

BESTEMMINGSPLAN
BEDRIJVENTERREIN ZANDHOEK BOEKEL
GEMEENTE BOEKEL

TOELICHTING

NL.IMRO.0755.BPHBOEKbedrzandhoe-VA01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & E. Cadée

vastgesteld 28 juni 2018

INHOUD

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel.....	9
1.4 Geldend bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	9
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie.....	13
2.2.1 Inleiding	13
2.2.2 Stedenbouwkundig plan	13
2.2.3 Groenstructuur.....	14
2.2.4 Bebouwing	15
2.2.5 Ontsluiting.....	16
2.2.6 Parkeren	16
2.2.7 Vervoersbewegingen	16
3. TOETS AAN RUIMTELIJK BELEID	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	19
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	19
3.2 Provinciaal beleid.....	23
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	23
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 15-07-2017)	24
3.3 Gemeentelijk beleid	31
3.3.1 Structuurvisie 'Boekel 2011'	31
3.3.2 Ruimtelijke visie Dorpsmantel.....	33
3.3.3 Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'	34
3.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'	36
4. MILIEUASPECTEN	37
4.1 Bodemkwaliteit.....	37
4.2 Geluidsaspecten	37
4.2.1 Wegverkeerslawaaï	37
4.2.2 Industrielawaai.....	37
4.3 Luchtkwaliteit	37
4.3.1 Wet milieubeheer.....	37
4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen	38
4.4 Agrarische bedrijvigheid	38
4.4.1 Inleiding	38
4.4.2 Activiteitenbesluit	38
4.4.3 Wet geurhinder en veehouderij.....	39
4.4.4 Gemeentelijke verordening	40
4.4.5 Veehouderijen in omgeving	40

VASTGESTELD

4.4.6	Woon- en leefklimaat	41
4.4.7	Niet-agrarische bedrijven	44
4.5	Externe veiligheid	44
4.5.1	Inleiding	44
4.5.2	Bedrijven.....	45
4.5.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen.....	45
4.5.4	Buisleidingen	45
4.6	Natuur en ecologie.....	45
4.6.1	Inleiding	45
4.6.2	Gebiedsbescherming.....	46
4.6.1	Soortenbescherming.....	46
4.7	Waterhuishouding.....	47
4.7.1	Inleiding	47
4.7.2	Relevant beleid	47
4.7.3	Waterparagraaf.....	51
4.7.4	Hemelwaterafvoer.....	53
4.7.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater.....	53
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	54
4.8.1	Archeologie.....	54
4.8.2	Cultuurhistorie.....	54
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	57
5.3	Algemene toelichting regels	57
5.3.1	Inleiding	57
5.3.2	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	57
5.3.3	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	57
5.3.4	Hoofdstuk 3: Algemene regels.....	58
5.3.5	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.....	58
5.4	Toelichting bestemmingen.....	58
5.4.1	Agrarisch	58
5.4.2	Bedrijf - 1	58
5.4.3	Bedrijf - 2	59
5.4.4	Groen.....	59
5.4.5	Verkeer	59
5.4.6	Waarde – Archeologie 2	59
6.	UITVOERBAARHEID	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.2.1	Wettelijke vereisten.....	61
6.2.2	Omgevingsdialoog	61
7.	PROCEDURE	63
7.1	Inpraakprocedure	63
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	63

SEPARATE BIJLAGEN:

- 'Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein de Zandhoek' d.d. 23 januari 2014
- Onderzoek 'Regionale behoefte bouwkavels 'Bedrijventerrein Zandhoek Boekel' te Boekel' d.d. 3 augustus 2017
- Verslag omgevingsdialoog d.d. 28 september 2017

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Van Grinsven Holding Boekel BV is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandhoek Boekel'. Van Grinsven Holding Boekel BV is voornemens de locatie Zandhoek 1 te herontwikkelen naar een kleinschalig, geïntegreerd, nieuw bedrijventerrein met een dorps karakter. Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Boekel en in het zoekgebied verstedelijking op grond van de Verordening ruimte. De locatie kent thans een agrarische bedrijfsbestemming en is in gebruik voor de nertsenhoudery en plantenteelt onder glas en op containervelden.

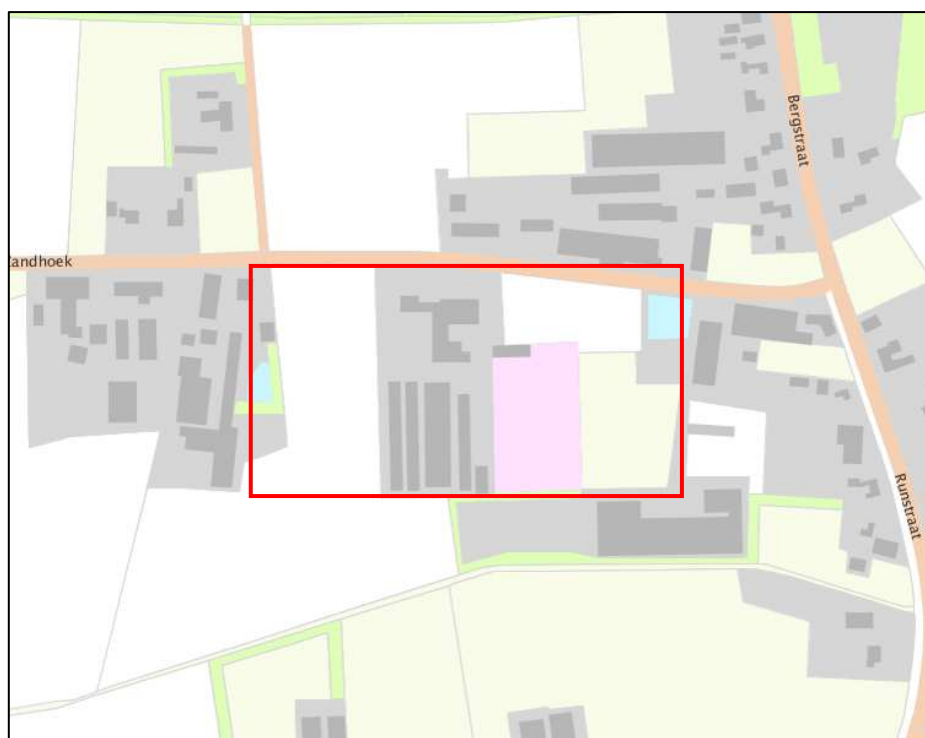
De locatie aan de Zandhoek 1 wordt herontwikkeld naar een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor werken en wonen met werken. In de nieuwe opzet wordt een bedrijventerrein van een hoge beeldkwaliteit gerealiseerd dat plaats biedt voor onder andere woon/werk combinaties.

De beoogde ontwikkeling is vastgelegd in een intentieovereenkomst die door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Boekel op respectievelijk 6 november 2012 en 13 december 2012 is geaccordeerd. Inmiddels heeft Crijns Rentmeesters bv in samenwerking met P15 (stads)landschappen en Eijkemans Taxatie & Adviesbureau een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Uit deze studie is gebleken dat de beoogde ontwikkeling economisch, ruimtelijk en landschappelijk haalbaar is. Tussen partijen is een anterieure overeenkomst getekend waarbij afspraken zijn gemaakt over de planvorming en het kostenverhaal.

De herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar een bedrijventerrein wordt derhalve een bestemmingsplanprocedure voor herziening van het bestemmingsplan doorlopen. Derhalve is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandhoek Boekel' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandhoek Boekel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, een verbeelding en bijlagen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kernrandzone aan de zuidkant van Boekel. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Zandhoek. Tussen het plangebied en de oostelijk gelegen Runstraat ligt de (lint)bebouwing van de Runstraat. Het plangebied grenst dan ook aan de achtertuinen van deze lintbebouwing. Ten zuiden van het plangebied ligt de Zandhoeksche waterloop. Tussen de Zandhoeksche loop en het plangebied is nog een perceel van derden gelegen. Navolgende figuren geven een topografische kaart van het plangebied en de omgeving en een luchtfoto van het plangebied en de ligging ten opzichte van de kern weer.



Figuur 1: Topografische kaart van de Zandhoek ten zuiden van de kern Boekel, waarop het plangebied is aangeduid



Figuur 2: Luchtfoto van de locatie Zandhoek 1 (rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Zandhoek, in de oksel van de Runstraat en de Zandhoek. Het perceel kent een aantal ontsluitingen op de Zandhoek. De Zandhoek sluit weer aan op de Runstraat, de doorgaande weg van Boekel naar Gemert. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Boekel, sectie N, nummers 1019, 1059, 1060, 1073 en 1074. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 4.22.20 hectare. Navolgende figuren geven een kadastraal overzicht van het plangebied.

VASTGESTELD



Figuur 3: Kadastraal kaartoverzicht plangebied

Kadastrale informatie			Grootte		
Gemeente	Sectie	Nummer	Hectare	Are	Centiare
Boekel	N	1019	2	-	-
Boekel	N	1059	1	8	45
Boekel	N	1060	-	14	55
Boekel	N	1073	-	11	40
Boekel	N	1074	-	87	80
Totaal			4	22	20

Figuur 4: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan de Zandhoek te Boekel van een agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijventerrein ten doel. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 maart 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 november 2006. De gemeente Boekel bereidt het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' voor, voor het gehele buitengebied.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het

VASTGESTELD

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

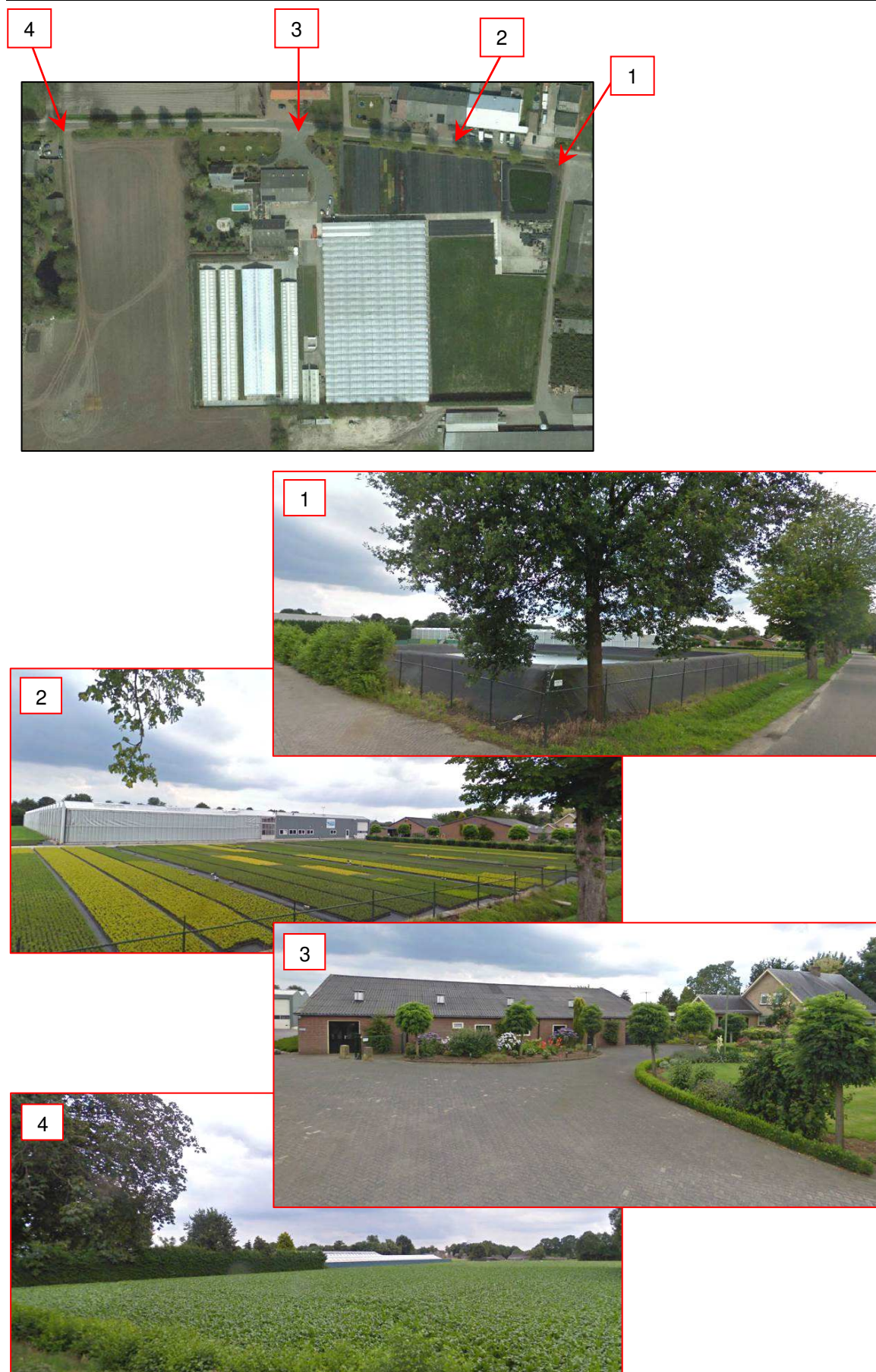
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Zandhoek 1, ten zuiden van de kern Boekel in de gemeente Boekel. De gemeente Boekel is een landelijke gemeente in het oosten van Brabant. De gemeente is gelegen tussen de stedelijke gebieden van Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel en Boxmeer. De N605 loopt door Boekel en is de belangrijkste verbindingsweg naar de omliggende gemeenten en de A50 via Uden en de N279 en N272.

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Zandhoek en de N605 en ligt daarmee nagenoeg direct ontsloten op deze belangrijkste verbindingsweg. Het plangebied biedt thans plaats aan een nertsenhoudery en een plantenkwekerij. Op de locatie zijn stallen, loodsen, kassen en containervelden alsmede een bedrijfswoning gevestigd. In totaal zijn op de locatie 4.500 m² gebouwen, 6.300 m² kassen en 3.400 m² containerveld en een waterbassin met een oppervlakte van 100 m² aanwezig. Zowel de nertsenhoudery als de plantenkwekerij zijn volop in bedrijf en in ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft een vergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de nertsenhoudery. In samenspraak met de gemeente is besloten om de beide bedrijven te verplaatsen naar een meer duurzame locatie. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten met als doel de locatie te herontwikkelen tot een bedrijventerrein waar gewoond en gewerkt kan worden.

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. In de directe nabijheid zijn meerdere bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen gelegen. De gemeente heeft in de intentieovereenkomst aangegeven dat zij een zekere ruimtelijke ontwikkeling voorstaat van de omgeving van het plangebied, waaronder de vestiging van het loonwerkbedrijf Holding van den Broek BV op de locatie Zandhoek 1B. Het bedrijf van initiatiefnemer is daarmee het laatste agrarische bedrijf in de oksel van de Runstraat en de Zandhoek. Met de omzetting naar een woonwerklocatie wordt de ruimtelijke- en functionele relatie met de omgeving verbeterd. Aan de noordzijde van het plangebied zijn aan de Zandhoek een aantal kleinschalige ambachtelijke bedrijven met een bedrijfswoning en woonbestemmingen gelegen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van woonbestemmingen en bedrijfsbestemmingen aan de Runstraat. Navolgend figuur geeft foto's van het plangebied weer.



Figuur 5: Foto's plangebied

Op de locatie van initiatiefnemer is een vergunning Wet milieubeheer verleend op 28 november 2000. Navolgend figuur geeft de vergunning weer.

5427 PJ, Zandhoek 1, BOEKEL

Beschikingsdatum: 28-11-2000
RAV-tabelversie: Tabel 2000-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
H1	nertsen, per fokteef	H1.2		bedrijf	0,25	1500	375	0	83	0	12
Totalen						1500	375	0	83	0	12

Figuur 6: Vergunning Wet milieubeheer Zandhoek 1 (bron: BVB)

De vergunning Wet milieubeheer zal in samenhang met de te ontwikkelen bedrijfsbestemming worden ingetrokken. Het woon- en leefklimaat zal hierdoor aanzienlijk versterken.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

De locatie aan de Zandhoek 1 te Boekel wordt herontwikkeld naar een bedrijfslocatie met mogelijkheden voor wonen en werken. Het totale plangebied kan qua inrichting het beste omschreven worden als wonen en werken in een landelijke omgeving. De beeldkwaliteit en de landschappelijke inrichting dienen zich te voegen in de bestaande landelijke omgeving. In het kader van de beoogde herontwikkeling is door P15 (stads)landschappen het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein de Zandhoek' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan d.d. 23 januari 2014 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgende paragrafen geven een beknopte weergave van het beeldkwaliteitsplan.

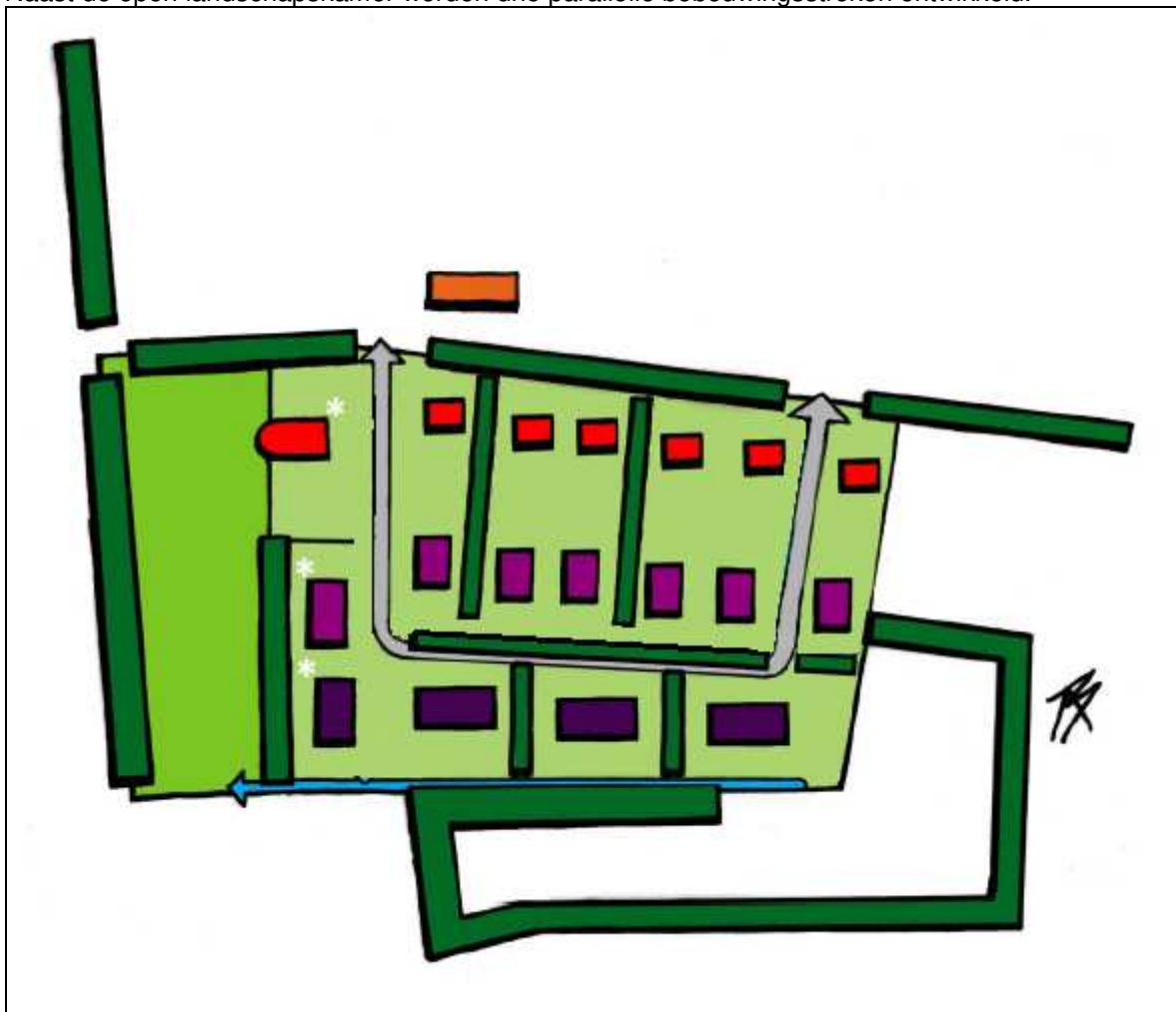
2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Er is gezocht naar een verkaveling die het bestaande bedrijfsareaal herverkaveld tot een kleinschalig, geïntegreerd, nieuw bedrijventerrein met een dorps karakter. Daarbij is het behoud van de westelijke landschapskamer een belangrijk uitgangspunt. Een andere belangrijk aspect is de wens van de initiatiefnemer de kavel zo efficiënt mogelijk te verkavelen met ruimte voor flexibiliteit in de uiteindelijke invulling afhankelijk van de marktvraag. Op het toekomstige bedrijventerrein de Zandhoek is plaats voor zowel bedrijfswoningen als bedrijfspanden. Het terrein biedt plaats aan bedrijven met een milieucategorie van maximaal categorie 2 conform de VNG-uitgave bedrijven- en milieuzonering. Navolgend figuur laat een schematische weergave van het nieuwe bedrijventerrein de Zandhoek zien. Het bedrijventerrein heeft een duidelijke ruimtelijke opbouw met drie achter elkaar gelegen stroken bebouwing. De bovenste strook is gericht op de naastgelegen bestaande ontsluiting (Zandhoek) en wordt hierop ontsloten. De middelste en onderste strook worden ontsloten middels een achterweg die aanhaakt op de bestaande straat (Zandhoek) aan de oostzijde een teruglus naar deze noordelijke ontsluiting. Aan het eind van de strook bedrijfsbebouwing voor de bedrijfskavels aan de zuidzijde is een doorlopende waterbergingsvoorziening in de vorm van een waterbergingsgreppel opgenomen. Deze greppel voert het hemelwater af naar de westelijk gelegen waterberging. Voor de noordelijke strook met woningen en kleine bedrijfspanden geldt dat de

hemelwaterafvoer plaats vindt via een rioolleiding naar de voorkant en naar het gescheiden rioolsysteem van de Zandhoek.

De westelijke landschapskamer wordt open gelaten. Aan die zijde is ruimte voor bijzondere bebouwing (aangeduid met *) die een beëindiging vormt van de bebouwingscluster Zandhoek - Oost en tevens een relatie legt met de landschapskamer.

Naast de open landschapskamer worden drie parallelle bebouwingsstroken ontwikkeld.



Figuur 7: Schematische weergave bedrijventerrein de Zandhoek

2.2.3 Groenstructuur

Centraal tussen de twee stroken bedrijfsbebouwing wordt naast de achterweg een 6,5 meter brede groenstrook gemaakt bestaande uit een brede haag en een plantsoenstrook en een rij bomen. Aan de noordzijde wordt langs de weg de incomplete bomenrij aangevuld. Zo wordt ondanks de vele inritten aan zowel de bestaande ontsluiting als de achterweg een uniform groen beeld verzekerd.

Het groene beeld wordt ook versterkt door de combinatie van opgaand groen tussen de kavels - voorzien van een haag, begroeid hek of struikenrand- en langs de ontsluiting (voorzien van een rij bomen). De groenstroken tussen de kavels kunnen eventueel ook ingezet worden als aanvullende waterberging. Hierin is echter niet voorzien in het huidige plan.

Aan de westzijde wordt de rand van de landschapskamer versterkt middels een strook beplanting achter de bedrijfsgebouwen. Daarmee wordt tevens het groene karakter van de landschapskamer versterkt alsook de richting ervan. Aan het eind van de landschapskamer zal een gebied worden verlaagd alwaar overtollig regenwater langzaam in de grond kan wegzakken. Het hemelwater van de zuidelijke bedrijfskavels wordt hier naar toe gevoerd middels een waterbergingsgreppel.

2.2.4 Bebouwing

Op de locatie direct grenzend aan de openbare weg (Zandhoek) worden meerdere nieuwe bedrijf-bestemmingen met wonen en werken ontwikkeld, waarbij is uitgegaan van 6 bedrijfswoningen op kavels met een frontbreedte tussen 25 tot 30 meter. De nieuwe woningen worden vanuit de gedachte van kleinschalige functiemenging gesitueerd op kavels waarop tevens ruimte is voor het realiseren van een bedrijfsgebouw. Met deze verkaveling wordt het woonwerkarakter van de entree van de Zandhoek versterkt en behoudt de Zandhoek het karakter van een historische lint met bebouwing refererend aan buitengebied functies. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning Zandhoek 1 vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwe bedrijfswoning is de bekroning van de rij aan de Zandhoek gelegen nieuwe bedrijfswoningen. Op het terrein is verder nog ruimte voor ongeveer 5 bedrijfskavels waarvan de kavels grenzend aan de waardevolle landschapskamer een bijzondere bedrijfsbestemming zouden kunnen krijgen. Navolgend figuur geeft een impressie van de situatie na herontwikkeling.



Figuur 8: Inrichtingsschets situatie na herontwikkeling

In het 'Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein de Zandhoek' (P15 (stads)landschappen d.d. 23 januari 2014) wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing.

2.2.5 Ontsluiting

De zes nieuwe bedrijfswoningen plus de vervangende bedrijfswoning worden aan de doorgaande straat langs de noordrand van het plangebied gesitueerd en deels ook op deze weg ontsloten. De Zandhoek wordt daartoe verbreed. De nieuwbouwwoningen worden allen in dezelfde richting geplaatst, maar niet parallel aan de naastgelegen weg. Hierdoor ontstaat een losser beeld dat beter voldoet aan de beoogde dorpsse sfeer. De bij de bedrijfswoningen horende bedrijfsgebouwen worden achter de woningen gerealiseerd op dezelfde orthogonale wijze. De bedrijfsbebouwing wordt middels een apart circuit ontsluiten. Daartoe wordt parallel aan de bestaande ontsluiting aan de oostgrens van het plangebied een nieuwe ontsluitingslus getrokken over het nieuwe Bedrijventerrein de Zandhoek. Aan de andere zijde van deze ontsluiting worden losstaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Langs de centrale ontsluiting is een brede groenstrook voorzien die het gewenste dorpsse karakter versterkt en tevens de gewenste hoog kwalitatieve uitstraling van het nieuwe bedrijventerrein ondersteunt. Aan de noordzijde wordt om dezelfde reden de bestaande wegbeplanting aangevuld tot een continue rij van paardenkastanjes. De bedrijfsgebouwen mogen niet direct aan de voorste grens van de betreffende kavel worden opgetrokken.

2.2.6 Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen de parkeerbehoefte bij de nieuwe woningen en de nieuwe bedrijfsgebouwen. Voor de woningen geldt dat een eventueel aanwezige garage in het bijgebouw of een inpandige garage voorziet in parkeerruimte maar dat daarnaast ook opstelplaatsen op de inrit geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per nieuwe woning. Er zullen derhalve minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Voor de bedrijfsbebouwing gelden andere parkeernormen dan voor de woningen. Voor bedrijven die gekarakteriseerd worden als arbeidsintensief en bezoekersextensief is een norm van 1,5 tot 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gebruikelijk. Voor detailhandel is een parkeernorm van 2,5 tot 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gebruikelijk. Indien twee kavels zouden worden samengevoegd of indien parkeerruimte wordt gedeeld, bestaan er meer mogelijkheden. Het gezamenlijk voorzien in parkeerruimte door twee aangrenzende bedrijven op het tussenliggend terrein kan veel voordelen opleveren, al is daar in de gehanteerde verkaveling niet van uitgegaan. Zowel de woningen als de bedrijfspanden worden ontsloten op de openbare weg middels een inrit. Daarbij dient de inrit bij de bedrijfsgebouwen conform de algemene normen breder te zijn dan bij woningen. Het parkeren bij de bedrijven vindt altijd plaats naast het gebouw en niet ervoor. Parkeren op de openbare weg dient te worden voorkomen. Tevens dient te worden voorkomen dat er een kleinstedelijke of industriële uitstraling ontstaat op Bedrijventerrein de Zandhoek.

2.2.7 Vervoersbewegingen

De ontwikkeling van een bedrijventerrein zal een toename van de verkeersintensiteit op een deel van de Zandhoek en op de Runstraat met zich meebrengen. Met behulp van de CROW publicatie 256 'verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' is de omvang van de toename bepaald. In totaal is er sprake van ca. 22.000 m² netto uit te geven gemengd bedrijventerrein met bedrijfswoningen.

Voor de zes bedrijfswoningen, gelegen aan de Zandhoek, wordt een correctie toegepast van 3.600 m². In de CROW publicatie wordt per 10.000 m² netto uit te geven bedrijventerrein uitgegaan van 170 personenauto's en 44 vrachtautobewegingen per etmaal. In totaal zal deze ontwikkeling dan ook naar verwachting 313 personenautobewegingen en 75 vrachtbewegingen per etmaal met zich meebrengen. In totaal een toename van 388 vervoersbewegingen per etmaal.

Het plangebied zal ontsloten worden via de Zandhoek. De Zandhoek wordt daartoe verbreed. De Zandhoek sluit aan op de Runstraat, de belangrijkste verbindingssas richting dorpskern en richting Gemert. De gemeente Boekel heeft concrete plannen om een westelijke randweg te realiseren. Met deze weg wordt de kern van Boekel ontlast en wordt bedrijventerrein De Vlonder beter ontsloten. Ter hoogte van het Leurke en de Mutshoek is een rotonde voorzien waarop de Runstraat wordt aangetakt (voorkeursvariant Ruimtelijke visie Dorpsmantel). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er een goede en veilige verkeersontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd. Het nieuwe bedrijventerrein aan de Zandhoek is via de Runstraat rechtstreeks ontsloten op de Randweg. Er hoeft geen vrachtverkeer door het centrum of door andere woongebieden. Hierdoor is een veilige verkeersafwikkeling gegarandeerd. Met een verbreding van de Zandhoek ontstaat voldoende ruimte voor de afwikkeling van de extra verkeersstromen en het indraaien van vrachtverkeer. Navolgend figuur geeft de aansluiting van de Zandhoek op de Runstraat weer.



Figuur 9: Aansluiting Zandhoek op de Runstraat

3. TOETS AAN RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

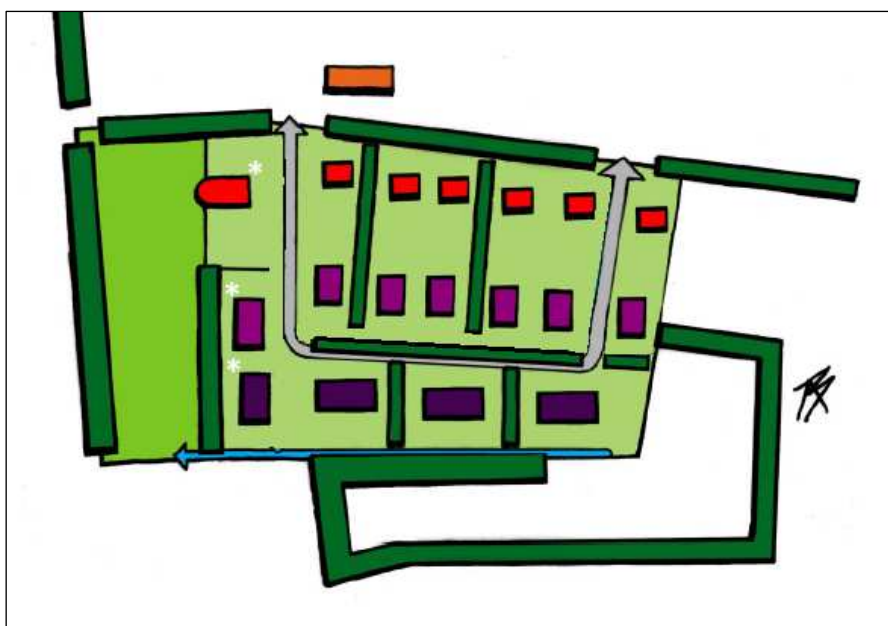
3.1.2.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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."

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 15-07-2017).

Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een agrarische bedrijfsbestemming (nertsenhouderij en plantenteelt onder glas en op containervelden) naar een bedrijfslocatie met mogelijkheden voor wonen en werken mogelijk. Het totale plangebied kan qua inrichting het beste omschreven worden als wonen en werken in een landelijke omgeving. De beeldkwaliteit en de landschappelijke inrichting dienen zich te voegen in de bestaande landelijke omgeving. Het bestemmingsplan omvat circa 25.826 m² uitgeefbare gronden. Op het toekomstige bedrijventerrein de Zandhoek is plaats voor zowel bedrijfswoningen als bedrijfspanden. Het terrein biedt plaats aan bedrijven met een milieucategorie van maximaal categorie 2 conform de VNG-uitgave bedrijven- en milieuzonering. Navolgend figuur laat een schematische weergave van het nieuwe bedrijventerrein de Zandhoek zien. Het bedrijventerrein heeft een duidelijke ruimtelijke opbouw met drie achter elkaar gelegen stroken bebouwing. De bovenste strook is gericht op de naastgelegen bestaande ontsluiting (Zandhoek) en betreffen bedrijfswoningen. De middelste en onderste strook bebouwing worden ontsloten middels een nieuwe ontsluitingsweg en betreft bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing aan de binnenrand van het plangebied mag een oppervlakte hebben van maximaal 450 m². De bebouwing aan de buitenrand mag een oppervlakte hebben maximaal 900 m².



Figuur 10: Schematische weergave bedrijventerrein de Zandhoek

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."*

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder 'stedelijke ontwikkeling': *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Op basis van bovenstaande definities en de 'Nota van toelichting' bij de het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' kan niet onomstotelijk worden bepaald of de ontwikkeling, welke onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, getoetst dient te worden aan de 'Ladder'.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de 'Nota van toelichting' is aangegeven dat ontwikkelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de 'Ladder'. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt de hoeveelheid bebouwing binnen het plangebied gereduceerd. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied 10.800 m² bedrijfsbebouwing, 3.400 m² containerveld, 100 m² waterbassin en een bedrijfswoning met bijgebouwen aanwezig. Onderhavig bestemmingsplan maakt 6 nieuwe bedrijfswoningen en maximaal 7.200 m² bedrijfsgebouwen mogelijk. Als gevolg van de ontwikkeling wordt de bebouwing binnen het plangebied gereduceerd. De ontwikkeling betreft dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Noodzaak bovengemeentelijke afstemming

In de 'Nota van toelichting' is aangegeven dat bij ontwikkelingen welke uitsluitend lokale ruimtelijke gevolgen hebben, bovengemeentelijke afstemming niet aan de orde is. De ontwikkeling de Zandhoek heeft geen ruimtelijk effect op het grondgebied van een andere gemeente of provincie. De noodzaak voor bovengemeentelijke afstemming is dan ook niet aanwezig op grond van het ruimtelijk effect van de ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

In de 'Nota van toelichting' is aangegeven dat het bestaand stedelijk gebied niet per se ophoudt bij de grens van de bebouwde kom. De kwalificatie bestaand stedelijk gebied hangt daarbij af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Aangegeven is dat een kassengebied kan worden gekwalificeerd als bestaand stedelijk gebied. Andersom geldt dat gronden welke op basis van provinciaal beleid binnen bestaand stedelijk gebied gelegen zijn, per definitie te kwalificeren zijn als bestaand stedelijk gebied op grond van de 'Ladder'. Niet onomstotelijk kan worden bepaald of het plangebied buiten het stedelijk gebied gelegen is.

Ondanks bovenstaande kanttekeningen is vanuit het regionaal ruimtelijk overleg met de werkgroep 'werken' verzocht de 'Ladder' toe te passen op de beoogde ontwikkeling. In onderstaande paragrafen wordt achtereenvolgens de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling beschreven en gemotiveerd waarom niet binnen stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien, waarbij derhalve de aannahme wordt gedaan dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

3.1.2.2 Behoeftte aan voorgenomen ontwikkeling

Op basis van de 'Ladder' dient te worden gemotiveerd dat behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de 'Ladder' is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van de negatieve gevolgen van leegstand.

Door Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs Aarle-Rixtel BV is het onderzoek 'Regionale behoefte bouwkwavels 'Bedrijventerrein Zandhoek Boekel' te Boekel' uitgevoerd. Deze rapportage

d.d. 3 augustus 2017 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

- Het vertrouwen van producenten en consumenten is op een hoog niveau. Dit leidt tot een forse toename van bedrijvigheid, in vele sectoren.
- Het aanbod aan bedrijfsruimten neemt af, terwijl tegelijkertijd de vraag toeneemt.
- Er is in de regio een zeer beperkt aanbod van vergelijkbare bouwkavels te koop.
- Er is in de regio een zeer beperkt aanbod van te koop staande bestaande bedrijfsruimten, waarop vergelijkbare activiteiten als op de bouwkavels in Bedrijventerrein Zandhoek mogelijk zijn.
- Door de kleinschalige opzet, in een groene omgeving, aan de rand van de bebouwde kom van Boekel, is voor Bedrijventerrein Zandhoek Boekel sprake van aantrekkelijke kavels, welke naar verwachting zeer zeker lokale ondernemers zullen aanspreken en mogelijk ook daarbuiten.
- Er is in de regio een groot aantal ondernemingen en ZZP-ers dat de wens heeft om te verhuizen dan wel de bedrijfshuisvesting uit te breiden.
- Er zijn in de regio geen nieuwe vergelijkbare plannen bekend die de komende jaren in verkoop gaan komen.
- Diverse koopgegadigden hebben zich reeds gemeld bij de initiatiefnemer van deze planontwikkeling.

Het onderzoek toont aan dat er sprake is van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.2.3 Waarom niet binnen stedelijk gebied

Op basis van de 'Ladder' dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de in voorgaande paragraaf omschreven behoefte kan worden voorzien. De 'Ladder' streeft vanuit het perspectief van duurzaamheid na om zo veel mogelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer het een locatie buiten bestaand stedelijk gebied betreft, dient gemotiveerd te worden waarom deze niet in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden. Hiertoe dient een afweging van alternatieve locaties binnen het stedelijk gebied plaats te vinden. Dit betreffen alle mogelijke locaties en vastgoedobjecten in het onderzoeksgebied die beschikbaar zijn om de functies op te vangen, inclusief herstructurerings- en transformatielocaties.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 42.220 m². Er is geen sprake van een grote herstructureringsopgave in Boekel en de regio. Wel is er binnen de gemeente Boekel sprake van één herontwikkelingslocatie binnen het stedelijk gebied: het Boekosterrein. Deze locatie ligt aan de rand van bedrijventerrein De Vlonder. Hier kan echter geconstateerd worden dat de bedrijvigheid in de directe omgeving vooralsnog belemmeringen opwerpt die het niet wenselijk maken om wonen met lichte bedrijvigheid toe te staan. Daar komt bij dat de eigenaar heeft aangegeven vooralsnog het terrein niet te willen ontwikkelen. Kortom, binnen bestaand stedelijk gebied is er op dit moment geen herstructureringslocatie voorhanden waar een dergelijke invulling de komende jaren mogelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ontwikkeling binnen het plangebied draagt bij aan de realisatie van een vitaal en divers platteland en een concentratie van verstedelijking.

Als uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord zijn de gebiedspaspoorten opgesteld. In de paspoorten beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vinden en hoe deze versterkt kunnen worden. In het gebiedspaspoort Peelrand, waarbinnen de gemeente Boekel ligt, zijn de volgende hoofpunten benoemd:

- versterken van het kleinschalige en afwisselende karakter van het landschap;
- versterken van de natuur- en landschapswaarden in samenhang met economische dragers – recreatieve toegankelijkheid en verbindingen natuurgebieden;
- ruimte geven aan verbreding landbouw, recreatie en landgoedontwikkeling en andere vormen van wonen binnen de agrarische bebouwingslinten en buurtschappen in combinatie met investeren in de kleinschalige karakter van het landschap;
- versterken recreatieve verbindingen;
- oost-west patronen waterlopen tegenover noord-zuid lopende wegen en linten als basis nemen voor ontwikkelingen met zorg voor groene overgang tussen stad en land, in kernrandzones en agrarische bebouwingslinten;
- aandacht voor en behoud van verschijnsel wijst;
- versterken van de ecologische waarden en biodiversiteit.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 15-07-2017)

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Jaarlijks vinden actualisaties van de Verordening ruimte plaats. Thans is de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 15-07-2017) van toepassing. Hierna wordt gesproken over de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

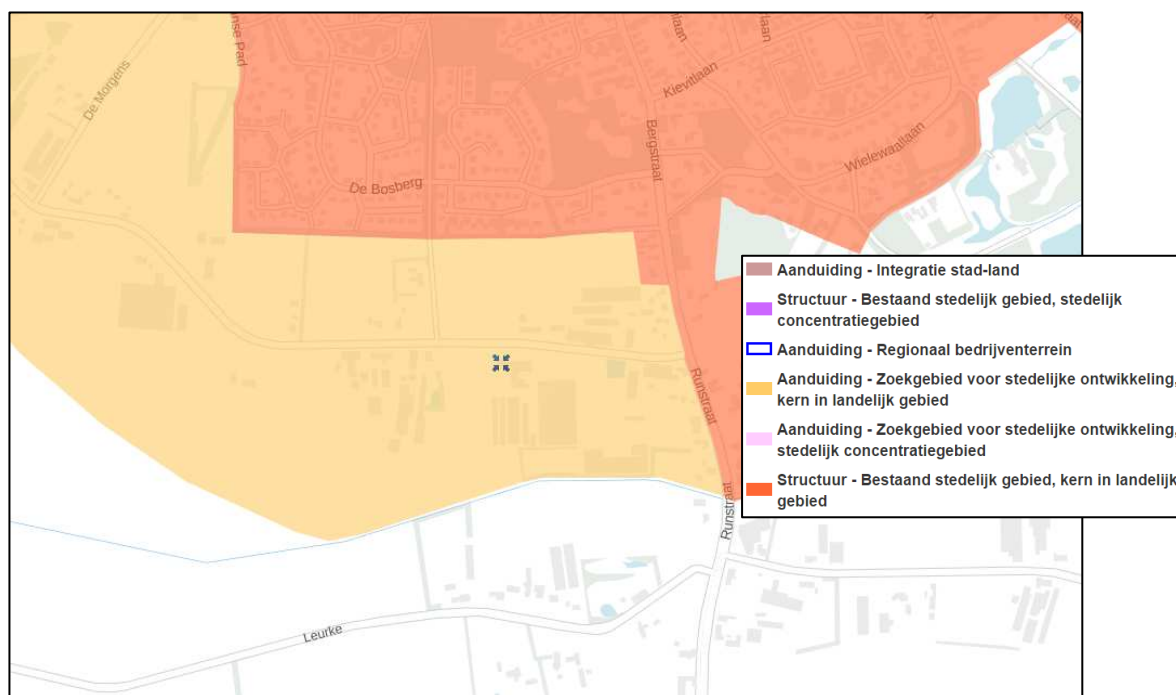
De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduidingen in Verordening ruimte

Themakaart stedelijke ontwikkeling

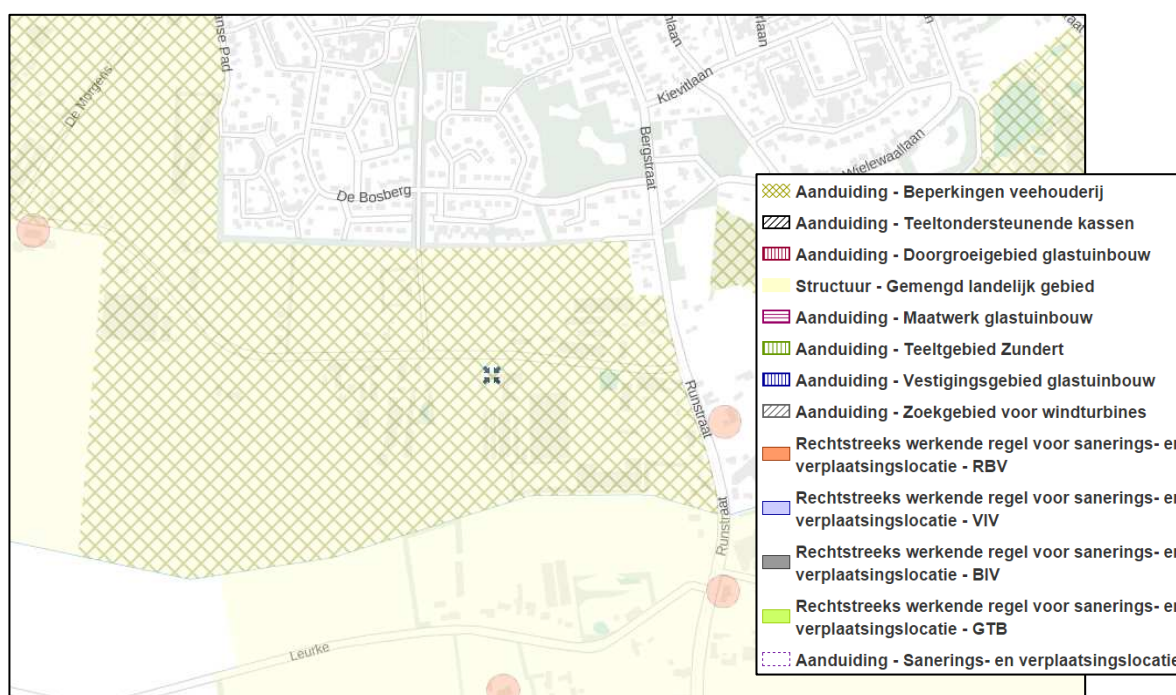
Het plangebied aan Zandhoek is op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' aangeduid als gelegen in een 'zoekgebied verstedelijking – kern in landelijk gebied'. In een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals een bedrijventerrein. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in een 'Zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied' weer.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Themakaart overige agrarische ontwikkelingen en windturbines

Het plangebied aan Zandhoek is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de Structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. De huidige bedrijfsgebouwen aan Zandhoek 1 worden in samenhang met de ontwikkeling nagenoeg geheel gesloopt. Slechts bij het woonhuis Zandhoek 1 blijft een bestaande agrarische loods gehandhaafd. Op een gedeelte van het plangebied wordt nieuwe natuur in samenhang met waterberging ontwikkeld. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in 'agrarisches gebied' weer.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarisches ontwikkeling en windturbines'

Overige themakaarten

Het plangebied is niet aangeduid op de themakaarten 'water', 'cultuurhistorie' en 'natuur en landschap' in de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Regels Verordening ruimte betreffende bevordering ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn in artikel 3 regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 gaat in op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, artikel 3.2 op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat een plan bij dient te dragen aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en toepassing geeft aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening anders is bepaald. Daarnaast is een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Groote Hoeven vindt deels binnen bestaand stedelijk gebied en deels buiten bestaand stedelijk plaats. Het gedeelte dat buiten bestaand stedelijk gebied gelegen is, is aangeduid als een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Navolgend zijn de regels van artikel 3.1 overgenomen en is de ontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de visie van een kleine dorpse uitbreidingslocatie, waarbij fysiek en visueel aansluiting gezocht is bij het aansluitende buitengebied. Aan de Zandhoek wordt het beeld van een dorpse lintbebouwing nagestreefd. In de 2^e lijn achter dit lint liggen de bedrijfsloodsen die kleinschalig van karakter zijn. Middels een eigen rondgaande weg is de derdelijns bebouwing ontsloten. Deze bebouwing is aan de achterzijde afgeschermd door een opgaande beplanting en de forse bedrijfsloodsen van het achtergelegen bedrijf. De bedrijfskavels liggen hierdoor ingesloten in groene kamers tussen de bestaande bebouwing. Ten opzichte van de huidige situatie met een invulling door kassen en een nertsenhoudery vindt er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats. Het waardevolle doorzicht naar het achtergelegen gebied aan de westzijde blijft gehandhaafd. Hierdoor en door een vrije contour aan de rand van het

plan ontstaat enerzijds een duidelijke duurzame kernrand en anderzijds een 'zachte overgang' naar het achtergelegen buitengebied.

- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zie lid 2.

2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:*

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*

Artikel 8.1 lid 1 stelt dat ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling' niet voldaan hoeft te worden aan het vereiste in artikel 3, lid 2 dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. Overigens is er bij onderhavige ontwikkeling wel sprake van een bestaand bouwperceel.

- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

- c. in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*

In artikel 3.1.2 van onderhavige toelichting is toepassing gegeven aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.*

De regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan regelen dat bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden opgericht en geconcentreerd binnen een bouwperceel.

- e. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.*

3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*

Hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting bevat deze verantwoording.

- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*

Hoofdstukken 2 en 4 van onderhavige toelichting bevatten deze verantwoording.

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

Hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting bevat deze verantwoording.

- 4.** *Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie voor agrarische bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling vindt dan ook plaats in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij en een plantenkwekerij met kassen binnen het plangebied. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' (artikel 3.2), uitgewerkt in de handreiking 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In het Regionaal Ruimtelijke Overleg (RRO) van juni 2012 is ingestemd met de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling en in het RRO van januari 2013 zijn deze uitgangspunten bekrachtigd in een bestuurlijke afspraak. Daarbij is afgesproken dat voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen wordt aangesloten bij eerdere afspraken voor rood-voor-groenkoppeling bij stedelijke uitbreidingen en het voorstel uit de handreiking. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied betekent dit concreet dat minimaal 1% van de uitgifteprijs wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Door M.C.H.J. Eijkemans, Register Taxateur O.Z. en Onteigeningsdeskundige, en J. Gijsbers, Register Makelaar en Taxateur O.Z., is een adviesrapportage betreffende verkoopprijzen met waardepeildatum 1 juli 2013 opgesteld. Navolgende tabel geeft een berekening van de uitgifteprijs van het plangebied weer, waarbij de genoemde adviesrapportage als basis is gehanteerd.

	KAVEL 1 DEELGEBIED 1A			KAVEL 2 DEELGEBIED 1A		
	Uitgifteprijs per			Uitgifteprijs per		
	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie
Totale kavel	2468			2448		
Bedrijfsmatig wonen	1493	€ 175.00	€ 261,275.00	1484	€ 175.00	€ 259,700.00
Bedrijfsmatige kavel bij wonen	975	€ 120.00	€ 117,000.00	964	€ 120.00	€ 115,680.00
Bedrijfsmatige kavels	0	€ 110.00	€ 0.00	0	€ 110.00	€ 0.00
Totale waarde per kavel			€ 378,275.00			€ 375,380.00
	KAVEL 3 DEELGEBIED 1A			KAVEL 4 DEELGEBIED 1A		
	Uitgifteprijs per			Uitgifteprijs per		
	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie
Totale kavel	2412			2491		
Bedrijfsmatig wonen	1485	€ 175.00	€ 259,875.00	1545	€ 175.00	€ 270,375.00
Bedrijfsmatige kavel bij wonen	927	€ 120.00	€ 111,240.00	946	€ 120.00	€ 113,520.00
Bedrijfsmatige kavels	0	€ 110.00	€ 0.00	0	€ 110.00	€ 0.00
Totale waarde per kavel			€ 371,115.00			€ 383,895.00
	KAVEL 5 DEELGEBIED 1A			KAVEL 6 DEELGEBIED 1A		
	Uitgifteprijs per			Uitgifteprijs per		
	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie
Totale kavel	2489			2492		
Bedrijfsmatig wonen	1579	€ 175.00	€ 276,325.00	1595	€ 175.00	€ 279,125.00
Bedrijfsmatige kavel bij wonen	910	€ 120.00	€ 109,200.00	897	€ 120.00	€ 107,640.00
Bedrijfsmatige kavels	0	€ 110.00	€ 0.00	0	€ 110.00	€ 0.00
Totale waarde per kavel			€ 385,525.00			€ 386,765.00
	KAVEL 7 DEELGEBIED 1B			KAVEL 8 DEELGEBIED 1B		
	Uitgifteprijs per			Uitgifteprijs per		
	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie
Totale kavel	1809			2059		
Bedrijfsmatig wonen	0	€ 150.00	€ 0.00	0	€ 175.00	€ 0.00
Bedrijfsmatige kavel bij wonen	0	€ 120.00	€ 0.00	0	€ 120.00	€ 0.00
Bedrijfsmatige kavels	1809	€ 110.00	€ 198,990.00	2059	€ 110.00	€ 226,490.00
Totale waarde per kavel			€ 198,990.00			€ 226,490.00
	KAVEL 9 DEELGEBIED 1B			KAVEL 10 DEELGEBIED 3		
	Uitgifteprijs per			Uitgifteprijs per		
	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie	m ²	Uitgifteprijs per m ²	categorie
Totale kavel	2297			5687		
Bedrijfsmatig wonen	0	€ 175.00	€ 0.00	2634	€ 150.00	€ 395,100.00
Bedrijfsmatige kavel bij wonen	0	€ 120.00	€ 0.00	3053	€ 100.00	€ 305,300.00
Bedrijfsmatige kavels	2297	€ 110.00	€ 252,670.00	0	€ 80.00	€ 0.00
Totale waarde per kavel			€ 252,670.00			€ 700,400.00

De totale uitgifteprijs van het plangebied bedraagt € 3.659.505,00. Derhalve dient € 36.595,05 te worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De gemeenteraad van de gemeente Boekel heeft in haar vergadering d.d. 21 februari 2013 de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Deze beleidsvisie biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

VASTGESTELD

De ontwikkelingen binnen het plangebied leveren op een tweetal wijzen een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied; een landschappelijke meerwaarde en een maatschappelijke meerwaarde.

De landschappelijke meerwaarde wordt gevormd door:

- de sloop van 10.800 m² dissonerende bedrijfsbebouwing;
- de aanleg van groenelementen binnen het plangebied;
- een kwalitatieve uitstraling van de omgeving zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein de Zandhoek' (P15 (stads)landschappen d.d. 30 juli 2013).

De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de sloop van de dissonerende bebouwing slechts mag worden toegerekend aan een kwaliteitsverbetering van het landschap als ter plaatse een bestemming wordt gelegd waar geen nieuwe bebouwing meer wordt toegestaan, aangezien dan sprake is van daadwerkelijke ontstening.

In de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' zijn normbedragen gegeven voor de te leveren tegenprestatie. Navolgend is een berekening van de geleverde tegenprestatie weergegeven, waarbij de normbedragen uit de beleidsvisie zijn gehanteerd. Deze tegenprestatie bestaat uit:

1. een waardevermindering van de westelijke gronden van het plangebied welke worden omgezet in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen' in combinatie met een infiltratievoorziening en
2. de daadwerkelijke ontstening bestaande uit het verschil tussen de thans aanwezige bebouwing (10.800 m²) en de maximaal toegestane toekomstige bebouwing (8.640 m²).

Tegenprestatie	Oppervlakte	Bedrag per m²	Tegenprestatie
Ontstening door sloop ongewenste bedrijfsbebouwing	2.160 m ²	€ 6.00	€ 12,960.00
Waardevermindering omzetting 'Agrarisch' naar bestemming 'Groen'	5.361 m ²	€ 3.90	€ 20,907.90
Waardevermindering omzetting 'Agrarisch' naar bestemming 'Groen' met waterberging	2.067 m ²	€ 4.50	€ 9,301.50
Waardevermindering omzetting 'Agrarisch' naar bestemming 'Agrarisch' met waterberging	978 m ²	€ 4.50	€ 4,401.00
Bijdrage kwaliteitsverbetering			€ 47,570.40

De maatschappelijke meerwaarde wordt gevormd door:

- het creëren van arbeidsplaatsen in de gemeente Boekel;
- het herontwikkelen van de omgeving Zandhoek – Bergstraat conform de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de Structuurvisie Boekel.

De maatschappelijke meerwaarde van het bestemmingsplan is niet te kwantificeren in euro's.

De ontwikkeling betreft een uitwerking van het gemeentelijke beleid op een locatie in de kernrandzone van de gemeente Boekel. De huidige dissonerende bebouwing zal plaats maken voor bebouwing met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling dat wordt gewaarborgd door het 'Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein de Zandhoek' (P15 (stads)landschappen d.d. 23 januari 2014) in combinatie met de aanleg van landschapselementen. Met de ontwikkeling wordt tevens een nertsenhouderij en een glastuinbouwbedrijf gesaneerd waardoor het woon- en leefklimaat voor wat betreft geur en fijnstof voor de omgeving verbeterd. De ontwikkeling voldoet aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

VASTGESTELD

3.2.2.4 Regels voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

In artikel 4.4 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen betreffende de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein mogelijk. De regels in artikel 4.4 stellen onder andere eisen aan het plan in relatie tot de harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen waarover de gemeente Boekel beschikt en de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg betrekking hebbende op de planologische voorbereiding van de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. In het regionale overleg heeft overleg plaatsgevonden met de werkgroep 'werken'. De aandachtspunten die uit dit overleg naar voren zijn gekomen, zijn in onderhavige toelichting nader onderbouwd.

In de regels van artikel 4.4 wordt tevens de eis gesteld dat de regels van dit bestemmingsplan zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn bestemmingsvlakken toegekend aan de uit te geven bedrijfskavels. Per bestemmingsvlak zijn regels opgenomen betreffende de maximaal op te richten bebouwing, waarbij een onderscheid is gemaakt in de bestemmingen 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2'. Op deze wijze wordt een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert. Tevens zijn regels gesteld betreffende toegestane milieucategorieën en het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik. Dit bestemmingsplan past binnen de regels zoals gesteld in artikel 4.4 van de Verordening ruimte.

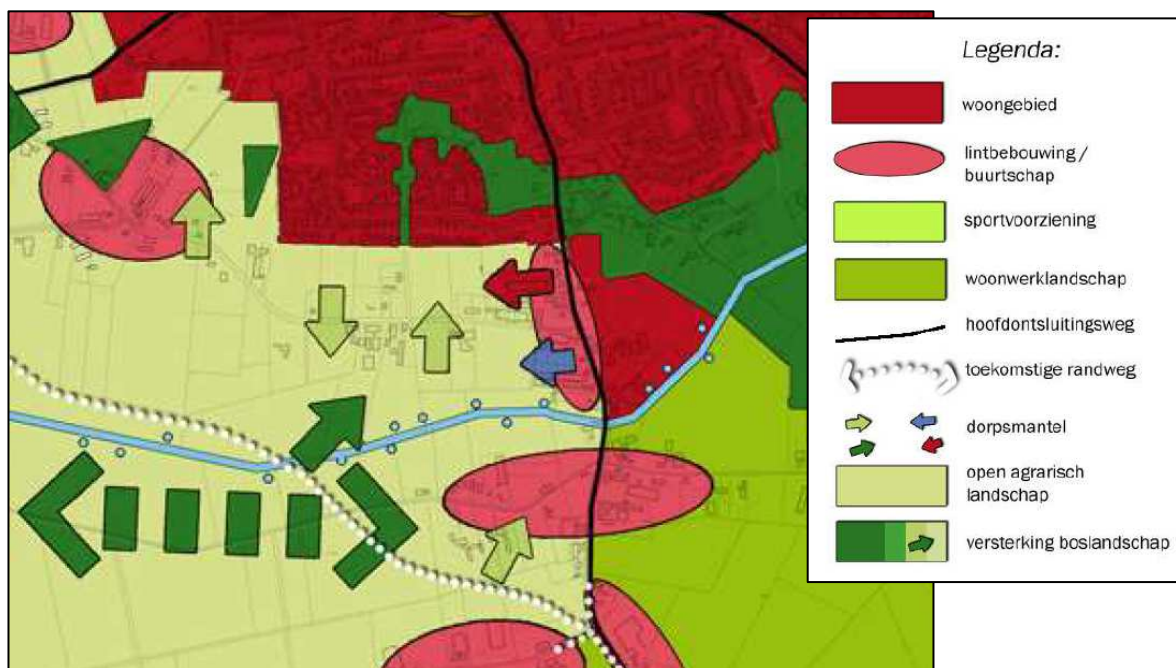
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Boekel 2011'

In de structuurvisie 'Boekel 2011' wordt het ruimtelijke toekomstperspectief voor de gemeente Boekel voor (middel)lange termijn geschetst. De structuurvisie is geen blauwdruk van hoe het precies moet worden, maar een visiebeeld van hoe de gemeente zich bij voorkeur zou ontwikkelen binnen nu en 10-15 jaar. Het beschrijft de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid in Boekel. De structuurvisie bestaat uit twee delen: het ruimtelijke casco en het projectenplan.

In het ruimtelijke casco wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn. Het ruimtelijke casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. In het projectenplan worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast formuleert de gemeente welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld behorende bij ruimtelijke casco van de structuurvisie 'Boekel 2011'.



Figuur 13: Uitsnede ruimtelijke casco

Het plangebied is in het ruimtelijke casco van de structuurvisie 'Boekel 2011' aangeduid als 'dorpsmantel'. Voor gebieden welke aangeduid zijn als 'dorpsmantel' is de volgende toekomstvisie geformuleerd:

"De zone tussen de dorpskern van Boekel en de toekomstige randweg is aangeduid als zogenaamde 'dorpsmantel'. Dit gebied vormt het overgangsgebied tussen het buitengebied en de kern Boekel. Het wordt het aanzicht van Boekel, gezien vanaf de randweg. De gemeente Boekel wil zich laten zien en niet wegstoppen achter een geluidswal of -scherm. Vanaf de randweg dient sprake te zijn van een afwisselend beeld. Dit kan bereikt worden door enerzijds een ruimtelijke afwisseling en anderzijds een functionele afwisseling. Ruimtelijk gezien is het gewenst om te variëren in open en gesloten ruimtes, groene en bebouwde ruimtes. Er dient een geleidelijke overgang plaats te vinden van landschap naar dorp met een panoramische beleving en zichtrelaties naar het dorp. Doorzichten naar bestaande waardevolle elementen, zoals buurtschappen, dienen behouden te blijven en ingepast te worden in het ontwerp. Het landschap en de stedelijke functies in deze zone dienen met elkaar verweven te worden. Functioneel gezien is het gewenst om te variëren in vooral extensieve functies.

In de dorpsmantel kunnen verschillende functies wel een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits aandacht wordt besteed aan een groene inpassing en een kwalitatieve uitstraling. Meer intensievere functies dienen aansluitend op de bestaande dorpsrand te worden gelokaliseerd. In de meer open ruimte is slechts sporadisch nieuwe bebouwing wenselijk. Uitbreiding van bedrijventerrein De Vlinder in de dorpsmantel is denkbaar, mits voldaan wordt aan de beschreven karakteristiek en de uitbreiding aansluitend is aan het bestaande bedrijventerrein en aanwezige infrastructuur voor de ontsluiting van deze bedrijven. Het aantal aansluitingen dat door de dorpsmantel heen loopt dient beperkt te worden. Een zorgvuldige inrichting en uitstraling van de dorpsmantel is bepalend voor de profilering van Boekel langs de randweg. Om de exacte

ontwikkelingsmogelijkheden in beeld te brengen dient voor de dorpsmantel een gebiedsvisie te worden opgesteld, waarbinnen nadere richtlijnen worden bepaald.”

In het ruimtelijke casco van de structuurvisie 'Boekel 2011' is tevens een visie op bedrijvigheid opgenomen. Deze is navolgend weergegeven:

“Daarnaast is Boekel een echte werkgemeente met veel lokale bedrijven, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. De gemeente wil zich in de toekomst als werkgemeente blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten voldoende kansen krijgen zich verder te ontplooien. Ook moet er ruimte zijn voor nieuwe ondernemers. Daarnaast moeten er mogelijkheden worden geboden voor verplaatsing (bijvoorbeeld ondernemers uit het buitengebied die zich op het bedrijventerrein willen vestigen). Door de terugtrekkende werkgelegenheid in de agrarische sector zal een deel van deze werkgelegenheid in andere sectoren moeten worden opgevangen. Naast kleinschalige nieuwe economische functies op agrarische locaties zal daarvoor ook extra werkgelegenheid voor deze mensen binnen andere sectoren moeten worden gecreëerd.”

De beoogde herontwikkeling waarbij een intensieve veehouderijlocatie wordt omgezet in een bedrijventerrein, is een passende ontwikkeling binnen het beleid van de structuurvisie 'Boekel 2011'. Binnen de dorpsmantel waarin het plangebied gelegen is, is ruimte voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Daarnaast is in de visie aangegeven dat de gemeente Boekel zich als werkgemeente wil blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid wil creëren. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ruimte geboden aan nieuwe ondernemers en zullen nieuwe arbeidsplaatsen ontstaan.

3.3.2 Ruimtelijke visie Dorpsmantel

Voor de zone gelegen tussen de dorpskern en de nieuwe randweg, in de structuurvisie 'Boekel 2011' aangeduid als 'dorpsmantel', is de ruimtelijke visie 'Dorpsmantel' (d.d. 23 februari 2011) opgesteld. In de ruimtelijke visie voor de dorpsmantel zijn vanuit een ruimtelijke analyse kwaliteitskaarten opgesteld ten aanzien van de dorpsrand, buurtschappen en voor de visie randweg. Deze kwaliteitskaarten zijn samen met de verkeerskundige eisen verder uitgewerkt in een viertal ruimtelijke scenario's.

Na bepaling en vaststelling van het tracé van de randweg is er per deellocatie ingezoomd om op detailniveau (buurtschap) diverse varianten te onderzoeken. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het voorkeursscenario dat daarbij naar voren is gekomen.



Figuur 14: Uitsnede voorkeursvariant

In dit voorkeursscenario is het plangebied aangeduid als 'Bedrijvigheid'. De past bij de beoogde herontwikkeling.

3.3.3 Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'

Op 21 februari 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe en andere (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot een kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt en een meerwaarde voor de omgeving oplevert. In de kwaliteitsgids, welke onderdeel uitmaakt van de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' is per bebouwingsconcentratie binnen de gemeente Boekel een analyse en visie uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Runstraat'. Navolgend is de analyse op de bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Runstraat' weergegeven.

"Van oorsprong lag de meeste bebouwing ten oosten van de Runstraat, aan de voet van de open enk. De oostzijde is rijk aan beplanting in de vorm van bos(percelen). Oorspronkelijk werd de enk opgedeeld in kleinere delen door beplanting en paden die over de enk liepen. Tegenwoordig is er sprake van meer openheid. De oorspronkelijke bebouwing was kleinschalig van aard en verbonden met de Runstraat. Tegenwoordig is er zeer veel bebouwing toegevoegd. De oude erven hebben niet alleen een schaalsprong gemaakt, maar er heeft ook nieuwvestiging plaatsgevonden. Hierdoor is de Runstraat niet meer van de Zandhoek te onderscheiden en kan worden gesproken over één buurtschap Zandhoek-Runstraat. De ontwikkelingen hebben geleid tot een zeer verdicht bebouwingscluster. Landschappelijke relaties tussen het buurtschap en het landschap zijn zeer zwak of geheel verdwenen. Binnen het buurtschap is geen ruimte meer voor schaalvergroting of nieuwvestiging. Om kwaliteitswinst te behalen, wordt er ingezet op het verkleinen van de schaal van de bebouwing. Met name aan de noordzijde van het buurtschap is hier kwaliteitswinst te boeken.

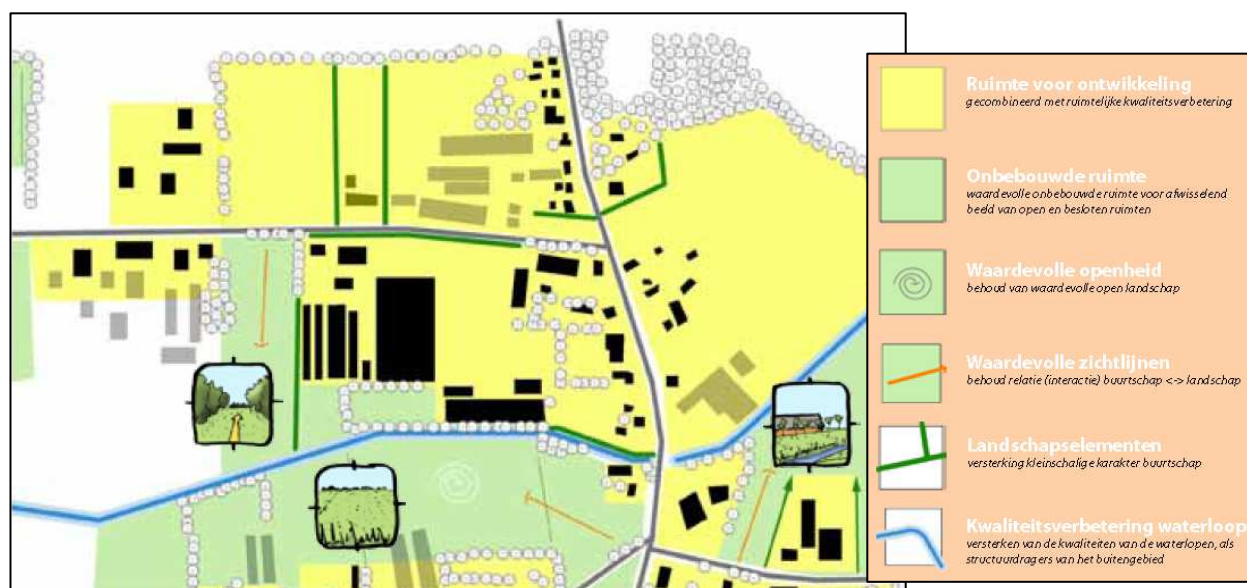
De noordelijk gelegen erven aan de Runstraat hebben een beperkte omvang en introduceren de kern Boekel. Door de onbebouwde ruimte rondom het knooppunt Zandhoek-Runstraat te versterken wordt de herkenbaarheid vergroot. Daarbij versterkt de relatie van de open enk met het buurtschap. Rondom de Zandhoekse Loop is veel bebouwing gelegen, veelal tot aan het talud. Door de erven te begrenzen met erfbeplanting krijgt de waterloop weer herkenbaarheid en een meer landschappelijke uitstraling.”

Navolgende figuur betreft de analysekaart van de bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Runstraat'. Het plangebied is op deze analysekaart aangeduid als 'Bouwkavel met bebouwing'.



Figuur 15: Analysekaart bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Runstraat'

Navolgend figuur betreft de visiekaart van de bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Runstraat'. Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als 'Ruimte voor ontwikkeling, gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering'. De beoogde ontwikkeling sluit aan op deze visie. Ter plaatse vindt een ontwikkeling plaats die gepaard gaat met een significante kwaliteitsverbetering.



Figuur 16: Visiekaart bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Runstraat'

3.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'. De gemeenteraad van de gemeente Boekel heeft dit bestemmingsplan op 15 maart 2006 vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 21 november 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' aangeduid met de gebiedsbestemming 'agrarisches gebied' en gedeeltelijk de detailbestemming 'agrarisches bouwblok'. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Ten behoeve van deze herziening is dit bestemmingsplan opgesteld. Thans bereidt de gemeente Boekel een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied voor. Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet heeft de gemeente gekozen voor het planfiguur van een Omgevingsplan. Het plangebied is niet opgenomen in dit Omgevingsplan.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van de bedrijven en de bedrijfswoningen.

4.2 Geluidsaspecten

4.2.1 Wegverkeerslawaaai

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

In het kader van dit bestemmingsplan zal een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai worden uitgevoerd.

PM (onderzoek wegverkeerslawaaai wordt nog aangeleverd)

4.2.2 Industrielawaai

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zal een akoestisch onderzoek Industrielawaai worden uitgevoerd.

PM (onderzoek Industrielawaai wordt nog aangeleverd)

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wet milieubeheer

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm). De basis voor de luchtkwaliteitstoets staat in titel 2 van hoofdstuk 5 Wm. De luchtkwaliteitseisen zelf staan in artikel 5.16 Wm. Bij de luchtkwaliteitstoets hoort een aantal uitvoeringsregels. Deze uitvoeringsregels liggen vast in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. Zo ook de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in

VASTGESTELD

betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

De ontwikkeling van een bedrijventerrein zal een toename van de verkeersintensiteit op een deel van de Zandhoek en op de Runstraat met zich meebrengen. Met behulp van de CROW publicatie 256 'verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' is de omvang van de toename bepaald. In totaal is er sprake van circa 22.000 m² netto uit te geven gemengd bedrijventerrein met bedrijfswoningen. Voor de zes bedrijfswoningen, gelegen aan de Zandhoek, wordt een correctie toegepast van 3.600 m². In de CROW publicatie wordt per 10.000 m² netto uit te geven bedrijventerrein uitgegaan van 170 personenauto's en 44 vrachtautobewegingen per etmaal. In totaal zal deze ontwikkeling dan ook naar verwachting 313 personenautobewegingen en 75 vrachtbewegingen per etmaal met zich meebrengen. In totaal een toename van 388 vervoersbewegingen per etmaal. In vergelijking met omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan zoals genoemd in de Regeling NIBM. Het plan is derhalve als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit.

4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. In de context van dit besluit worden bijvoorbeeld ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.4 Agrarische bedrijvigheid

4.4.1 Inleiding

De omliggende veehouderijen in de nabijheid van het plangebied mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie. Tevens moet ter plaatse van het plangebied een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde ontwikkelingen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.4.2 Activiteitenbesluit

Veehouderijen vallen onder het Activiteitenbesluit indien niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;

- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn echter wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er zijn echter twee verschillen met de Wgv:

- Als sprake is van een overschrijding van de geurbelasting is de toegestane geurbelasting bij het uitbreiden of wijzigen van de veehouderij het gemiddelde van de bestaande geurbelasting en de norm.
- Voor woningen bij een (voormalige) veehouderij en Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gerealiseerd op een kavel die in gebruik was als veehouderij, geldt de minimumafstand van 50 of 100 meter. Dit leidt soms tot meer bescherming voor deze woningen dan tot naastgelegen burgerwoningen waar de norm voor de geurbelasting van toepassing is. Uit artikel 3.116, lid 3 van het Activiteitenbesluit volgt dat als de afstand tot een woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

Voor bedrijven die niet onder het Activiteitenbesluit vallen, zijn de Wgv en Wav wel van toepassing.

4.4.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object; de voorgrondbelasting. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 oue/m³ binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

4.4.4 Gemeentelijke verordening

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten onderbouwd afwijken van de wettelijke normen. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeenteraad van de gemeente Boekel heeft op 13 december 2012 in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening vastgesteld; de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel'. Het plangebied is op basis van deze verordening gelegen in het deelgebied 'kernrandzones'. Derhalve bedraagt de maximale waarde voor de voorgrondbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object ter plaatse van het plangebied, in afwijking van de Wgv, 7 oue/m³.

4.4.5 Veehouderijen in omgeving

Navolgende figuren geven de actueel vergunde situatie weer van de relevante veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied. Deze bedrijven zijn op de kortste afstand van het onderzoeksgebied gelegen en hebben de grootste geuremissie. Andere bedrijven in de omgeving zijn op grotere afstand van het onderzoeksgebied gelegen, of hebben een lage geuremissie en zijn derhalve voor de ontwikkeling niet relevant.

5427 PJ, Zandhoek 5, BOEKEL

Beschikingsdatum: 18-01-2011 RAV-tabelversie: RAV 2011-1										
Stalgroepen										
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s) PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.2		bedrijf	0,16	1448	232	66	10	7819,20 81
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		bedrijf	0,13	384	50	17	0	2073,60 22
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	140	105	13	0	1092 10
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	144	86	13	0	1123,20 11
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17.4		bedrijf	1,25	28	35	12	7	117,60 1
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	54	448	36	14	1506,60 9
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4		bedrijf	0,63	374	236	89	97	1757,80 13
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4.4		bedrijf	0,83	2	2	1	1	5,60 0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		bedrijf	0,53	42	22	30	2	243,60 1
Totalen						2616	1216	277	131	15739,20 148

Figuur 18: Vergunning Zandhoek 5 (bron: BVB)

5427 EE, Leurke 5, BOEKEL

Beschikingsdatum: 05-11-2002 RAV-tabelversie: RAV 2002-1										
Stalgroepen										
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s) PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.2		bedrijf	0,16	200	32	9	0	1080 11
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.2		bedrijf	0,75	328	246	30	0	2558,40 24
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		bedrijf	8,30	40	332	27	10	1116 6
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12		bedrijf	4,20	25	105	8	7	467,50 4
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.8.2		bedrijf	2,20	96	211	23	25	1795,20 17
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70 0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.6.2.1		bedrijf	1,40	335	469	239	15	5996,50 51
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	10	35	10	0	230 2
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	539	1348	539	24	12397 82
Totalen						1574	2784	886	81	25659,30 197

Figuur 19: Vergunning Leurke 5 (bron: BVB)

4.4.6 Woon- en leefklimaat

4.4.6.1 Inleiding

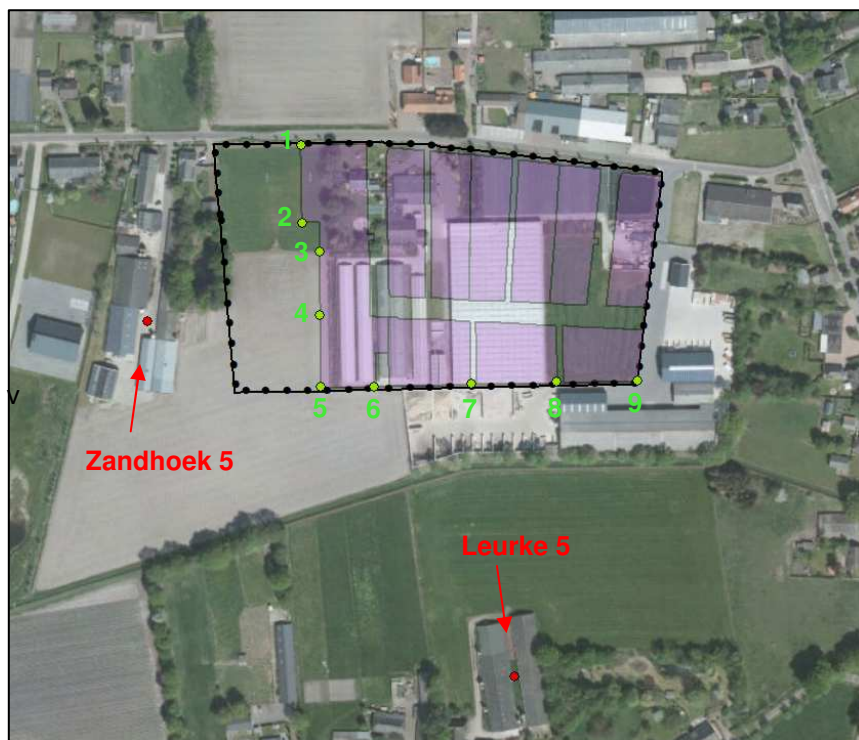
Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.4.6.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is.

De voorgrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks vergunning. In beginsel dient de geuremissie van een bedrijf te worden berekend vanaf de hoek van het agrarische bouwvlak van een veehouderij. Echter, tussen het plangebied en Leurke 5 is thans een geurgevoelig object gelegen. Een geurgevoelig object betreft een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Dit geurgevoelige object betreft het kantoor bijhorende tot het agrarische loonwerkbedrijf aan Zandweg 1B. Er is reeds sprake van een overbelaste situatie op dit bestaande geurgevoelige object. Omdat de locatie Leurke 5 reeds 'op slot' staat door de aanwezigheid van een geurgevoelig object, dient niet de hoek van het bouwvlak als uitgangspunt te worden genomen, maar de daadwerkelijke emissie van het bedrijf. Hetzelfde geldt voor het veehouderijbedrijf Zandhoek 5. Ook dit bedrijf wordt reeds belemmerd in zijn bedrijfsuitbreiding vanwege de woning Zandhoek 3. Deze woning ligt tussen het bedrijf Zandhoek 1 en het plangebied.

Navolgende figuur geeft voor de beide bedrijven het ingevoerde emissiepunten weer. Tevens zijn in deze figuur de gehanteerde depositiepunten weergegeven.



Figuur 20: Gehanteerde emissiepunten dominante veehouderijen

Navolgende tabel geeft de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weer, zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7'.

Voorgrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	5 - 10	Goed
4 - 6	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	15 - 20	Matig
10 - 13	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	25 - 30	Slecht
19 - 24	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	35 - 40	Extreem slecht

Navolgende figuur geeft de resultaten van de berekeningen van de voorgrondbelasting weer.

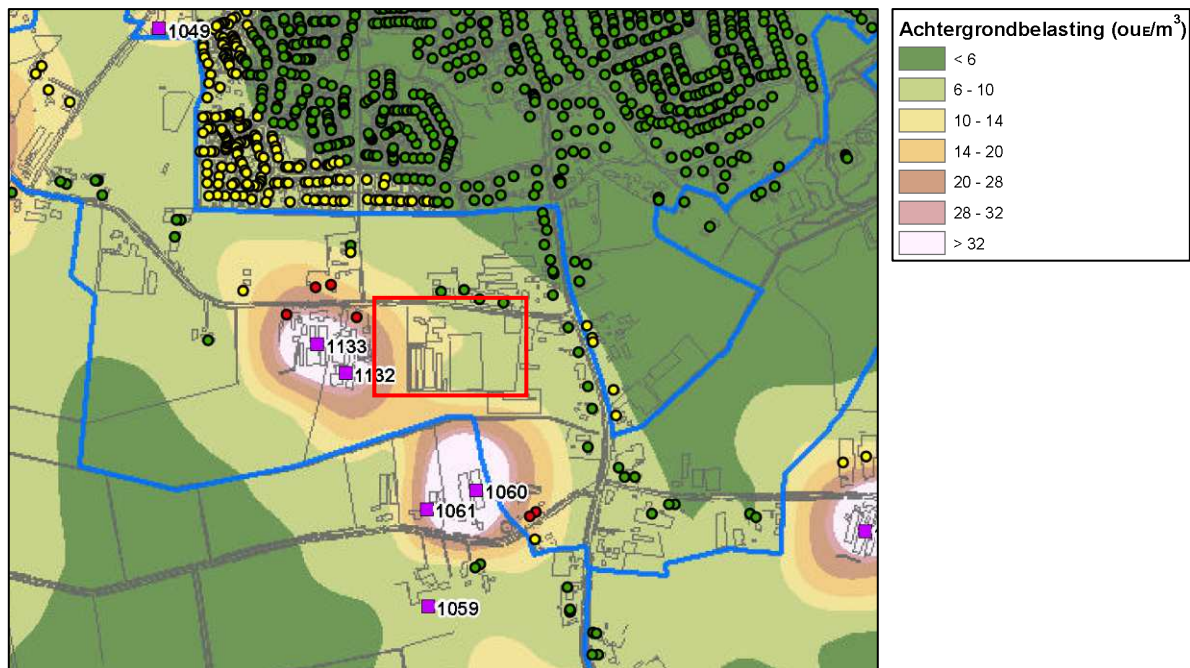
GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting Zandhoek 5	Geurbelasting Leurke 5	Leefklimaat
1	174 787	400 783	5,8	2,1	Redelijk goed
2	174 788	400 733	7,5	2,6	Matig
3	174 799	400 714	7,2	2,9	Matig
4	174 799	400 673	7,7	3,7	Matig
5	174 800	400 627	6,2	5,0	Redelijk goed
6	174 835	400 627	4,3	5,0	Redelijk goed
7	174 897	400 629	2,7	5,7	Redelijk goed
8	174 952	400 630	1,8	6,5	Redelijk goed
9	175 004	400 631	1,4	5,8	Redelijk goed

VASTGESTELD

Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'matig' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

4.4.6.3 Woon- en leefklimaat

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het woon- en leefklimaat. Als bijlage bij de 'Geurgebiedsvisie gemeente Boekel' is een kaart van de achtergrondbelasting op 1 februari 2012 opgenomen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart weer.



Figuur 21: Geursituatie Boekel 1 februari 2012

Ter plaatse van de beoogde bebouwing binnen het plangebied is thans sprake van een achtergrondbelasting van 6–14 ouε/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting 6-14 ouε/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 8% - 16%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 8% - 16% sprake is van een 'matig' tot 'goed' woon- en leefklimaat.

4.4.6.4 Conclusie

Aangezien de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting, is de voorgrondbelasting bepalend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'matig' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van de planlocatie is in het kader van het woon- en leefklimaat derhalve geen bezwaar.

Aangezien ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de herontwikkeling van het plangebied in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.4.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied aan de Zandstraat 1 te Boekel mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende

VASTGESTELD

veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door geurgevoelige objecten (Zandweg 1b en Zandhoek 3) welke gelegen zijn tussen en nabij het plangebied en de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is dan ook op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geen bezwaar.

4.4.7 Niet-agrarische bedrijven

De bedrijfsbestemmingen aan de Zandhoek dienen beoordeeld te worden op hun effect op de omgeving. Het realiseren van nieuwe bedrijfsbestemmingen mag niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Een milieuzonering dient te waarborgen dat milieubelastende bedrijven in voldoende mate gescheiden worden van milieugevoelige functies, zoals wonen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' editie 2009, gehanteerd. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukeurmerken van typen bedrijven met daaraan gekoppeld richtafstanden waar bij nieuwe ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de bedrijvenlijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden gelden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype. Het plangebied is gelegen in een omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betreffen gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. De richtafstanden kunnen in dergelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd.

Op het nieuwe bedrijventerrein Zandhoek is bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor deze milieucategorie geldt ten aanzien van een 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. Binnen een zone van 10 rondom de beoogde bedrijfsbestemming zijn geen woningen of andere gevoelige bestemmingen gelegen. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);

VASTGESTELD

- Hoogspanningslijnen.

4.5.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van ruim 1.300 meter aan de Aa 5 te Boekel. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

4.5.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

4.5.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Boekel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Op het aangrenzende kanaal vindt geen transport per schip meer plaats.

4.5.3.2 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Boekel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

4.5.3.3 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de N605. Het plan ligt op een afstand van circa 90 meter van deze provinciale weg.

4.5.3.4 Vervoer via buisleidingen

Circa 1.100 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding gelegen van N.V. Nederlandse Gasunie. Het plangebied aan Zandweg 1 is niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

4.5.4 Buisleidingen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Op een afstand van circa 1.500 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een hoogspanningslijn. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.6 Natuur en ecologie

4.6.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.6.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel'. Dit gebied is op een afstand van circa 10 kilometer van het plangebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

4.6.1 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde herontwikkeling omvat de omzetting van een bestaand bedrijf (plentenkwekerij en nertsenhouderij) in een bedrijventerrein. Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd. De bestaande bomen worden gehandhaafd. Er zijn dan ook geen flora en fauna waarden in het geding. Een flora en faunaonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moet conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied ligt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 200 gebied betreft het gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. Dit

VASTGESTELD

Natura 2000 gebied is op ca 15 kilometer en daarmee op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen dat de herontwikkeling van het plangebied geen significante gevolgen zal hebben voor dit gebied.

Het plangebied kent thans een intensief gebruik met een nertsenhoudery, plantenteelt onder glas en op containervelden en akkerbouw. Op basis van het huidige gebruik kan worden gesteld dat het plangebied geen of weinig actuele natuurwaarden kent. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op flora en fauna.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het projectgebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.7.2 Relevant beleid

4.7.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021

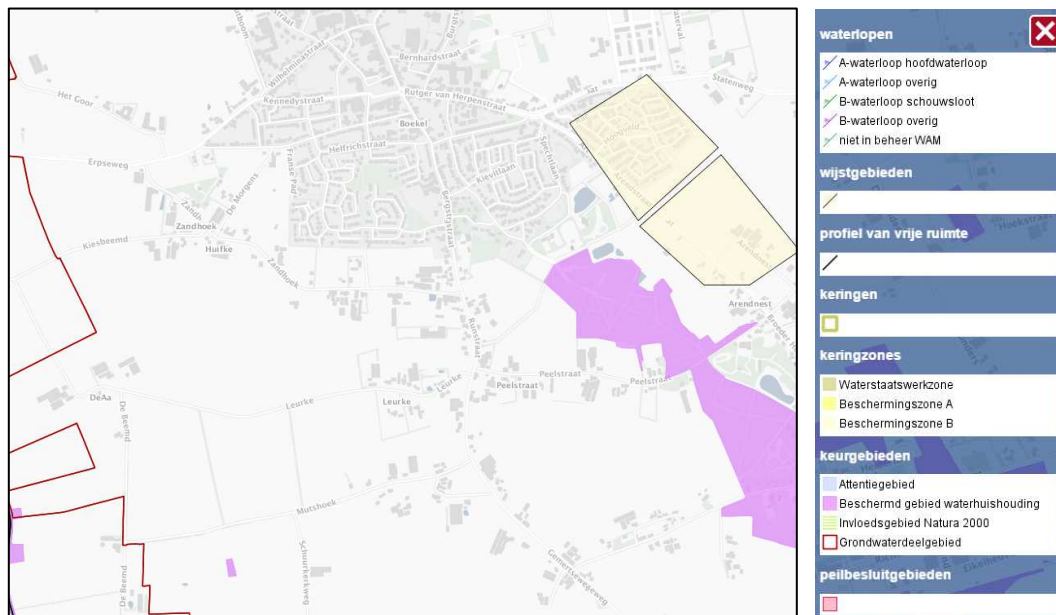
Het waterbeheerplan 2016-2021 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.

- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

4.7.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas 2015 van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas voor de omgeving van het plangebied

4.7.2.3 Principes waterschap Aa en Maas

Inleiding

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

Per beleidspunt wordt het dit plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik- infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De beoogde herontwikkeling zal geen materialen bezitten die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

4.7.2.4 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Boekel' beschrijft de gemeente Boekel voor de periode 2007-2011 welke doelen zij wil behalen. In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Boekel' zijn de volgende doelen gesteld:

1. inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
2. inzameling van het hemelwater dat afstroomt van openbaar gebied en tevens het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op particulier terrein;
3. het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt; waarbij:
 - a. ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen;
 - b. geen overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt (in de breedste zin van het woord);
 - c. een doelmatige oplossing wordt gezocht voor structurele nadelige gevolgen voor de gebruiksfuncties binnen het gemeentelijke gebied als gevolg van de aanwezige grondwaterstand.

Het hemelwater dat valt op de verharde oppervlakten van het plangebied wordt voor wat betreft de voorste bedrijf en woonkavels, via een gescheiden rioolstelsel, dat aangelegd wordt tijdens het opknappen en verbreden van de Zandhoek, afgevoerd naar een binnen het plangebied aan te leggen waterberging. Het hemelwater van de achterste kavels wordt via afvoergreppels afgevoerd naar deze waterberging.

4.7.2.5 Waterplan gemeente Boekel

Het Waterplan is een gezamenlijk beleidsplan van de waterbeheerders in de gemeente Boekel en gaat grotendeels over het watersysteem, riolering en afvalwater. In het waterplan worden de volgende zes thema's onderscheiden:

- samen werken aan water;
- waterkwantiteit;
- watergebruik en waterketen;
- natuur, ecologie en waterkwaliteit;
- water als ordenend principe;
- recreatie en beleving van water.

4.7.2.6 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Dit plan heeft een toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 en 10.000 m² tot gevolg. Hoe hiermee om wordt gegaan in het kader van de beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater Brabantse waterschappen wordt in de waterparagraaf nader uitgewerkt.

4.7.3 Waterparagraaf

4.7.3.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied aan de Zandhoek 1 bedraagt circa NAP +14,6 m. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 160-180 cm-mv. De bodem betreft een hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand. Het plangebied is gelegen op een plateau-achtige horst met dekzand aan de oppervlakte.

4.7.3.2 Verhard oppervlak en benodigde berging

De beoogde ontwikkeling omvat de oprichting van zestal bedrijfswoningen met daarbij bedrijfsbebouwing en een vijftal kavels met bedrijfsbebouwing. Het water dat valt op de erfverharding binnen de kavels vloeit via de verharding af op de tuin en het erf en infiltreert aldaar rechtstreeks in de bodem. Er is in totaal sprake van de een nieuw verhard oppervlak van 11.395 m². Binnen het plangebied is thans verharding aanwezig met een omvang van circa 13.300 m². In navolgende tabel is een overzicht van het te slopen en het verwachte nieuw verharde oppervlak.

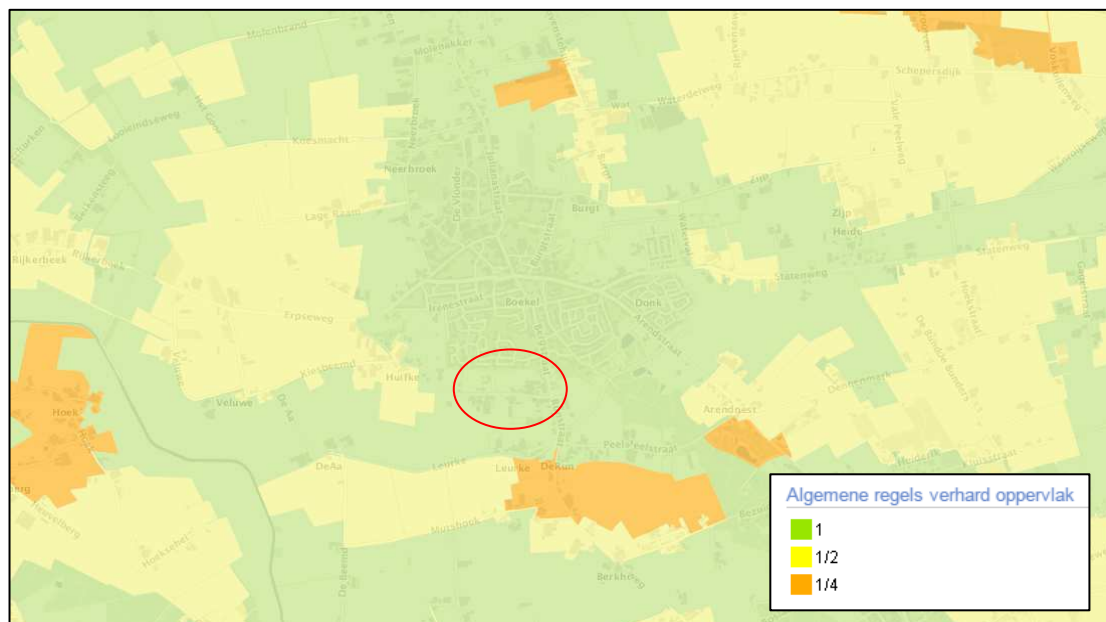
Bestaande verhard oppervlak	Oppervlakte in m ²
Glasopstanden	6.300
Overige bedrijfsbebouwing	4.500
Erfverharding	2.500
Totale m²	13.300 m²

Nieuw verhard oppervlak	m ²	Aantal	Totaal m ²
Bedrijfswoningen	150	6	900
Bijgebouwen	90	6	540
Bedrijfsgebouwen bij woningen	450	6	2.700
Bedrijfsgebouwen zonder woningen	900	5	4.500
Verkeersvoorzieningen buiten kavels			2.755
Totale m²			11.395 m²

Omdat er sprake is van een grootschalige herstructurering dient het totaal aan verhard oppervlak in de nieuwe situatie opgevangen en geïnfiltreerd te worden.

4.7.3.3 Benodigde compensatie

Voor het berekenen van de vereiste compensatie wordt de toename van het verhard oppervlak (m²) vermenigvuldigd met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Er is sprake van een nieuwe verharding van 11.395 m². De benodigde compensatie bedraagt derhalve 684 m³ (11.395 * 0.06). De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke situatie met minder compensatie volstaan kan worden. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



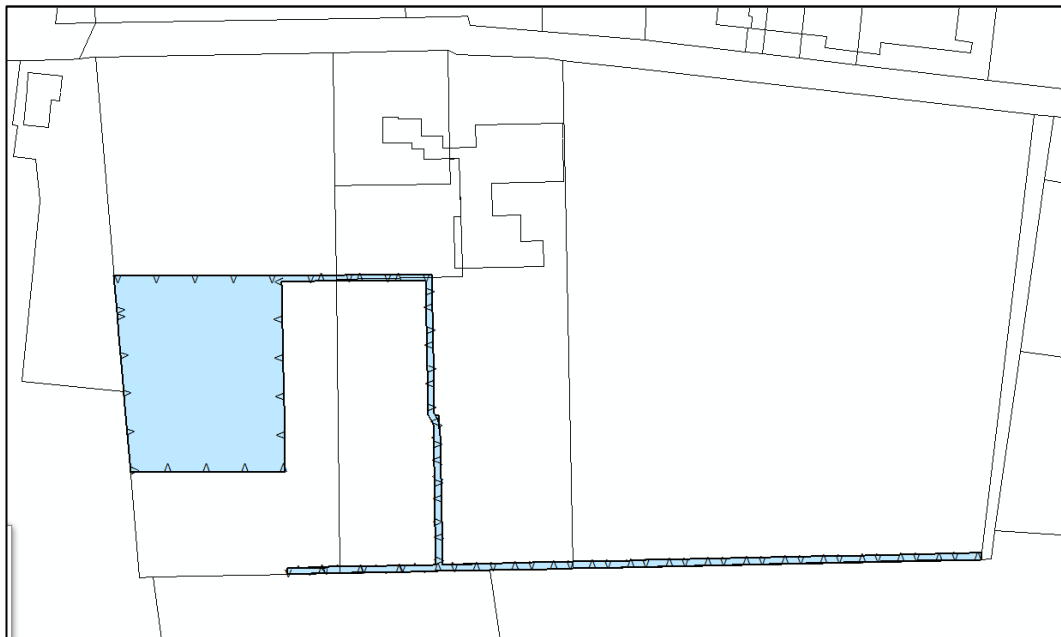
Figuur 23: Uitsnede kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015'

Ter plaatse van de beoogde uitbreidingslocatie is gevoeligheidsfactor 1 van toepassing. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 684 m³ x 1 = 684 m³.

4.7.4 Hemelwaterafvoer

Het hemelwater van de nieuw toe te voegen bebouwing zal via dakgoten en regenpijpen afgevoerd worden naar een ondergronds infiltratie transportriool. Deze transportriolen zullen het schone hemelwater af voeren naar afvoersloten, welke grenzend aan de nieuwe kavels met de bestemming 'Bedrijf – 2' zijn gesitueerd. Vanuit deze afvoersloten zal het water worden afgevoerd naar de aan te waterberging gelegen in het zuidwesten van het plangebied. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' wordt via het gescheiden rioolstelsel onder de weg Zandhoek afgevoerd naar de waterberging in het zuidwesten van het plangebied. Deze waterberging heeft een omvang van circa 3.015 m² en is 50 cm diep. In deze waterberging kan boven de GHG ruimschoots meer water opgevangen worden dan de benodigde 684 m³ aan waterberging.

Een betonnen infiltratieriool met een diameter van 1 meter en een lengte van 120 meter kan 140 m³ water bergen. Binnen het plangebied zal een dergelijk infiltratieriool worden aangelegd ten behoeve van de berging van het water dat valt op de aan te leggen verkeersvoorzieningen. Navolgende figuur geeft de ligging van de aan te leggen waterberging binnen het plangebied weer.



Figuur 24: Aan te leggen waterberging en oppervlakkig hemelwaterafvoer binnen het plangebied

4.7.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering middels een aansluiting op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

VASTGESTELD

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.8.1.2 Archeologische waarden

Het plangebied is op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden aangeduid als locatie met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden. Aan het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een inventariserend archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Peelrand

Het plangebied is op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart gelegen in de cultuurhistorische regio 'Peelrand'. Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen.

De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

VASTGESTELD

4.8.2.2 Boekel

Boekel is een zogenaamde kransakkernederzetting met een centraal gelegen hoofdnederzetting (hier Boekel) en daaromheen -meestal aan de randen van de akkers- een krans van gehuchten: Peelsche Huis, de Elzen, Bovenste Huis, Molenwijk, Heivelden, de Burgt, de Arendnest (de Donk), de Logt, Peelstraat, Gramsoort ('t Leurke) en de Zandhoek. Het akkerareaal was langgerekt en liep ongeveer noord-zuid langs de oude doorgaande weg van Uden naar Helmond via Gemert en Bakel. Deze route vormt ook duidelijk de ontginningsbasis; in het ontginningspatroon overheersen sterk de oost-west gerichte structuren.

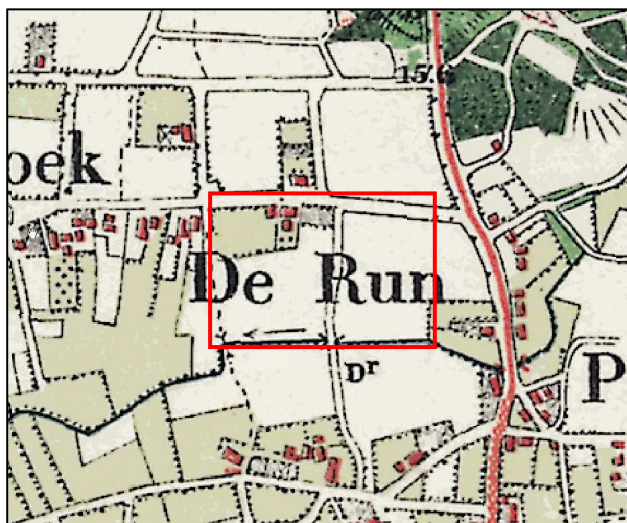
Boekel is ontstaan aan die doorgaande route op de hoge gronden aan de rand van de Aa op de overgang naar de Peelhorst. Diverse gegraven waterlossingen verbinden de ontginningen aan de oostrand van de akkercomplexen met 't Broek een nat heidegebied bij Erp. Begin 17e eeuw is een waterlossing gegraven -de Leigraaf- die meerdere van dergelijk broekgebieden ontwaterde op de Aa bij Heeswijk.

4.8.2.3 Zandhoek

De Zandhoek betreft een regelmatige ontginning in stroken die daarmee waarschijnlijk dateert van na 1200 en in opdracht van een klooster of een landheer is uitgevoerd. Het betreft een nederzetting aan de rand van een laaggelegen gebied (Mosbroek) tegen enkele landduinen. Hiernaar verwijst ook de naam. Een "hoek" is de algemene term voor een deel van de nederzetting aan de rand van het ontgonnen gebied, hier nabij 't zand, oftewel de onbegroeide stuifduinen die zich uitstrekten van de Logt in de richting van Boekel. De kern van de ontginning is gelegen langs het rechte deel van de Zandhoek dat aansluit op een oudere ontginning aan de westzijde die aansloot op de Zandvoort, een doorwaadbare plaats in de Run. De naam *Run* duidt op redelijk snel stromend water. Het betreft een vergraven waterloop die kwelplekken verbindt en later is verlengd om de gronden aan weerszijden van de Runstraat geschikt te maken voor landbouwkundig gebruik. Deze waterlossing draagt inmiddels de naam Zandhoeksche Loop. Deze loop verbindt meerdere laagtes en is door enkele hoogtes heengegraven. Er is ook geen sprake van een beekdal. Boekel maakt samen met Uden, Gemert en Bakel deel uit van het grote ontginningscomplex aan de rand van de Peelhorst dat zich uitstrekt van Nederweert tot aan Zeeland en Nistelrode.

Oorspronkelijk concentreerde de bebouwing van het gehucht Zandhoek zich aan een wegsplitsing en een daarop aansluitende brede rechte straat. Inmiddels is de bebouwing nog steeds op deze manier verspreid met een uitbreiding nabij de doorgaande Erpseweg en sterke verdichting aan de zijde van de aansluiting op de Bergstraat/Runstraat.

Navolgende figuur geeft een historische topografische kaart uit de periode 1890-1899 weer waarop het plangebied is aangeduid. Op deze kaart is te zien dat in deze periode ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en directe ten westen daarvan reeds bebouwing aanwezig was. Ook verder westwaarts was reeds lintbebouwing aanwezig.



Figuur 25: Historische topografische kaart periode 1890-1899

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandhoek Boekel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

5.3.1 Inleiding

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Agrarisch', 'Bedrijf – 1', 'Bedrijf – 2', 'Groen' en 'Verkeer' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De zuidwestelijke gronden van het plangebied zijn bestemd voor 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden, extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, infiltratie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

5.4.2 Bedrijf - 1

De bedrijfskavels aan de noordzijde van het plangebied zijn bestemd voor 'Bedrijf - 1'. De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2 met daaraan ondergeschikt bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', detailhandel, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terrein, waterberging, water, wegen en paden. Binnen deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 450 m² worden opgericht.

5.4.3 Bedrijf - 2

De overige bedrijfskavels zijn bestemd voor 'Bedrijf - 2'. De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2 en uitsluitend in pandige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag' met daaraan ondergeschikt bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', detailhandel, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terrein, waterberging, water, wegen en paden. Binnen deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 900 m² worden opgericht.

5.4.4 Groen

Binnen het plangebied zijn een aantal groenstroken opgenomen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, wegen en paden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.4.5 Verkeer

De ontsluitingsweg is bestemd voor 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

5.4.6 Waarde – Archeologie 2

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Voor wat betreft de beschermingsregeling is aangesloten bij het Ontwerp-omgevingsplan van de gemeente Boekel.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Boekel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Boekel een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Boekel waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijke vereisten

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.2.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de beoogde ontwikkeling is met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Dit dialoog heeft plaatsgevonden op 28 september 2017. De reacties op het plan waren allen positief. Een verslag van het gevoerde dialoog is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend zijn de reacties van beide instanties weergegeven alsmede de gevolgen voor het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant d.d. 28 augustus 2017

1. Reactie provincie:

“De kwaliteitsverbetering van het landschap, op basis van de daarover gemaakte regionale afspraken (berekening op basis van 1% van de totale uitgifteprijs van de stedelijke ontwikkeling), wordt ingevuld met de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de aanleg van groenelementen binnen het plangebied. Dit achten wij onjuist. In het kader van artikel 3.2 Verordening dient de ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met kwaliteit verbeterende maatregelen voor het landschap in het blijvende buitengebied en niet binnen het gebied dat als gevolg van deze stedelijke ontwikkeling transformeert van buitengebied naar stedelijk gebied. Bovendien mag de sloop van bebouwing, ook ingeval er geen transformatie naar stedelijk gebied zou plaatsvinden, alleen toegerekend worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap als ter plaatse een bestemming wordt gelegd (bijv. natuur, groen of agrarisch gebied) waar geen nieuwe bebouwing meer wordt toegestaan (dit leidt daarmee namelijk tot daadwerkelijke ontstening). Wij dringen aan op een invulling met kwaliteit verbeterende maatregelen in het aangrenzende niet te verstedelijken gebied en zien daarvoor onder meer goede mogelijkheden in het westelijk deel van het plangebied dat als ‘Groen’ en ‘Agrarisch’ is bestemd. Verder dient het plan te voorzien in een planologisch-juridische borging van de aanleg en duurzame instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap.”

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Paragraaf 3.2.2.3 van onderhavige toelichting is aangepast. De kwaliteitsverbetering wordt reeds planologisch-juridisch geborgd middels de toegekende bestemmingen en de bijbehorende regels.

2. Reactie provincie:

"In de plantoelichting wordt gesteld dat artikel 4.4 van de Verordening inzake de ontwikkeling van bedrijventerreinen niet aan de orde is, omdat binnen het plangebied slechts bedrijven binnen de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. En dat bijgevolg de toelichting geen verantwoording hoeft te bevatten over de wijze waarop voldaan wordt aan artikel 4.4, lid 1a en lid 1b (betreffende afspraken in en afstemming met het RRO). Dit achten wij onjuist."

Gevolgen voor bestemmingsplan:

In het regionale overleg heeft overleg plaatsgevonden met de werkgroep 'werken'. De aandachtspunten die uit dit overleg naar voren zijn gekomen, zijn in onderhavige toelichting nader onderbouwd.

Waterschap Aa en Maas d.d. 25 augustus 2015

1. *"Als er sprake is van afvoer naar een nabijgelegen leggerwatergang / overig oppervlaktewater, mag deze alleen vertraagd plaatsvinden. Hierbij mag de afvoernorm (afvoercoëfficiënt) die voor de locatie geldt niet worden overschreden, om overbelasting van het watersysteem te voorkomen."*

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Geen gevolgen. Er is geen sprake van afvoer naar een nabijgelegen leggerwatergang / overig oppervlaktewater.

2. *"Er is in het plan sprake van een aanzienlijke hoeveelheid vrijkomend afvalwater in het kader van de Wet Milieubeheer, of afvalwater met een specifieke samenstelling. In dergelijke gevallen heeft het waterschap adviesrecht. Afstemming dient plaats te vinden met waterschap en gemeente."*

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Geen gevolgen.

3. *"Met het opnemen van water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen, kan water op allerlei manieren in een plangebied worden toegepast."*

Gevolgen voor bestemmingsplan:

In de bestemmingsomschrijving van de toegepaste bestemmingen is 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen.

4. *"Alle categorie-A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding."*

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Geen gevolgen. Er is geen sprake van categorie-A-watergangen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 29 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De gemeenteraad heeft aangegeven dat de zienswijze die is ingediend geen aanleiding geeft om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.