

Ontwerp bestemmingsplan: **25 april 2014**

Ter inzage gelegd: **14 mei 2014**

Vastgesteld: **9 oktober 2014**

IDN: NL.IMRO.0755.BPHBGzandhkrunstr-VA01

Bestemmingsplan “Zandhoek - Runstraat”

Gemeente Boekel

PROJECTGEGEVENS

Plan

Naam plan	:	Bestemmingsplan "Zandhoek – Runstraat"
IMRO-IDN	:	NL.IMRO.0755.BPHBGzandhkrunstr-VA01
Datum	:	9 oktober 2014
Status	:	Vastgesteld

Locatie

Kadastrale gemeente	:	Boekel
Sectie	:	N
Nummer(s)	:	110, 359, 360, 484, 1026

Colofon rapportage

Opgesteld door	:	ing. J.A.W. Peek
----------------	---	------------------

Opbouw

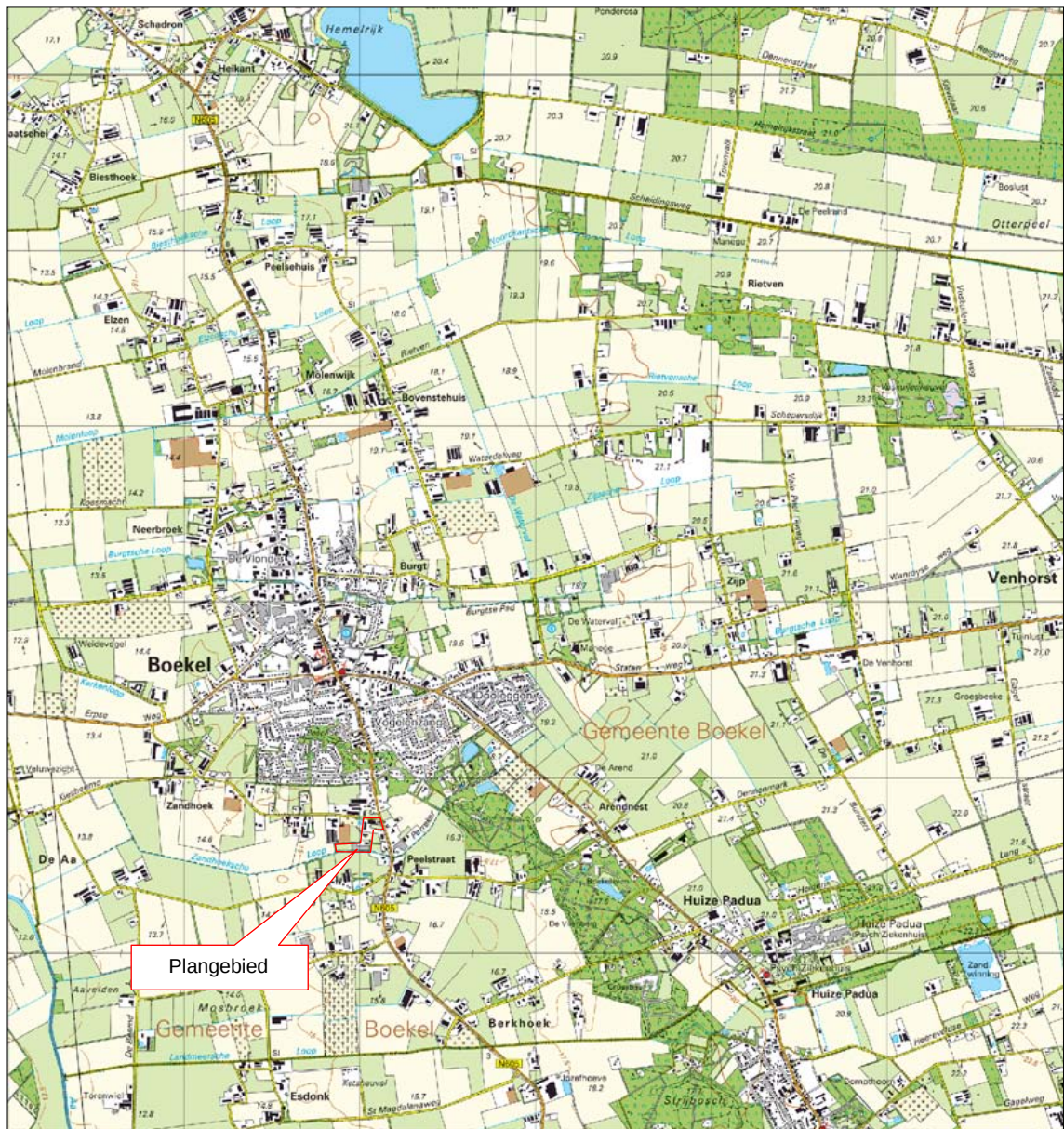
Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	11
1.1	AANLEIDING	11
1.2	DOEL.....	11
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	12
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	13
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	13
2.	OMSCHRIJVING PROJECT	14
2.1	GEBIEDSPROFIEL.....	14
2.1.1	<i>Beschrijving wijdere omgeving Boekel</i>	<i>14</i>
2.1.2	<i>Beschrijving Boekel en plangebied</i>	<i>14</i>
2.2	PROJECTPROFIEL	19
2.2.1	<i>Beschrijving inrichting plangebied.....</i>	<i>19</i>
2.2.2	<i>Landschappelijke inpassing plangebied.....</i>	<i>20</i>
3.	BELEIDSKADER	21
3.1	RIJKSBELEID	21
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	<i>21</i>
3.1.2	<i>AMvB ruimte</i>	<i>22</i>
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	23
3.2.1	<i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant</i>	<i>23</i>
3.2.2	<i>Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....</i>	<i>26</i>
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
3.3.1	<i>Structuurvisie Boekel 2011.....</i>	<i>28</i>
3.3.2	<i>Ruimtelijke visie Dorpsmantel.....</i>	<i>30</i>
3.3.3	<i>Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'</i>	<i>31</i>
3.3.4	<i>Vigerend bestemmingsplan.....</i>	<i>34</i>
4.	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN.....	35
4.1	FLORA EN FAUNA.....	35
4.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	<i>35</i>
4.1.2	<i>Soortenbescherming</i>	<i>37</i>
4.2	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN AARDKUNDIGE WAARDEN	39
4.2.1	<i>Archeologie.....</i>	<i>39</i>
4.2.2	<i>Cultuurhistorie</i>	<i>40</i>
4.2.3	<i>Aardkundige waarden</i>	<i>41</i>
4.3	MOBILITEIT EN PARKEREN.....	42
4.3.1	<i>Mobiliteit.....</i>	<i>42</i>
4.3.2	<i>Parkeren.....</i>	<i>43</i>
4.4	KABELS EN LEIDINGEN.....	44
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	44

4.5.1	VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)	44
4.5.2	Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit	46
4.5.3	Gevoelige functies en bedrijven in en rond het plangebied	46
4.5.4	Opslagen en installaties	47
4.5.5	Conclusie	47
4.6	BODEM	48
4.7	WATER	49
4.7.1	Inleiding	49
4.7.2	Beleid	49
4.7.3	Inzicht in de planlocatie	51
4.7.4	Huidige en toekomstige situatie	52
4.7.5	Waterkwaliteit	54
4.8	GELUID	54
4.9	LUCHTKWALITEIT	55
4.9.1	Bedrijfsontwikkeling	55
4.9.2	Woon- en leefklimaat	56
4.10	EXTERNE VEILIGHEID	59
4.10.1	Wettelijk kader	59
4.10.2	Onderzoek	60
4.10.3	Conclusie	60
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	61
5.1	ALGEMEEN	61
5.2	VERBEELDING	61
5.3	REGELS	62
5.4	HANDHAVING	64
6.	UITVOERBAARHEID	65
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
7.	PROCEDURE	66
7.1	ALGEMEEN	66
7.2	VOOROVERLEG	67
7.3	ZIENSWIJZEN	67
	SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	68



Figuur 1: Topografische situatie (bron: kadaster 2013)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen gelegen aan de Zandhoek 1B en de Runstraat 4 te Boekel. Deze percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2005” beide bestemd als ‘agrarisch bedrijf’ met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’.

Ten oosten van de Bergstraat/Runstraat ligt woningbouwlocatie ‘De Run’. Door deze plannen moet het loon- en grondverzetbedrijf Van den Broek holding bv, gevestigd aan de Runstraat 11, wijken. Daarnaast lag er tot voorkort een geurhindercontour van de intensieve veehouderijbedrijven gelegen aan de Zandhoek 1B en Runstraat 4 over de woningbouwlocatie.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omschakeling van de intensieve veehouderijbestemmingen in een bedrijfsbestemming. Door het beëindigen van de intensieve veehouderijbedrijven is de locatie beschikbaar gekomen om het loon- en grondverzetbedrijf op te vangen.

Een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Runstraat 4 wordt bestemd ten behoeve van statische opslag.

1.2 Doel

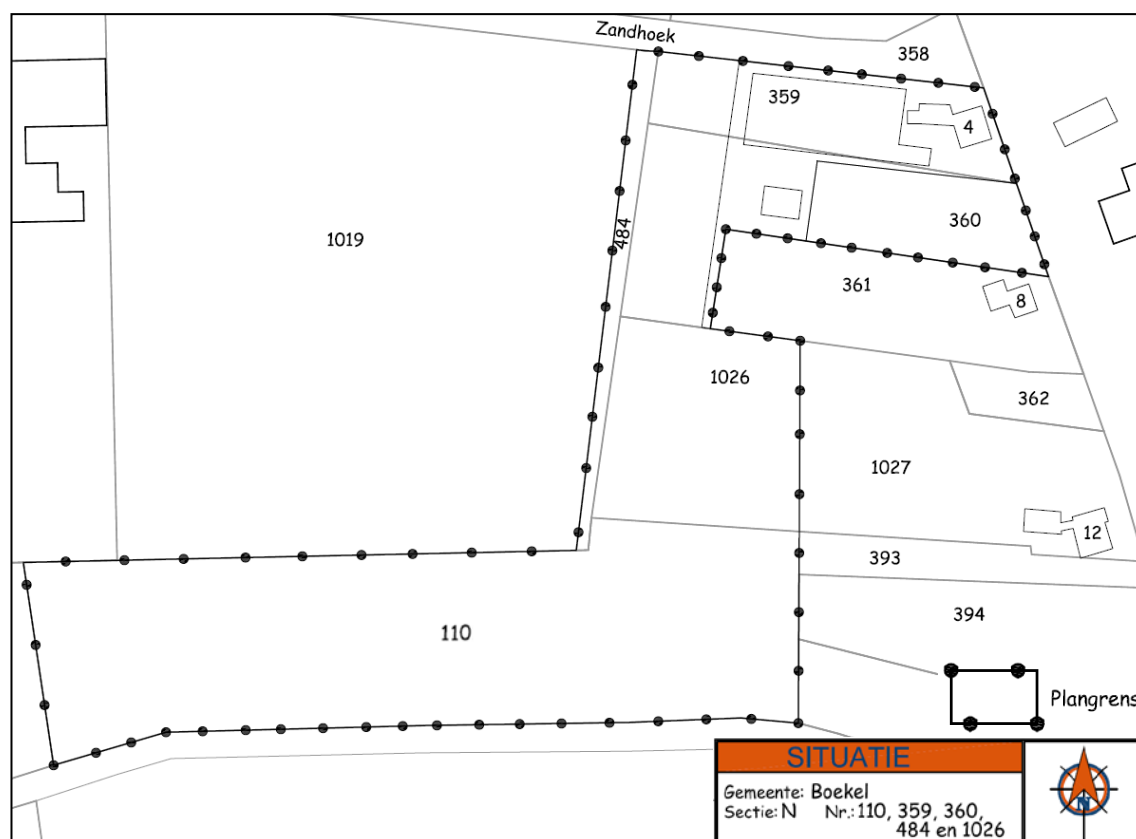
Het herontwikkelen van onderhavige VAB-locaties is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure voor herziening van het bestemmingsplan doorlopen. Hiertoe is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen te zuiden van Boekel in de kernrandzone. Het plangebied wordt begrenst door de Zandhoek in het noorden. Ten oosten van het plangebied is de Runstraat gelegen. In het zuiden wordt het plangebied begrenst door een waterloop de 'Zandhoeksche Loop'. Het plangebied omvat de kadastrale percelen, gemeente Boekel, sectie N, nummers 110, 359, 360, 484 en 1026. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1,94 ha. In figuur 1 is de ligging van de locatie weergegeven. In figuur 2 is de kadastrale situatie weergegeven, met bijbehorende plangrens. In onderhavige tabel zijn de oppervlakten per perceel aangegeven.

Tabel 1: oppervlakten percelen

Kadastrale adres		Oppervlak
Sectie	Nummer	(in m ²)
N	110	10.450
N	359	2.120
N	360	3.370
N	484	645
N	1026	2.820
Totaal		19.405



Figuur 2: Kadastrale situatie met plangrens

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend plan is een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2005”, vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel op 15 maart 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 november 2006.

Het plangebied heeft de gebiedsbestemming ‘Agrarisch’. De percelen Zandhoek 1B en Runstraat 4 kennen een detailbestemming ‘agrarisch bouwblok’ met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Daarnaast geldt er voor het plangebied de gebiedsaanduiding ‘kernrandzone’ en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied - overig’.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van deze locatie naar een agrarisch technisch hulpbedrijf en een bedrijfsbestemming voor statische opslag. De huidige intensieve veehouderij bestemmingen worden hiermee beëindigd.

1.5 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding betreft Hoofdstuk 2 een omschrijving van het project en de daarbij behorende voorgenomen plannen. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer. Hierin wordt het beleid en de daarbij behorende procedures/ wet- en regelgeving behandeld. Hoofdstuk 4 geeft een beoordeling van het project. Hierin worden de planologische en milieuhygiënische aspecten behandeld. Vervolgens bevat hoofdstuk 5 de juridische vertaling van het plan. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hoofdstuk 7 gaat in op de te doorlopen procedure.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Gebiedsprofiel

2.1.1 Beschrijving wijdere omgeving Boekel

Ten zuiden van de stedelijke regio Uden-Veghel ligt de landelijke regio Schijndel-Sint Oedenrode-Boekel. Deze regio dient als groene buffer tussen de stedelijke regio's van Uden-Veghel en Eindhoven-Helmond. De landelijke regio wordt gekenmerkt door een zeer divers landschap en verschillende dorpen. Rond het langgerekte wegdorp Schijndel, het beekdal van de Dommel bij de oude kern Sint-Oedenrode en het beekdal van de Aa bij Erp bevinden zich broekontginningen en broekbossen. In het oosten van deze regio ligt het jonge en het oude peelontginningslandschap bij Boekel en bij de jonge ontginningsdorpen Venhorst en Odiliapeel. De mogelijkheden voor ontwikkeling van verschillende functies als wonen, werken, landbouw, recreatie en natuur worden sterk door de kwaliteiten van de verschillende landschappen bepaald.

2.1.2 Beschrijving Boekel en plangebied

Boekel

Boekel ligt in de oude occupatiezone op de rand van de Peelhorst. Het dorp heeft zich ontwikkeld op een plek waar belangrijke oostwest- en noordzuidroutes bij elkaar komen. Het is gegroeid langs deze wegen in de vorm van lintbebouwing waar tussen later stedelijke uitbreidingen hebben plaatsgevonden. Kenmerkend voor het landschap rond Boekel zijn de open akkercomplexen, de bebouwingslinten en de dalvormige laagten waarin waterlopen van de Peelhorstrand af het dal van de Leijgraaf instromen. Belangrijk voor de kwaliteit van Boekel aan de zuidzijde is de smalle boszone tussen Boekel en Gemert. De aanwezigheid van de boszone leidt tot een aantal waardevolle overgangen van bos naar het open jonge peelontginningsgebied ten oosten daarvan en de open akkercomplexen ten westen daarvan. De noordzuidgerichte lintstructuur is sturend voor toekomstige ontwikkeling van Boekel. Afwisseling tussen toekomstige bebouwing enerzijds en de open akkercomplexen en dalvormige laagten loodrecht op de Peelrand anderzijds moet daarbij uitgangspunt zijn: ontwikkeling van groen-blauwe geledingen in deze oude occupatiezone vormt dan ook een randvoorwaarde bij eventuele verstedelijking. Aldus kan (op langere termijn) in het transformatiegebied tussen Boekel en Volkel een mozaïeklandschap ontstaan waarin stedelijke en landelijke elementen elkaar afwisselen en waarbij sprake is van een robuuste groenblauwe dooradering met een ecologische, waterhuishoudkundige en recreatieve functie.

Omgeving plangebied

Het gebied ten noorden van de Zandhoek kenmerkt zich door woonbestemmingen en de aanwezigheid van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen waarin verschillende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ten noordwesten van het plangebied is een agrarische bedrijfsbestemming gelegen welke in gebruik is als nertsenbedrijf en plantenteelt onder glas en op containervelden. Tussen deze ondernemer en de gemeente Boekel is een intentieovereenkomst gesloten om het huidige nertsenbedrijf en de plantenkwekerij te beëindigen op deze locatie en hiervoor in de plaats een woon/werk locatie te ontwikkelen.

Aan de oostzijde van de projectlocatie langs de verbindingsweg naar Gemert (de Runstraat), liggen woonbestemmingen welke worden gekenmerkt door diepe achtertuinen.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven met de rode stippellijn. De huidige locatie van het loon- en grondverzetbedrijf is weergegeven met een blauwe stippellijn.



Figuur 3: Luchtfoto omgeving plangebied

Plangebied

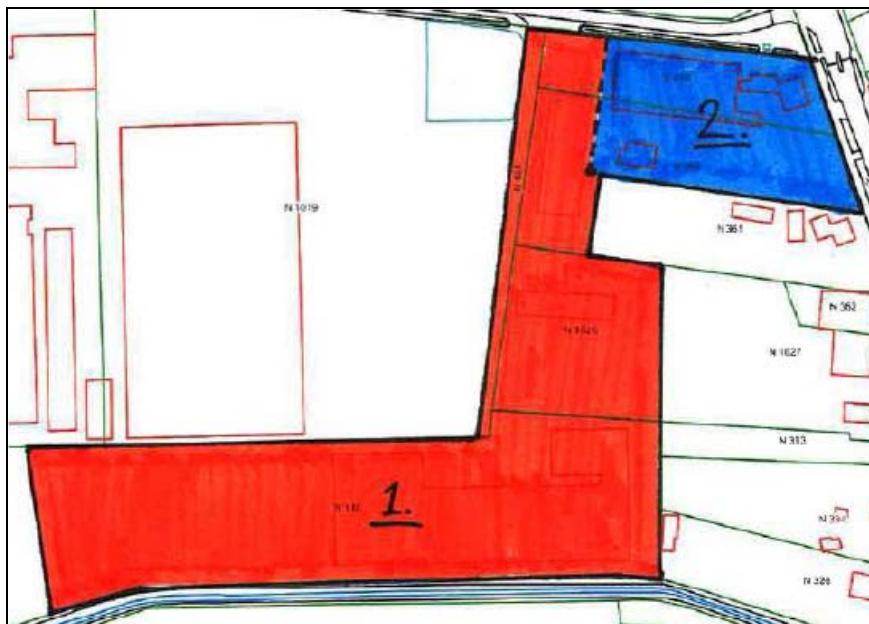
Het plangebied omvat de percelen gelegen aan de Zandhoek 1 B en de Runstraat 4 te Boekel. Op de luchtfoto (figuur 4) is de bestaande situatie weergegeven. Tabel 2 geeft een overzicht van de bestaande gebouwen en bouwwerken. De gebouwnummers corresponderen met de nummers op de luchtfoto. In figuur 5 en tabel 3 is de verdeling van de gronden van de aanwezige exploitanten in het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied

Tabel 2: Aanwezige bebouwing

Nr.	Object	Oppervlakte (m ²)
1	Woonhuis	146
2	Bedrijfsgebouw	885
3	Bedrijfsgebouw	83
4	Bedrijfsgebouw	361
5	Mestplaat	322
6	Bedrijfsgebouw	3.328



Figuur 5: Exploitanten binnen het plangebied

Tabel 3: Verdeling percelen over exploitanten

Kadastrale adres		Adres		Oppervlak
Exploitatiegebied van exploitant 1 (rood)				
Sectie	Nummer	Straat	Nummer	(in m ²)
N	110	Zandhoek	1 B	10.450
N	359	Runstraat	4	400
N	360	Runstraat	4	1.200
N	484	Zandhoek	1 B	645
N	1026	Zandhoek	1 B	2.820
Totaal exploitatiegebied 1				15.515
Exploitatiegebied van exploitant 2 (blauw)				
N	110	Runstraat	4	1.720
N	359	Runstraat	4	2.170
Totaal exploitatiegebied 2				3.890
Totaal exploitatiegebied				19.405



Figuur 6: Foto-impressie plangebied

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Beschrijving inrichting plangebied

Exploitatiegebied 1 (loon- en grondverzetbedrijf)

Binnen dit exploitatiegebied bevinden zich enkele vrijkomende bedrijfsgebouwen bestaande uit een grote loods met enkele kleinere aanbouwen en opstallen ter grote van 3.328 m², een voormalige stal van 361 m² en een mestplaat. De voormalige stal aan de noordzijde van het plangebied en de mestplaat worden geamoveerd. De overige gebouwen worden in gebruik genomen door het loon- en grondverzetbedrijf. Deze gebouwen worden in gebruik genomen ten behoeve van:

- de stalling van materialen en materieel;
- een werkplaats voor het onderhoud aan het materieel;
- een spuit en tankplaats;
- en een kantine met bijbehorende voorzieningen (douche, toilet, berging).

Ter hoogte van de bestaande mestplaat wordt een kantoor gerealiseerd van ca. 150 m² en ter hoogte van de bestaande stal in het noorden van het plangebied wordt op termijn ruimte geboden voor de realisatie van een bedrijfswoning met bijgebouwen, middels een wijzigingsbevoegdheid.

De rest van het terrein bestaat reeds uit onbebouwde gronden (deels in gebruik voor het kweken van kerstbomen) en erfverharding. De gronden zullen volledig worden verhard en in gebruik worden genomen voor opslag, verkeersruimte en parkeren. Aan de westzijde zal incidenteel een mobiele puinbreker worden ingezet.

Het bestemmingsvlak voor het loon- en grondverzetbedrijf heeft een oppervlakte van ca. 1,45 ha. De bebouwing is geconcentreerd binnen een bouwvlak. Opslag mag plaats vinden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag'. Binnen het bestemmingsvlak is een wijzigingsgebied opgenomen voor de bouw van een bedrijfswoning.

Exploitatiegebied 2 (statische opslag)

Het plan aan de Runstraat 4 betreft het beëindigen van een agrarisch bedrijf en ontwikkeling van een bedrijf ten behoeve van statische opslag. Hiertoe wordt de bestemming "Bedrijf" gespecificeerd met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag". De bestaande bebouwing is binnen een bouwvlak gesitueerd. Het bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijf" bedraagt 1.342 m². Doordat gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing vindt er geen verdere verstening plaatst van het buitengebied. De overtollige bebouwing zal worden gesloopt. Deze bebouwing bestaat uit een dierenverblijf / opslagruimte van 83 m². Op basis van de regels van dit bestemmingsplan mag er binnen de bestemming 'Agrarisch' een nieuw dierenverblijf worden gerealiseerd van maximaal 35 m².

2.2.2 Landschappelijke inpassing plangebied

De ontwikkelingen vinden zoveel mogelijk plaats in bestaande gebouwen. Voor de landschappelijke inpassing van deze verplaatsing is het belangrijk hoe de afscherming van het terrein bij de perceelgrenzen plaats vindt. In de huidige situatie is er aan de zuidzijde bij de Zandhoekseloop en aan de westzijde een beperkte groenzone aanwezig van struiken en bomen. Het betreft een gemengde begroeiing van onder andere eiken, elzen en wilgen. De kwaliteit van deze groenzone is marginaal. De groenzone dient een passend landschappelijk element in het buitengebied te vormen dat gekenmerkt wordt door weidse open landbouwgronden afgewisseld door bosschages en houtwallen. Hiervoor moet deze zone aanzienlijk versterkt worden. Met name door de aanwezigheid van een wandelpad langs de Zandhoekseloop vormt de groenzone straks een belangrijk element in dit landschapsbeeld.

Uitgangspunt is het behouden en versterken van de groenzone aan de zuidzijde van het perceel. Dit is ook mogelijk door het hergebruik van de bestaande schuur. Het is wenselijk om de open opslag aan de westzijde af te schermen met een keerwand. Dit is wenselijk zowel vanuit het functioneren van het bedrijf als vanuit het landschap zodat er geen direct zicht is op de opslag vanuit het landschap. De keerwand zal geplaatst worden in het verlengde van de schuur zodat de groenzone intact blijft. De keerwand is lager dan de schuur (2,5 meter hoog) en zal dan ook als een ondergeschikt element ervaren worden, gesitueerd achter de groenzone.

De overige zijden van het perceel zijn gesitueerd achter de bestaande bebouwing aan de Runstraat en de Zandhoek en zijn minder belangrijk in het landschapsbeeld. Er worden dan ook andere eisen gesteld aan de inpassing van deze zijden. Aan deze zijden zijn ook groene afscheidingen gewenst, niet in de vorm van een groenzone met gemengde begroeiing maar met een haag. Het betreft een haag van inheemse soorten zoals onder andere ook aanwezig bij de toegangsweg naar het perceel (geen coniferen toepassen). Ter plaatse van de aangrenzende kas is geen groene afscherming nodig. De gemeente en initiatiefnemers zijn overeengekomen dat er op basis van het beleidsdocument 'Vitaal Buitengebied', 1.112 m² nieuwe landschapselementen wordt aangelegd ter plaatse van de locatie aan de Zandhoek 1B en 188 m² erfbeplanting wordt aangelegd ter plaatse van de Runstraat 4. Het een en ander is uitgewerkt in een erfbeplantingsplan. Het erfbeplantingsplan is toegevoegd in bijlage 1.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het geldende beleid en de relevante regelgeving beschreven die betrekking hebben op onderhavig plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaal beeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeeld op rijksniveau en vervangt hiermee de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en pieken in de Delta.

Nationale belangen

Het Rijk geeft met de SVIR meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Hiermee zijn de nationale belangen uit de Nota Ruimte deels vervallen en deels vervangen door de SVIR.

Voor onderhavig project zijn de volgende belangen uit de SVIR van toepassing:

Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationale) geldende norm(en). Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen en de aanleg van infrastructuur. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen. Deze afweging wordt mede gemaakt op basis van het Milieueffectrapport. Het Rijk stelt de nationale normen hiervoor vast.

Op basis van de onderzochte milieuhygiënische effecten (hoofdstuk 4) kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan dit nationale belang.

Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationale netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieuoedities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De herijkte nationale EHS wordt uiterlijk in 2018 door provincies gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich of grenst niet aan onderdelen van de EHS en heeft dat ook geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet aandacht zijn voor de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bovenstaande aspecten behandeld. Deze aspecten vormen geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven

Het plangebied is in het kader van de SVIR gelegen in de MIRT-regio Brabant en Limburg. Voor het plangebied zijn geen specifieke gebiedsgerichte nationale belangen genoemd, welke van invloed zijn op het onderhavige plan. Wel geldt dat de (herijkte) ecologische hoofdstructuur (EHS) beschermd moet worden. Echter is er in het plangebied geen sprake van EHS. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan. Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

3.1.2 AMvB ruimte

De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB ruimte.

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp, die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. De overige opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro.

Voor het plangebied gelden geen regels uit de AMvB Ruimte die moeten doorwerken in provinciale en gemeentelijke plannen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014', welke op 7 februari 2014 is vastgesteld.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Visie en structuren



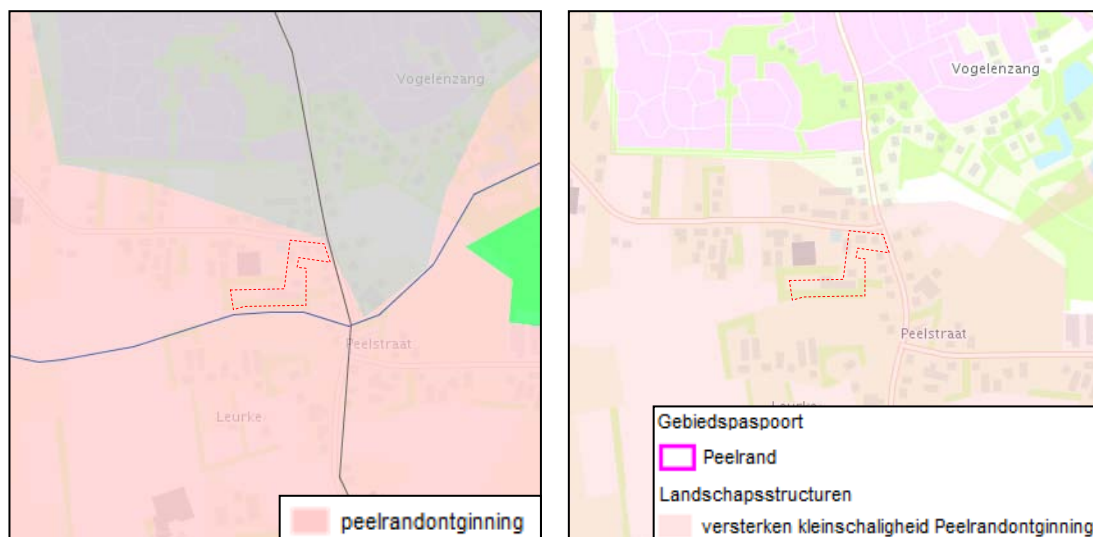
Figuur 7: Uitsneden Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (visie en structuren)

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening gelegen binnen de zone 'zoekgebied verstedelijking'. Binnen het 'Zoekgebied verstedelijking' wordt extra aandacht gevraagd voor het beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling in de weg staan.

In landelijke regio's is ruimte voor kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. In de landelijke regio's staat daarnaast het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt. In onderhavig plangebied is reeds een agrarische bedrijfsbestemming aanwezig ten behoeve van een intensieve veehouderij. De bestaande agrarische bedrijvigheid wordt vervangen door een niet-agrarisch bedrijfsbestemming. Gesteld kan worden dat daardoor aangesloten wordt op trede 1 van de SERladder 'gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden'.

Op basis van de gemeentelijke gebiedsvisie wordt ter plaatse een gemengd woonwerkklimaat nagestreefd. De verplaatsing van het loon- en grondverzetbedrijf ten behoeve van de ontwikkeling van een woongebied naar een locatie met een al bestaande bedrijfsbestemming is daarin passend. Tenslotte wordt met het beëindigen van de intensieve veehouderij bijgedragen aan de verbetering van het woon- en leefklimaat van de omgeving. Tenslotte ligt het plangebied in het agrarisch gebied.

Kenmerken en ambities



Figuur 8: Uitsneden Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (kenmerken en ambities)

Gebiedspaspoort – Peelrand

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. De provincie vindt het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied of landschapstype. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Een nieuwe ontwikkeling voegt kwaliteit toe, wanneer het een relatie aangaat met deze kenmerken en ambities. Onderhavig plan is gelegen in het 'gebiedspaspoort – Peelrand'.

Het deelgebied De Peelrand maakt onderdeel uit van het dekzandplateau en vormt de flanken van de Peelhorst. De Maas heeft hier in het verleden grove zanden afgezet. Door het westelijk gedeelte van de Peelrand loopt van noordwest naar zuidoost de Peelrandbreuk. De ambities voor de omgeving van het plangebied bestaan uit het versterken van het kleinschalige en afwisselende karakter van het landschap.

Om de doelen uit de Structuurvisie te realiseren is de Verordening ruimte opgesteld. 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 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Behalve dat de Verordening ruimte eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

In onderhavige situatie is sprake van het omschakelen van een tweetal intensieve veehouderij bestemmingen naar een niet-agrarische bedrijf ten behoeve van statische opslag en een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging in een gemengd landelijk gebied of de ligging in de groenblauwe mantel. Onderhavig plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.

Besluitvlak Aanduiding – beperkingen veehouderij

De term 'extensiveringsgebied' is in de Verordening ruimte 2014 niet langer aan de orde. Wel wijst de Verordening gebieden aan met de aanduiding 'Beperking veehouderij'. Voor de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. In dergelijke gebieden gelden (vergaande) beperkingen voor veehouderij. Ook voor onderhavige locatie is de regeling 'beperking veehouderij' van toepassing. Het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een niet agrarische bestemming sluit aan op deze regeling.

Toetsing aan de regels

De Zandhoek 1B en de Runstraat 4 betreffen twee bestaande intensieve veehouderijlocaties. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de bestemmingswijziging van deze zogenaamde VAB-vestigingen in een agrarisch-technisch hulpbedrijf (Zandhoek 1B) en in een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van statische opslag (Runstraat 4).

Artikel 7.11 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Op basis van artikel 7.11 lid 1 kan een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in agrarisch gebied vestigen en uitbreiden mits er bij vestiging sprake is van hergebruik van een bestaande locatie als bedoeld in artikel 2.1, een zogenaamde VAB-vestiging. Hierbij is voldaan aan de voorwaarden behorende bij dit artikel, te weten:

- a. de totale omvang van het bestemmingsvlak van de beoogde ontwikkeling bedraagt niet meer dan 5.000m²;
- b. de ontwikkeling draagt bij en past binnen het beleid voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een twee

- vrijkomende intensieve veehouderij bestemmingen welke worden herbestemd als zijnde bedrijf. Op de bestaande locatie van het loon- en grondverzetbedrijf zijn reeds woningbouw kavels gesitueerd. De ontwikkeling past binnen het beleid voor de ontwikkeling voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.
- c. Overtollige bebouwing wordt verwijderd. In totaal wordt er 644 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt.
 - d. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een ontwikkeling, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger.
 - e. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoor voorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. Het bestemmingsvlak kan op deze locatie niet uitgroeien tot een bestemmingsvlak boven de 5.000 m²;
 - i. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Aanvullend geldt voor de locatie Zandhoek 1B dat er op basis van artikel 7.12 voor agrarisch-technische hulpbedrijven een groter bestemmingsvlak kan worden toegestaan.

Artikel 7.12 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven in gemengd landelijk gebied

Met betrekking tot de verplaatsing van het loon- en grondverzetbedrijf moet worden getoetst aan artikel 7.12. Op basis van artikel 7.12 lid 1, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een VAB-vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf mits de omvang van het bestemmingsvlak van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

De omvang van het bestemmingsvlak van het agrarisch-technisch hulpbedrijf bedraagt minder dan 1,5 hectare. Te weten: 1,45 hectare.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte, heeft de provincie Noord-Brabant de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld.

Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbetering van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

Inmiddels is er voor de regio Noordoost Brabant op 10 januari 2013 een gemeenschappelijk afsprakenkader vastgesteld, waarin is opgenomen hoe de gemeenten met de regeling kwaliteitsverbetering landschap willen omgaan. In dit afsprakenkader zijn mogelijke ontwikkelingen verdeeld in drie categorieën. Voor elk type ontwikkeling wordt een andere kwalitatieve tegenprestatie vereist. Ontwikkelingswensen die vallen in categorie 1 vereisen helemaal geen tegenprestatie. Ontwikkelingen die vallen in categorie 2 vereisen een reguliere landschappelijke inpassing. Alleen ontwikkelingen die vallen in de derde categorie vereisen een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap.

Omschakeling van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. valt in categorie 3.

De gemeente Boekel beschikt over een kwalitatief kader waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Dit principe is uitgewerkt in de beleidsnotitie 'Vitaal buitengebied Boekel'. Deze beleidsnotitie gaat verder dan het gemeenschappelijk afsprakenkader Noordoost Brabant. Onderhavige ontwikkeling moet voldoen aan de voorwaarden uit deze beleidsnotitie. In paragraaf 3.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

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 is opgebouwd uit twee delen, te weten: Ruimtelijk Casco (deel A) en Projectenplan (deel B).

Deel A: Ruimtelijk Casco

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn en komt tot stand door een locatieoverstijgende discussie. Het Ruimtelijk 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. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

De ruimtelijke opgave in de omgeving van het plangebied bestaan uit: de 'ontwikkeling van de dorpsmantel' en de 'transformatie Zandhoek oost'.

14 Project: Ontwikkeling dorpsmantel

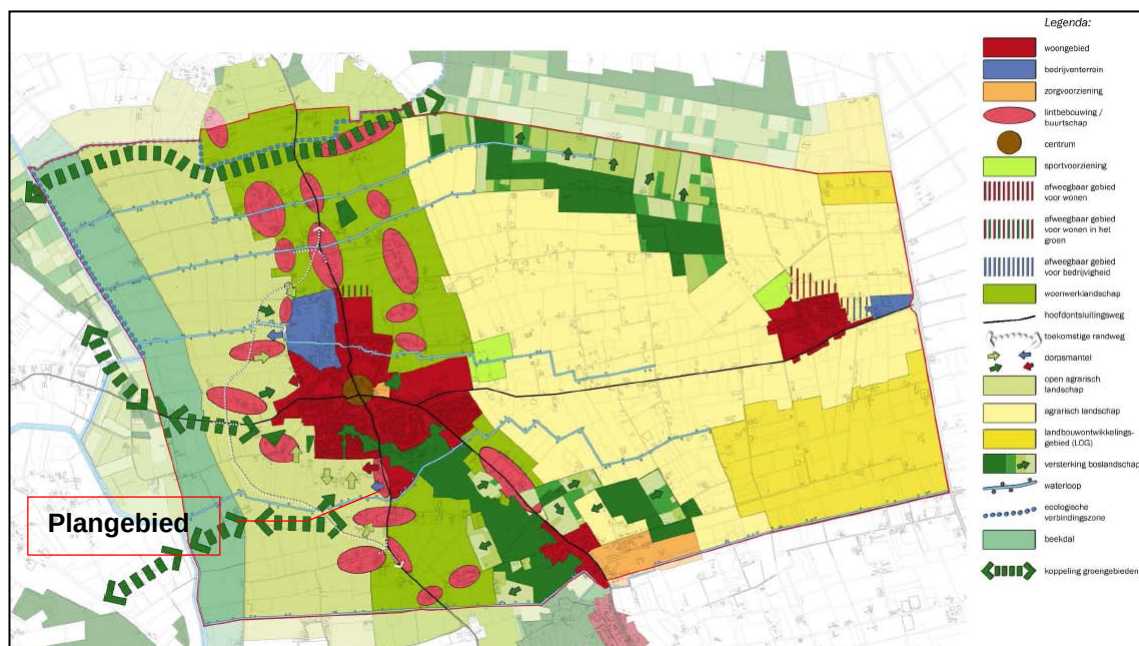
De zone tussen de dorpskern van Boekel en de toekomstige randweg is aangeduid als zogenaamde 'dorpsmantel'. Dit gebied vormt het overgangsgebied tussen het buitengebied en de kern Boekel. Het wordt het aanzicht van Boekel, gezien vanaf de randweg. Vanaf de randweg dient sprake te zijn van een afwisselend 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. Functioneel gezien is het gewenst om te variëren in functies. In de dorpsmantel kunnen verschillende functies een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits aandacht wordt besteed aan een groene inpassing en een kwalitatieve uitstraling.

19 Project: Transformatie Zandhoek oost

Het project betreft de transformatie van de bedrijfsbebouwing die gelegen is aan de noordzijde van de Zandhoek, ten westen van de Bergstraat. Het gebied is in de loop der jaren verrommeld en het doel van dit project is om de bedrijfsbebouwing te transformeren en in de plaats hiervoor een passende ruimtelijke oplossing te bieden.

Met betrekking tot bedrijvigheid is het volgende opgenomen:

De gemeente wil zich in de toekomst als werkgemeente blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten voldoende kansen krijgen zich verder te ontplooiën. Ook moet er ruimte zijn voor nieuwe ondernemers. Daarnaast moeten er mogelijkheden worden geboden voor verplaatsing. 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 daardoor ook extra werkgelegenheid voor deze mensen binnen andere sectoren moeten worden gecreëerd.



Figuur 9: Kaart behorende bij de Structuurvisie Boekel 2011

Het verplaatsen en het herontwikkelen van de locatie, waarbij de intensieve veehouderijbestemmingen worden omgezet naar een bedrijfsfunctie past binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie 'Boekel 2011'.

3.3.2 Ruimtelijke visie Dorpsmantel

Naar aanleiding van de MER rapportage en de Structuurvisie Boekel 2011 voor de toekomstige randweg aan de westzijde van Boekel heeft Croonen adviseurs de opdracht gekregen van de gemeente Boekel om inzichtelijk te maken wat de ruimtelijke kwaliteiten zijn per buurtschap in relatie tot de inpasbaarheid van de randweg. Parallel aan dit proces dient een ruimtelijke visie opgesteld te worden voor de zone die gelegen is tussen de dorpskern en de randweg, "de dorpsmantel". Vanuit de ruimtelijke analyse zijn kwaliteitskaarten opgesteld ten aanzien van de dorpsrand, buurtschappen en voor de visie randweg. De kwaliteitskaarten zijn samen met de verkeerskundige eisen verder uitgewerkt in een viertal ruimtelijke scenario's. De ruimtelijke scenario's zijn ten opzichte van elkaar beoordeeld op aspecten als doel randweg, ruimtelijke kwaliteiten, leefbaarheid en maatschappelijke relevantie, om te komen tot een voorkeursscenario. In het voorkeursscenario is de toekomstvisie vastgelegd voor zowel de landschappelijke inpassing van de randweg, als ontwikkelingsmogelijkheden binnen de dorpsmantel en de buurtschappen.



Figuur 10: Uitsnede Ruimtelijke visie Dorpsmantel – voorkeursscenario

Onderhavig plangebied ligt in een zone gericht op bedrijvigheid. De ontwikkeling voor het omschakelen van de intensieve veehouderijbestemmingen naar bedrijvigheid past prima binnen de voorkeursscenario van de visie.

3.3.3 Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'

Op 21 februari 2013 heeft de gemeenteraad van 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. Uit de gevoerde discussies met het maatschappelijke veld kwam naar voren dat meerwaarde of maatschappelijke winst niet per se in een fysieke vorm, zoals sloop van stallen of erfbeplanting, maar ook in een meer "gevoelsmatige vorm" kan plaatsvinden. Gedacht kan worden aan extra werkgelegenheid en verbetering van het woon- of leefklimaat. Niet alle winst blijkt daarmee even goed meetbaar of vergelijkbaar te zijn. Toetsing aan vastgelegde normen en waarden wordt dan ook lastiger, waardoor het vertrouwen in elkaar en de overheid ook veel belangrijker wordt.

Met "kwaliteit centraal" kiest Boekel voor een nieuw ordeningsprincipe op basis waarvan vormen van gebruik in het dorp, de buurtschappen, en het open landelijk gebied op een nieuwe wijze afgewogen kunnen worden en de blokkades voor innovatie die voortvloeien uit de traditionele scheiding van 'stedelijke functies' en 'buitengebied functies' vervangen wordt door een viertal principes:

- a) zonering prioritaire functies
- b) bijdragen aan de kwaliteit van het landschap
- c) zonering dynamiek-luwte-rust
- d) behoud van de balans

Het voorliggende plan past binnen het kader van de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'. De verplaatsing van het loon- en grondverzetbedrijf en het herbestemmen van een intensieve veehouderij naar een bedrijfsbestemming voor statische opslag past binnen de vier hierboven aangegeven principes.

Bijdragen aan de kwaliteit van het landschap

Inleiding

Uitgangspunt van de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' is dat ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. De versterking van de kwaliteit van het landschap vindt daarbij bij voorkeur plaats op de locatie zelf, bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de aanleg en aanplant van erfbeplanting, het herstellen en opwaarderen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren of de aanleg van recreatieve paden.

In sommige gevallen is het niet of onvoldoende mogelijk om de kwaliteitsverbetering op de locatie zelf te realiseren. Indien de tegenprestatie onvoldoende is ten opzichte van de waardering van de ontwikkeling dient het verschil te worden gestort in het gemeentelijk fonds Vitaal Buitengebied Boekel. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een "voldoende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit" wordt gewerkt met zogenaamde waarderingsnormen. Deze zijn door de gemeenteraad vastgesteld, tegelijk met de beleidsvisie. Hierdoor kunnen zowel de ontwikkeling als de tegenprestatie (zijnde de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit) worden 'begroot' en (financieel) gewaardeerd. De waardering van de gewenste ontwikkeling wordt afgezet tegen een waardering van de tegenprestatie.

Waardeverandering bestemming

Door voorliggend bestemmingsplan ontstaat er voor de initiatiefnemer een (bestemmings)winst die normaliter niet kan ontstaan binnen de reguliere en geldende regels. Deze bestemmingswinst moet terug komen in een zekere mate van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. De gemeente Boekel heeft er expliciet voor gekozen om te werken met vooraf vastgelegde vaste bedragen. De bestemmingswinst die is vastgesteld op grond van voorliggende bestemmingsplan is ca. € 477.119,-.

Compensatievergoeding

Om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitswinst vraagt de gemeente Boekel een bijdrage in kwaliteit (t.o.v. bestemmingswinst) van 20%. Hiermee wordt ook voldaan aan de afspraken in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

De vereiste kwaliteitswinst die gerealiseerd moet worden bedraagt derhalve ca. € 95.424,-.
Deze wordt gedeeltelijk binnen het plan gerealiseerd met de volgende onderdelen:

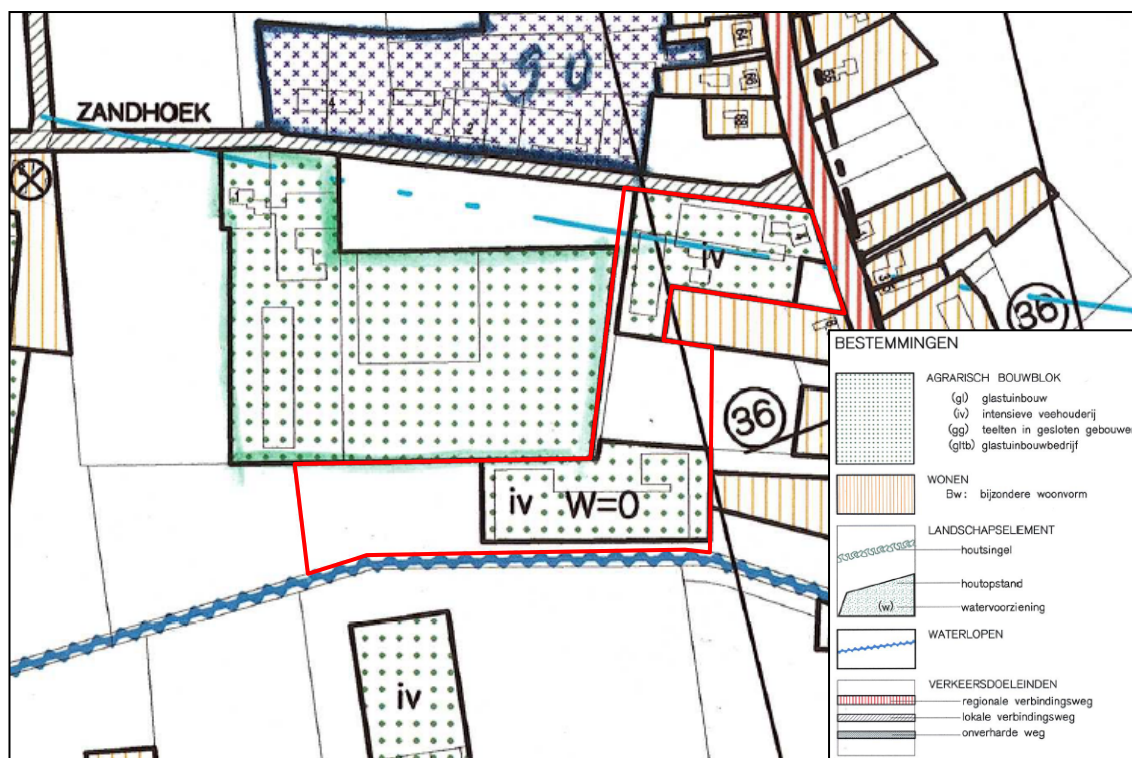
- Basisverplichting: 10% erfbeplanting = 683 m²;
- Sloop van 644 m² oude stallen, incl. asbest en mestkelders;
- Extra aanleg + bestemming Groen (617 m²);

Hiermee wordt voor ca. € 16.492,- aan tegenprestatie in het plan gerealiseerd, waarmee er een resterende storting voor het fonds Vitaal Buitengebied overblijft ter grootte van ca. € 78.932,-.

Voor onderhavig plan ligt de mogelijkheid voor het leveren van een tegenprestatie bij de aanleg van erfbeplanting en de sloop van stalruimte. Daarnaast worden de intensieve veehouderijen op deze locatie beëindigd. Conform het raadsbesluit van de gemeente Boekel bij vaststelling van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, d.d. 21 februari 2013, telt de eerste 10% erfbeplanting niet mee als tegenprestatie. Dit is een minimale basisinspanning. Indien er te weinig ruimte beschikbaar is om te komen tot de tegenprestatie, wordt het overige bedrag in het gemeentelijk fonds Vitaal Buitengebied Boekel gestort. De daadwerkelijke tegenprestatie en uitvoering hiervan c.q. te storten bedrag in het fonds Vitaal Buitengebied is vastgesteld en geborgd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer(s) en de gemeente Boekel.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' is op 15 maart 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en door Gedeputeerde Staten deels goedgekeurd op 21 november 2006. Bij uitspraak van 5 maart 2008 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op de ingestelde beroepen van het van goedkeuring onthouden deel door de provincie en ingediende bezwaren beslist. Het plangebied is gelegen in het door de provincie goedgekeurde deel van het bestemmingsplan. In het plangebied zijn de bestemmingen 'Agrarisch bouwvlak' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'Agrarisch' vigerend. Onderhavig initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor het realiseren van de plannen kan enkel tegemoet gekomen worden door het voeren van een bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).



Figuur 11: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

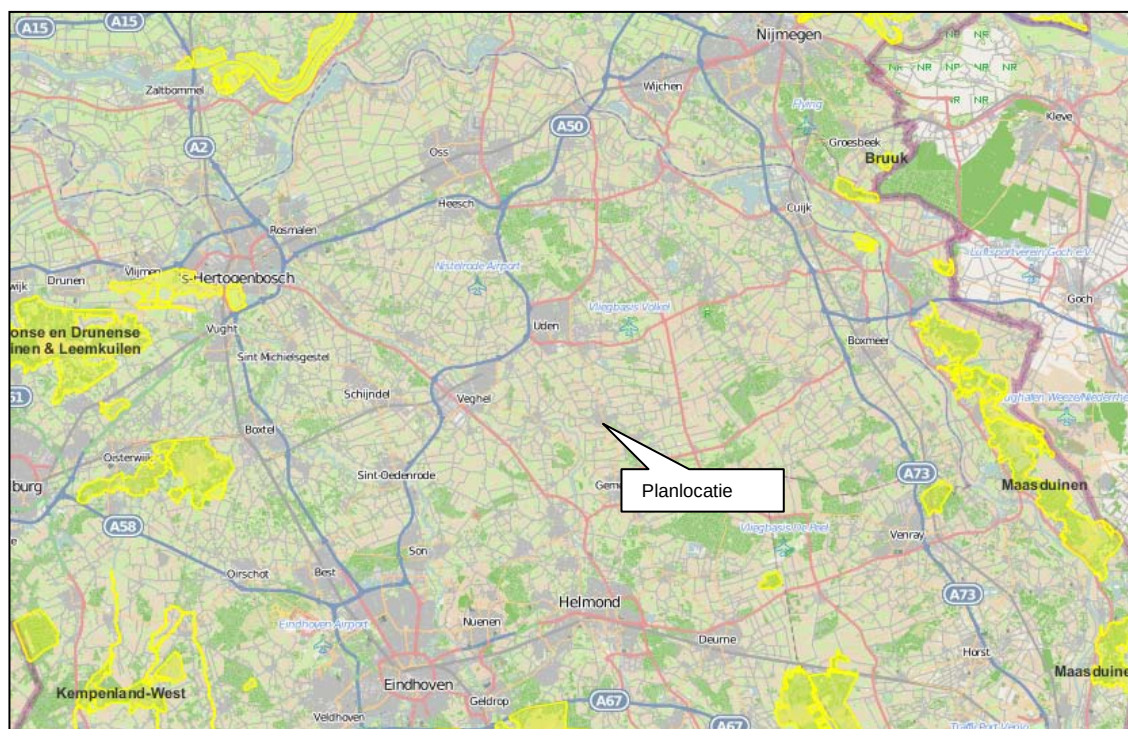
4.1 Flora en fauna

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Flora- en faunawet. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.1.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura2000 gebieden) van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, verstoring door licht, geluid, trilling, ed. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ('Deurnsche Peel & Mariapeel') liggen op ca. 15,3 km. Op ca. 12,3 km ligt het Beschermd natuur monument 'Dommelbeemd'.



Figuur 12: Natura 2000-gebieden in de omgeving (Bron: www.synbiosys.alterra.nl)

Gezien de ruime afstand tot aan de beschermende gebieden, zijn geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van het initiatief. Door het beëindigen van de veehouderijtak neemt de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden af.

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe)plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het plangebied bevindt zich of grenst niet aan delen van de EHS. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van de EHS.



Figuur 13: Ecologische hoofdstructuur in de omgeving van het plangebied (bron: provincie Noord-Brabant)

4.1.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld via de Flora en Faunawet. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De Flora- en Faunawet¹ beschermt de inheemse planten en dieren op soortniveau. Om te toetsen of er beschermde soorten voorkomen op een planlocatie dient er een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd te worden.

In een A.M.v.B. is een indeling gemaakt voor het niveau van bescherming:

Tabel 1: soorten die wel beschermd zijn, maar waarvoor geen ontheffing van de wet noodzakelijk is als er zorgvuldig wordt gehandeld.

Tabel 2: soorten waarvoor geen ontheffing nodig is voor structurele werkzaamheden mits men beschikt over een goedgekeurde gedragscode.

Tabel 3: soorten waarvoor altijd een ontheffing ex. Artikel 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is.

Rode lijsten

Naast bovenstaande wetgeving worden in Nederland de Rode Lijsten² gehanteerd. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die (in een bepaald gebied) verdwenen zijn en soorten die (in een bepaald gebied) sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn.

De Rode Lijsten vormen een indicatie van de toestand van de zeldzame(re) soorten in Nederland: ze worden regelmatig bijgesteld op basis van de meest actuele gegevens. De lijsten kennen vijf verschillende categorieën waarin een soort zich kan bevinden, naar gelang de toestand van de soort in Nederland:

- VN: de soort is in het wild uit Nederland verdwenen;
- EB: status 'ernstig bedreigd';
- BE: status 'bedreigd';
- KW: status 'kwetsbaar';
- GE: status 'gevoelig'.

Rode lijsten hebben geen juridische status. Plaatsing op de Rode Lijst betekent daardoor niet automatisch dat de soort beschermd is, conform het wettelijk kader van de Flora- en faunawet.

¹ Stbl. 1998, 402, Stbl. 2005.195 laatstelijk gewijzigd bij Stbl. 2006, 236

² Het uitbrengen van de Rode lijsten wordt vereist door de Conventie van Bern.

Middels een quickscan flora- en fauna zijn de mogelijk beschermende natuurwaarden in kaart gebracht. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.).

Econsultancy heeft in februari 2010 in opdracht van de gemeente Boekel een quickscan flora en fauna uitgevoerd betreffende het perceel Zandhoek 1b te Boekel. De quickscan flora en fauna is toegevoegd in bijlage 2. De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben. Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Onderzoeksresultaten

1. Ten aanzien van vogels is het terrein ongeschikt als broedplaats. De perceelranden bieden wel broedgelegenheid voor algemene voorkomende vogelsoorten. Op basis van de afwezigheid van geschikt habitat kan op voorhand worden uitgesloten dat beschermde soorten niet voorkomen;
2. De onderzoekslocatie is ongeschikt voor verblijfsmogelijkheid voor vleermuizen. Overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen is niet aan de orde.
3. De onderzoekslocatie is ongeschikt voor verblijfs- en broedgebied voor amfibieën, reptielen en vissen;
4. De onderzoekslocatie is ongeschikt voor verblijfs- en broedgebied voor libellen en vlinders;
5. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied of onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Conclusie

Vanwege het ontbreken van beschermde flora- en fauna hoeft er geen vrijstelling te worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Wel dient de algemene zorgplicht voor algemeen voorkomende gevallen aangehouden te worden. Ten aanzien van broedvogels is het niet uit te sluiten of er op het moment voor aanvang van de werkzaamheden broedende vogels aanwezig zijn. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, dient dit in principe buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli. In het kader van de Flora en Faunawet is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor de wet. Als er vergunningen nodig zijn, moet de aanvrager zelf bij het ministerie van LNV een ontheffing aanvragen. Verder moeten de werkzaamheden in een bepaald seizoen plaatsvinden. Dit is afhankelijk van de aanwezige soorten.'

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

4.2.1 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Door Econsultancy is in opdracht van de gemeente Boekel een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd in bijlage 3. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. De ondergrond is beoordeeld met een hoge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Het doel van het bureauonderzoek is om inzicht te verkrijgen in de specifieke archeologische waarden van het plangebied. Hierbij wordt de beschikbare informatie op het vlak van historische geografie, cultuurhistorie, geologie en archeologie bestudeerd. Op basis van deze informatie wordt een gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied opgesteld. Op basis van deze gespecificeerde verwachting wordt een advies gegeven welk is afgestemd op de verwachte bodemverstoring.

Voor het bureauonderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

- Wat is er bekend over bodemverstorende ingrepen binnen het plangebied uit het verleden? Is er bijvoorbeeld informatie bekend over vroegere ontgroningen, bodemsaneringen, egalisaties, diepploegen of landinrichting?
Omdat delen van het plangebied in de 20e eeuw zijn bebouwd, is de kans aanwezig dat het bodemprofiel in min of meerdere mate is vergraven waardoor archeologische resten kunnen zijn verstoord. Dit geldt met name voor het noordelijke deel van het plangebied waarvan bekend was dat de (inmiddels gesloopte) bebouwing onderkelderd is geweest.

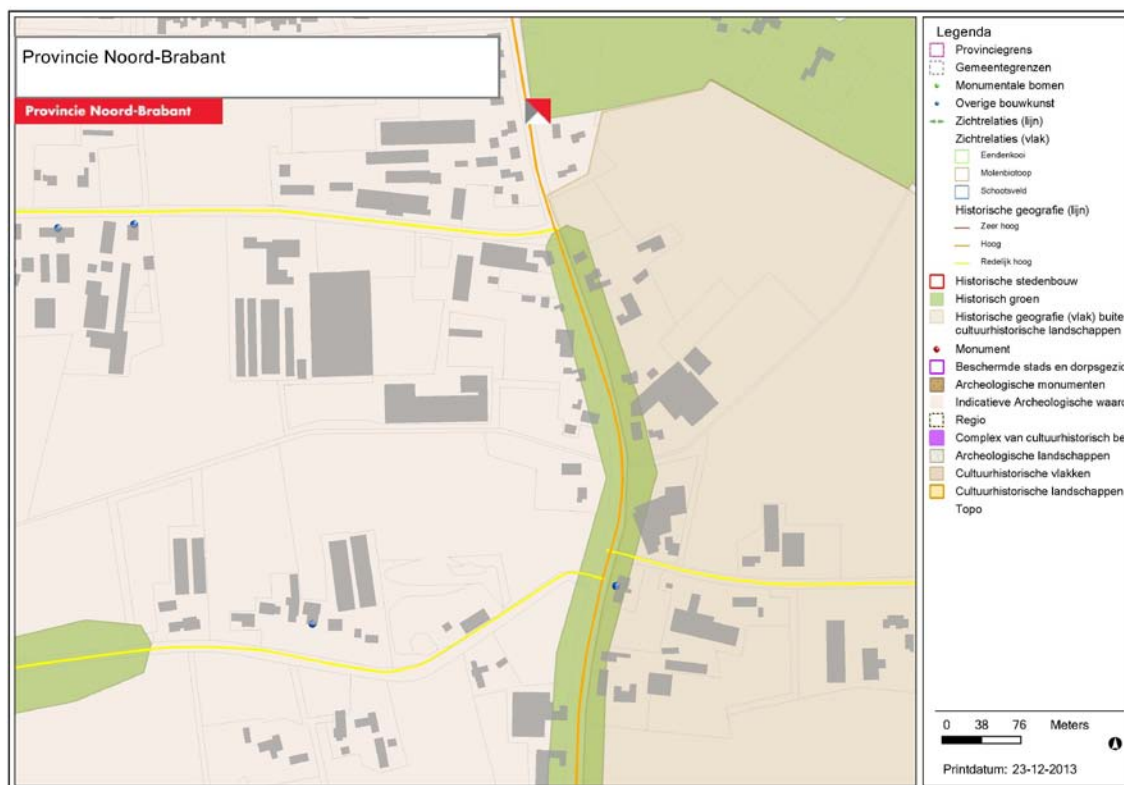
- Ligt het plangebied binnen een landschappelijke eenheid, welke vanuit archeologisch oogpunt een specifieke aandachtslocatie kan betreffen (zoals een relatief hoge dekzandkop of -rug, nabij een veengebied, een beekdal)?
Het plangebied bevindt zich op de Peelhorst. De Peelhorst is van oudsher een interessante vestigingslocatie geweest vanwege de hoge en dus droge ligging. Uit de directe omgeving van het plangebied zijn echter niet veel waarnemingen bekend. Het gebrek aan waarnemingen kan echter ook samenhangen met het lage aantal uitgevoerde archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied.
- Wat is de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied?
In het hele plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van archeologische resten is hoog voor alle perioden vanaf het Laat-Paleolithicum.

Conclusie

Uit gegevens van de gemeente en het loon- en grondverzetbedrijf blijkt dat er in het plangebied volgens de meest recente inrichtingsplannen geen graafwerkzaamheden onder het huidige maaiveld zullen worden uitgevoerd. Econsultancy adviseert dan ook om het plangebied vrij te geven voor gebruik. Mochten er in de toekomst alsnog graafwerkzaamheden onder het huidige maaiveld worden uitgevoerd, dan dient dit onverwijld aan het bevoegd gezag, de gemeente Boekel, te worden gemeld. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen of archeologisch vervolgonderzoek dan alsnog noodzakelijk is. Ook bepalen zij de aard en omvang van eventueel noodzakelijk vervolgonderzoek.

4.2.2 Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt het plangebied begrensd door twee Historisch geografische lijnen met een (redelijk) hoge waarden. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. In dit geval gaat het om de Zandhoek en de Runstraat. Onderhavig plan heeft geen betrekking op eventuele veranderingen aan deze wegen.



Figuur 14: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Conclusie

De planlocatie is niet gelegen in historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden. De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Concluderend kun je stellen dat er geen cultuurhistorische waarden aangetast worden en hierdoor wordt voldaan aan de randvoorwaarden.

4.2.3 Aardkundige waarden

Gebieden worden als aardkundig waardevol beschouwd als verschijnselen van niet-levende natuur nog een gave vorm hebben of in onderlinge samenhang voorkomen. Ze tonen dan namelijk de ontstaanswijze van het landschap. De provincie wil deze aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen. Onderhavige locatie is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op aardkundige waarden.

4.3 Mobiliteit en parkeren

4.3.1 Mobiliteit

Met betrekking tot het aspect 'mobiliteit' is voornamelijk de verplaatsing van het loon- en grondverzetbedrijf van belang.

4.3.1.1 Runstraat

Op de locatie Runstraat 4 wordt de huidige intensieve veehouderijbedrijf beëindigd. Overtollige stalruimte wordt gesloopt. Een deel van de bedrijfsgebouwen wordt in gebruik genomen voor statische opslag. Laden en lossen vindt plaats binnen de inrichting. Voor de locatie Runstraat 4 is er sprake van een flinke afname in voertuigbewegingen.

4.3.1.2 Zandhoek

Wat betreft verkeersbewegingen voor het loon- en grondverzetbedrijf heeft men te maken met bewegingen van vrachtwagens, tractoren, shovels, graafmachines en personenwagens. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het aantal voertuigbewegingen voor het loon- en grondverzetbedrijf.

Tabel 4: Overzicht voertuigbewegingen

Omschrijving voertuig	Aantal bewegingen – komen of vertrekken (totaal)		
	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
Vrachtwagens	60	6	5
Tractoren	50	10	6
Shovels	12	4	2
Graafmachines	12	2	1
Personenwagens	5	-	3

Het bedrijfsverkeer komt en verlaat via de centrale toegang aan de Zandhoek het plangebied. Op het perceel rondom de gebouwen is erfverharding aangebracht voor het afwikkelen van vervoer en opslag.

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal er plaatselijk ter hoogte van de Zandhoek een toename zijn in het aantal af- en aanvoerbewegingen. In onderhavige situatie verplaats het bestaande loon- en grondverzetbedrijf naar een locatie welke op zeer korte afstand is gelegen. Door de verplaatsing van het loon- en grondverzetbedrijf en het beëindigen van de intensieve veehouderijbedrijven, verandert de verkeerssituatie in de omgeving nauwelijks. Door de sanering van beide veehouderijbedrijven neemt het totaal aantal verkeersbewegingen af.

Het plangebied is op korte afstand van het centrum van Boekel gelegen. Het is niet wenselijk dat het bedrijfsverkeer door het centrum rijdt. De omvang van het toenemende doorgaande gemotoriseerde verkeer op deze centrumtraverse geeft veel overlast voor de omgeving en leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid, een verminderde oversteekbaarheid en een aantasting van de leefomgeving (geluid, lucht, trillingen). Om het gemotoriseerde verkeer in het

centrum van Boekel terug te dringen heeft de gemeente Boekel plannen een westelijke randweg aan te leggen. Het plangebied zal in de toekomst via de Runstraat rechtstreeks ontsloten zijn op de nieuwe Randweg.



Figuur 15: Verkeersbewegingen

4.3.2 Parkeren

4.3.2.1 Runstraat

Op de locatie Runstraat is geen bedrijfsverkeer aanwezig. De verkeersbewegingen bestaan uit het incidenteel laden en lossen van goederen op eigen terrein.

4.3.2.2 Zandhoek

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij de inrichting van de planlocatie wordt rekening gehouden met voldoende parkeermogelijkheden. Op de locatie is voldoende ruimte beschikbaar. Ter plaatse van het kantoor wordt rekening gehouden met een 5 tal parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor het personeel wordt aan oostzijde van de bestaande bebouwing parkeergelegenheid gerealiseerd. Materieel wordt in de bestaande bebouwing gestald. Het aspect parkeren zal dan ook geen problemen opleveren.

4.4 Kabels en leidingen

Vanwege de veiligheid, de betrouwbaarheid en de grote transportcapaciteit, spelen in Nederland buisleidingen en kabels een belangrijke rol bij het transport van brandstoffen, dataverkeer, elektriciteit ed. Buisleidingen en kabels vormen een 'vitale infrastructuur' die een goede regeling en een gepaste bescherming behoeft. Een vorm daarvan is het planologisch beschermen van buisleidingen en kabels door het vastleggen van de locatie van de leidingen en kabels inclusief de bijbehorende belemmeringszones in bestemmingsplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarbij gekeken worden of er in het plangebied planologisch relevante leidingen zijn gelegen.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Onderhavige ontwikkeling vormen geen belemmeringen voor het aspect kabels en leidingen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

4.5.1 VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

Bij onderhavige ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met bepaalde milieuhygiënische aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In de VNG-brochure, die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Omgevingstype

Om de richtafstanden te bepalen moet eerst worden beoordeeld in welke omgevingstype de planlocatie zich bevindt.

Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Navolgende tabel bevat richtafstanden voor bedrijvigheid in de te onderscheiden milieucategorieën en omgevingstypen.

Tabel 5: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Afstanden in meters	
	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	2.000	1.000

Volgens de VNG-brochure wordt onder het omgevingstype rustige woonwijk verstaan een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen volgens de VNG-brochure vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor en langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied, aldus de VNG-brochure. Volgens de VNG-brochure is een gemengd gebied een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren volgens de VNG-brochure eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen.

Onderhavige locatie is gelegen binnen buurtschap Zandhoek – Runstraat. In de omgeving bevinden zich naast burgerwoningen diverse (agrarische)bedrijven. Bij het bepalen van de richtafstanden is voor deze situatie dan ook uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

4.5.2 Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit

De Wet milieubeheer geeft via een stelsel van vergunningen en algemene regels het kader voor de milieubelasting van bedrijven. Sinds de invoering van het Activiteitenbesluit (Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer), die de meeste zogenaamde artikel-40-AMvB's heeft vervangen, is nog slechts een klein gedeelte van de bedrijven in Nederland vergunningplichtig. Het Activiteitenbesluit stelt algemene regels aan bedrijven. In het Activiteitenbesluit wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende typen inrichtingen, namelijk type A, B en C:

- Type A: inrichtingen welke nagenoeg geen milieu-impact hebben zoals scholen, kantoren, verzorgingstehuizen, parkeergarages en een deel van de detailhandelsbedrijven;
- Type B: inrichtingen die niet onder type A of C vallen. Dit betreft de grootste groep bedrijven. Een groot gedeelte van de bedrijven welke voorheen onder een AMvB en niet onder type A vallen, zijn een type B inrichting;
- Type C: inrichtingen welke vergunningplichtig blijven. Dit betreft bedrijven met een grotere milieu-impact. In bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht is deze groep inrichtingen specifiek benoemd.

De algemene regels uit het Activiteitenbesluit bieden voor diverse milieuaspecten houvast ten aanzien van de te verwachten milieuhinder. Beide bedrijven zijn een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit.

4.5.3 Gevoelige functies en bedrijven in en rond het plangebied

Bedrijfswoning Runstraat 4

Het plangebied voorziet in een gevoelig object in de vorm van een bedrijfswoning. Omdat met onderhavig plan niet het doel wordt nagestreefd om de bestaande bedrijfswoning binnen het bouwvlak te verplaatsen is verdere toetsing van de milieubelasting van bedrijven in de omgeving op de bedrijfswoning niet van belang.

Runstraat 4: Statische opslag

Onderhavig plan betreft het beëindigen van een intensief agrarisch bedrijf (milieucategorie 4.1) en ontwikkeling van een bedrijf ten behoeve van statische opslag. Bedrijven met statische opslag vallen onder bedrijven in de categorie 1 en 2 van de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering. Onderhavige ontwikkeling heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Zandhoek 1B: Dienstverlening t.b.v. de landbouw: b.o. >500 m² (sbi-code 016 nr. 1)

Ook op deze locatie wordt een intensieve veehouderijbestemming beëindigd (milieucategorie 4.1). De beëindiging van het veehouderijbedrijf zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de nabijheid van het plangebied. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor een loon- en grondverzetbedrijf.

Tabel 6: Richtafstanden VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Dienstverlening t.b.v. de landbouw: b.o. > 500 m ² sbi-code 016 nr. 1	Afstanden in meters			
	geur	fijn stof	geluid	gevaar
Rustige woonwijk en rustig buitengebied	30	10	50	10
Gemengd gebied	10	0	30	0

Onderhavig bedrijf wordt op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) ingedeeld in milieucategorie 3.1. De omgeving rond de planlocatie kent een diversiteit aan functies. Zo bevinden zich in de nabijheid onder meer woningen en (agrarisch)bedrijven. Hier is sprake van een 'gemengd gebied' en niet van een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', zoals bedoeld in de VNG-handreiking. Dit betekent dat de richtafstanden één afstandsstep kunnen worden verlaagd. Voor de meest nabijgelegen woningen geldt een grootste (in acht te nemen) afstand (na correctie met één afstandsstep) van 30 meter (geluid). De afstanden tussen de grens van het plangebied en woningen is groter dan 30 meter. Gelet op het voorstaande is hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.5.4 Opslagen en installaties

Naast een lijst voor bedrijfsactiviteiten bevat de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een lijst voor opslagen en installaties. Op het bedrijf aan de Zandhoek zijn de in tabel 5 opgenomen opslagen en installaties aanwezig.

Tabel 7: Richtafstanden VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Omschrijving	Afstanden in meters			
	geur	fijn stof	geluid	gevaar
Brandbare vloeistoffen (in tanks)	10	0	0	10
- Bovengronds, K3 klasse: < 10 m ³				

De bovengrondse tanks bevinden zich op een afstand van meer dan 10 meter van gevoelige objecten.

4.5.5 Conclusie

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor wat betreft bedrijven en (milieu)hinder te verwachten. De beëindiging van de intensieve veehouderijbestemmingen zorgen voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Overige bepalingen met betrekking tot milieuwetgeving worden verderop in dit hoofdstuk behandeld.

4.6 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg) instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de gemeentelijke of provinciale administratie blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsgebied ten behoeve van de bouw van een woning. Daarnaast is er het voornemen om een kantoorgebouw te realiseren. In dit kader is door Bijvelds een verkennend bodemonderzoek conform NEN 4740 verricht. Het verkennend bodemonderzoek heeft ten doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inclusief freatisch grondwater. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd in bijlage 4 van dit bestemmingsplan.

Op basis van de verzamelde en ter beschikking gestelde gegevens, het daarop verrichte veldonderzoek en analyseresultaten van de grond en het grondwater kan het volgende worden geconcludeerd.

Visueel was er op de locatie geen verontreinigingen aanwezig. In het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmonsters blijkt dat hierin geen van de gemeten parameters zijn aangetroffen in concentraties boven de achtergrondwaarde.

Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat hierin barium, koper en zink verhoogd zijn aangetroffen boven de streefwaarde. Voor deze verhoogde concentraties wordt een nader onderzoek niet nodig geacht.

Uit het geheel aan onderzoeksresultaten blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking oplevert voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.7 Water

4.7.1 Inleiding

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

In deze waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie.

4.7.2 Beleid

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) en Kaderrichtlijn water

Na het hoge water van 1993 en 1995 en de wateroverlast in de jaren daarna, werd het duidelijk dat Nederland anders met water om moet gaan. Het klimaat verandert en dit heeft veel gevolgen: er komen korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt, en de zeespiegel stijgt.

Om te voorkomen dat dit meer wateroverlast geeft, hebben het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. Dit beleid springt in op de het veranderende klimaat en de wateroverlast die daarvan het gevolg kan zijn, als er niks gebeurt. Water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Dit betekent dat er nu al maatregelen worden genomen om overlast in de toekomst te voorkomen. In het landschap en in de stad moet meer ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van infiltratievijvers.

Om de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater te waarborgen is de Kaderrichtlijn Water (KRW, richtlijn 2000/60/EC) van kracht geworden. Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21), waterkwaliteit en ecologie (KRW) en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het nationaal waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van

gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciale structuurvisie Noord-Brabant / Verordening ruimte Noord-Brabant

Binnen de provinciale structuurvisie Noord-Brabant en de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn op het gebied van water geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit is vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Provinciale Milieuverordening (PMV 2010)

De Provinciale Milieuverordening is in werking getreden per 1 maart 2010. Noord-Brabant kent veertig gebieden waar grondwater wordt gewonnen voor de drinkwatervoorziening. In deze gebieden stelt de provincie een goede grondwaterkwaliteit veilig met beschermende maatregelen. Het is in grondwaterbeschermingsgebieden dan ook verboden om bodembedreigende activiteiten uit te voeren. Wel is het mogelijk om in bepaalde gevallen ontheffing te krijgen. Voor herstelwerkzaamheden aan de riolering bijvoorbeeld.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert zij de trits hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die 'hoog en droog genoeg is';
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater;

- Doorlopen van de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer”: het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt / volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie;
- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water;
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water. Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van ruimte aan water te beperken;
- Voorkomen van verontreiniging: het streven van het waterschap is om nieuwe (bronnen van) verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Keur Waterschap Aa en Maas

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het Waterschap, waarbij onderscheid gemaakt wordt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau. In de directe nabijheid van het plangebied is een A-waterloop gelegen. Het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone van de waterloop. De ontwikkelingen vinden plaats buiten de beschermingszone. De locatie is niet gelegen in een beschermd- of attentiegebied welke zijn opgenomen in de Keur van het waterschap.

4.7.3 Inzicht in de planlocatie

Bodem

Het maaiveld ligt op ca. 17 m +NAP³. De bodemopbouw van de onderzoekslocatie wordt schematisch weergegeven in tabel 1. Dit gebied en omgeving bevindt zich in de Centrale Slenk, een geologisch laaggelegen gebied met een noordwestelijke strekking. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is, op basis van de gegevens van de grondwaterkaart Centrale Slenk (Oost-Brabant) van de Dienst grondwaterverkenning TNO, als volgt te beschrijven:

Tabel 8: Bodemopbouw

Diepte (m-mv)	omschrijving
0 – 18	Deklaag, bestaande uit de Nuenen groep Holoceen, complex fijne zanden met veen- en leemlagen
17 – 63	Eerste watervoerend pakket, formaties van Sterksel en Veghel, grindhoudende zanden met plaatselijk kleilagen.

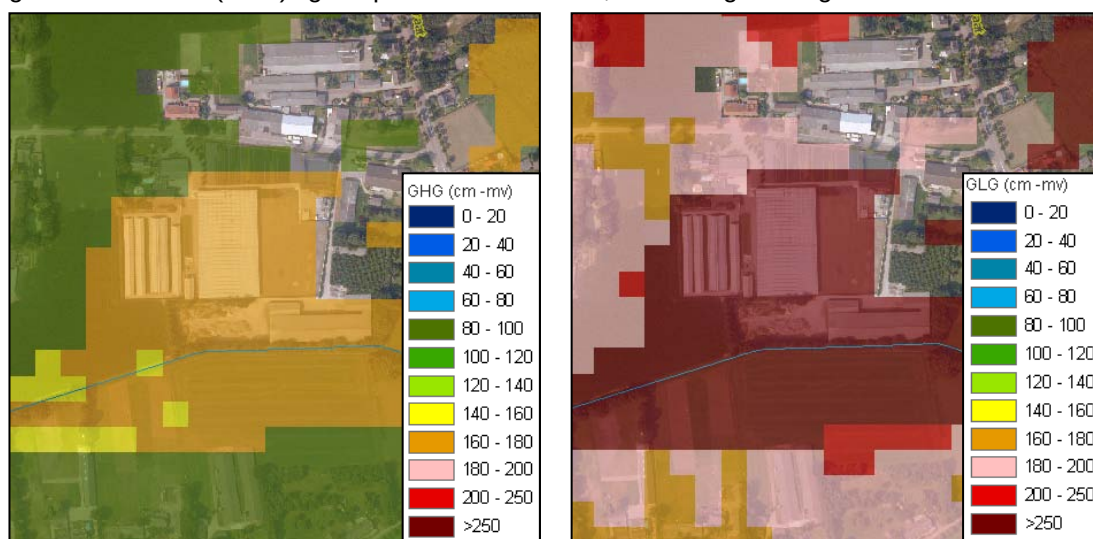
³ Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN), 2014

Oppervlaktewater

Onderhavig plangebied wordt in het zuiden begrenst door de Zandhoeksche Loop. De Zandhoekse Loop is een A-waterloop. Voor de categorie A-waterlopen geldt aanvullend een vergunningsplicht voor activiteiten in de beschermingszone van 5 meter langs de A-waterloop. Binnen 5 meter van de waterloop worden geen activiteiten uitgevoerd.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is circa 160-180 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt dieper dan 250 cm-mv, zie navolgende figuren.



Figuur 16: GHG en GLG(Provincie Noord-Brabant)

4.7.4 Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is er reeds diverse bebouwing op de planlocatie aanwezig, bestaande uit een woonhuis, een schuur en twee voormalige varkensstallen. Het overige terrein is deels verhard of in gebruik als tuin en agrarische grond. In onderstaande tabel is de verdeling van het verhard oppervlak weergegeven.

Tabel 9: Verdeling verhard oppervlak huidig en nieuwe situatie.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	5.352	5.381
Terrein verharding	2.425	5.959
Onverhard terrein	11.621	8.058
Totaal	19.398	19.398

Het totaal verhardoppervlak in de huidige situatie is 7.777 m². In de nieuwe situatie neemt dit toe met ca. 3.563 m². Het totaal verhard oppervlak komt daarmee op 11.340 m².

(Afval)water

In de nieuwe situatie hebben we te maken met verschillende (afval)waterstromen. Deze (afval)waterstromen worden apart behandeld en komen niet in contact met elkaar. De (afval)waterstromen in de nieuwe situatie bestaan uit:

- Afvalwater afkomstig van spuitplaats;
- Huishoudelijk afvalwater afkomstig van douche, toilet ed.;
- (Schoon)hemelwater afkomstig van daken en verharding.

Afvalwater afkomstig van spuitplaats

Conform de wettelijke richtlijnen is de spuitplaats uitgevoerd met een olie-/vetafscheider om het afvalwater te zuiveren. Vervolgens wordt het afgevoerd naar het riool.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de aanwezige riolering.

Hemelwater

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden / infiltreren;
3. Bergen;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater.

Ten behoeve van het vasthouden en infiltreren van het hemelwater worden zaksloten aangelegd. Het schone hemelwater wat afkomstig is van de bebouwing en verharding zal doormiddel van PVC afvoer buizen worden afgevoerd naar de zaksloot alwaar het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. De situering is weergegeven in het waterbergingsplan welke is opgenomen in bijlage 5. De totaal benodigde berging voor het plangebied en het ontwerp voor de zaksloten is berekend door het Waterschap Aa en Maas. Dit zogenaamde 'toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen' is toegevoegd in bijlage 5. De minimale te bergen en/of te infiltreren volume bedraagt 247 m³. Hiertoe is de omvang van de waterberging voldoende om bij een regenbui gelijk aan T =10 + 10 % het water te kunnen bergen.

Grondwater

De (hoogst bekende) waterstand ter plaatse van de planlocatie is ca. 170 cm-mv. Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. Doordat er geen onderkeldering komt en met

een normale fundering gewerkt wordt zal grondwater in dit plangebied geen overlast veroorzaken. Hierdoor zal het plan grondwaterneutraal worden ontwikkeld.

4.7.5 Waterkwaliteit

Wateroverlastvrij bestemmen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie, waardoor wateroverlastvrij bestemmen niet aan de orde is.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats tussen de verschillende (afval)waterstromen. Het vuile water wordt gereinigd dan wel afgevoerd naar de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone water wordt opgevangen, hergebruikt en geïnfiltreerd.

Voorkomen van verontreiniging

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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Het gebruik van niet uitloegende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitloegende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Onderhoud aan machines en werkzaamheden die verontreiniging kunnen veroorzaken vinden binnen de loods plaats. Doordat het hemelwater door deze maatregelen niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren dan wel te lozen.

4.8 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Met betrekking tot het voorliggend bestemmingsplan is door Schoonderbeek en Partners Advies BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd in bijlage 6.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus [L_{Ar}, L_T]

Uit het onderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie op alle ontvangerpunten (ruim) wordt voldaan aan de geluideisen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus uit het BARIM.

Maximale geluidniveaus [L_{Amax}]

Uit het onderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie op alle ontvangerpunten ruim wordt voldaan aan de geluideisen voor de maximale geluidniveaus uit het BARIM.

Indirecte hinder

In de onderzochte situatie wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Bedrijfsontwikkeling

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijn stof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in

betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie of uitbreiding van inrichtingen zijn twee typen bedrijven aangemerkt als bedrijven die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit zijn agrarische inrichtingen of spoorwegemplacements tot een zekere omvang (zie Regeling NIBM onder 1A.1, 1B.1, 1A.2 en 1B.2). De ontwikkeling van onderhavig initiatief als zijnde een loon- en grondverzetbedrijf valt niet onder beide inrichtingen, maar kan verhoudingsgewijs qua omvang en werkzaamheden wel worden vergeleken met dergelijke inrichtingen.

Conclusie

Onderhavig initiatief dient te worden beschouwd als een inrichting die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast worden de intensieve veehouderijbedrijven op de locatie geheel gesaneerd, waarmee een structurele bijdrage is geleverd aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Ook betreft het een verplaatsing van het loonwerkbedrijf over een afstand (hemelsbreed gemeten) van 250 m. Onderhavig milieuaspect vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9.2 Woon- en leefklimaat

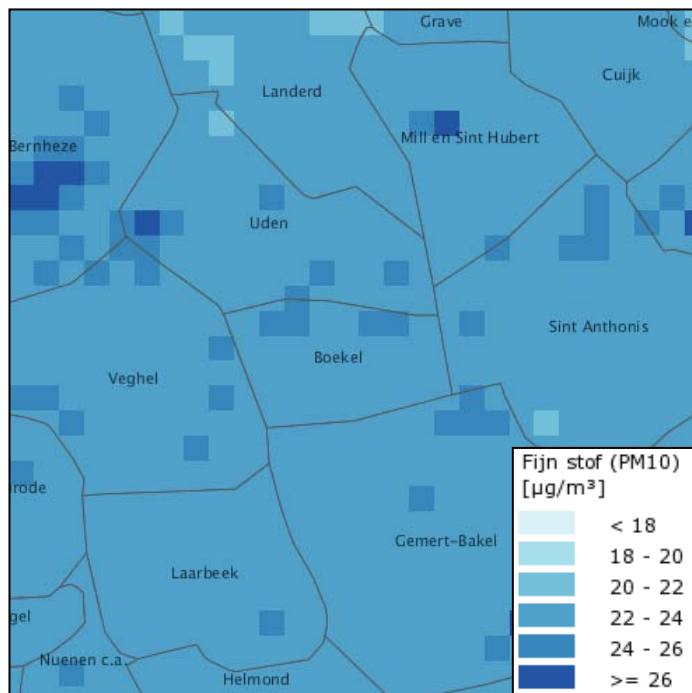
Fijn stof en stikstofdioxide

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. Navolgende figuren geven een uitsnede weer van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland voor fijn stof en stikstofdioxide voor het jaar 2020.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Stikstof 15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)
- Fijn stof 20-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)

Er kan worden geconcludeerd dat de grenswaarden niet overschreden dreigen te worden.

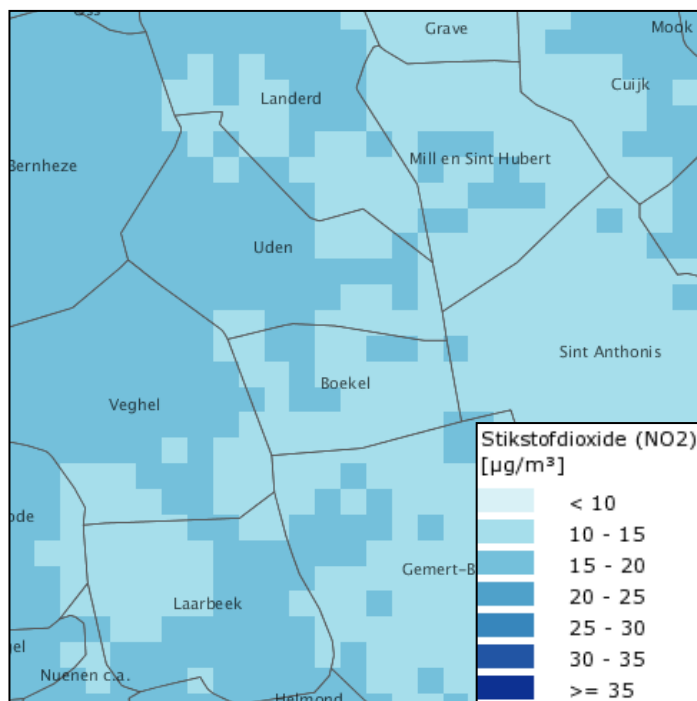


Detail informatie

Locatie: 175038, 400738

Gridcelwaarde: 22.8

Figuur 17: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland – Fijn stof (PM10) jaar 2020



Detail informatie

Locatie: 175040, 400752

Gridcelwaarde: 14.6

Figuur 18: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland – Stikstofdioxide (NO2) jaar 2020

Geur

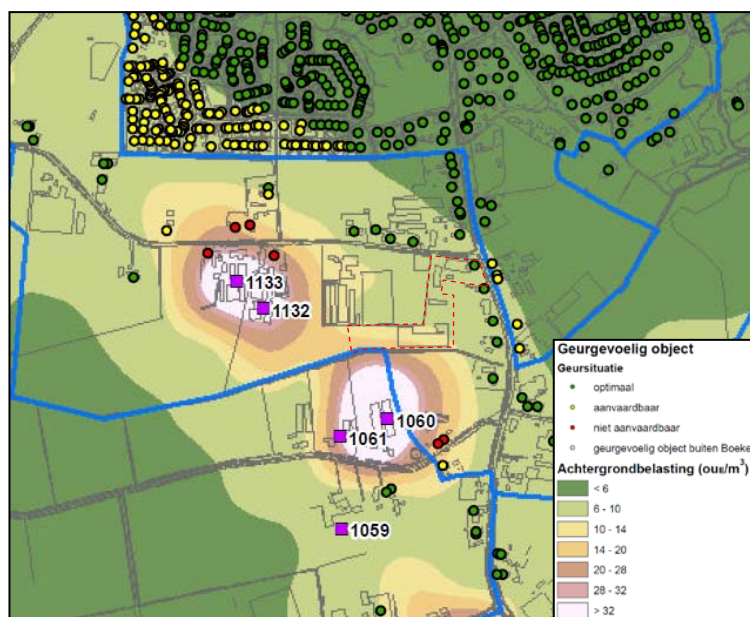
In de directe omgeving van het plangebied zijn nog enkele veehouderijbedrijven gelegen. Uit jurisprudentie kan worden afgeleid dat de rechter het verzekerd zijn van een 'aanvaardbaar woon- of leefklimaat' bij het toevoegen van nieuwe woningen en andere verblijfsruimte beschouwd als een noodzakelijke voorwaarde voor 'een goede ruimtelijke ordening'.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad de definitieve Geurverordening en Geurgebiedsvisie vastgesteld. In deze gemeentelijke Geurverordening zijn van de wet afwijkende geurnormen vastgelegd. Vergunningsaanvragen voor veehouderijen dienen vanaf nu getoetst te worden aan deze nieuwe geurnormen. Met behulp van deze nieuwe, veelal strengere geurnormen willen de gemeenteraad en het college overbelaste geursituaties op langere termijn ontlasten en een acceptabel woon- en leefklimaat voor zo veel mogelijk Boekelse inwoners mogelijk maken.

Uit de berekeningen voor de achtergrondbelasting van geur (situatie 1 februari 2012) is op te merken dat het leefklimaat binnen de planlocaties aangemerkt kan worden als 'goed' (<10 Que/m³ achtergrondbelasting). Hiermee voldoet het leefklimaat aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo zijn er veehouderijbedrijven gestopt en hebben bedrijven vóór 1 januari 2013 moeten voldoen aan het Besluit huisvesting, waarbij stallen emissie-arm moeten zijn uitgevoerd. Dit betekent een verdere afname in imissie binnen het plangebied. Zo is de locatie 1133 in onderstaande kaartbeeld inmiddels gesaneerd middels een herziening van het bestemmingsplan (Bestemmingsplan 'Zandhoek 7-9, Boekel).



Figuur 19: Geursituatie Boekel - 1 februari 2012

Conclusie

Op het gebied van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

4.10.1 Wettelijk kader

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Maatgevend hiervoor zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden.

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderhavige locatie is niet gelegen in een invloedsgebied.

4.10.2 Onderzoek

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevant bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt. Zoals weergegeven op de risicokaart (zie figuur 21) bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport welke van invloed zijn op de externe veiligheid.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

4.10.3 Conclusie

Op het gebied van externe risico's zijn geen belemmering te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan” (SVBP2012) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012”(IMRO2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de verbeelding;
- de planregels.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een toelichting waarin onder andere een omschrijving van de bestemming(en), het doel of de doeleinden van die bestemming, en een heldere plaatsbepaling van de bestemmingen zodat deze op adequate wijze kunnen worden gevisualiseerd.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan alsook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming(en) weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meeste actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft de nieuw vast te stellen bestemmingsvlakken weer.

5.3 Regels

De planregels vormen de juridische regels voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De opbouw van de bestemmingsregels is gebaseerd op de SVBP2012. Deze voorziet in een vaste hoofdstukopbouw van een bestemmingsplan. Daarnaast is de nieuwe terminologie zoals in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gebruikt toegepast.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen. De bepalingen, welke verplicht gesteld zijn en opgenomen in de SVBP 2012, zijn overgenomen in de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan zijn de volgende (dubbel)bestemmingen van toepassing:

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. behoud en /of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch technisch hulpbedrijf' één agrarische technisch hulpbedrijf in de vorm van een loon- en grondverzetbedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag tbv loon- en grondverzetbedrijf' voor opslag ten behoeve van het loon- en grondverzetbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' voor één bedrijf met statische opslag;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – puinbreker' voor een mobiele puinbreker ten behoeve van het loon- en grondverzetbedrijf waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. niet meer dan 12 dagen per kalenderjaar gebruik wordt gemaakt van een mobiele

- puinbreker, en
- 2. het gebruik van de mobiele puinbreker op de betreffende 12 dagen uitsluitend plaatsvindt tussen 07.00 uur en 19.00 uur.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kantoor' voor een kantoor ten behoeve van het loon- en grondverzetbedrijf;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning bij het ter plaatse toegestane bedrijf.

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en terreinen;
- h. goede landschappelijke inpassing in de vorm van erfbepanting met een visueel afscherpende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Groen - Landschapselement

De voor 'Groen – Landschapselement' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming, versterking en aanleg van aanwezige landschapselementen met de daaraan te onderkennen landschappelijke waarden en natuurwaarden zowel op zichzelf en/of als onderdeel van het netwerk van lokale landschapselementen;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik als wandel-, fiets-, of ruiterpad of voor medegebruik als schouwpad ten behoeve van aangrenzende waterlopen, uitsluitend voorzover geen afbreuk wordt gedaan aan de onder a. vermelde doeleinden en waarden;

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Wro-zone – wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. Deze algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.4 Handhaving

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

De gemeente is in relatie tot de verplaatsing van het loon- en grondverzetbedrijf vanaf de Runstraat wel direct betrokken. De gemeente draagt gedeeltelijk de verantwoordelijkheid voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit is gedekt in de exploitatieovereenkomst van het bestemmingsplan.

Daarin is naast het planschaderisico voor de initiatiefnemers ook geregeld dat de vereiste landschappelijke kwaliteitsverbetering is gewaarborgd en wordt uitgevoerd en dat eventuele bijkomende exploitatiekosten voor het overige voor rekening van de initiatiefnemers komen. In sommige gevallen is een boetebeding opgenomen om de uitvoering van het plan en de voorwaarden daarvoor te waarborgen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een gewenste ruimtelijke ontwikkeling op grond van het meest recente beleid, beleidsvoornemens en wensbeelden die er thans leven in de omgeving en bij de betreffende overheden. Er worden ter plaatse twee intensieve veehouderijen beëindigd. Daarbij wordt het nieuwe bedrijf op verantwoorde wijze in de omgeving ingepast en wordt er een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in het gemeentelijke en provinciale beleid. Het is niet reëel te veronderstellen dat er zwaarwegende belangen van overheden of belanghebbende spelen die het plan maatschappelijk gezien onuitvoerbaar maken.

7. PROCEDURE

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp, respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

Voorontwerp:

Gezien het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan 'Zandhoek 1B' en de beperkte reactie daarop, alsmede de beperkte impact van de doorgevoerde wijzigingen is er geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak. Het voorontwerp bestemmingsplan is wel toegezonden aan de provincie en het waterschap voor vooroverleg.

Ontwerp:

1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
Watertoets

Na 1^e inzage legging:

- eventuele zienswijze behandelen;
- plan eventueel aanpassen op zienswijzen.

Vaststelling:

Vaststelling door Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)

Beroep:

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

7.2 Vooroverleg

Het (concept) ontwerp bestemmingsplan 'Zandhoek – Runstraat', is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden (jan. 2014) naar de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 19 maart 2014 een reactie gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze brief is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas heeft op d.d. 29 januari 2014 per mail ingestemd met onderhavig plan.

7.3 Zienswijzen

Op 16 maart 2014 heeft het waterschap een reactie verzonden aan de gemeente over de waterparagraaf en de getroffen voorzieningen in het plan. Formeel heeft men geen zienswijze ingediend. Het waterschap heeft om een beperkte aanpassing gevraagd. De waterparagraaf is hierop aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van de dag na de publicatiedatum, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfbeplantingsplan

- *Rik Bijvelds (2014), Erfbeplantingsplan en landschappelijke inpassing, Zandhoek – Runstraat.*

Bijlage 2 Flora en Fauna

- *Econsultancy BV (2010), Rapportage quickscan flora en fauna*

Bijlage 3 Archeologie

- *Econsultancy BV (2010), Archeologisch Bureauonderzoek, Zandhoek 1B te Boekel.*

Bijlage 4 Bodem

- *Bijvelds (2013), Verkennend Bodemonderzoek, locatie: Zandhoek (ong) Boekel*

Bijlage 5 Water

- *Waterschap Aa en Maas (2013), Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen;*

Bijlage 6 Geluid

- *Schoonderbeek en partners advies Bv (2010), Akoestisch onderzoek Zandhoek 1B.*

Bijlage 7 Vooroverleg

- *Provincie Noord-Brabant (2014), vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Zandhoek – Runstraat'.*

