



**Bestemmingsplan
“Zandhoek – Bergstraat”**

Gemeente Boekel



Plangegevens

Plan

Naam plan : Bestemmingsplan
"Zandhoek – Bergstraat"

IMRO-IDN : NL.IMRO.0755.BPHBOEKzandhbergst-VA01

Locatie

Kadastrale : Boekel
Gemeente
Sectie : N
Nummer(s) : 288, 583 t/m 586, 588, 589, 659, 961,
991, 1003, 1004, 1109, 1110, 1075

Bevoegd gezag

Naam : Gemeente Boekel
Adres : St. Agathaplein 2 5427 AB Boekel

Colofon rapportage

Opgesteld door : Ing. J.J.F. Jilesen
Collegiale toets : Ing. J.A.M. Stultiens
Datum : oktober 2020
Status : Vastgesteld

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.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 DOEL	4
1.3 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5 OPZET VAN DE TOELICHTING	6
2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	7
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
2.2 PROJECTPROFIEL	10
3. BELEIDSKADER	20
3.1 RIJKSBELEID	20
3.2 PROVINCIAAL BELEID	22
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	26
4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	30
4.1 FLORA EN FAUNA	30
4.2 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN AARDKUNDIGE WAARDEN	32
4.3 VERKEER EN PARKEREN	34
4.4 KABELS EN LEIDINGEN	36
4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	36
4.6 BODEM	37
4.7 WATER	38
4.8 GELUID	42
4.9 LUCHTKWALITEIT	43
4.10 EXTERNE VEILIGHEID	47
5. JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1 ALGEMEEN	49
5.2 VERBEELDING	49
5.3 REGELS	50
6. UITVOERBAARHEID	51
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
7. PROCEDURE	52
7.1 ALGEMEEN	52
7.2 VOOROVERLEG	52
7.3 INSPRAAK	52
7.4 ZIENSWIJZEN	52
SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Al tientallen jaren zijn in het gebied “Zandhoek-Bergstraat” in Boekel een aantal lokale bedrijven aanwezig, daar waar voorheen meerdere agrarische bedrijven gevestigd waren. De huidige, feitelijke situatie is dus al jarenlang niet meer in overeenstemming met de planologische situatie. In 2005 heeft de gemeente Boekel haar bestemmingsplan voor het buitengebied herzien en het gebied “Zandhoek – Bergstraat” bestemd als ‘Bedrijfsdoeleinden’. Hiermee wilde de gemeente de bedrijven ter plaatse legaliseren. De provincie heeft goedkeuring onthouden aan de beoogde bestemming omdat in het toenmalige bestemmingsplan een onvoldoende planologische afweging was gemaakt. Op initiatief van ondernemers in het gebied is een traject in gang gezet om een nieuw bestemmingsplan te maken, waarin alle planologische aspecten wel zijn afgewogen.

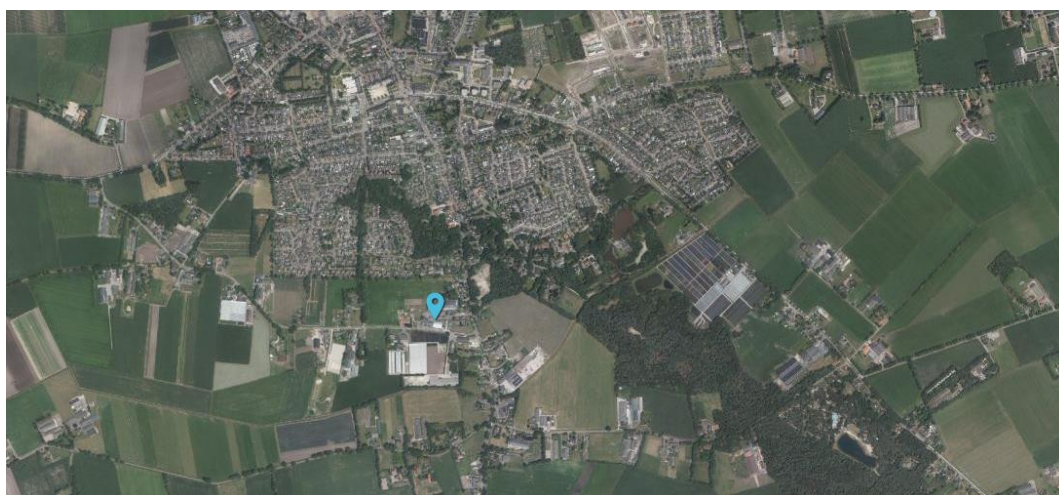
1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft ten doel om de huidige situatie waarin zich zowel bedrijvigheid als (bedrijfs)woningen bevinden mogelijk te maken en zodoende een passende bestemming met passende bouw- en gebruiksmogelijkheden te realiseren voor het gebied. Daarnaast wordt er enige ontwikkelruimte geboden voor het uitbreiden van een loods en het toevoegen van een bedrijfswoning.

Het college van B&W heeft in april 2014 reeds besloten om in te zetten op zowel lichte vormen van bedrijvigheid als wonen in de toekomst in het grotere gebied Zandhoek-Bergstraat-dorpsrand. Vandaar dat het gemeentebestuur een positief standpunt inneemt over het herbestemmen van het plangebied. Het plangebied was opgenomen in het voorontwerp van het Omgevingsplan Buitengebied 2016, maar uiteindelijk is besloten tot het doorlopen van een afzonderlijke herzieningsprocedure van het bestemmingsplan gezien het op zichzelf staande karakter van het gebied en de problematiek. Tevens zijn een aantal randvoorwaarden aangegeven, waaraan de wensen van de ondernemers zijn getoetst.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Boekel in de kernrandzone. Het wordt begrensd door de Zandhoek in het zuiden en de Bergstraat in het oosten. Zie Figuur 1, waarop de locatie is aangegeven. Dit bestemmingsplan omvat enkel het bedrijvenscluster in de voormalige agrarische gebouwen, alsmede één woonperceel aan de Bergstraat, omdat een deel van dat perceel ook nog agrarisch bestemd is. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1,6 ha en is aangeduid in Figuur 2.



Figuur 1: Locatie ten opzichte van Boekel



Figuur 2: Planlocatie rood omkaderd.

Hieronder enkele foto's van het plangebied.

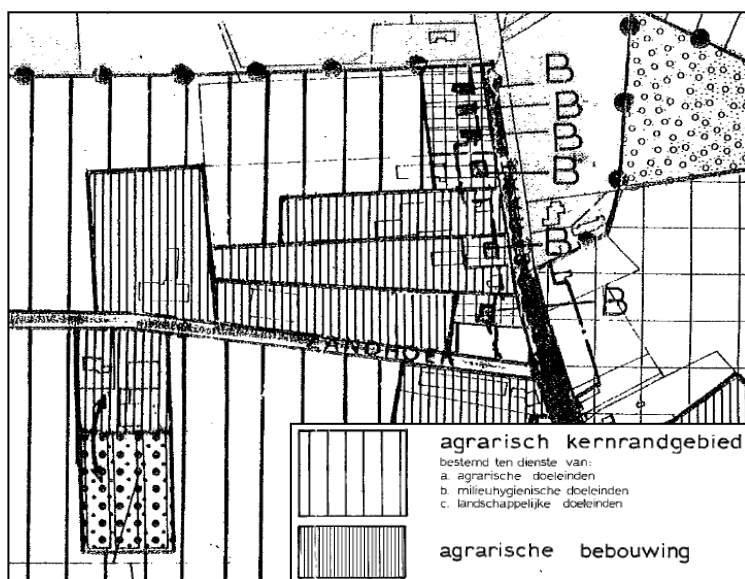




Figuur 3: Verschillende foto's uit het plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” is voor onderhavig plangebied goedkeuring onthouden door GS. Voor het plangebied geldt daardoor het bestemmingsplan “Buitengebied 1987”. De percelen hebben hierin de bestemming “Agrarische bebouwing”.



Figuur 4: Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

1.5 Opzet van de toelichting

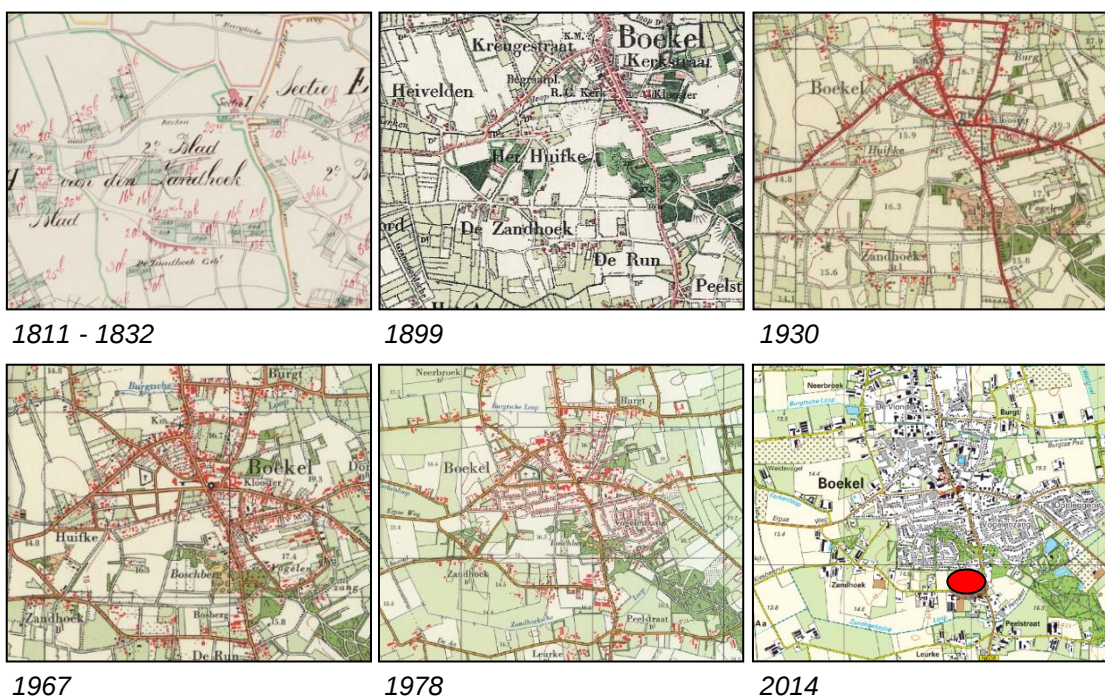
Na deze inleiding betreft Hoofdstuk 2 een omschrijving van het project en de daarbij behorende voorgenomen plannen. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer. Hierin wordt het beleid en de daarbij behorende procedures/ wet- en regelgeving behandeld. Hoofdstuk 4 geeft een beoordeling van het project. Hierin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

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Boekel is gelegen in de gelijknamige gemeente in het noordoosten van Brabant. Boekel ligt in de oude occupatiezone op de rand van de Peelhorst. Boekel heeft zich ontwikkeld op een plek waar belangrijke oostwest- en noordzuidroutes bij elkaar komen. De kern is gegroeid langs deze wegen in de vorm van lintbebouwing waar tussen later stedelijke uitbreidingen hebben plaatsgevonden. Rond 1900 bestond het dorp voornamelijk uit een concentratie van bebouwing langs de Kerkstraat. Het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp werd gekenmerkt door een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. Aan de randen van akkers lagen buurtschappen, waaronder buurtschap 'Zandhoek'.



Figuur 5: Historische kaarten

Begin 19^e eeuw kwam er voornamelijk aan de zuidzijde van de Zandhoek agrarische bebouwing voor. Deze bebouwing breidde zich langzaam verder uit. In de jaren '60 van de 20^e eeuw is de bebouwing langs de Bergstraat flink uitgebreid en is de Zandhoek verhard. Begin jaren '70 is de agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied opgericht. De bebouwing bestond uit champignoncellen en pluimveestallen. Vanaf eind jaren '80 groeit het dorp Boekel sterk in de richting van het plangebied, waardoor het gebied tussen de Irenestraat en de Zandhoek steeds meer een stedelijk karakter krijgt. Het bosgebied gemeentebossen dringt hier als groene ader diep het dorp binnen. Van eind jaren '90 tot heden is langzaam de agrarische bedrijvigheid in en rond het plangebied verdwenen en hebben zich er lichte vormen van bedrijvigheid en wonen ontwikkeld.

2.1.2 Landschappelijke structuur

In de gemeente Boekel is een drietal landschappelijke eenheden te onderscheiden: het broeklandschap in het westen, het kampenlandschap in het midden (oude Peelontginningen) en het heideontginningslandschap (jonge Peelontginningen) in het oosten. De omgeving waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt getypeerd als een 'kampenlandschap met enken'. Het landschap is gekenmerkt door het voorkomen van hagen, boomsingels, en houtwallen. Het landschap is hierdoor gesloten van karakter.

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Bergstraat. De Bergstraat maakt onderdeel uit van de verbindingsweg van Gemert via Boekel naar Volkel. De weg heeft een breed profiel met aan beide zijde fietsstroken. In de bermen bevinden zich laanbomen. Aan de zijde van het plangebied is een vrij liggend voetpad gelegen.

In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Zandhoek. De Zandhoek betreft een erftoegangsweg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen en die gekenmerkt wordt door het ontbreken van rijbaanscheiding. De weg kenmerkt zich door het smalle profiel en bermen.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

Het plangebied kan onderverdeeld worden in een tweetal bebouwingslinten en een middengebied welke bestaat uit voormalige agrarische bebouwing.

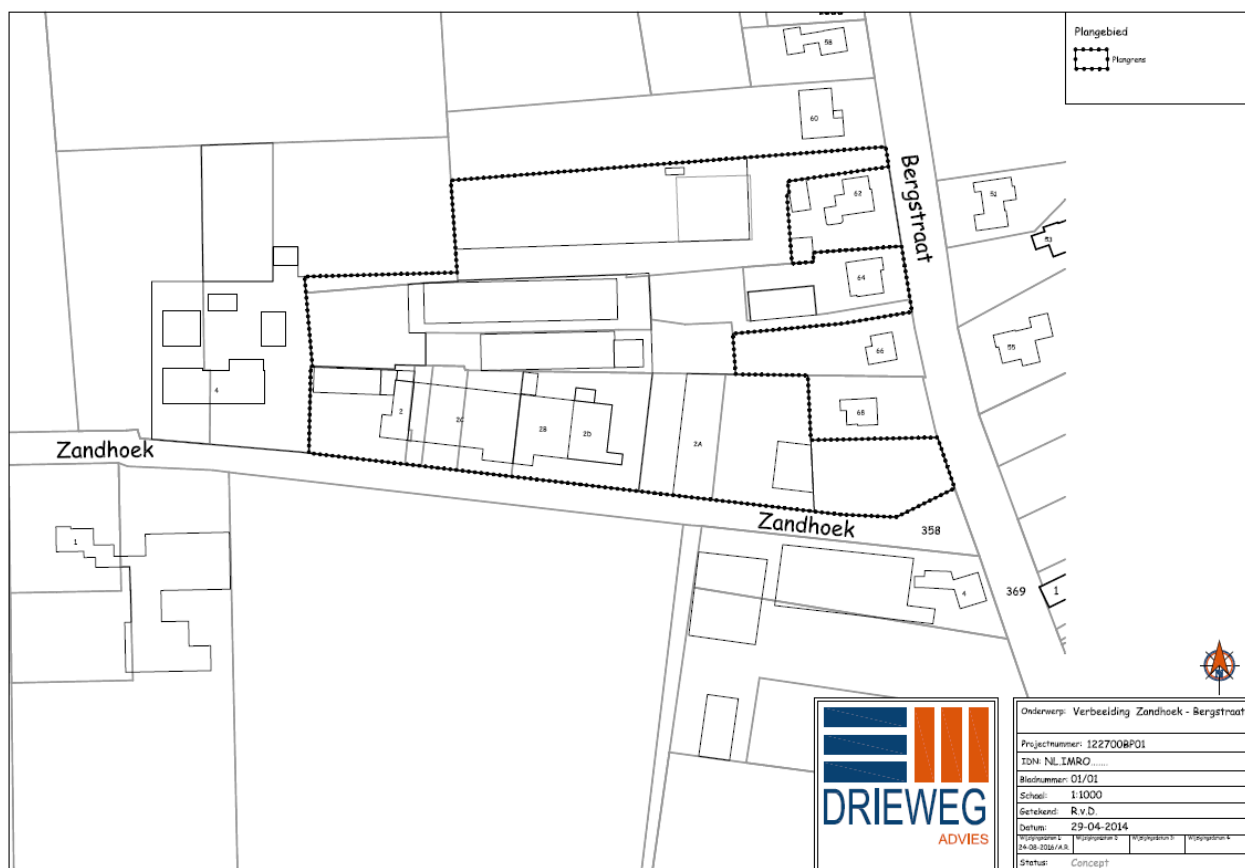
Het bebouwingslint langs de Bergstraat bestaat uit burgerwoningen. Het lint wordt gekenmerkt door een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies.

De bebouwing aan de Zandhoek heeft een meer bedrijfsmatige uitstraling. De agrarische bedrijfsbebouwing uit het verleden is door aanpassingen in uitstraling nauwelijks meer herkenbaar aanwezig. De bebouwing is in de lengterichting parallel aan de weg gesitueerd; het geeft een eenduidig en rustig beeld.

Het middengebied is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Hier staan twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bij een daarvan is een relatief modern kantoorgedeelte geplaatst.

Alle gebouwen staan relatief kort op elkaar en afgezien van enkele tuinen is de buitenruimte verhard. Zie het projectprofiel in paragraaf 2.2 voor meer inzicht in de bebouwingsstructuur.

Hieronder een kaartje en een tabel met de betrokken kadastrale percelen.



Figuur 6: Betrokken kadastrale percelen

Tabel 1: Kadastrale percelen + oppervlakte

Kadastrale adres		Oppervlak
Sectie	Nummer	(in m ²)
N	288	190
N	583	493
N	584*	3437
N	585	730
N	586	920
N	588	1361
N	589	2190
N	991	925
N	1003	590
N	1004	1495
N	1110	385
N	1174	958
N	1175	185
N	1180	2151
Totaal		16.010

* minus woonhuis

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Beschrijving inrichting plangebied

Op onderstaande luchtfoto zijn de gebouwen en gebouwdelen aangegeven die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. In de tabel eronder een overzicht van het huidige gebruik.



Figuur 7: Nummering ter behoeve van tabel 2

Tabel 2: Huidig gebruik

1	Zandhoek 2	Bedrijf + woning
2	Zandhoek 2 C	Bedrijf
3	Zandhoek 2 B/D	Bedrijfsverzamelgebouw + woning
4	Zandhoek 2 A	Bedrijf
5	Bergstraat 62 A	Bedrijfsverzamelgebouw
6	Bergstraat 64	Woning
7	Bergstraat 64 A	Bedrijf
8	Bergstraat 64 B	Bedrijf

De projectlocatie heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een bedrijvencuster van kleinschalige bedrijvigheid, die voorziet in een lokale behoefte. Die ontwikkeling wordt met het vaststellen van dit bestemmingsplan bekrachtigd.

Initiatiefnemers hebben ten behoeve van dit bestemmingsplan hun bestaande situatie en wensen geïnventariseerd. Na beoordeling door de gemeente van de planologische aanvaardbaarheid van de wensen is een gewenst profiel voor het plangebied opgesteld. Dit is hieronder per locatie aangegeven.

1. Zandhoek 2



Figuur 8: Luchtfoto locatie Zandhoek 2

Het voornemen is om het perceel Zandhoek 2 bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen en te wonen. Ook is enige ruimte voor eventuele uitbreiding van de bebouwing gewenst.



Figuur 9: Aanzicht op locatie

2. Zandhoek 2 A



Figuur 10: Luchtfoto locatie Zandhoek 2A

Op het perceel Zandhoek 2A is Interieurbouw BV Van Haandel gevestigd. Op het perceel zijn twee loodsen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 324 m². Initiatiefnemer heeft het voornemen om deze loodsen te slopen en hiervoor in de plaats een grotere loods (ca. 800 m²) terug te bouwen. Ook wenst men graag een bedrijfswoning te realiseren. Initiatiefnemer opteert eveneens voor een nieuwe vrijstaande woning op de hoek Zandhoek-Bergstraat. Dit wordt gezien als separate ontwikkeling die niet in dit bestemmingsplan is meegenomen.



Figuur 11: Aanzicht op locatie

3. Zandhoek 2 B/D



Figuur 12: Luchtfoto locatie Zandhoek 2B/D

Initiatiefnemer heeft in 1998 een van de voormalige cellen van de champignonkwekerij omgebouwd tot woning. De overige cellen zijn in gebruik voor bedrijfsdoeleinden (te vergelijken met bedrijfsdoeleinden in milieucategorie 1 en 2) als bedrijfsverzamelgebouw.

Het initiatief bestaat uit het legaliseren van de bestaande situatie door bedrijfsverzamelgebouw en bedrijfswoning positief te bestemmen.



Figuur 13: Aanzicht op locatie

4. Zandhoek 2 C



Figuur 14: Luchtfoto locatie Zandhoek 2C

Op het perceel Zandhoek 2 C is een tegelzettersbedrijf gevestigd. Inmiddels zijn er twee roldeuren bijgebouwd. Hiervoor is een bouwvergunning afgegeven. In het bestemmingsplan wil men de mogelijkheid opnemen om een deel van de bedrijfsruimte te gebruiken als showroom;



Figuur 15: Aanzicht op locatie

5. Bergstraat 62 A



Figuur 16: Luchtfoto locatie Bergstraat 62A

Naast de woning van de ondernemer (afzonderlijk bestemd als woning) is op deze locatie een bedrijfsverzamelgebouw van ca. 90,5 x 21,5 meter aanwezig dat dient om verschillende bedrijven te huisvesten. Het gebouw heeft een gemiddelde goothoogte van ca. 3,6 m en een bouwhoogte van 7 m. In het pand zijn verschillende units aanwezig welke momenteel aan 12 ondernemers en een vereniging worden verhuurd. Aan de oost en zuid kant van het gebouw is verharding aanwezig welke wordt gebruikt als manoeuvreerruimte, parkeren en opslag. De wens is om de huidige situatie positief te bestemmen.



Figuur 17: Aanzicht op locatie

6. Bergstraat 64



Figuur 18: Luchtfoto locatie Bergstraat 64

Op deze locatie zijn aanwezig: een woonhuis, een loods/berging van ca. 21 x 9 m, en een loods/berging van ca. 12 x 7 m. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een uitweg. Voor deze uitweg geldt een recht van overpad voor de twee bedrijven ten westen (Bergstraat 62A/B). Een deel van de locatie is nog steeds bestemd als 'Agrarisch bouwvlak'. Dit betreft het deel waar de loodsen staan. Er leeft een wens om in de toekomst de in- en uitrit te verplaatsen. Daar ontbreken nu echter nog de mogelijkheden voor.



Figuur 19: Aanzicht op locatie

7. Bergstraat 64 A



Figuur 20: Luchtfoto locatie Bergstraat 64A

Deze locatie bestaat uit een bedrijfsgebouw van ca. 12 x 43 m. en een kantoorgebouw van ca. 9 x 9 m, welke bestaat uit twee bouwlagen. Het gebouw is in gebruik voor opslag en bakkerij. Ten oosten van het kantoor zijn een viertal parkeervakken aanwezig. Het bedrijf maakt gebruik van het recht van overpad langs de woning op Bergstraat 64. De wens is om de huidige situatie positief te bestemmen.



Figuur 21: Aanzicht op locatie

8. Bergstraat 64 B



Figuur 22: Luchtfoto locatie Bergstraat 64B

In deze voormalige kippenstal van ca. 62 x 13 m. is momenteel een schilders- en glasbedrijf gevestigd. Het gebouw wordt voornamelijk gebruikt t.b.v. opslag voor het schilders- en glasbedrijf. Daarnaast bevinden zich een kantoor, toilet en kantine in het bedrijfsgebouw. Het bedrijf maakt gebruik van het recht van overpad langs de woning op Bergstraat 64. Achter het bedrijf is nog een weide gelegen, dat voorheen ook onderdeel uitmaakte van het agrarisch bouwvlak. Men wil de huidige situatie positief bestemmen.



Figuur 23: Aanzicht op locatie

Ontsluiting en inrichting

Ter plaatse van de locatie Bergstraat 64 is een uitweg gelegen. Hierop geldt een recht van overpad voor de locaties Bergstraat 64A en Bergstraat 64B. Langs de Bergstraat zijn fietspaden gelegen. De gemeente Boekel vindt het wenselijk dat deze uitweg verplaatst wordt en dit is ook een wens van de bewoners van Bergstraat 64.

In het plan is gekeken naar mogelijkheden, zodanig dat de bedrijven op Bergstraat 64A en 64B bereikbaar blijven. De enige mogelijkheid is om een nieuwe uitweg te creëren over het perceel Zandhoek 2A en aldaar een recht van overpad te vestigen. Zolang het recht van overpad op de huidige uitweg nog bestaat is dat echter geen optie. De ontsluiting op de Zandhoek wordt daarom indicatief als wensbeeld opgenomen. Mocht in de toekomst privaatrechtelijk mogelijkheden blijken te bestaan om de situatie te veranderen dan is dat mogelijk. Het bestemmingsplan moet deze mogelijkheid niet belemmeren.

In het middengebiet, op eigen terrein, wordt parkeerruimte gerealiseerd voor de betreffende bedrijven.

Bovenstaande wensen hebben geleid tot een inrichtingsplan dat in de bijlagen is opgenomen en tevens hieronder is ingevoegd.



Figuur 24: Inrichtingsplan Zandhoek-Bergstraat

2.2.2 Landschappelijke inpassing plangebied

Het grootste deel van de bedrijfsgebouwen is gelegen buiten het zicht vanaf de openbare weg. Aan de Zandhoek is aan de zijde van de bedrijfsgebouwen vanwege de parkeerplaatsen en ontsluiting geen of nauwelijks ruimte voor een groene aankleding. Daar waar mogelijk zijn een aantal bomen geplant. Aan de overzijde van de straat is bescheiden laanbeplanting aanwezig. De hoek Bergstraat-Zandhoek is (vooralsnog) vrij van bebouwing. Het betreft een dierenweide, dat verder weinig landschappelijke meerwaarde heeft.

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 totaalbeeld 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.

De Structuurvisie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het principe ‘decentraal, tenzij...’. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

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 past binnen de huidige wet en regelgeving.

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 milieuecondities 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 Ladder voor duurzame verstedelijking

De overheid vindt dat de ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Kernvraag is of het hier een stedelijke ontwikkeling betreft. Dat is het geval: het gaat om de ontwikkeling van een bedrijvencoluster danwel de functiewijziging van een agrarisch bedrijfscomplex naar een niet-agrarisch bedrijventerrein. De vraag of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte (stap 1) kan feitelijk beantwoord worden door de bestaande situatie te bezien, aangezien het een legalisering betreft en de planologisch beoogde situatie in de praktijk al bestaat. Alle bedrijfsgebouwen zijn continu en al voor langere tijd ingevuld: er is geen leegstand. Het gaat specifiek om kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 die vooral lokaal gericht is.

De vraag of de behoefte via herstructurering en transformatie kan worden opgevangen (stap 2) kan ook positief worden beantwoord. De locatie is een voorbeeld van transformatie en functiewijziging van bestaande bebouwing. Hoewel gelegen in het buitengebied, kan het plangebied met zijn directe omgeving door de dichtheid en diversiteit van bebouwing worden gekwalificeerd als bestaand stedelijk gebied. Ook de gemeente constateert dat er sprake is van een cluster van intensieve stedelijke functies, met inachtneming van de ontwikkelingen die ten zuiden (bedrijvigheid) en ten oosten (woningbouw) van het plangebied gaande zijn. Nu het plan als herstructurering van bestaand stedelijk gebied wordt gekwalificeerd, is beoordeling van stap 3 van de Ladder niet nodig en is afdoende gemotiveerd dat zorgvuldig gebruik gemaakt wordt van de ruimte.

3.1.3 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. 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 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 provincie constateert voor het landelijk gebied dat de opgave is om de ontwikkelingen zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland. Het is daarbij zoeken naar een balans tussen het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in het landelijk gebied en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan agrarische bedrijven. Gestreefd wordt naar een multifunctioneel landelijk gebied, waarbij de ontwikkeling van de landbouw samengaat met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Vitale kernen bieden landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus, waarbij ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht zijn op de lokale behoefte.

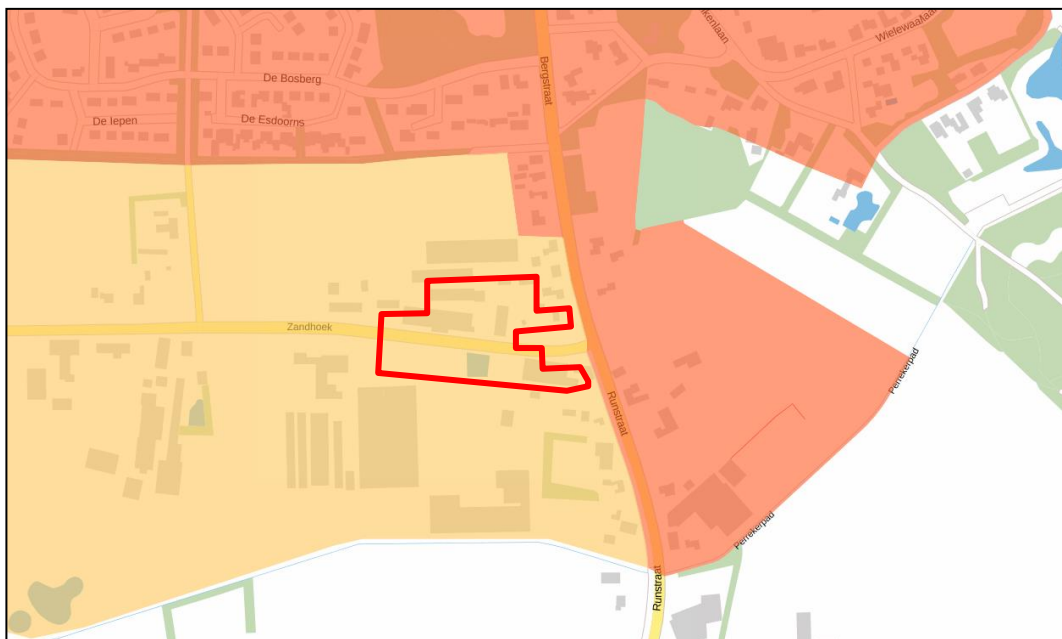
De provincie richt zich primair op ontwikkelingen van bovenlokale schaal en betekenis. Dat kunnen grootschalige ontwikkelingen zijn, maar ook de optelsom van meerdere kleine ontwikkelingen met een bovenlokale impact. Te denken valt aan de aanleg van een regionaal bedrijventerrein of een weg, de herinrichting van een beekdal of het hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle complexen. Daar pakt de provincie de rol van (mede)opdrachtgever, ontwikkelaar of regisseur. Daarbij past de inzet van ontwikkelingsgerichte instrumenten en het maken van bestuurlijke afspraken op regionale schaal. Bij ontwikkelingen van lokale schaal en betekenis, ligt de verantwoordelijkheid primair bij gemeenten. De provincie kiest hier voor een andere rol en richt zich op het veiligstellen van de provinciale belangen en het stimuleren van de uitvoering door andere partijen. Daarbij worden met name communicatieve, financiële of juridische instrumenten ingezet.

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden. Voor het landelijk gebied geldt dat het bieden van nieuwe planologische ruimte aan ontwikkelingen (al dan niet met bouw mogelijkheden) in beginsel niet mogelijk is. De verwachting is dat veel agrarische bedrijven in de nabije toekomst de bedrijfsvoering beëindigen. Daardoor ontstaat veel ruimte voor hergebruik op de vrijkomende locaties.

Onderhavige locatie is een voorbeeld waar dit proces zich al heeft voltrokken. Een complex van meerdere agrarische bedrijven nabij de dorpsrand heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een multifunctionele zone met een cluster van kleinschalige lokale bedrijvigheid en woningen.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied. In dit bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het bedrijvencluster qua aard, schaal en functie in de omgeving past.

Visie en structuren



Figuur 25: Uitsnede 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 voor stedelijke ontwikkeling' (licht oranje op de kaart). De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en de meest actuele versie is vastgesteld op 7 juli 2017. De Verordening Ruimte vertaalt het beleidskader in regels waarbinnen de gemeenten in Noord-Brabant bestemmingsplannen kunnen ontwikkelen. Toetsing van dit plan aan de Verordening Ruimte leidt tot de volgende conclusies:

Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

In artikel 8.1 van de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan binnen het 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling' kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling, die aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing'. In dit geval sluit het plangebied aan op bestaand stedelijk gebied.

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. Wat hier wringt ten opzichte van het plangebied is de hoge bebouwingsdichtheid vanuit de bestaande situatie (de agrarische bedrijfsgebouwen). Van die bestaande ruimtelijke structuur wordt optimaal gebruik gemaakt ten behoeve van de bedrijvigheid; de ontwikkeling

van een ecologische of landschappelijke verbinding is ruimtelijk gezien op deze locatie niet mogelijk. Wel wordt in de uitvoering aandacht besteed aan een kwalitatieve inrichting van het terrein bij herinrichting, zoals in het middengebied en bij de entree van het plangebied op de hoek Zandhoek-Bergstraat.

Artikel 4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Vanuit artikel 8.1 moeten we ook kijken naar artikel 4.4 van de Verordening. Dit artikel gaat over de ontwikkeling van een bedrijventerrein, waarbij verantwoord moet worden dat:

- a. de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd

Regionale afspraken

Ten behoeve van de regionale afstemming van het lokaal aanbod van bedrijventerreinen is het afsprakenkader 2016 – 2018 vastgesteld, het zogenaamde stoplichtmodel. Reden hiervoor was het overaanbod aan bedrijventerreinen. Op nieuwe uitgifte werd door de regio het regionaal uitgifteprotocol toegepast.

Het stoplichtmodel ging uit van:

Groen: akkoord;
Licht-groen: akkoord, maar bestemmingsplanprocedure nog niet afgerond;
Oranje: strategische reserve;
Rood: niet akkoord, niet kansrijk.

Na evaluatie van de situatie is in 2019 besloten over te stappen naar het vraaggericht ontwikkelen. Aanbod aan bedrijventerrein moet er zijn, waar vraag is, liefst aansluitend aan bestaand bedrijventerrein. Onderbouwing vindt plaats met prognoses en de concrete vraag.

Vertaald naar het stoplichtmodel betekent dit, dat groen en licht-groen akkoord zijn. Rood wordt oranje en oranje houdt in het aanbod ontwikkelen waar er vraag is. Met dit uitgangspunt voor ogen vindt regionale afstemming plaats over het aanbod aan bedrijventerreinen.

Dit regionaal overleg heeft plaatsgevonden.

Aangegeven is, dat het merendeel van de gebruikers van de locatie kleine bedrijven zijn; velen zijn éénpitters. Aan de ruimtevraag kan niet voldaan worden via bestaand aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente. Op het bedrijventerrein in Boekel zijn momenteel nog slechts twee kavels nog niet verkocht, maar op beide ligt een optie. Voor één kavel staat het tekenen van de koopovereenkomst reeds gepland. Bovendien zijn de bedrijven aan Zandhoek-Bergstraat hier al geruime tijd gevestigd.

Bedienen van de ruimtevraag via bestaand aanbod in buurgemeenten is geen optie. Op deze locatie zijn reeds meer dan 30 jaar bedrijven gevestigd en met onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie goed vast te leggen. De aanwezige bedrijven zijn uitsluitend plaatselijk georiënteerd.

De vraag of de ruimtevraag bediend kan worden door herstructurering moet ook ontkennend worden beantwoord. Het gaat hier om de legalisatie van een reeds meer dan 30 jaar bestaande bedrijventerrein.

Om deze reden is er ook geen sprake van het eventueel benutten van achter te laten locaties. In 2005 is getracht om de bestaande situatie te legaliseren. Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” is voor onderhavig plangebied goedkeuring onthouden door GS. Voor het plangebied geldt daardoor het bestemmingsplan “Buitengebied 1987”. De percelen hebben hierin de bestemming “Agrarische bebouwing”.

Door de komst van de randweg is de situatie gewijzigd en is een gebiedsvisie Dorpsmantel opgesteld. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden van de gronden gelegen tussen de bestaande kern Boekel en de nieuw aan te leggen randweg. Door de aanwezigheid van bedrijvigheid nabij het plangebied is het legaliseren van de locatie Zandhoek/Bergstraat een logisch vervolg.

Het totale plangebied is ca. 1,5 ha, Het plangebied omvat 7 bedrijfsgebouwen waarvan 2 bedrijfsverzamelgebouwen en drie (bedrijfs)woningen. De huidige gebruikers zijn reeds op deze locatie actief en hebben aangegeven ook op deze locatie te willen blijven. Door de legalisering ontstaat de mogelijkheid te komen tot modernisering van de bedrijfsbebouwing, hetgeen een bijdrage levert aan de maatschappelijke opgave van duurzaamheid.

Bij de regiogemeenten bestaan geen bezwaren tegen voorliggend bestemmingsplan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het bestemmingsplan moet invulling geven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij in de regels aandacht moet worden besteed aan:

- een gunstige verhouding tussen bruto en netto;
- een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën;
- een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;

Er gaat geen onnodige ruimte verloren als gevolg van dit bestemmingsplan. Het legt de bestaande situatie vast, met enige flexibiliteit ten behoeve van een normale en gezonde bedrijfsontwikkeling. Er is sprake van een hoge bebouwingsdichtheid, omdat alle bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn ingevuld. In het bestemmingsplan wordt enkel de vestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 (of daarmee gelijk te stellen) mogelijk gemaakt, welke naast elkaar kunnen bestaan zonder overlast voor de omgeving te veroorzaken.

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.

In overleg met de provincie is van die zijde aangegeven, dat uitdrukkelijk aandacht moet worden besteed aan compensatie in kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie geeft aan dat tenminste 1% van de uitgiftewaarde daaraan besteed moet worden. Als dat ter plaatse niet kan, dan storten in het fonds van de gemeente, het 'Fonds kwaliteitsverbetering van het landschap'.

De uitgiftewaarde is berekend als volgt. Het totale plangebied beslaat 1,6 ha. Hierin zijn twee delen agrarisch gebied opgenomen. Op basis van de regeling Vitaal Buitengebied Boekel is de waarde van de agrarische grond € 6,50 per m², de waarde van de bedrijfsground € 90,00 per m² en de waarde van wonen € 160.000 per woning.

De waardestijging is daarmee € 1.072.000. De voorgeschreven compensatie bedraagt 1%, hetgeen neerkomt op een bedrag van afgerond € 11.000. Via de anterieure overeenkomsten wordt dit bedrag ten laste gebracht van de betrokkenen. Omdat compensatie niet binnen het plangebied kan worden gerealiseerd, wordt het bedrag gestort in het gemeentelijk fonds voor verbetering van het buitengebied.

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.

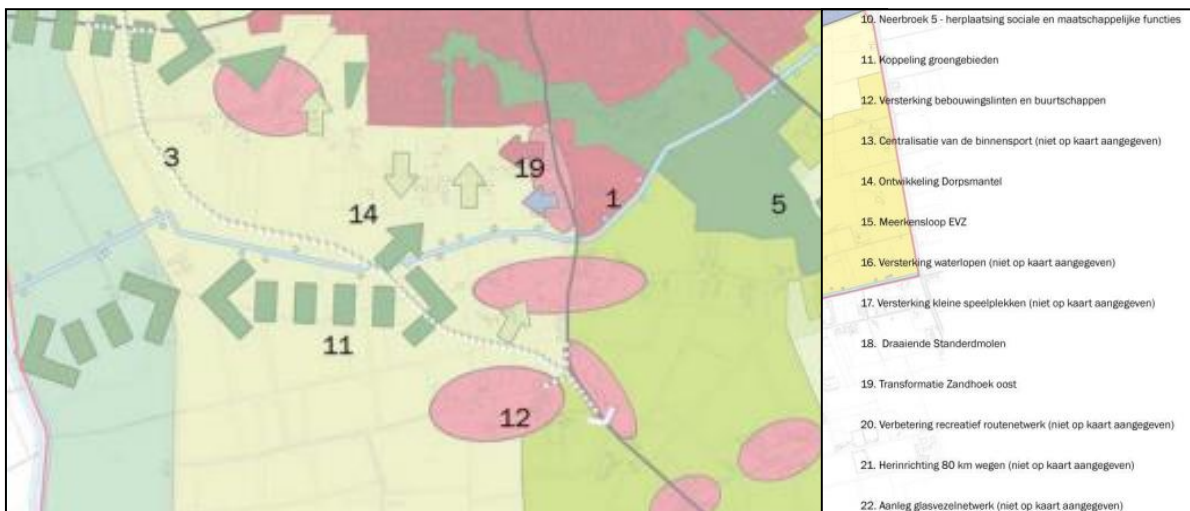
De ruimtelijke opgave in de omgeving van het plangebied bestaan uit: de 'ontwikkeling van de dorpsmantel' en de 'transformatie Zandhoek oost'.

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

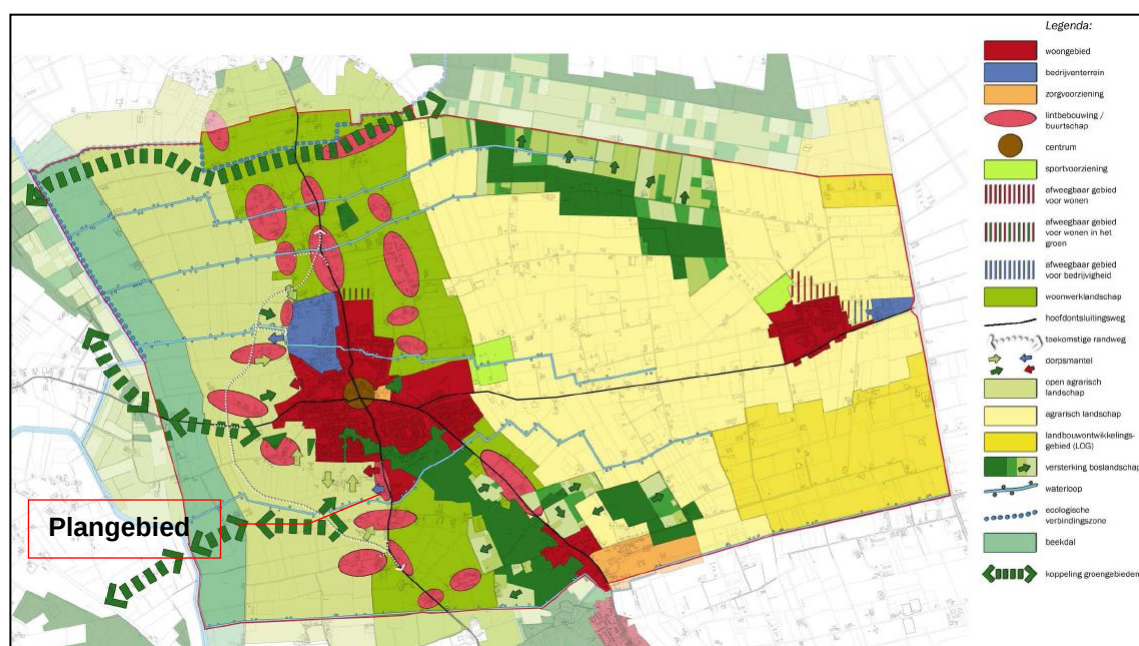
Het project betreft de transformatie van de bedrijfsbebouwing die gelegen is aan de noordzijde van de Zandhoek, ten westen van de Bergstraat. Het gebied is in de loop der jaren verrommeld en het doel van dit project is om de bedrijfsbebouwing te transformeren en in de plaats hiervoor een passende ruimtelijke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



Figuur 26: Projectenplan Structuurvisie 2011

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 27: 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 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 is een ruimtelijke visie opgesteld 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 28: Uitsnede Ruimtelijke visie Dorpsmantel – voorkeursscenario

Onderhavig plangebied is aangewezen als 'bedrijvigheid'. De ontwikkeling voor het omschakelen van de veehouderijbestemmingen naar bedrijvigheid past binnen het voorkeursscenario van de visie. Ter plaatse zijn geen mogelijkheden om substantieel nieuwe landschapselementen of natuur toe te voegen. De kwaliteitsverbetering bestaat uit het planologisch amoveren van de agrarische bedrijfsbestemmingen. Daar waar mogelijk (zoals in het middengebied) is in het inrichtingsplan een groene inrichting van de parkeer ruimte voorzien. In de anterieure overeenkomsten tussen gemeente Boekel en de initiatiefnemers is een afdracht vastgelegd voor het Fonds Groen voor Rood, waarmee elders in de gemeente Boekel geïnvesteerd gaat worden in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

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.

Stedelijke ontwikkeling

In de directe omgeving zijn meerdere stedelijke ontwikkelingen. Aan de zuidzijde wordt de locatie Zandhoek – Runstraat ontwikkeld. Ook hier komt bedrijvigheid in de plaats van agrarische bedrijvigheid, al dan niet met bedrijfswoningen. Het bestemmingsplan Zandhoek – Runstraat is vastgesteld in 2014. Aan de overzijde van de Bergstraat ligt het voormalige MOB-terrein dat heden wordt ontwikkeld als woningbouwplan “La Dolce Villa”. Het bestemmingsplan daarvoor is in februari 2015 vastgesteld

Gezien de opbouw van de omgeving en de ontsluiting van het gebied via de N605 is er sprake van een sterke versterking met de nodige intensieve stedelijke functies. Alle ontwikkelingen bij elkaar ontstaat er een aaneengesloten gebied van woningen en bedrijvigheid. Gevolg is dat voorliggend plan niet onder Vitaal Buitengebied wordt geschaard. Bij een stedelijke ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gebruikt. Kosten, bijdrages en verplichtingen worden via deze overeenkomst vastgelegd.

3.3.4 Omgevingsplan

Vooruitlopend op het in werking treden van de Omgevingswet is in de gemeente Boekel een pilot gestart om een Omgevingsplan op te stellen. Dit omgevingsplan wordt getypeerd als een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook ander type instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of 'gelijkwaardigheidsregels'.

De gemeente heeft in juni 2016 aangegeven dat het plangebied Zandhoek-Bergstraat op dat moment onvoldoende onderzocht was om het mee te nemen in het lopende Omgevingsplan Buitengebied. Weliswaar was het opgenomen in het voorontwerp, maar in de daaropvolgende ontwerpfase is het gebied uit het plan gehaald, in afwachting van onderhavig separaat bestemmingsplan.

3.3.5 Randvoorwaarden

Op basis van het vastgesteld gemeentelijk beleid is het gemeentebestuur van mening dat de herontwikkeling van de agrarische locatie Zandhoek-Bergstraat tot een cluster van niet-agrarische bedrijvigheid past in de doelstellingen en kaders voor het gebied. Daarom is over het positief bestemmen van de aldaar reeds aanwezige bedrijvigheid een positief besluit genomen. Belangrijke randvoorwaarden die ten behoeve van de planvorming zijn meegegeven zijn de volgende:

- “Wonen” is alleen toegestaan als bedrijfswoning bij een ter plaatse gevestigd bedrijf;
- Bedrijfswoningen zijn direct gesitueerd aan de wegen Zandhoek of Bergstraat;
- Parkeren in zijn geheel voorzien op eigen terrein en binnen het bestemmingsvlak “bedrijf” van het betreffende of aangrenzende bedrijf;
- Per wooneenheid minimaal 2 parkeerplaatsen, per zelfstandig bedrijf minimaal 4 parkeerplaatsen;
- Bij een bedrijfsverzamelgebouw minimaal 1 parkeerplaats per 200 m² bedrijfsgebouw;
- Schoon hemelwater en oppervlaktewater binnen het plangebied hergebruiken, opvangen en/of bufferen;
- Verkeersontsluiting op de Zandhoek voor de bedrijven die niet direct gelegen zijn aan de openbare weg;
- Enkel bedrijven toegestaan in categorie I en II, zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

4. Uitvoerbaarheidsaspecten

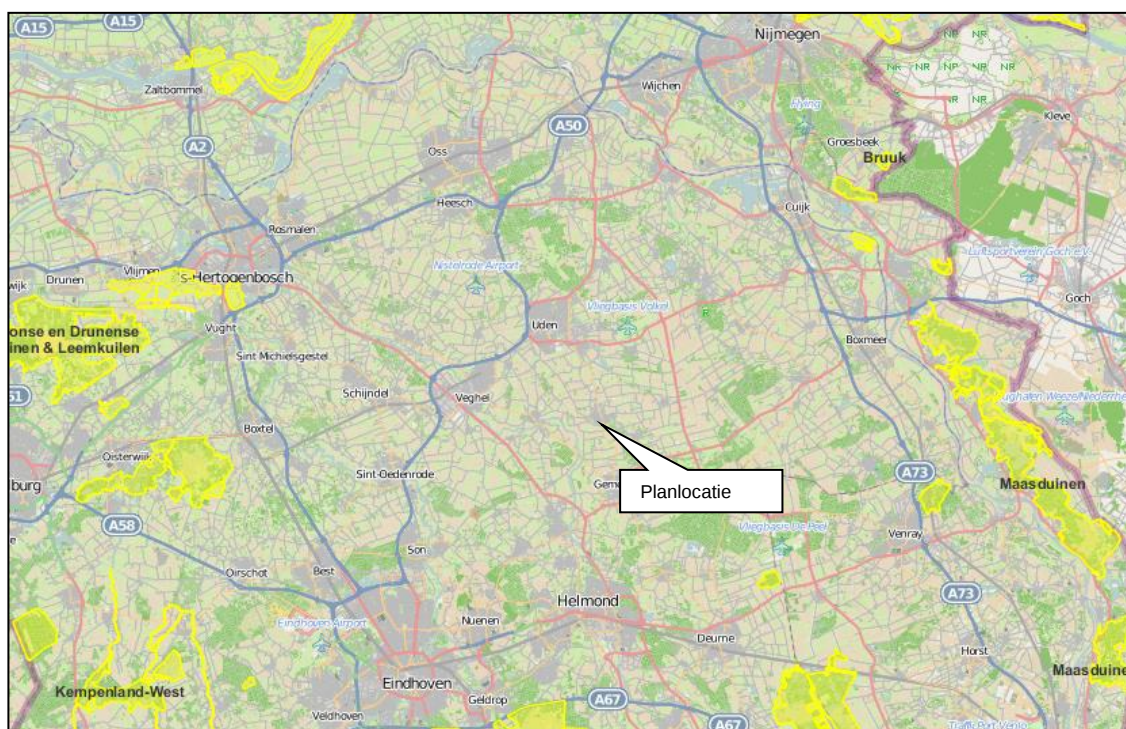
4.1 Flora en fauna

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. 15,5 km. Op ca. 13 km ligt het Beschermd natuur monument 'Dommelbeemd'.



Figuur 29: 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. Ten opzichte van het oorspronkelijk planologisch gebruik (agrarisch) neemt de depositie op de natuurgebieden 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.

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 Faunawet beschermt de inheemse planten en dieren op soortniveau. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Het gebied is in hoge mate verhard en wordt intensief gebruikt. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, behoudens het slopen en vervolgens uitbreiden van een bestaand bedrijf en de bouw van een bedrijfswoning op een naastliggend agrarisch perceel. Voor deze ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd.

Aan de noordoostelijke kant is activiteit van vleermuizen waargenomen. Dit waren de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het gebied werd gebruikt als foerageergebied en leek te worden gebruikt als verbindingroute naar een bomenrijk gebied aan de zuidzijde. Op het verlichtte bedrijventerrein werd geen vleermuisactiviteit waargenomen.

Om zoveel mogelijk negatieve effecten uit te sluiten wordt geadviseerd de begroeiing aan de noordzijde niet te veel te wijzigen om de verbindingroute te behouden bij toekomstige werkzaamheden/nieuwe bebouwing. Het effect op het gebied wordt minimaal geacht, mits het oversteekpunt behouden kan worden en er een mogelijkheid blijft voor de vleermuizen om de nieuwe bebouwing te passeren, zonder extra verlichting.

Tijdens de sloop kan er worden gewerkt met verlichting. Aanbevolen wordt om de bouwverlichting neerwaarts te richten. Mocht dit niet mogelijk zijn dan wordt er aangeraden om de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang (buiten de schemerperiode) uit te voeren.

De sloop van de loodsen ten behoeve van een nieuwe bedrijfshal en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning is uitvoerbaar, mits bovenstaande maatregelen in acht worden genomen. De volledige ecologische quickscan is toegevoegd in de bijlage. Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van onderhavig initiatief.



Figuur 30: Verharding en intensief gebruik plangebied

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.

Op 26 maart 2014 is het archeologiebeleid van de gemeente Boekel vastgesteld door de gemeenteraad. Het archeologisch erfgoed is in principe onzichtbaar en is daardoor ook zeer kwetsbaar voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Archeologische waarden zijn niet vervangbaar en ook vrijwel niet te compenseren. Hoogstens te conserveren. Conserveren is ook het primaire uitgangspunt als het om archeologische waarden gaat. Bij het beleid hoort een beleidskaart, die aangeeft welke categorie in welk gebied van toepassing is.



Figuur 31: Uitsnede Archeologische beleidskaart

Het plangebied is aangeduid als categorie 5: gebieden van middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

In de Nota Archeologie en de Erfgoedverordening van de gemeente Boekel zijn de volgende relevante beleidsregels opgenomen:

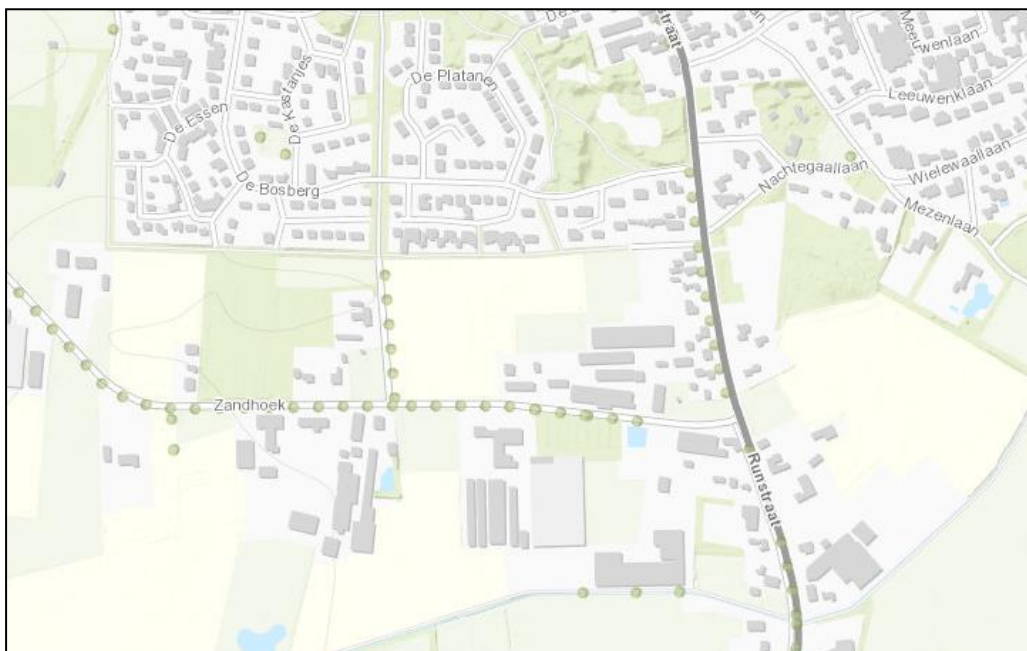
- De gemeente Boekel behoudt zoveel als mogelijk de archeologische resten in de grond (behoud in situ) en laat waar redelijkerwijs mogelijk de maatregelen ter bescherming en behoud van de archeologische resten opnemen in het programma van eisen bij een initiatief.
- De gemeente Boekel hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemverstorende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Dit houdt in dat indien de bodemverstorende ingreep de ondergrens overschrijdt, archeologisch (voor)onderzoek binnen het gehele plangebied noodzakelijk is.
- De gemeente Boekel hanteert een verstoringsdiepte van maximaal 0,4 dan wel 0,5 m beneden maaiveld. Ingrepen dieper dan de diepte-ondergrens zijn vanaf een gestelde oppervlakte-overschrijding onderzoeksplichtig. Daarnaast zijn ingrepen die een geleidelijk negatief effect kunnen hebben op de archeologie in de bodem maar - mogelijk - minder diep reiken dan 0,4 m beneden maaiveld altijd onderzoeksplichtig.

Binnen het plangebied wordt als gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan de bodem slechts op een kleine oppervlakte verstoord, namelijk ca. 800 m². Op de overige terreinen is namelijk sprake van bestaande bebouwing die niet verandert als gevolg van het plan. De verstoringsoppervlakte blijft dus ruim onder de ondergrens van 2.500 m², zodat archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk is.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de archeologische waarden beschermd door het opleggen van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op het plangebied. In de praktijk zullen de bijbehorende regels niet snel aan de orde zijn, omdat voor bodemverstorende ingrepen groter dan 2.500 m² buiten de bouwvlakken geen ruimte is.

4.2.2 Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. In en om het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle vlakken of landschappen aanwezig.



Figuur 32: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

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.

4.2.4 Conclusie

Er zijn geen archeologische, cultuurhistorisch of aardkundige waarden die vaststelling van dit bestemmingsplan in de weg staan.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Verkeersbewegingen

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van de huidige feitelijke situatie niet toenemen. Er is immers sprake van een bestaande toestand. Enkel ter plekke van Zandhoek 2A wordt een bedrijfswoning toegevoegd, maar de toename van het verkeer als gevolg daarvan is te verwaarlozen. Er is op dit moment geen sprake van verkeerscongestie of andersoortige verkeersproblemen.

Als onderbouwing voor de planologische wijziging (van Agrarisch naar Bedrijf) kunnen de kentallen van CROW-publicatie gehanteerd worden. Hierin wordt gesteld, op basis van 'matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom' dat voor een bedrijventerrein 158 verkeersbewegingen worden gegenereerd per etmaal per netto ha bedrijventerrein. Er is hier sprake van 1,2 ha bedrijventerrein, zodat rekening mag worden gehouden met 189 verkeersbewegingen per dag. Planologisch gezien zijn dat niet allemaal extra verkeersbewegingen, want ter plekke waren meerdere agrarische bedrijven gevestigd, zoals een champignonkwekerij, die ook het nodige verkeer genereerden, waaronder zwaarder landbouwverkeer en vrachtwagens. Voor een agrarisch bedrijf zijn geen specifieke kencijfers van het CROW beschikbaar. De extra verkeersgeneratie die het bedrijvencluster met zich meebrengt is alleszins acceptabel.

Nieuwe inrit

Een toekomstige wens voor het plangebied is de aanleg van een ontsluitingsweg/inrit aan de Zandhoek, om de bedrijven op Bergstraat 64A en 64B te ontsluiten. Deze inrit komt dan in de plaats van de huidige toegangsweg voor deze bedrijven aan de Bergstraat. Het is omwille van het woon –en leefgenot van Bergstraat 64 en omwille van de verkeersveiligheid op de Bergstraat een goede zaak als deze inrit wordt afgesloten. Enkel het bedrijfsverzamelgebouw op Bergstraat 62A wordt dan via de Bergstraat ontsloten, de overige bedrijven zijn dan alle gelegen aan de Zandhoek. Dit kan evenwel op dit moment niet worden verwezenlijkt als gevolg van de privaatrechtelijke afspraken, die partijen respecteren.

Randweg

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. Vanuit het plangebied is de nieuwe Randweg goed te bereiken, zodat het bedrijfsverkeer niet door de kern van Boekel hoeft te rijden.

4.3.2 Parkeren

Basisuitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. De gemeente heeft voor wat betreft de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Per woning minimaal 2 parkeerplaatsen;
- Per bedrijf minimaal 4 parkeerplaatsen
- Voor een bedrijfsverzamelgebouw: minimaal 1 parkeerplaats per 200 m2 b.v.o.

Gegeven bovenstaande randvoorwaarden is voor het bedrijvencluster Zandhoek-Bergstraat de volgende parkeerbalans op te maken.

Tabel 3: Parkeerbehoefte nieuwe situatie

	Aantal	Norm parkeerplaatsen
Woning (ook bedrijfswoning)	4	8
Bedrijf	5	20
Bedrijfsverzamelgebouw	2.350 m2	12
Totaal		40

Elke locatie heeft een aantal parkeerplaatsen tot zijn beschikking op eigen terrein. In de praktijk zijn er geen parkeerproblemen op het moment. Als gevolg van dit bestemmingsplan worden ook nieuwe parkeerplekken gerealiseerd. Zie daarvoor het inrichtingsplan. Onderstaand een overzicht van de nieuwe situatie

Tabel 4: Aantal parkeerplaatsen plangebied (bestaand en nieuw)

Zandhoek 2	7	Bestaand
Zandhoek 2A	8	Nieuw
Zandhoek 2B/D	6	Bestaand
Zandhoek 2C	3	Bestaand
Bergstraat 62A	8	Bestaand
Bergstraat 64	2	Bestaand
Bergstraat 64A	7	Nieuw
Bergstraat 64B	3	Nieuw
Totaal	44	

De parkeernorm wordt ruimschoots gehaald.

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. Door middel 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.

Op onderhavige locatie bevinden zich in de omgeving naast burgerwoningen diverse bedrijven. Bij het bepalen van de richtafstanden is voor deze situatie dan ook uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

In onderhavig bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan die op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) ingedeeld zijn in maximaal milieucategorie 2 (of categorie 3.1 indien daaraan gelijk te stellen). De kwalificatie als 'gemengd gebied' betekent dat de richtafstanden één afstandsstap kunnen worden verlaagd. Dat betekent dat voor de meest nabijgelegen woningen een grootste (in acht te nemen) afstand geldt van 10 meter. De afstanden tussen de grens van het plangebied en woningen is groter dan 10 meter. Gelet op het voorstaande is hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.5.2 Conclusie

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor wat betreft bedrijven en (milieu)hinder te verwachten. De beëindiging van de veehouderijbestemmingen zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

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. Dit bestemmingsplan ziet voor het grootste deel op herbestemming van bestaande gebouwen.

Ter plekke van Zandhoek 2A wordt de mogelijkheid geboden de bedrijfsbebouwing uit te breiden en een bedrijfswoning te bouwen. Ter voorbereiding op de omgevingsvergunning wordt een bodemonderzoek verricht.

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 waterkwaliteit (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

Waterbeheerplan 2016-2021

In het waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op de kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

4.7.3 Inzicht in de planlocatie

Bodem

Het maaiveld ligt op ca. 16.30 m +NAP¹. De bodemopbouw van de onderzoekslocatie wordt schematisch weergegeven in tabel 8. 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:

¹ Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN), 2013

Tabel 6: Bodemopbouw

omschrijving	
Diepte (m-mv)	
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.

Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in of direct rondom het plangebied.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is circa 80-100 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 180 - 200 cm-mv.

4.7.4 Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Binnen het plangebied is sprake van een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Nagenoeg het gehele plangebied is al verhard. Op het perceel Zandhoek 2A worden de bouw mogelijkheden verruimd en wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. De toename van het verhard oppervlak is met ca. 800 m² (op 1,2 ha) gering.

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.

Waterschap Aa en Maas geeft in de richtlijnen bij de watertoets aan dat in het bestaande bebouwde gebied in het verleden reeds riolering aangelegd is. Vaak zijn dit gemengde stelsels. Het waterschap zal niet van gemeenten verlangen om deze gemengde stelsels om te bouwen naar gescheiden stelsels, alleen omdat een ruimtelijk plan voor één of enkele nieuwe ontwikkelingen binnen dit stelsel liggen. Er wordt wel gezocht naar oplossingen om te voorkomen dat schoon water naar de RWZI afgevoerd wordt en naar mogelijkheden om het schone water te verwerken volgens de afwegingsstappen.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats kan vinden, moet er vergeleken worden met een oorspronkelijke of referentiesituatie. In de nota 'ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' is de referentiesituatie gedefinieerd als de huidige situatie, de bestemde landgebruikfunctie in het vigerende bestemmingsplan. De huidige bestemming ziet op de aanwezigheid van drie agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing en verharding. De bedrijfsgebouwen zijn in de loop der jaren hergebruikt. Feitelijk is de referentiesituatie

onveranderd gebleven. Dit bestemmingsplan ziet voor het grootste deel op het legaliseren van bestaand gebruik in van oudsher aanwezige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Niet alleen is het praktisch en financieel ondoenlijk om een nieuw rioleringsstelsel aan te leggen, ook het realiseren van infiltratie- en bergingsvoorzieningen is vrijwel niet mogelijk zonder onevenwichtig veel kosten te maken.

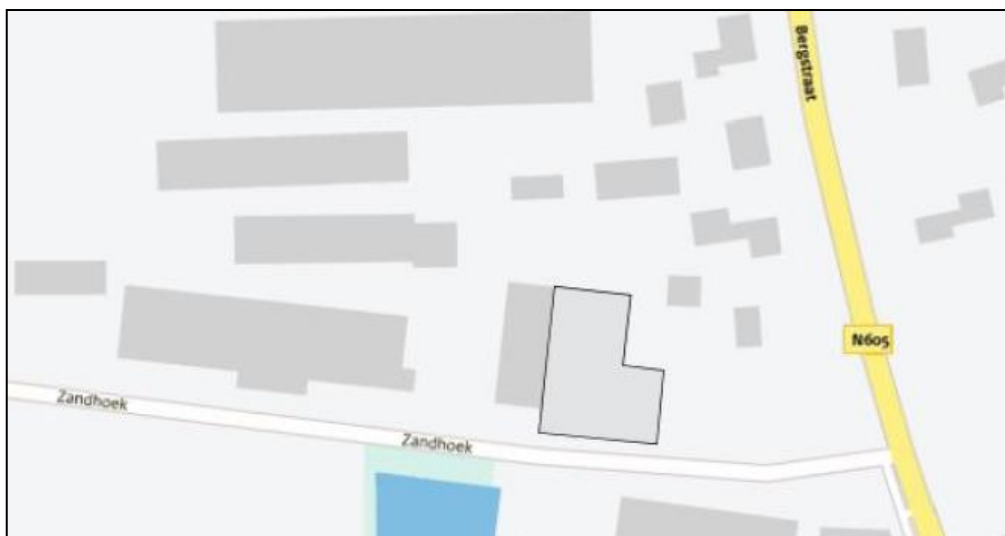
Enkel de toename van het verhard oppervlak ter plekke van Zandhoek dient getoetst te worden op de uitgangspunten van hydrologisch neutraal ontwikkelen. In de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater wordt aangegeven dat de toetsing op op drie niveaus kan plaatsvinden:

1. Toetsing op basis van kentallen 2.
2. Toetsing met een bakjesmodel
3. Toetsing met een (geo)hydrologisch model

Welke toetsing noodzakelijk is, is afhankelijk van de grootte van de ontwikkeling, de ligging van het gebied en de complexiteit van het plan.

Voor plannen waar de toename van de verharding kleiner is dan 2000 m² volstaat een toetsing op basis van kentallen om te bepalen of de ontwikkeling gezien wordt als hydrologisch neutraal. Dat is hier het geval. Het Waterschap biedt de mogelijkheid om voor kleine, eenvoudige plannen de watertoets digitaal uit te voeren. De toets levert op dat de toename van het verhard oppervlak inderdaad niet zodanig is dat een uitgebreide watertoets noodzakelijk is. Het plangebied valt bovendien buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Brief en samenvatting behorend bij de digitale watertoets zijn bijgevoegd in de bijlagen bij deze toelichting.

Op onderstaand kaartje is het deel van het plangebied afgebakend waarop nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd.



Figuur 33: Gebied waarbinnen de toename van verhard oppervlak plaatsvindt

4.7.5 Waterkwaliteit

Wateroverlastvrij bestemmen

Wateroverlastvrij bestemmen houdt in dat in eerste instantie bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. De voorgenomen nieuwe ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie, waardoor een vrije locatiekeuze wat betreft wateroverlastvrij bestemmen niet aan de orde is.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is om alleen het vuile water via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering (RWZI) en het schone afstromende hemelwater binnen het plangebied te houden en alleen indien nodig vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Dit streefbeeld kan in het plangebied niet gehaald worden omdat de voorzieningen al in de bestaande situatie van oudsher aanwezig zijn en aanpassing van het systeem onevenwichtig veel kosten met zich meebrengt. Aanpassingen op kleine schaal, zoals het gebruik van regentonnen voor opvang en hergebruik van hemelwater, behoren wel tot de mogelijkheden.

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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Het gebruik van niet uitloogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). Bij bouw of verbouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitloogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout.

4.7.6 Conclusie

Voor wat betreft de wateraspecten zijn er geen belemmeringen, die het vaststellen van dit bestemmingsplan in de weg staan.

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.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden of het voorgenomen realiseren van de geluidsgevoelige bestemming wonen, voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. De bedrijfswoningen aan de Zandhoek zijn geluidsgevoelige functies. In het bestemmingsplan is 1 woonbestemming opgenomen, op het perceel Bergstraat 64, maar dit betreft een bestaande woning waar ook al een woonbestemming voor geldt. Hiervoor is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de Zandhoek en Bergstraat zijn deze uitzonderingen niet van toepassing. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren bedrijfs(woningen) te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh). Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

De geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als een hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders

Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen. De resultatentabel ter plekke van de bedrijfswoningen is als volgt:

Tabel 7: Resultatentabel

Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Na correctie
Bedrijfswoning 1	1,5	54,8	52,11	46,67	57,11	52,11
Bedrijfswoning 1	4	55,33	52,64	47,2	57,64	52,64
Bedrijfswoning 2	1,5	54,49	51,8	46,36	56,8	51,8
Bedrijfswoning 2	4	55,1	52,41	46,97	57,41	52,41
Bedrijfswoning 3	1,5	57,11	54,42	48,98	59,42	54,42
Bedrijfswoning 3	4	57,67	54,98	49,54	59,98	54,98

Na de wettelijke aftrek van 5 dB (laatste kolom) kunnen de bedrijfswoningen op Zandhoek 2 (bw 1) en B/D (bw 2) met ontheffing voor hogere waarden planologisch gerealiseerd worden. Voor de nieuwe bedrijfswoning op Zandhoek 2A (bw 3) zijn bouwkundige maatregelen nodig om het vereiste binnenniveau van 33 dB(A) volgens het Bouwbesluit te halen. Ook door de situering van de woning binnen het bouwvlak kan de geluidbelasting naar beneden gebracht worden. Dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangetoond.

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 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van de Wet milieubeheer zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. De planologisch gezien nieuw op te richten bedrijven vallen niet binnen deze categorie. Om het eventuele effect op luchtkwaliteit te kunnen bepalen heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (nibm) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van het plan 198 extra verkeerbewegingen mogen plaatsvinden alvorens een nader onderzoek moet plaatsvinden. Van deze verkeersbewegingen is uitgegaan van 40% vrachtverkeer. Dit betekent dat per bedrijfslocatie 28 verkeersbewegingen per dag mogen plaatsvinden (inclusief 11 vrachtwagens per bedrijf) om onder de grens van 'niet in betekenende mate' te blijven. Het betreft hier kleinschalige bedrijven zonder

publieksaantrekkende werking, zodat deze grens goed onderbouwd als bovengrens gehanteerd kan worden.

Tabel 8: Worst-case berekening luchtkwaliteit

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		198
Aandeel vrachtverkeer		40,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In paragraaf 4.3.1. is aangegeven dat het plangebied 189 verkeersbewegingen genereert op basis van CROW-kentallen. Dat zijn niet allemaal extra verkeersbewegingen in planologisch opzicht, want ter plekke waren meerdere agrarische bedrijven gevestigd, zoals een champignonkwekerij, die ook het nodige verkeer genereerden, waaronder zwaarder landbouwverkeer en vrachtwagens. Het extra verkeer blijft dus ruim binnen de normen voor wat betreft nader onderzoek naar luchtkwaliteit.

Conclusie

Het positief bestemmen van de bedrijven en bedrijfswoningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is derhalve geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk als gevolg van het plan.

4.9.2 Woon- en leefklimaat

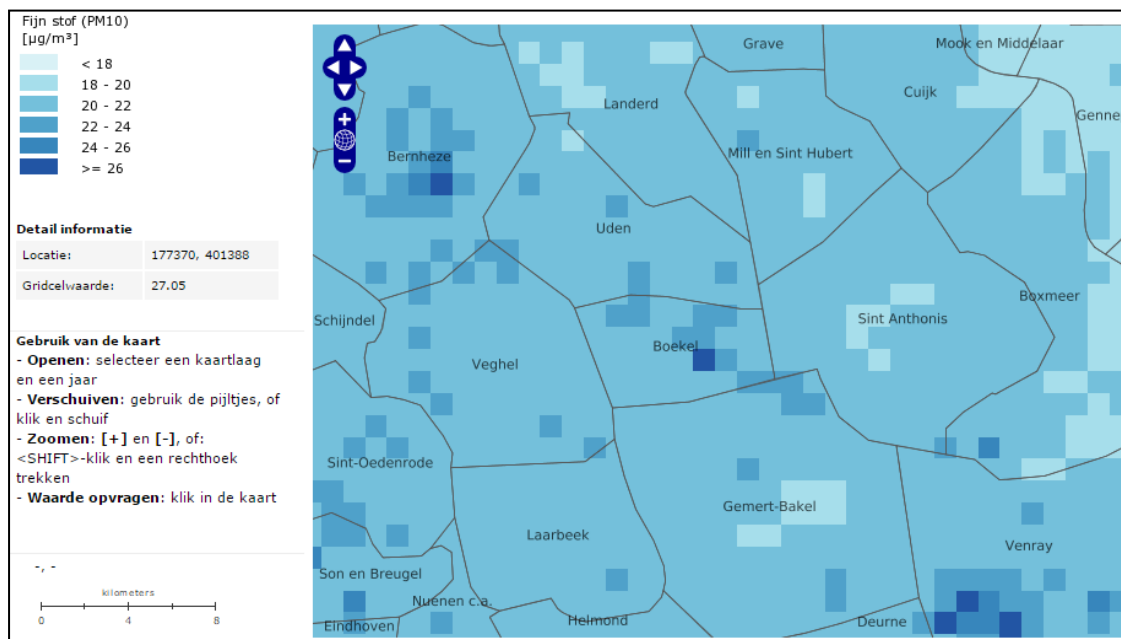
Fijn stof en stikstofdioxide

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.

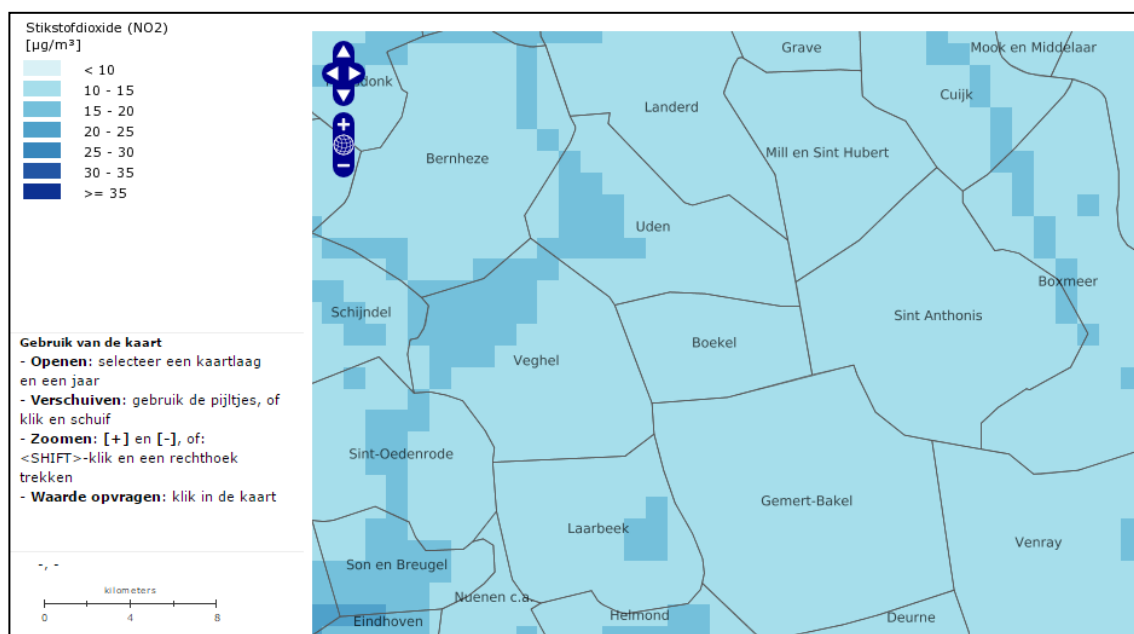
Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Stikstof 10-15 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- Fijn stof 20-22 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

De hoogste waarde voor fijnstof in de gemeente Boekel is 27.05 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, voor stikstof komen de waarden in Boekel niet boven 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Er kan worden geconcludeerd dat de grenswaarden niet overschreden dreigen te worden.



Figuur 34: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland – Fijn stof (PM10) jaar 2020



Figuur 35: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland – Stikstofdioxide (NO2) jaar 2020

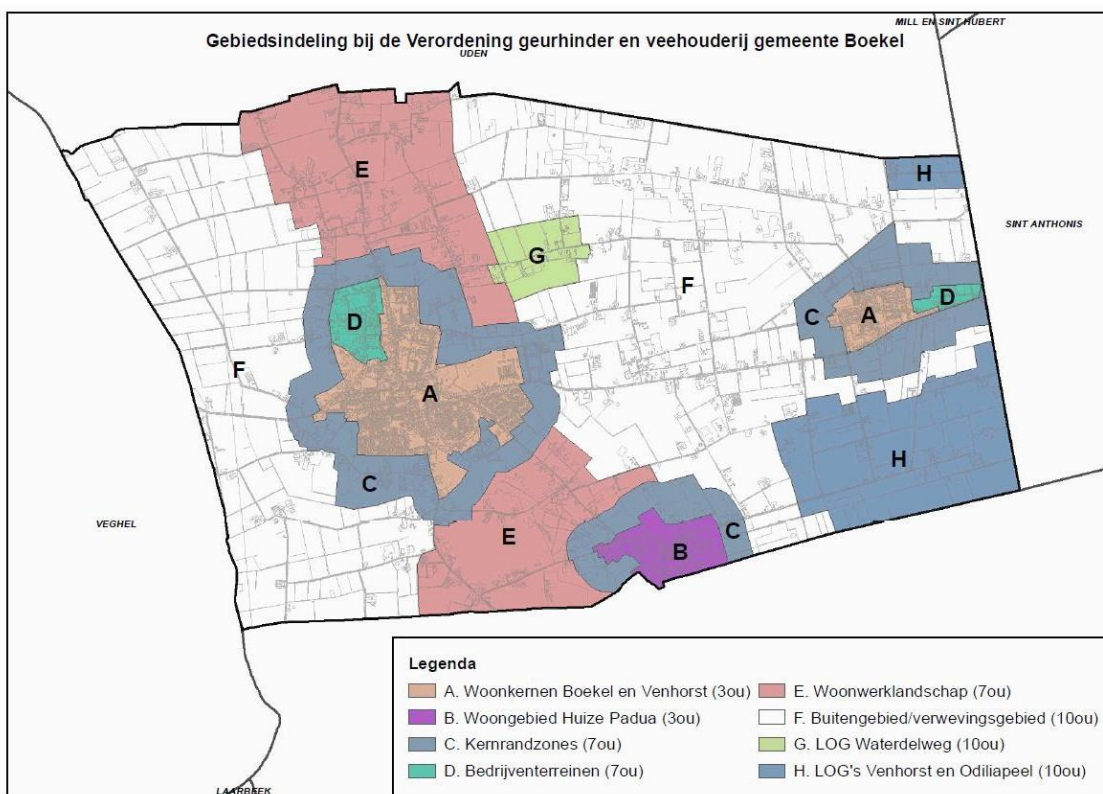
Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse veehouderijbedrijven gelegen. Bij het toevoegen van milieugevoelige bestemmingen dient uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat op de locatie een 'aanvaardbaar woon- of leefklimaat' is verzekerd.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. De gemeente Boekel heeft eind 2012 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In dat kader is een geurgebiedsvisie opgesteld. In de verordening zijn de volgende geurnormen voor de intensieve veehouderij vastgelegd (maximale voorgrond geurbelasting):

- 3 ouE/m³ op geurgevoelige objecten/woningen in de woonkernen Boekel en Venhorst en het woongebied Huize Padua;
- 7 ouE/m³ op geurgevoelige objecten/woningen in de kernrandzones, in het woonwerklandschap en op de bedrijventerreinen;
- 10 ouE/m³ op geurgevoelige objecten/woningen in het buitengebied (inclusief de LOG's).

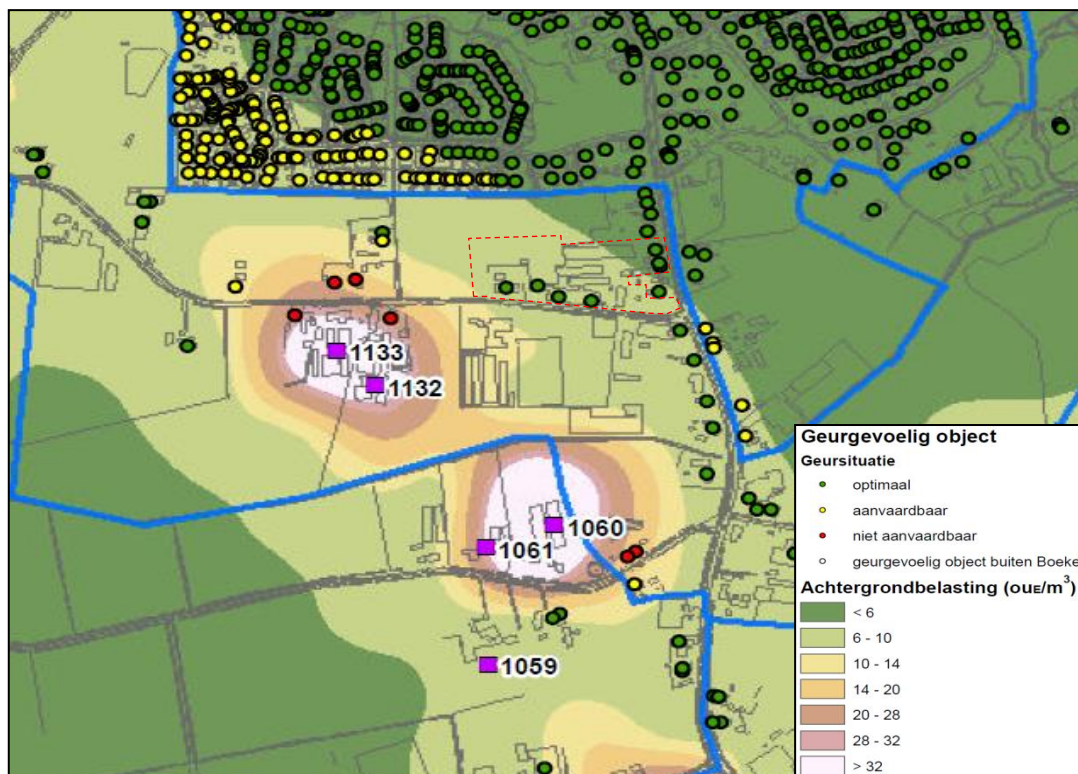


Figuur 36: Gebiedsindeling en normering gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij

Het plangebied is gelegen in de kernrandzone.

Uit de berekeningen voor de achtergrondbelasting van geur (zie Figuur 37) is op te merken dat het leefklimaat binnen de planlocatie aangemerkt kan worden als 'goed'. 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 immissie binnen het plangebied.



Figuur 37: Geursituatie Boekel - 1 februari 2012

Conclusie

Op het gebied van geurhinder en fijn stof 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 rechtsreeks 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 risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt. Zoals weergegeven op de risicokaart (zie Figuur 38) bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport welke van invloed zijn op de externe veiligheid.



Figuur 38: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

4.10.3 Conclusie

Op het gebied van externe risico's zijn geen belemmeringen 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 het agrarisch gebruik van percelen. Het betreft de huidige graslandpercelen op de hoek Zandhoek-Bergstraat en het weilje gelegen achter Bergstraat 64 B.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging en/of uitoefening van bedrijven genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 of daaraan gelijk te stellen, alsmede twee bedrijfsverzamelgebouwen, met de daarbij behorende voorzieningen.

Ter plekke van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning mogelijk. Het plangebied kent er 3.

Wonen

De voor 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. Het gaat hier enkel om het perceel Bergstraat 62.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

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

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.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Daarin is naast het planschaderisico voor de initiatiefnemer ook geregeld dat eventuele bijkomende exploitatiekosten geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen. Er is een exploitatiebijdrage vastgesteld per perceel, op basis van de ontwikkeling zoals die in dit bestemmingsplan is vastgelegd, zoals het toevoegen van een bedrijfswoning. Op basis van de vooraf bepaalde bijdragen aan de fondsen Bovenwijkse voorzieningen, Kunst en Cultuur en Groen voor Rood is een opzet gemaakt van de financiële bijdrage en deze opzet is per initiatiefnemer geaccordeerd voorafgaand aan het in procedure brengen van dit bestemmingsplan door ondertekening van de anterieure overeenkomst.

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, en niet in de laatste plaats betreft het de planologische bestendiging van de huidige feitelijke situatie. 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 de aard en omvang van het plan 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:

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van een zienswijze. De zienswijzen worden beoordeeld door het college.

Vaststelling:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen, al dan niet met wijzigingen als gevolg van zienswijzen of ambtshalve wijzigingen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw ter inzage gelegd gedurende 6 weken. In deze periode is het mogelijk een beroepschrift in te dienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep:

Indien geen beroep wordt ingesteld op het bestemmingsplan, is het plan na de beroepstermijn onherroepelijk. Indien wel beroep wordt ingesteld zal de Raad van State uitspraak doen.

7.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Zandhoek – Bergstraat', is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

Provincie Noord-Brabant

PM (reactie provincie Noord-Brabant)

Waterschap Aa en Maas

PM (reactie Waterschap Aa en Maas)

7.3 Inspraak

Een inspraakprocedure wordt gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

7.4 Zienswijzen

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd kunnen er zienswijzen worden ingediend. Deze zienswijzen zullen in een separate Nota van zienswijzen worden opgenomen en behandeld. Daar waar zienswijzen aanleiding geven om het plan aan te passen zal dat in de Nota van zienswijzen worden vermeld en zal het plan worden aangepast.

De Nota van Zienswijzen zal onderdeel uitmaken van het uiteindelijke raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Separate bijlagen bij de toelichting

- | | |
|------------------|--|
| Bijlage 1 | Inrichtingsplan Zandhoek-Bergstraat |
| Bijlage 2 | Geluid <ul style="list-style-type: none">▪ Drieweg Advies, Akoestisch onderzoek Zandhoek-Bergstraat |
| Bijlage 3 | Ecologische Quicksan <ul style="list-style-type: none">▪ Drieweg Advies, Quickschan Wet natuurbescherming Zandhoek 2a te Boekel |
| Bijlage 4 | Staat van Bedrijfsactiviteiten |
-