemene regels is geregeld dat hier met een omgevingsvergunning van afgeweken kan worden ten behoeve van mantelzorg.

Er zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om grotere bouwpercelen mogelijk te maken en om bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen toe te staan.

5.2.2 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, en nutsvoorzieningen.

Er mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

5.2.3 Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en nutsvoorzieningen.

Er mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

5.2.4 Water

Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

5.2.5 Leiding - Riool

Deze gronden zijn, naast de andere geldende bestemming, mede bestemd voor een ondergrondse rioolwatertransportleiding

Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en de overige gronden in het bezit zijn van de gemeente, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Vlonder West fase 3, Boekel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de desbetreffende personen en instanties. Twee vooroverleginstanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft geconcludeerd dat bij het voorliggend initiatief geen provinciale belangen in het geding zijn en zodoende heeft de provincie geen inhoudelijke opmerkingen.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft tekstuele en inhoudelijke opmerkingen/aanvullingen gegeven op het voorliggend initiatief. Aan de hand hiervan is de waterparagraaf alsmede de bijbehorende inrichtingsoplossingen verder uitgewerkt

6.2.2 Terinzagelegging

Naar aanleiding van de wijzigingen op het voorontwerpbestemmingsplan alsmede enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Vlonder West fase 3, Boekel' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het plan heeft hierbij gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

6.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'De Vlonder West fase 3, Boekel' in haar vergadering van 28 juni 2012, naar aanleiding van enkele ambtshalve aanpassingen, gewijzigd vastgesteld.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Topgrafische Dienst (2004), *Topografische atlas Noord-Brabant*
- Croonen Adviseurs b.v. (2010), *Stedenbouwkundige visie De Vlonder West fase 3*
- Rijksoverheid (2006), *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010), *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2011), *Verordening Ruimte*
- Gemeente Boekel (2004), *Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Vlonder West'*
- Gemeente Boekel (2005), *Bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'*
- Gemeente Boekel (2007), *Bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'*

7.2 Websites

- Bing.maps.com (2011)
- Risicokaart Provincie Noord-Brabant (2011)