



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
**ZANDHOEK 21A**  
GEMEENTE BOEKEL

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans

December 2019



# INHOUD

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                            | <b>5</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                 | 5         |
| 1.2       | Planlocatie .....                                | 5         |
| 1.3       | Geldend bestemmingsplan .....                    | 6         |
| 1.4       | Leeswijzer .....                                 | 6         |
| <b>2.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                    | <b>7</b>  |
| 2.1       | Huidige situatie .....                           | 7         |
| 2.2       | Toekomstige situatie .....                       | 9         |
| 2.2.1     | Inleiding .....                                  | 9         |
| 2.2.2     | Verkeer en parkeren .....                        | 9         |
| 2.2.3     | Landschappelijke inpassing .....                 | 10        |
| <b>3.</b> | <b>TOETS AAN RUIMTELIJK BELEID .....</b>         | <b>15</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid .....                                | 15        |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....    | 15        |
| 3.1.2     | Ladder duurzame verstedelijking .....            | 15        |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....                         | 16        |
| 3.2.1     | Brabantse Omgevingsvisie .....                   | 16        |
| 3.2.2     | Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ..... | 16        |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid .....                        | 20        |
| 3.3.1     | Structuurvisie 'Boekel 2011' .....               | 20        |
| 3.3.2     | Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' .....  | 23        |
| 3.3.3     | Omgevingsplan 'Buitengebied 2016' .....          | 25        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEUASPECTEN .....</b>                      | <b>26</b> |
| 4.1       | Bodemkwaliteit .....                             | 26        |
| 4.2       | Geluidsaspecten .....                            | 26        |
| 4.2.1     | Wegverkeerslawaaï .....                          | 26        |
| 4.2.2     | Industrielawaai .....                            | 26        |
| 4.3       | Luchtkwaliteit .....                             | 27        |
| 4.3.1     | Wet milieubeheer .....                           | 27        |
| 4.3.2     | Besluit gevoelige bestemmingen .....             | 27        |
| 4.4       | Agrarische bedrijvigheid .....                   | 28        |
| 4.4.1     | Inleiding .....                                  | 28        |
| 4.4.2     | Wet geurhinder en veehouderij .....              | 28        |
| 4.4.3     | Gemeentelijke verordening .....                  | 28        |
| 4.4.4     | Veehouderijen in omgeving .....                  | 29        |
| 4.4.5     | Woon- en leefklimaat .....                       | 29        |
| 4.4.6     | Niet-agrarische bedrijven .....                  | 32        |
| 4.5       | Externe veiligheid .....                         | 33        |
| 4.5.1     | Inleiding .....                                  | 33        |
| 4.5.2     | Bedrijven .....                                  | 33        |
| 4.5.3     | Vervoer van gevaarlijke stoffen .....            | 34        |
| 4.5.4     | Hoogspanningslijnen .....                        | 34        |

|           |                                                        |           |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6       | Natuur en ecologie.....                                | 34        |
| 4.6.1     | Inleiding .....                                        | 34        |
| 4.6.2     | Gebiedsbescherming.....                                | 34        |
| 4.6.1     | Soortenbescherming.....                                | 35        |
| 4.7       | Waterhuishouding.....                                  | 35        |
| 4.7.1     | Inleiding .....                                        | 35        |
| 4.7.2     | Relevant beleid .....                                  | 35        |
| 4.7.3     | Waterparagraaf.....                                    | 37        |
| 4.7.4     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater ..... | 37        |
| 4.8       | Archeologie en cultuurhistorie .....                   | 38        |
| 4.8.1     | Archeologie.....                                       | 38        |
| 4.8.2     | Cultuurhistorie.....                                   | 38        |
| 4.9       | M.e.r.-beoordeling.....                                | 40        |
| 4.9.1     | Inleiding .....                                        | 40        |
| 4.9.2     | Toets aan drempelwaarden .....                         | 41        |
| 4.9.3     | Vormvrije m.e.r.- beoordeling.....                     | 41        |
| <b>5.</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                           | <b>42</b> |
| 5.1       | Economische uitvoerbaarheid .....                      | 42        |
| 5.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                 | 42        |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Door ElgriFarm Paddenstoelen is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De planlocatie aan de Zandhoek 21a is gelegen in de kernrandzone van Boekel. De locatie kent thans een agrarische bedrijfsbestemming en is in gebruik voor de champignonenteelt met een bedrijfswoning. De locatie aan de Zandhoek 21a wordt herontwikkeld naar een bedrijfsbestemming voor een bedrijfsverzamelgebouw met de mogelijkheid voor verhuur van separate eenheden binnen dit gebouw.

De herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende omgevingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van de planlocatie wordt derhalve een bestemmingsplanprocedure voor herziening van het omgevingsplan doorlopen. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het opnemen van de beoogde ontwikkeling in het eerstvolgende veegplan van de gemeente Boekel.

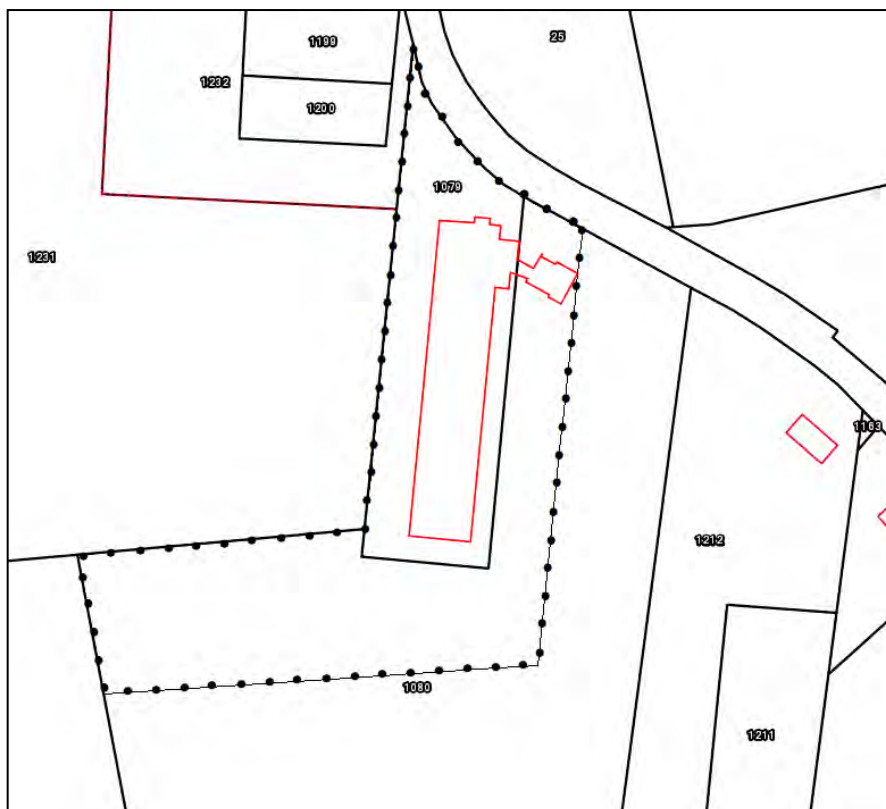
## 1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen in de kernrandzone aan de zuidkant van Boekel. De noordgrens van de planlocatie wordt gevormd door de Zandhoek. Ten oosten van de planlocatie ligt lintbebouwing van burgerwoningen en enkele (voormalige) agrarische bedrijven. Ten westen en ten zuiden van de planlocatie liggen uitgestrekte akkerbouwgronden.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (aangeduid met een bolletjeslijn) en de omgeving daarvan

Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie



Figuur 2: Kadastraal kaartoverzicht planlocatie

De planlocatie is kadastraal bekend als: gemeente Boekel, sectie N, nummers 1079 en 1080 (gedeeltelijk). De planlocatie heeft een totale oppervlakte van 11.293 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016'. Het omgevingsplan betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en is vastgesteld op 22 februari 2018.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen de planlocatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de Zandhoek 21a, ten zuiden van de kern Boekel in de gelijknamige gemeente. De gemeente Boekel is een landelijke gemeente in het oosten van Brabant. De gemeente is gelegen tussen de stedelijke gebieden van Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel en Boxmeer. De N605 loopt door Boekel en is de belangrijkste verbindingsweg naar de omliggende gemeenten en de A50 via Uden en de N279 en N272.

De planlocatie biedt thans plaats aan een champignonkwekerij met een bedrijfswoning. Op de locatie is een woonhuis met een gebouw voor de teelt van champignons gevestigd. In totaal is op de locatie 1.600 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw in gebruik voor de champignonteelt aanwezig. Het gaat hierbij om een bedrijfsgebouw dat is onderverdeeld in 12 cellen van elk 84 m<sup>2</sup> en een centrale ruimte van 140 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde is tevens een garage, 2 bergingen en een kantine gelegen. De champignoncellen zijn met elkaar verbonden door een centrale werkgang. Het gebouw kent een goothoogte van 4,20 meter en een nokhoogte van 6,60 meter. Nagenoeg het gehele terrein is verhard. Aan de voorzijde zijn 2 parkeerplaatsen gelegen. De planlocatie is gelegen in een gemengd gebied. In de directe nabijheid zijn meerdere bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen gelegen. Navolgend figuren geven een overzicht van de planlocatie weer.



Figuur 3: Bedrijfsgebouw aan Zandhoek 21a





Figuur 4: Bedrijfsgebouw gezien vanuit westelijk oogpunt



Figuur 5: inhoud bedrijfspand



Figuur 7: Cel in gebruik voor champignonkweek



## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Inleiding

De champignonkwekerij bestaat uit een bedrijfsgebouw met 12 champignoncellen die elk afzonderlijk zijn voorzien van een eigen bedrijfstoegangsdeur en een loods voor de verwerking van champignons aan de voorzijde van ca. 140 m<sup>2</sup>. De afzonderlijke cellen hebben een oppervlakte van 84 m<sup>2</sup>. Op deze wijze kunnen verhuurmogelijkheden gerealiseerd worden voor 84 m<sup>2</sup> of een veelvoud hiervan. De cellen lenen zich goed voor de vestiging van kleinere bedrijven. Beoogd wordt de planlocatie om te zetten in een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw voor voornamelijk opslag. Op grond van de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' kan opslag onder de categorie 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' geschaard worden. Deze bedrijvigheid valt binnen milieucategorie 2.

De huidige berging met garage zal eveneens verhuurd worden. Deze units zullen verhuurd worden aan bedrijven waarvan de bedrijfsactiviteiten voornamelijk op locatie plaatsvinden. Denk hierbij aan een stukadoor, hovenier, timmerman, metselaar, loodgieter, schilder, tegelzetter etc. Binnen de units zal dan ook voornamelijk opslag van bedrijfsgoederen plaatsvinden. Het betreffen geen productielocaties, derhalve zal het aantal verkeersbewegingen van zwaar verkeer zeer beperkt zijn.

### 2.2.2 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie is ter plaatse een champignonbedrijf gevestigd. Dit bedrijf genereert vrachtbewegingen (aanvoer van compost en dekaarde en afvoer van champost en champignons) en bewegingen voor personenvervoer (personeel e.d.). In totaal gaat het hierbij om circa 4 vrachtbewegingen en circa 20 vervoersbewegingen van personenauto's per dag.

De locatie biedt in de nieuwe situatie geen ruimte meer voor productie derhalve zal het aantal verkeersbewegingen van zwaar verkeer beperkt zijn. In de lijst Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW is voor een bedrijfsverzamelgebouw gelegen in het buitengebied (niet stedelijk) een norm van 8,7 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo aangegeven. Het bedrijfsverzamelgebouw van 1.600 m<sup>2</sup> genereert dan ook maximaal 140 verkeersbewegingen per dag.

Uitgangspunt bij de realisatie van het plan is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeren op de openbare weg dient te worden voorkomen. In de publicatie Kerncijfers en verkeersgeneratie van het CROW is voor een bedrijfsverzamelgebouw per 100 m<sup>2</sup> bvo een parkeernorm van 2,2 opgenomen. Voor 1.600 m<sup>2</sup> bedrijfsverzamelgebouw betekent dit dat er ruimte gereserveerd dient te worden voor 37 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar voor de aanleg van 37 (extra) parkeervoorzieningen. In onderstaande figuur is de beoogde situering hiervan nader uitgewerkt.



Figuur 8: Beoogde situering parkeerplaatsen

## 2.2.3 Landschappelijke inpassing

### 2.2.3.1 Inleiding

De planlocatie dient op een goede manier landschappelijk ingepast te worden. Hierbij wordt aangesloten bij de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel, waarin de minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgesteld.

Inhoudelijke kwaliteitseisen zijn onder andere het gebruik van inheemse soorten beplanting, afstemming van de beplanting en de structuur op het gebied, de mogelijkheid om de erfbeplanting binnen en buiten het bouwblok te realiseren, de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het beoogde bouwblok en hydrologisch neutrale omgang met hemelwater.

### 2.2.3.2 Situering planlocatie

De planlocatie is gelegen in de overgang van het beekdal- en broekontginningenlandschap naar het kampenlandschap met enken. De planlocatie bevindt zich in het buurtschap Zandhoek-Kiesbeemd. Het buurtschap heeft behoefte aan een sterkere samenhang tussen de bebouwing en het landschap. Van oudsher liggen de erven aan de rand van de open enken. Nieuwe ontwikkelingsruimte wordt uitsluitend geboden om de beeldbepalende bebouwing een robuuste groene achtergrond te geven. Dit levert ook een kwaliteitswinst op voor de open enken, die begeleid worden door een groene rand.

Middels onderhavig plan wordt de loods afgeschermd van het open akkercomplex door een groene omlijsting. De landschappelijke inpassing bestaat uit een struweelhaag en bomen in groepsverband. De beplanting betreft inheems en streekeigen plantmateriaal.

### 2.2.3.3 Inpassing van de planlocatie

Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde landschappelijke inpassing van de planlocatie. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Figuur 9: Beoogde landschappelijke inpassing planlocatie

De landschappelijke inpassing wordt in samenhang versterkt. Met de inpassing wordt het plangebied landschappelijk ingepast en afgeschermd van de omgeving. De omzomende beplanting bestaat uit opgaande inheemse boemen en struiken. Aan de westzijde komt een vrijgroeïende gemengde haag, bestaande uit Veldesdoorn, Sleedoorn, Gelderse roos, Drentse krent, Inlandse vogelkers en Hazelaar. Met deze gemengde haag worden de bebouwing en de activiteiten aan het zicht onttrokken. De gemengde haag bestaat uit inheemse soorten en is van belang voor vogels (nest- en fourageerlocatie) en insecten. Aan de zuid- en oostzijde van het perceel wordt een bomenweide aangelegd met inlandse soorten als Hollandse Linde, Beuk of Zomereik. De bomen kunnen vrij uitgroeien en worden op afstand van 8 meter van elkaar gepland. Aan de oostzijde richting de woning gaat deze boomweide over in een hoogstamboomgaard. Het weiland wordt beheerd als half-natuurlijk grasland en wordt ingezaaid met een gras-kruidentmengsel. Het grasland wordt niet bemest en er worden ook geen bestrijdingsmiddelen aangewend. De boomweide refereert aan de historische beplanting binnen dit hoevenlandschap. Achter de hoeven lagen



traditioneel boomgaarden en boomweiden. De bestaande landschappelijke inpassing aan de noorzijde (tuin en opgaande bomen) blijft gehandhaafd.

De gronden rondom en ten zuiden van de bedrijfswoning zijn in gebruik als siertuin en blijven ongewijzigd. De gronden ten oosten van de bedrijfswoning zijn door initiatiefnemer thans al landschappelijk ingepast met een poel en streekeigen beplanting. Deze grond bevindt zich buiten het plangebied en is derhalve niet meegenomen in het beplantingsplan. Wel draagt deze poel en beplanting bij aan de natuurwaarden. De nieuwe beplanting sluit daar bij aan. Navolgende figuur geeft een overzicht van de poel en beplanting.



Figuur 10: Poel in eigendom van de initiatiefnemer, gesitueerd ten oosten van het plangebied



Figuur 11: Poel, gezien vanaf Zandhoek (bron: Google Maps)

Van het plangebied (11.293 m<sup>2</sup>) wordt circa 2.245 m<sup>2</sup> gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Dit betekent dat zo'n 20% van het plangebied bestemd is voor een groene inpassing. Daarnaast heeft de poel heeft een oppervlakte van 900 m<sup>2</sup>. De wordt niet meegerekend omdat de poel formeel buiten het plangebied ligt. Wel draagt deze poel bij aan de natuurwaarden en foerageermogelijkheden van diverse diersoorten.

### 2.2.3.4 Toetsbaarheid plan

Navolgende tabel geeft een totaalbeeld van de omvang en maatvoering van de landschappelijke inpassing.

| Type                     | Afmeting/stuks                                              | Plantverband                                                  | Soort                                                                                                                                                                                                                                                       | Aanplant-maat & kwaliteit |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Vrijgroeierende haag     | Breedte: 3 m,<br>Lengte: 105 m,<br>Hoogte minimaal 3 meter. | Dubbele planrij<br>2 stuks per<br>strekkende meter<br>per rij | Veldesdoorn ( <i>Acer campastre</i> ),<br>sleedoorn ( <i>Prunus spinosa</i> ),<br>Gelderse roos ( <i>Viburnum opulus</i> ),<br>Drentse krent ( <i>Amelanchier</i> ),<br>Inlandse vogelkers ( <i>Prunus padus</i> ),<br>Hazelaar ( <i>Corylus avellana</i> ) | 60-80<br>Wortelgoed       |
| Landschapsbomen          | 10 stuks                                                    | In groepsverband<br>plantafstand 8<br>meter                   | Hollandse linde ( <i>Tilia × europaea</i> ),<br>zomereik ( <i>Quercus robur</i> ), beuk,<br>( <i>Fagus sylvatica</i> )                                                                                                                                      | 12-14                     |
| Fruitboom                | 3 stuks                                                     | Plantafstand 8<br>meter                                       | Appel ( <i>Malus domestica</i> ), Peer<br>( <i>Pyrus</i> ), Noot<br>( <i>Juglans regia</i> )                                                                                                                                                                | 12-14                     |
| Half-natuurlijk grasland | Circa 1.900 m <sup>2</sup>                                  | -                                                             | reukgras,<br>biggenkruid,<br>vertakte<br>leeuwentand,<br>margriet, rolklaver,<br>boterbloem,<br>hazenspootje, witte<br>klaver                                                                                                                               | -                         |

Figuur 12: Op te nemen plantmateriaal

### 2.2.3.5 Voorwaarden voor beheer en onderhoud

#### Voorwaarden voor beheer en onderhoud van de beukenhagen en vrijgroeierende hagen

- De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag (3 m) en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet. Na ongeveer 3 jaar zal de aanplant een meer gesloten karakter krijgen en kan waar nodig gesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.

#### Voorwaarden voor beheer en onderhoud van de landschappelijke bomen

- Er geldt enkel vormsnoei indien nodig.

Voorwaarden voor beheer en onderhoud van fruitbomen

- Indien de fruitbomen appel of peer betreffen wordt deze bomen tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Voor andere soorten geldt enkel vormsnoei indien nodig.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Voorwaarden voor beheer en onderhoud in het algemeen

- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Bij schade aan de landschapselementen moet de schade hersteld worden.

### 3. TOETS AAN RUIMTELIJK BELEID

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

##### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

###### 3.1.2.1 Inleiding

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

*"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*



Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Middels de beoogde herontwikkeling wordt een agrarische locatie herbestemd naar een reguliere bedrijfsbestemming. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en het bestemmingsvlak wordt verkleind. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie**

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### **3.2.2.1 Inleiding**

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

#### **3.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening**

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 13: Aanduiding planlocatie in de Interim omgevingsverordening

De planlocatie is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur groenblauwe mantel, met de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen het 'Stalderingsgebied' zijn onder voorwaarden mogelijkheden voor veehouderijen voor vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij of voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een hokdierhouderij. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet relevant voor dit plan.

### Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Middels de beoogde herontwikkeling van de planlocatie wordt een agrarisch bedrijf herbestemd naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij het bouwvlak wordt verkleind. Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing beoogd. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt derhalve het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast.

De gemeenteraad van de gemeente Boekel heeft in haar vergadering d.d. 21 februari 2013 de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Deze beleidsvisie biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Navolgend is een indicatieve berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de beleidsvisie weergegeven.

| BEREKENING TEGENPRESTATIE                                                               |                |                           |                     |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Huidige waarde                                                                          | m <sup>2</sup> | Waarde per m <sup>2</sup> | Waarde              | Bestemmings-winst  |
| Waarde agrarisch bouwvlak bedrijfswoning                                                | 1.000          | € 90,00                   | € 90.000,00         | € 290.756,20       |
| Waarde agrarisch bouwvlak                                                               | 10.293         | € 20,00                   | € 205.860,00        |                    |
| <b>Totaal</b>                                                                           | <b>11.293</b>  |                           | <b>€ 295.860,00</b> |                    |
| Toekomstige waarde                                                                      | m <sup>2</sup> | Waarde per m <sup>2</sup> | Waarde              |                    |
| Waarde bedrijfswoning                                                                   | 500            | € 250,00                  | € 125.000,00        |                    |
| Waarde bedrijfskavel tot 400 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen                            | 400            | € 90,00                   | € 36.000,00         |                    |
| Waarde bedrijfskavel tot 401 m <sup>2</sup> tot max 800 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen | 400            | € 50,00                   | € 20.000,00         |                    |
| Waarde bedrijfskavel boven 800 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen                          | 400            | € 110,00                  | € 88.000,00         |                    |
| Agrarisch onbebouwd                                                                     | 4.114          | € 6,50                    | € 26.741,00         |                    |
| Groen                                                                                   | 1.902          | € 2,60                    | € 4.945,20          |                    |
| <b>Totaal</b>                                                                           | <b>11.293</b>  |                           | <b>€ 586.616,20</b> |                    |
|                                                                                         | %              | Bestemmingswinst          |                     | Tegenprestatie     |
| <b>Minimale basisinspanning</b>                                                         | <b>20</b>      | <b>€ 290.756,20</b>       |                     | <b>€ 58.151,24</b> |

Uit de berekening blijkt dat er een tegenprestatie van € 58.151,24 geleverd dient te worden. Initiatiefnemer zal deze tegenprestatie realiseren in de vorm van een landschappelijke inpassing en voor het overige zal een storting in het gemeentelijke fonds plaats vinden.

Middels de landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt een tegenprestatie geleverd van € 6.993,63 in navolgende tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

| Element                                   | volgnr. | aantal | Oppervlakte in m <sup>2</sup> | eenheid        | Norm per eenheid st. incl. BTW | Vergoeding aanleg/sloop | Beheers-bijdrage per eenheid (are) | Jaarlijkse vergoeding onderhoud | Totale vergoeding onderhoud | Compensatie vergoeding totaal |
|-------------------------------------------|---------|--------|-------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| L6A Struweelhaag                          | 1       |        | 315                           | m <sup>2</sup> | € 1,61                         | € 507,15                | € 11,78                            | € 222,64                        | € 2.226,42                  | € 2.733,57                    |
| L8C3 Landschapsboom in groepen (bestaand) | 2       | 7      |                               | st             |                                |                         | € 9,86                             | € 69,02                         | € 690,20                    | € 690,20                      |
| L8C3 Landschapsboom (nieuw)               | 3       | 13     |                               | st             | € 60,62                        | € 788,06                | € 9,86                             | € 128,18                        | € 1.281,80                  | € 2.069,86                    |
| Trajectbegeleiding erf                    | 4       |        |                               |                |                                |                         |                                    |                                 |                             | € 1.500,00                    |
| <b>Totaal</b>                             |         |        |                               |                |                                |                         |                                    |                                 |                             | <b>€ 6.993,63</b>             |

Figuur 14: Geleverde tegenprestatie op de planlocatie

Na de voorziene kwaliteitsverbetering rest nog een bedrag van € 51.157,62,- door initiatiefnemer te storten in het Fonds Vitaal buitengebied Boekel.

### Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

#### Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
  2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
  3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
  - c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
  - d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
    1. *een kantoor met baliefunctie;*
    2. *lawaaisport;*
    3. *mestbewerking.*

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig van aard. De agrarische bedrijfsbestemming wordt herbestemd naar een reguliere bedrijfsbestemming ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw. Bijgedragen wordt aan een gemengde plattelandseconomie. Dergelijke functies zijn passend in een bebouwingsconcentratie als Zandhoek.

Door middel van de herontwikkeling vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel. Na herontwikkeling is slechts sprake van één functie. De agrarische activiteiten worden gestaakt, de bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De ontwikkeling voorziet niet in een baliefunctie, lawaaisport of mestverwerking.

#### *Lid 2*

*Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:*

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw. Parkeervoorzieningen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd. Het wegennetwerk rondom de planlocatie heeft voldoende capaciteit om te voorzien in een deugdelijke afwikkeling van verkeersbewegingen. In het bestemmingsplan waarvan de ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt zijn regels opgenomen met betrekking tot onder lid 2 benoemde sub-leden. De maximaal toegestane omvang zal niet worden overschreden.

#### Lid 3

*Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:*

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;*

- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

De beoogde functie, bedrijvigheid in categorie 1 en 2, is passend in het buitengebied. De ontwikkeling draagt bij aan een sterke en gevarieerde plattelandseconomie. Ter plaatse van de planlocatie wordt één bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca. 4.751 m<sup>2</sup> beoogd. Binnen dit bestemmingsvlak zal één bedrijfswoning met bijgebouwen en één bedrijfsverzamelgebouw aanwezig zijn. De bedrijfsruimte binnen het bedrijfsverzamelgebouw wordt aan één of meerdere bedrijven verhuurd. Vestiging op een bedrijventerrein is niet aan de orde. Detailhandel wordt niet beoogd.

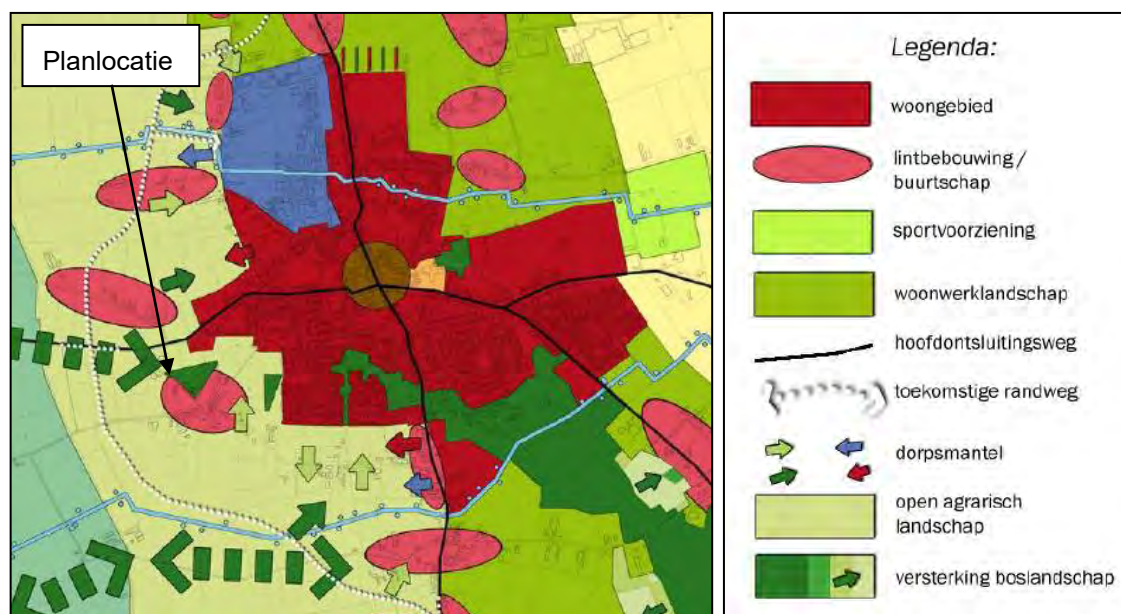
### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie 'Boekel 2011'**

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

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

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



Figuur 15: Uitsnede ruimtelijke casco

De planlocatie is in het ruimtelijke casco van de structuurvisie 'Boekel 2011' aangeduid als 'open agrarisch landschap', 'dorpsmantel' en de locatie is gelegen direct ten westen van een buurtschap.

Voor gebieden welke aangeduid zijn als 'open agrarisch landschap' is de volgende toekomstvisie geformuleerd:

*"Het gebied tussen de Leijgraaf en Boekel is aangeduid als 'open agrarisch landschap'. Deze zone kent een grote mate van landschappelijke openheid. Hier is relatief weinig bebouwing aanwezig. De grootschalige openheid voegt een kwaliteit toe aan het landschap en dient om die reden geconserveerd te worden. Verdichting van het landschap moet zoveel mogelijk worden voorkomen. In dit gebied krijgt de landbouw de kans zich te ontwikkelen. Hierbij gaat het met name om extensieve vormen, zoals verschillende vormen van akkerbouw, boomteelt, tuinbouw, fruitteelt en grasland op nattere plekken. Bestaande intensieve veehouderijen in het gebied krijgen geen extra uitbreidingsmogelijkheden. Onder voorwaarden blijft er voor bedrijven kleiner dan 1,5 ha wel ruimte bestaan om door te groeien naar maximaal 1,5 ha, zoals genoemd in de bestemmingsplannen. Aan extensieve veehouderijen wordt wel de ruimte geboden voor uitbreiding. Nieuwe veehouderijen zijn niet toegestaan. Indien er zich ontwikkelingen voordoen, dan moet er aangesloten worden op de aanwezige omgevingswaarden, zoals beschreven voor het Beekdal De Leijgraaf: landschappelijke inrichting conform de karakteristieken van het beekdal. Vrijkomende gronden, bij stoppende bedrijven, worden voornamelijk aangewend voor de groei van duurzame bedrijven met een goed toekomstperspectief. Groei staat ook synoniem voor innovatie en duurzaamheid. Nieuwe landgebruiksvormen kunnen een plek krijgen, al dan niet in combinatie met verbreding van inkomsten uit nevenactiviteiten. Er wordt naar gestreefd om meer recreatieve routes in dit gebied te realiseren."*

Voor gebieden welke aangeduid zijn als 'dorpsmantel' is de volgende toekomstvisie geformuleerd:

*"De zone tussen de dorpskern van Boekel en de toekomstige randweg is aangeduid als zogenaamde 'dorpsmantel'. Dit gebied vormt het overgangsgebied tussen het buitengebied*



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

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

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

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

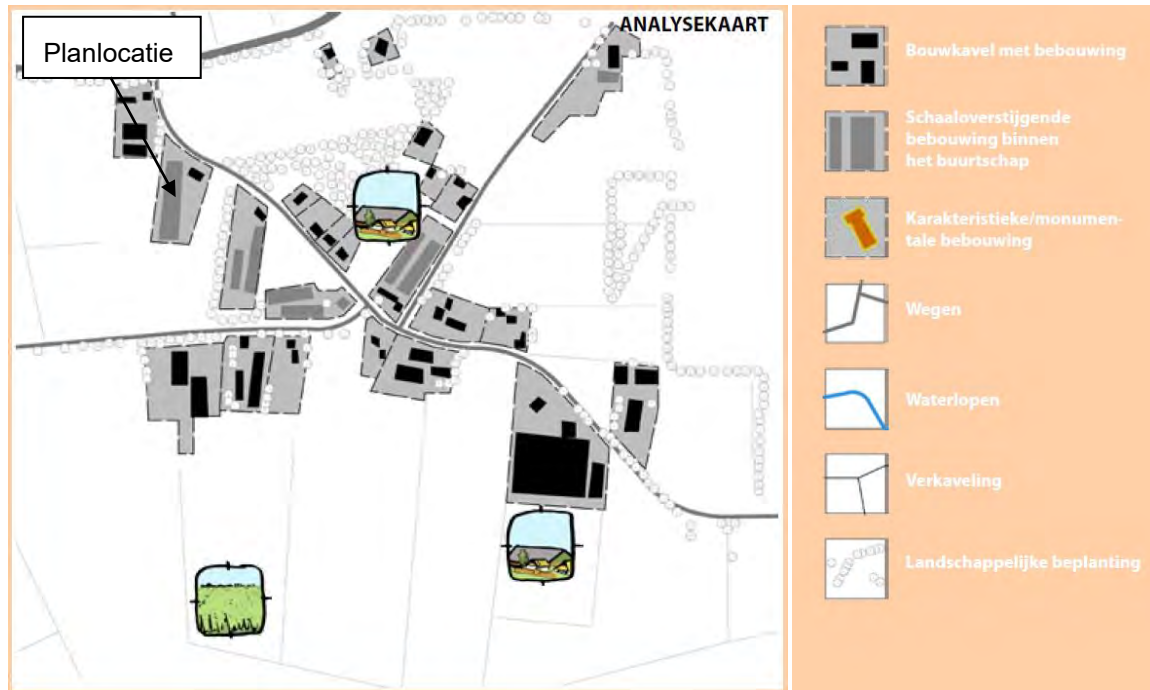
De beoogde herontwikkeling waarbij een intensieve veehouderijlocatie wordt omgezet in een bedrijfslocatie ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw, is een passende ontwikkeling binnen het beleid van de structuurvisie 'Boekel 2011'. Binnen de dorpsmantel waarin de planlocatie gelegen is, is ruimte voor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

### 3.3.2 Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'

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

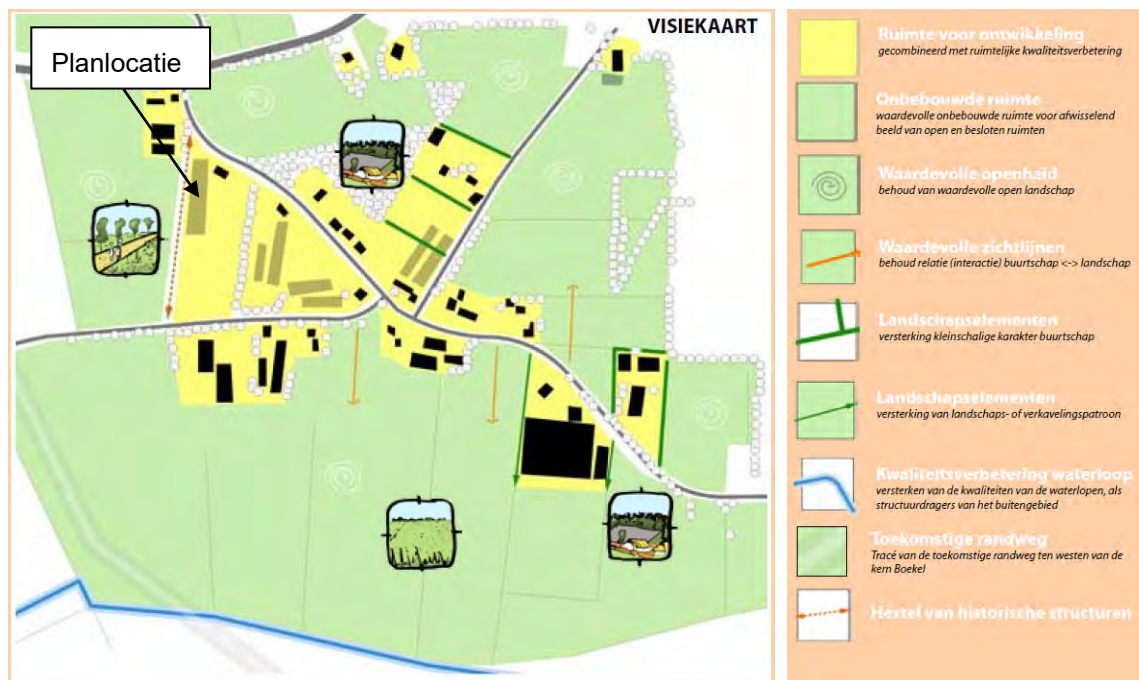
*“Vanuit de historie is deze locatie ontstaan op “een half uur lopens van de kerk van Boekel”, zoals vele historische linten en agrarische locaties aan de rand van de Brabantse dorpen. Oorspronkelijk was sprake van een bebouwingscluster, waarvan de meeste bebouwing aan de Kiesbeemd gelegen was. Ontwikkelingen in en rondom het buurtschap hebben geleid tot een verstoorde samenhang tussen historische lijnen, openheid van de enken en de bebouwing. Schaalvergroting en nieuwvestiging van agrarische bedrijven hebben geleid tot erven die onder andere dieper op de open enken gelegen zijn. De bedrijfsgebouwen hebben een dominante positie ingenomen. Dit doet afbreuk aan het van oorsprong kleinschalig karakter van het buurtschap. Het buurtschap heeft behoefte aan een sterkere samenhang tussen de bebouwing en het landschap. Van oudsher liggen de erven aan de rand van de open enken. Nieuwe ontwikkelingsruimte wordt uitsluitend geboden om de beeldbepalende bebouwing een robuuste groene achtergrond te geven. Dit levert ook een kwaliteitswinst op voor de open enken, die begeleid worden door een groene rand. In het centrum van het bebouwingscluster wordt gestreefd naar een kleinschaliger karakter. Tussen de wegen Zandhoek en Kiesbeemd bestaat de potentie om oude historische structuren te herstellen. De nieuwe structuur kan zorgen voor een fraaie afronding van het buurtschap richting het open landschap. Met de ontwikkelingsruimte wordt ingezet op meer samenhang binnen het buurtschap, waardoor het zich kan onderscheiden van de kern Boekel.”*

Navolgende figuur betreft de analysekaart van de bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Kiesbeemd'. De planlocatie is op deze analysekaart aangeduid als 'Bouwkavel met bebouwing'. De bedrijfsgebouwen zijn als schaal-overstijgend aangemerkt.



Figuur 16: Analysekaart bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Kiesbeemd'

Navolgend figuur betreft de visiekaart van de bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Kiesbeemd'. De planlocatie is op de visiekaart aangeduid als 'Ruimte voor ontwikkeling, gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering'. De beoogde ontwikkeling sluit aan op deze visie. Ter plaatse vindt een ontwikkeling plaats die gepaard gaat met een significante kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering zal o.a. bestaan uit het landschappelijke verder aankleden van de achterkant van de bebouwing.



Figuur 17: Visiekaart bebouwingsconcentratie 'Zandhoek-Runstraat'

### 3.3.3 Omgevingsplan 'Buitengebied 2016'

Ter plaatse van de planlocatie is het Omgevingsplan 'Buitengebied 2016' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van de gemeente Boekel heeft dit plan op 22 februari 2018 vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de omgevingsplanviewer waarop de planlocatie is aangeduid met een marker.



Figuur 18: Uitsnede omgevingsplan 'Buitengebied 2016'

De planlocatie is in het Omgevingsplan 'Buitengebied 2016' onder meer aangeduid met de enkelbestemming 'Agrarisch bedrijf - overig bedrijf', 'Woonwerklandschap met buurtschappen' en 'Overgang Beekdal- en broekontginningenlandschap naar Kampenlandschap met enken'. Het bestemmingsplan biedt voor deze enkelbestemmingen een mogelijkheid om met een omgevingsvergunning de functie bedrijf uit milieucategorie 1 en 2 toe te staan. Om deze herbestemming te kunnen realiseren gelden een aantal algemeen geldende beoordelingsregels en een aantal beoordelingsregels die specifiek op de beoogde functie (bedrijf) zijn gericht.

## **4. MILIEUASPECTEN**

### **4.1 Bodemkwaliteit**

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling wordt slechts de huidige agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een reguliere bedrijfsbestemming. De gebruiksmogelijkheden worden aangepast, de gevoeligheid van de functie wijzigt echter niet. Ter plaatse wordt geen bebouwing gesaneerd of nieuwe bebouwing opgericht. De huidige woning blijft in gebruik als bedrijfswoning. Een bodemonderzoek wordt ter plaatse niet noodzakelijk geacht.

### **4.2 Geluidsaspecten**

#### **4.2.1 Wegverkeerslawaaï**

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt daarmee planologisch omgezet naar niet-agrarische bedrijfswoning. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

Bedrijfsgebouwen in gebruik voor bedrijvigheid worden niet beschermd door de Wet geluidhinder, op basis van artikel 1.2 Besluit geluidhinder is een bedrijfsgebouw geen geluidgevoelig object. Ten aanzien van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft ten aanzien van de bedrijfsgebouwen derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

#### **4.2.2 Industrielawaai**

De huidige (toegestane) bedrijfsactiviteiten vallen binnen milieucategorie 3.1. Na herontwikkeling zijn ter plaatse slechts bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2. De situatie in het kader geluid zal ter plaatse middels onderhavige herontwikkeling dan ook verbeteren.

In het bedrijfsverzamelgebouw Zandhoek 21a wordt beoogd bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 toe te staan. Voor deze milieucategorie geldt ten aanzien van een 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. Binnen een zone van 10 rondom de beoogde bedrijfsbestemming zijn geen woningen of andere gevoelige bestemmingen gelegen. De meest dichtbij gesitueerde burgerwoning, Zandhoek 19, bevindt zich op circa 60 meter van de planlocatie.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Wet milieubeheer

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

In de huidige situatie is ter plaatse een champignonbedrijf gevestigd. Dit bedrijf genereert vrachtbewegingen (aanvoer van compost en dekaarde en afvoer van champost en champignons) en bewegingen voor personenvervoer (personeel e.d.). In totaal gaat het hierbij om ca. 4 vrachtbewegingen per dag en circa 20 vervoersbewegingen van personenauto's. De locatie biedt in de nieuwe situatie geen ruimte meer voor productie derhalve zal het aantal verkeersbewegingen van zwaar verkeer beperkt zijn.

In de lijst Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW is voor een bedrijfsverzamelgebouw gelegen in het buitengebied (niet stedelijk) een norm van 8,7 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo aangegeven. Het bedrijfsverzamelgebouw van 1.600 m<sup>2</sup> genereert dan ook maximaal 140 verkeersbewegingen per dag.

In vergelijking met omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan zoals genoemd in de Regeling NIBM. Het plan is derhalve als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit.

### 4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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



## 4.4 Agrarische bedrijvigheid

### 4.4.1 Inleiding

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

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

### 4.4.2 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

Een geurgevoelig object betreft een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De huidige bedrijfswoning van het champignonbedrijf is al aan te merken als geurgevoelig object. Deze situatie wijzigt dan ook niet. Het bedrijfsverzamelgebouw is echter wel aan te merken als een nieuw geurgevoelig object.

### 4.4.3 Gemeentelijke verordening

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten onderbouwd afwijken van de wettelijke normen. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeenteraad van de gemeente Boekel heeft op 13 december 2012 in het kader van dit maatwerk een eigen

geurverordening vastgesteld; de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel'. De planlocatie is op basis van deze verordening gelegen in het deelgebied 'kernrandzones'. Derhalve bedraagt de maximale waarde voor de voorgrondbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object ter plaatse van de planlocatie, in afwijking van de Wgv, 7 oue/m<sup>3</sup>.

#### 4.4.4 Veehouderijen in omgeving

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

##### 5427 PH, Het Goor 2, BOEKEL, BOEKEL

Beschikingsdatum: 21-08-2007

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                                         |          |          |             |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|---------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                                            | RAV code | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
| E1          | opfokhennen en hanen van legrassen; jonger dan 18 weken | E1.100   |          |             |             | bedrijf      | 0.170                 | 29350         | 4990             | 544 | 41      | 5283             | 881               |
| Totalen     |                                                         |          |          |             |             |              |                       | 29350         | 4990             | 544 | 41      | 5283             | 881               |

Figuur 19: actueel vergunde situatie Het Goor 2 Boekel (BVB-Brabant)

##### 5427 PM, Kiesbeemd 3, BOEKEL, BOEKEL

Beschikingsdatum: 30-06-2004

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                       |          |          |             |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|---------------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                          | RAV code | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
| D1.1        | biggenopfok (gespeende biggen)        | D1.1.100 |          |             |             | bedrijf      | 0.69                  | 660           | 455              | 60  | 1       | 5148             | 49                |
| D1.2        | kraamzeugen (incl. biggen tot spenen) | D1.2.100 |          |             |             | bedrijf      | 8.3                   | 42            | 349              | 28  | 11      | 1171,80          | 7                 |
| D1.3        | guste en dragende zeugen              | D1.3.101 |          |             |             | bedrijf      | 4.20                  | 158           | 664              | 53  | 41      | 2954,60          | 28                |
| D2.         | dekberen, 7 maanden en ouder          | D2.100   |          |             |             | bedrijf      | 5.50                  | 2             | 11               | 1   | 1       | 37,40            | 0                 |
| Totalen     |                                       |          |          |             |             |              |                       | 862           | 1479             | 142 | 54      | 9311,80          | 84                |

Figuur 20: actueel vergunde situatie Kiesbeemd 3 Boekel (BVB-Brabant)

##### 5427 PM, Kiesbeemd 5, BOEKEL, BOEKEL

Beschikingsdatum: 24-12-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                      |          |          |             |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|--------------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                         | RAV code | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
| A1          | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.15    |          |             |             | bedrijf      | 10.3                  | 187           | 1926             | 0   | 225     | 0                | 28                |
| A3          | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3.100   |          |             |             | bedrijf      | 4.4                   | 109           | 480              | 0   | 28      | 0                | 4                 |
| Totalen     |                                      |          |          |             |             |              |                       | 296           | 2406             | 0   | 253     | 0                | 32                |

Figuur 21: actueel vergunde situatie Kiesbeemd 3 Boekel (BVB-Brabant)

#### 4.4.5 Woon- en leefklimaat

##### 4.4.5.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de

achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie inzichtelijk gemaakt.

#### 4.4.5.2 Voorgrondbelasting

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

Het bedrijf aan de Kiesbeemd 5 betreft een rundveebedrijf waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. Het rundveebedrijf ligt op een afstand van ruim 100 meter waarmee dan ook voldaan wordt aan de vereiste afstand.

Op de bedrijven Kiesbeemd 3 en Het Goor 2 worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. Van deze bedrijven is de voorgrondbelasting inzichtelijk gemaakt. De voorgrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks vergunning.

*Berekende ruwheid: 0,40 m*

*Meteo station: Eindhoven*

*Brongegevens:*

| Volg nr. | BronID     | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP snelh. | Uittr. | E-Aanvraag |
|----------|------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|--------|------------|
| 1        | Het Goor 2 | 173 899  | 401 424  | 4,0       | 4,0             | 0,50     | 4,00      |        | 5 283      |

*Geur gevoelige locaties:*

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | NW    | 173 830     | 401 197     | 7,0      | 0,7           |
| 3          | NO    | 173 853     | 401 192     | 7,0      | 0,7           |
| 4          | ZO    | 173 839     | 401 105     | 7,0      | 0,4           |
| 5          | ZW    | 173 820     | 401 107     | 7,0      | 0,4           |

Tabel 1: Voorgrondbelasting Het Goor 2

*Berekende ruwheid: 0,36 m*

*Meteo station: Eindhoven*

*Brongegevens:*

| Volg nr. | BronID      | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP snelh. | Uittr. | E-Aanvraag |
|----------|-------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|--------|------------|
| 1        | Kiesbeemd 3 | 173 913  | 400 999  | 4,0       | 4,0             | 0,50     | 4,00      |        | 9 311      |

*Geur gevoelige locaties:*

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | NW    | 173 830     | 401 197     | 7,0      | 2,0           |
| 3          | NO    | 173 853     | 401 192     | 7,0      | 2,2           |
| 4          | ZO    | 173 839     | 401 105     | 7,0      | 4,9           |
| 5          | ZW    | 173 820     | 401 107     | 7,0      | 4,4           |

Tabel 2: Voorgrondbelasting Kiesbeemd 3

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

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

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

**4.4.5.3 Woon- en leefklimaat**

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting is berekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Navolgende tabel geeft de gemeten achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weer.

| Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend |        |        |                       |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------------|
| RecepID                                                     | X-coor | Y-coor | Geurbelasting [OU/m3] |
| 1001                                                        | 173830 | 401187 | 3,804                 |
| 1002                                                        | 173853 | 401192 | 3,871                 |
| 1003                                                        | 173839 | 401105 | 4,404                 |
| 1004                                                        | 173820 | 401107 | 4,114                 |

Tabel 3: achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een achtergrondbelasting van 3,8 tot 4,4 oue/m<sup>3</sup>. In het kader van de achtergrondbelasting is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

**4.4.5.4 Conclusie**

Aangezien de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting, is de voorgrondbelasting bepalend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van de planlocatie sprake van een 'redelijk goed' tot 'goed' woon-

en leefklimaat. Herontwikkeling van de planlocatie is in het kader van het woon- en leefklimaat derhalve geen bezwaar.

#### **4.4.5.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen**

De herontwikkeling van de planlocatie aan de Zandhoek 21a te Boekel mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door geurgevoelige objecten welke gelegen zijn tussen en nabij de planlocatie en de veehouderijen. Herontwikkeling van de planlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

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

#### **4.4.6 Niet-agrarische bedrijven**

De nieuwe bedrijfsbestemming aan de Zandhoek 21a dient beoordeeld te worden op het effect op de omgeving. Het realiseren van een nieuwe bedrijfsbestemming mag immers niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Een milieuzonering dient te waarborgen dat milieubelastende bedrijven in voldoende mate gescheiden worden van milieugevoelige functies, zoals wonen.

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

In het bedrijfsverzamelgebouw Zandhoek 21a wordt beoogd bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 toe te staan. Voor deze milieucategorie geldt ten aanzien van een 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. Binnen een zone van 10 rondom de beoogde bedrijfsbestemming zijn geen woningen of andere gevoelige bestemmingen gelegen. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

## 4.5 Externe veiligheid

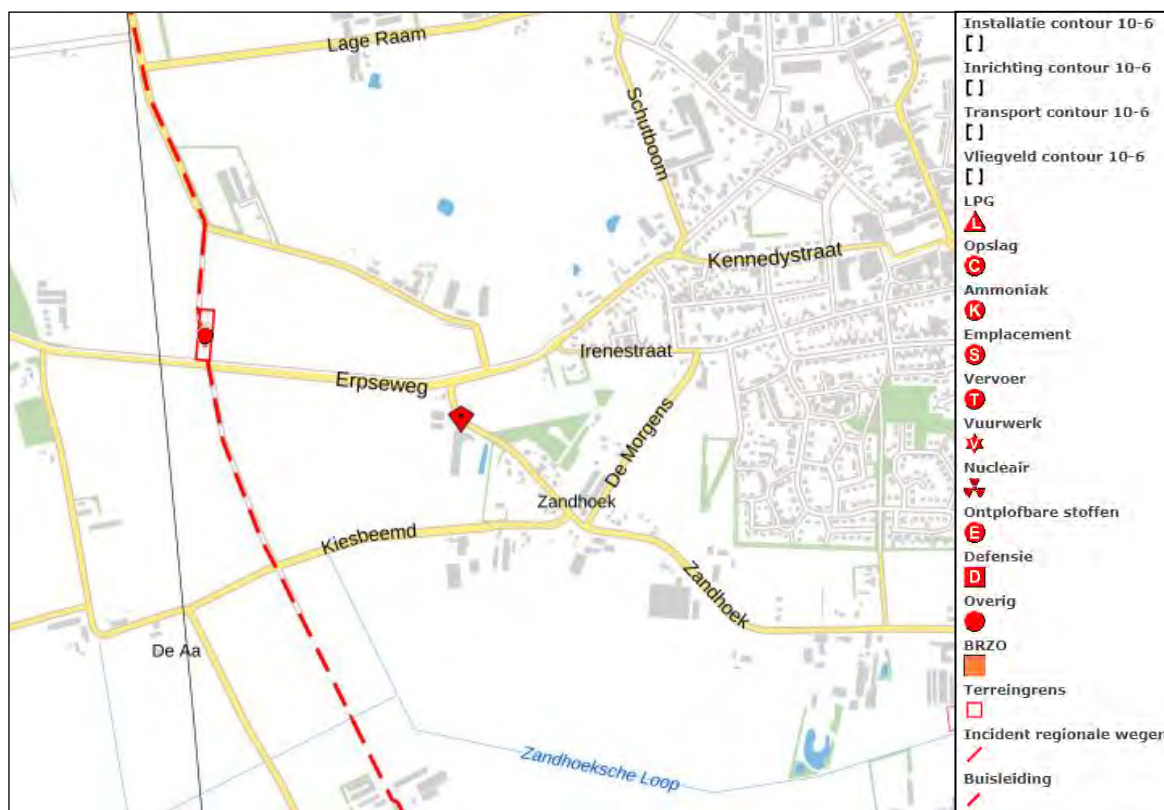
### 4.5.1 Inleiding

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

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

### 4.5.2 Bedrijven

De planlocatie is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van ruim 500 meter aan de Erpseweg 20 te Boekel. De planlocatie is niet gelegen in de risicocontour van dit object. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart waarop de omgeving van de planlocatie inzichtelijk is. De planlocatie is aangeduid met een rode marker.



Figuur 22: Uitsnede risicokaart met daarop de planlocatie aangeduid



### **4.5.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen**

#### **4.5.3.1 Vervoer over het spoor**

Op het grondgebied van de gemeente Boekel bevindt zich geen spoortracé . Dit aspect is dus niet van toepassing.

#### **4.5.3.2 Vervoer over het water**

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

#### **4.5.3.3 Vervoer over de weg**

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van de planlocatie waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de N605. Het plan ligt op een afstand van circa 1 kilometer van deze provinciale weg. Interactie zal derhalve normaliter niet plaatsvinden.

#### **4.5.3.4 Vervoer via buisleidingen**

Circa 450 meter ten westen van de planlocatie is een buisleiding (Z-542-08) gelegen van N.V. Nederlandse Gasunie. De planlocatie is niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

### **4.5.4 Hoogspanningslijnen**

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Op een afstand van circa 600 meter ten westen van de planlocatie bevindt zich een hoogspanningslijn. De hoogspanningslijn bevindt zich op een dermate grote afstand dat interactie normaalgesproken niet plaatsvindt.

## **4.6 Natuur en ecologie**

### **4.6.1 Inleiding**

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

### **4.6.2 Gebiedsbescherming**

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

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel'. Dit gebied is op een afstand van circa 16 kilometer ten zuidoosten van de planlocatie gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

#### **4.6.1 Soortenbescherming**

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

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

De beoogde herontwikkeling omvat de herbestemming van een agrarisch bedrijf in een bedrijfsfunctie ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw. Binnen de planlocatie wordt geen bebouwing gesloopt en worden geen landschapselementen verwijderd. Tevens wordt de planlocatie landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op flora en fauna. Een flora en faunaonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

### **4.7 Waterhuishouding**

#### **4.7.1 Inleiding**

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

#### **4.7.2 Relevant beleid**

##### **4.7.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021**

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

#### 1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied

Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

#### 2. Voldoende water en Robuust watersysteem

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperiodes hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

#### 3. Gezond en Natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. We gaan in op hoe we toewerken naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van ons beheergebied van kunnen genieten.

#### 4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

### 4.7.2.2 Keur

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

### 4.7.2.3 Waterplan gemeente Boekel

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

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

#### **4.7.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Dit plan heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Het afkoppelen van water zal in de toekomstige situatie niet wijzigen.

### **4.7.3 Waterparagraaf**

#### **4.7.3.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie**

De GHG ter plaatse van de planlocatie bedraagt 40-60 cm-mv. De bodem betreft een gooreerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand.

### **4.7.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

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

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

#### 4.8.1.1 Beleidskader

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied. De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

#### 4.8.1.2 Archeologische waarden

Ter plaatse van de planlocatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De thans (gedeeltelijk) aanwezige dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' blijft gehandhaafd.

### 4.8.2 Cultuurhistorie

#### 4.8.2.1 Peelrand

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

De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw.

In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

#### 4.8.2.2 Boekel

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

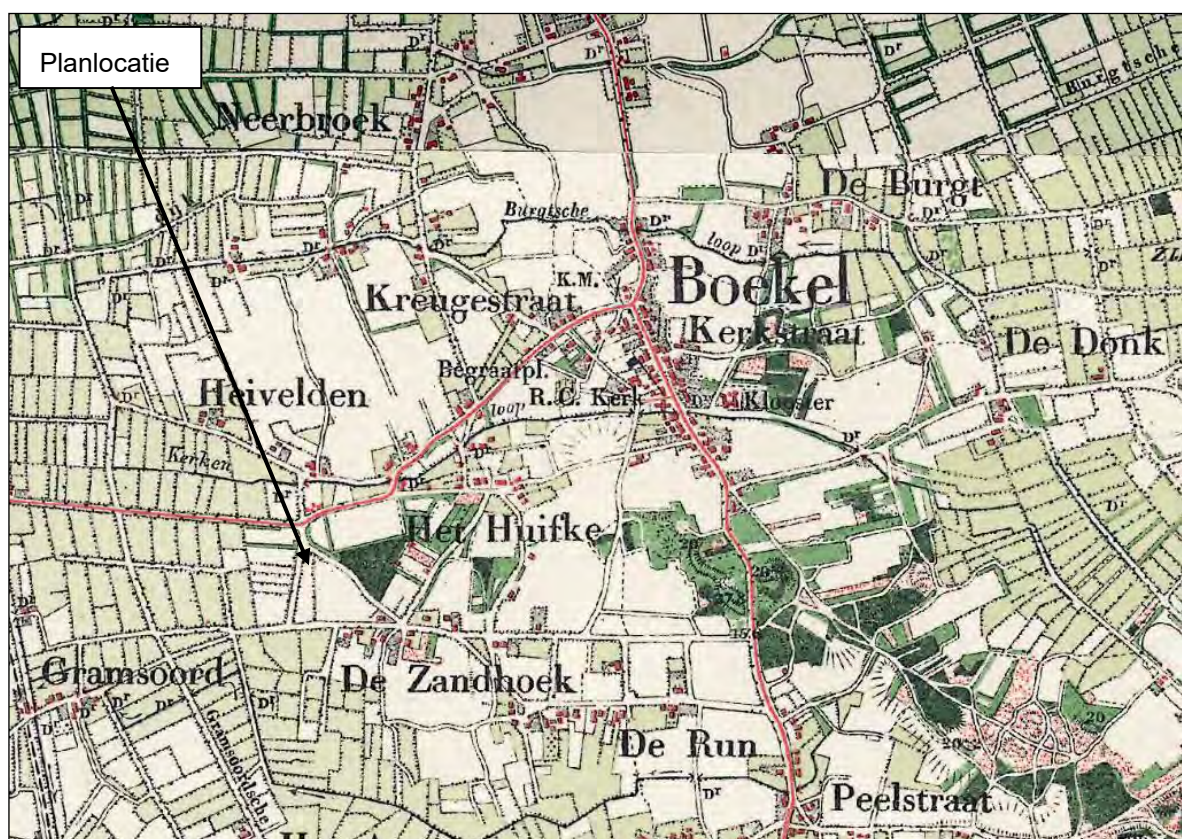
Boekel is ontstaan aan die doorgaande route op de hoge gronden aan de rand van de Aa op de overgang naar de Peelhorst. Diverse gegraven waterlossingen verbinden de ontginningen aan de oostrand van de akkercomplexen met 't Broek een nat heidegebied bij Erp. Begin 17e eeuw is een waterlossing gegraven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

#### 4.8.2.3 Zandhoek

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

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

Navolgende figuur geeft een historische topografische kaart uit de periode omstreeks 1900 weer waarop de planlocatie is aangeduid. Middels de beoogde herontwikkeling wordt de historische verkavelingsstructuur niet verstoord.



Figuur 23: Historische topografische kaart periode 1900

## 4.9 M.e.r.-beoordeling

### 4.9.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht.



Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

#### **4.9.2 Toets aan drempelwaarden**

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m<sup>2</sup>. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

#### **4.9.3 Vormvrije m.e.r.- beoordeling**

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt.

## **5. UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van eventuele reacties op kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.