



Ruimtelijke onderbouwing

Zandhoek 12b Boekel

Projectlocatie

Zandhoek 12b te Boekel

Omschrijving project

Wijziging functie 'Detailhandel' naar 'Bedrijf'

Projectnummer

BOEK01.R001

Datum rapportage

15 maart 2021, versie 4

Opdrachtgever

Gemeente Boekel
Postbus 99
5427 ZH Boekel

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4.	Ruimtelijke aspecten	15
4.1	Natuur	15
4.2	Landschappelijke inpassing	16
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	17
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	18
5.	Milieuaspecten	20
5.1	M.e.r.-beoordeling	20
5.2	Bodem	20
5.3	Geurhinder en veehouderij	20
5.4	Geluid	23
5.5	Bedrijven en milieuzonering	23
5.6	Luchtkwaliteit	24
5.7	Externe veiligheid	25
6.	Waterparagraaf	26
6.1	Watertoets	26
6.2	Waterbeleid	26
6.3	Afvoer hemelwater	27
7.	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.2	Economische uitvoerbaarheid	29
8.	Conclusie	30
Bijlagen		
Bijlage 1	Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator	
Bijlage 2	Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied	
Bijlage 3	Landschappelijk inpassingsplan	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Zandhoek 12b te Boekel is een voormalige tegelhandel gevestigd. Hierop is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing (vastgesteld op 22 februari 2018). Het bouwperceel heeft in dit plan de functie 'Detailhandel'.

Deze functie wordt gewijzigd in de functie 'Bedrijf' ten behoeve van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw waarbinnen ruimte is voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) en fitnessformules.

Hiertoe wordt de bestaande bebouwing hergebruikt; er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De functieverandering wordt middels een veegplanprocedure in het Omgevingsplan opgenomen.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ruimtelijke aspecten en milieuaspecten van het plan.

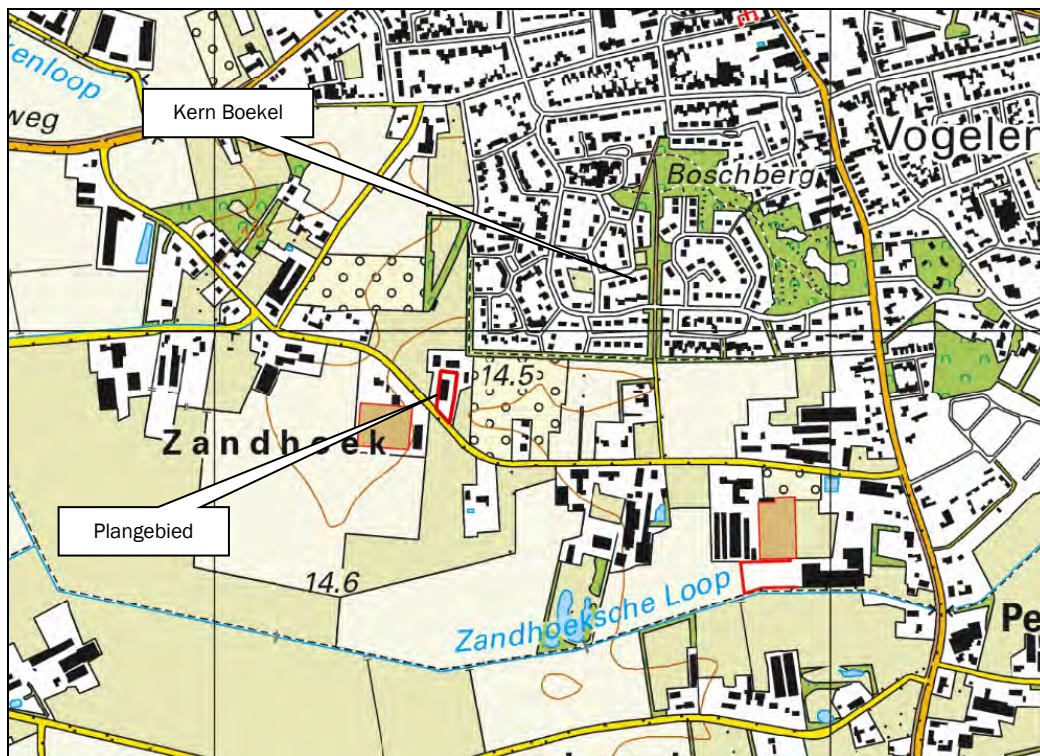
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Boekel, op circa 50 meter van de kern Boekel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie N, nummer 849 en 986 (gedeeltelijk).

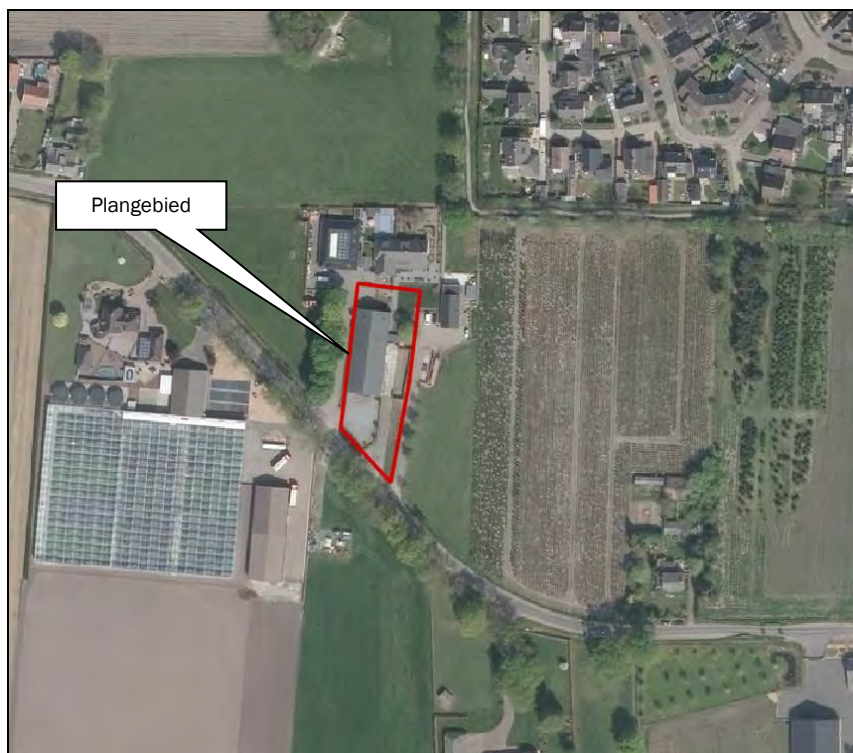
Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Zandhoek. Het plangebied grenst aan de oost- en noordoostzijde aan de woonbestemming Zandhoek 12 en aan de west- en noordwestzijde aan de bedrijfsbestemming op de locatie Zandhoek 12a.

De directe omgeving van het plangebied heeft een overwegend agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische en niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

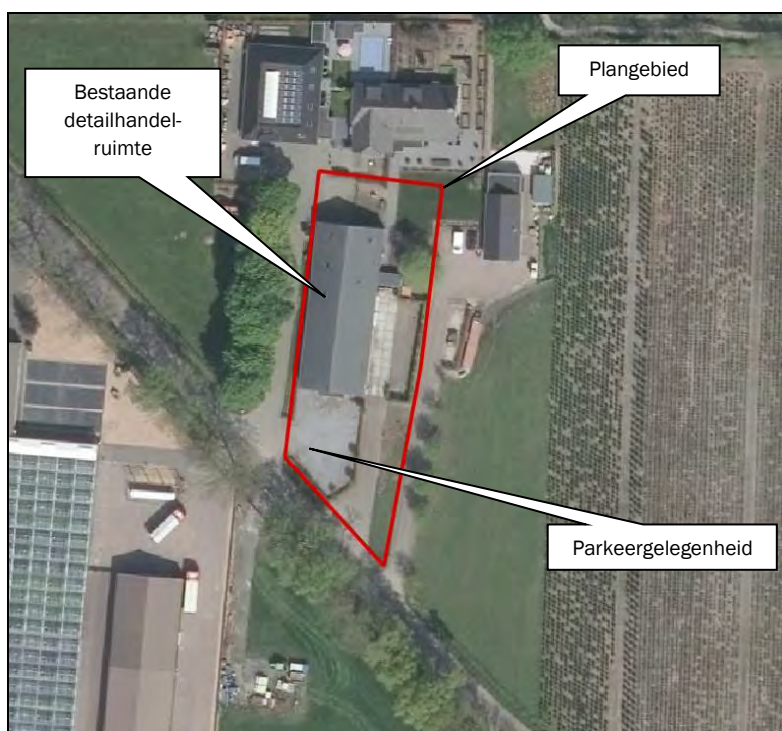
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Zandhoek 12b te Boekel is een voormalige tegelhandel gevestigd. Hierop is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing. Het bouwperceel heeft in dit bestemmingsplan de functie 'Detailhandel'.

Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig ten behoeve van de detailhandelsvoorziening (circa 500 m²). Aan de wegzijde van het gebouw bevindt zich een parkeergelegenheid.

De volgende figuren geven een overzicht en impressie van de bestaande situatie.



Figuur 3: Bestaande situatie



Figuur 4: Foto bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de detailhandelsfunctie te wijzigen naar de functie 'Bedrijf' ten behoeve van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw waarbinnen ruimte is voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) en fitnessformules.

Hiertoe wordt de volledige bestaande bebouwing (circa 500 m²) hergebruikt; er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

De huidige functie 'Detailhandel' wordt gewijzigd in de functie 'Bedrijf'.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het Omgevingsplan; een bedrijfsverzamelgebouw met fitnesscentrum past als activiteit niet binnen de functie 'Detailhandel'. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen om de functiewijziging mogelijk te maken.

In artikel 63 van het Omgevingsplan zijn regels opgenomen voor het afwijken van verbod op functiewijziging ten behoeve van de vestiging van een Bedrijf uit de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten op een locatie waar de bestaande functie 'Detailhandel' is of wordt beëindigd. In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen. Onderhavige onderbouwing vormt de toets aan deze voorwaarden.

De functieverandering wordt middels een veegplanprocedure in het Omgevingsplan opgenomen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bij de functiewijziging dient te worden beoordeeld of deze substantieel is.

In de beoogde situatie blijft het bestaande ruimtebeslag (circa 500 m²) ongewijzigd. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De detailhandelsfunctie wordt gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsfunctie, waarbij slechts 'lichte milieucategorieën' bedrijfsactiviteiten worden toegestaan (milieucategorie 1 en 2).

Zowel de huidige als nieuwe functie ziet op niet-agrarische bedrijfsactiviteiten waarbij sprake is van activiteiten in hoogstens de milieucategorie 2 (deze beperkte gebruiksmogelijkheden worden planologisch vastgelegd in de regels van het omgevingsplan); deze activiteiten zijn qua 'zwaarte' vergelijkbaar derhalve met elkaar. Hoewel er in de nieuwe functie meerdere bedrijven in hetzelfde gebouw worden toegestaan, blijft de bedrijfsvloeroppervlakte gelijk aan de huidige situatie.

Gelet op voorgaande kan de functiewijziging als niet-substantieel beschouwd. De ontwikkeling wordt dan ook als niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

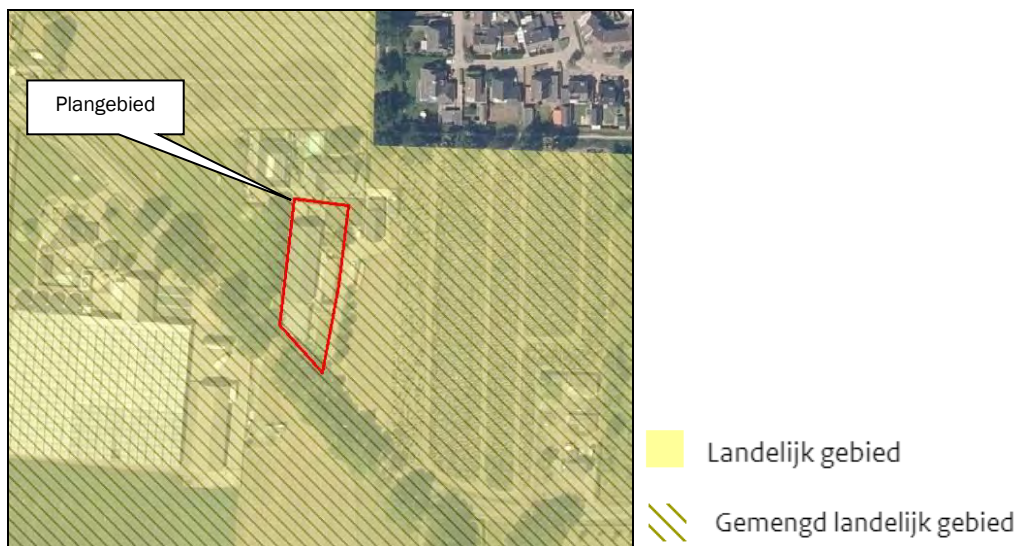
De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt.

De Omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de visie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerde versie per 1 maart 2020), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 5: Uitsnede 'basiskaart Landelijk gebied' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavige ontwikkeling ziet op een vestiging van een ander niet-agrarisch bedrijf op het bouwperceel dat is gelegen in landelijk gebied. In de huidige situatie is een niet-agrarische functie gevestigd; dit is ook het geval in de beoogde situatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Binnen het plangebied is reeds een niet-agrarische functie gevestigd; in de beoogde situatie is sprake van de vestiging van een ander type niet-agrarische functie.

De bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van een substantiële functiewijziging.

Onderhavige ontwikkeling wordt in de huidige situatie middels de twee bestaande inritten ontsloten. In de beoogde situatie wijzigt deze situatie; er wordt slechts gebruik gemaakt van de oostelijke inrit.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten. Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen. De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

Het provinciale beleid met betrekking op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is vertaald in het beleid 'Vitaal Buitengebied Boekel'. Hierin is geregeld dat alle ontwikkelingen in het buitengebied een meerwaarde of maatschappelijke winst moeten hebben.

In de beoogde situatie vindt wijziging plaats van een detailhandelfunctie naar een bedrijfsfunctie binnen het bestaande bouwperceel. Volgens het beleid is door deze wijziging sprake van een waardevermindering. De ontwikkeling levert dan ook geen waardevermeerdering op. Er behoeft derhalve geen investering plaats te vinden.

Wel dient de locatie landschappelijk op een zorgvuldige wijze ingepast, waarbij 20% van de oppervlakte van het functieveld wordt aangewend voor landschappelijke inpassing. Rondom de locatie is reeds beplanting aanwezig die voldoet aan de eisen ten aanzien van de verplichte landschappelijke inpassing. Hiermee voldoet het initiatief aan de provinciale en gemeentelijke regels met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch in de regels van het veegplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die de instandhouding en beheer van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Hiermee voldoet het initiatief aan de regels met betrekking tot zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (artikel 3.73). Onderhavige ontwikkeling ziet op de vestiging van een ander type niet-agrarische functie. Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

- 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:
 - a. 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;
Provincie Noord-Brabant geeft in haar Interim Omgevingsverordening aan dat de detailhandelslocaties binnen de regionale afspraken moeten passen. Het regionale beleid (regionale detailhandelsvisie) is er op gericht winkelvoorzieningen in de bestaande centra te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen.

Conform de vigerende bestemming kan op de Zandhoek 12b op dit moment een detailhandelsfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m² gevestigd worden. De mogelijkheden in het Omgevingsplan zijn dermate ruim dat het mogelijk is om bijvoorbeeld rechtstreeks een (kleine) supermarkt te vestigen. Dit zou een onwenselijke ontwikkeling zijn, gezien de parkeerproblematiek die het met zich mee brengt, maar ook de verkeersafwikkeling op de Zandhoek en de negatieve effecten hiervan op haar omgeving.

Door het wegbestemmen van deze detailhandelslocatie wordt in lijn met provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid gehandeld, namelijk sturen op verdere concentratie en clustering van detailhandelsfuncties in het centrum van gemeente Boekel.

De toekenning van een bedrijfsbestemming met maximaal categorie 1 en 2 aan Zandhoek 12b is passend in haar omgeving. De omgeving wordt namelijk gekenmerkt door een afwisseling van woonfuncties, kleinschalige bedrijfsfuncties en enkele agrarische bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is in haar omgeving.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
De effecten door de herbestemming van een detailhandelsfunctie naar kleinschalige bedrijvigheid zijn veelal positief met betrekking tot leegstand, leefbaarheid, maar ook omliggende functies. In hoofdstuk 4 tot en met 6 wordt inzichtelijk gemaakt hoe rekening gehouden wordt met de omgeving door de herbestemming van Zandhoek 12b.
 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.
De locatie is reeds voldoende landschappelijk ingepast (zie onderbouwing paragraaf 4.2).
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Er is geen sprake van overtollige gebouwen.
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.*De vestiging heeft geen betrekking op bovenstaande voorzieningen.*
- 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;
De verkeersaantrekkende werking wordt in paragraaf 4.4 verantwoord.
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels en op de verbeelding wordt geborgd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan (bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en fitnesscentrum).
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Eventuele toekomstige opslag- en stallingsactiviteiten door derden vinden plaats in het bestaande gebouw.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Binnen het maximum toegestane bebouwd oppervlak van 500 m² kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.

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;

De te vestigen bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard en past als zodanig in het buitengebied (milieucategorie 1 en 2).

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

Er is in de beoogde situatie geen sprake meer van detailhandel.

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

Niet van toepassing.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

Het plangebied is gelegen in de zone 'dorpsmantel' in het open agrarisch gebied. De dorpsmantel betreft de zone tussen de dorpskern van Boekel en de toekomstige randweg. Dit gebied vormt het overgangsgebied tussen het buitengebied en de kern Boekel. Het wordt het aanzicht van Boekel, gezien vanaf de randweg. Vanaf de randweg dient sprake te zijn van een afwisselend beeld. Dit kan bereikt worden door enerzijds een ruimtelijke afwisseling en anderzijds een functionele afwisseling. Ruimtelijk gezien is het gewenst om te variëren in open en gesloten ruimtes, groene en bebouwde ruimtes. Er dient een geleidelijke overgang plaats te vinden van landschap naar dorp met een panoramische beleving en zichtrelaties naar het dorp. Het landschap en de stedelijke functies in deze zone dienen met elkaar verweven te worden. 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.

Het initiatief ziet op de vestiging van kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten binnen bebouwing die in de huidige situatie ook reeds wordt gebruikt ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (detailhandel). Deze nieuwe functie past in de uitgangspunten voor de dorpsmantel, waar stedelijke en landelijke functies met elkaar dienen te worden verweven.

Derhalve past de ontwikkeling binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.2 Vitaal Buitengebied Boekel

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt. Deze meerwaarde of maatschappelijke winst hoeft niet per se in een fysieke vorm, zoals sloop van stallen of erfbeplanting gerealiseerd te worden.

In de beleidsvisie wordt een aantal deelgebieden/landschapstypen onderscheiden, waarbinnen verschillende visies gelden met betrekking tot ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud en herstel van de betreffende karakteristieken.

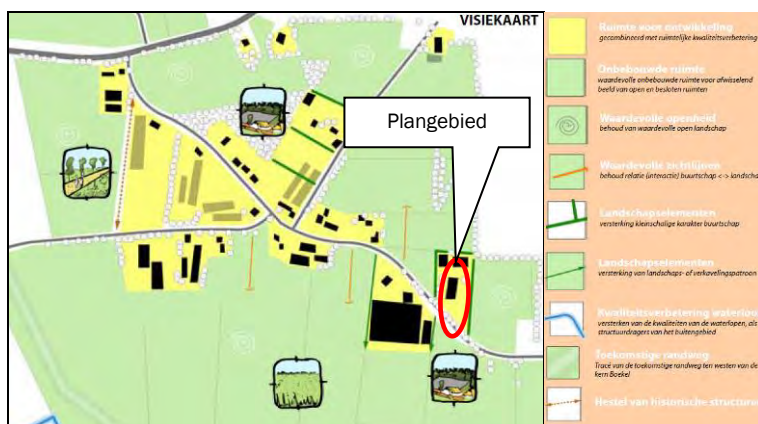
Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Beekdal- en broekontginningen' en in de structuur 'buurtschap'.

Het beekdallandschap bestaat uit het beekdal van de Aa en het beekdal van De Leijgraaf. Van oudsher kenmerkt het beekdallandschap zich door openheid rondom de beken en het vrijwel onbebouwde karakter. De gronden waren ongeschikt voor huisvesting waardoor er veelal sprake is van graslanden (beweiding voor vee) en extensieve graslanden met verhoogde natuurwaarden.

Onder invloed van ontginningen is het beekdal op het grondgebied van de gemeente Boekel zijn kenmerkende openheid en onbebouwde karakter deels verloren.

Het broekontginningenlandschap is ontstaan door ruilverkavelingen. Er is weinig bebouwing aanwezig en de functies beperken zich vooral tot de landbouw. Kenmerkend zijn de oost-west georiënteerde wegen en waterlopen, met haaks daarop de percelen. Vroeger was er sprake van een rijke hoeveelheid houtsingels op de perceelsranden. Dit gaf een kleinschalig karakter aan het gebied. Onder invloed van schaalvergroting zijn vele houtsingels verdwenen en heeft de kleinschaligheid plaats gemaakt voor een relatieve openheid.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het buurtschap Zandhoek-Kiesbeemd (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

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.

Onderdeel van de gemeentelijke visie is ook de waarderingsmethodiek voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze methodiek is gebaseerd op het basisprincipe dat wanneer er in geval van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is van bestemmingswinst, hier een tegenprestatie tegenover moet staan.

In onderhavig initiatief is er geen sprake van een bestemmingswinst; door wijziging van de functie 'Detailhandel' naar 'Bedrijf' is er sprake van een waardevermindering op basis van de waarderingsmethodiek van de gemeente Boekel. Er is dan ook geen investering noodzakelijk in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3.3 Omgevingsplan Buitengebied 2016

De gemeente Boekel heeft op 22 februari 2018 een Omgevingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Het plangebied heeft in dit plan de functie 'Detailhandel' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede verbeelding 'Omgevingsplan Buitengebied 2016'

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het Omgevingsplan; een bedrijfsverzamelgebouw met fitnesscentrum past als activiteit niet binnen de functie 'Detailhandel'. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen om de functiewijziging mogelijk te maken.

In artikel 63 van het Omgevingsplan zijn regels opgenomen voor het afwijken van verbod op functiewijziging ten behoeve van de vestiging van een Bedrijf uit de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten op een locatie waar de bestaande functie 'Detailhandel' is of wordt beëindigd. In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen:

63.1 Afwijking van verbod op functiewijziging

Omgevingsvergunning om van het bepaalde in artikel 58 af te wijken wordt - mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 1.2 onder a - door het bevoegd gezag verleend voor de volgende functies:

- a. de vestiging van een Bedrijf uit de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten op een locatie waar de bestaande functie Detailhandel is of wordt beëindigd;

63.2 Beoordelingsregels afwijking

Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

algemeen geldende beoordelingsregels:

- a. met het indienen van een aanvraag om toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid wordt een volledige onderbouwing op basis van de beoordelingsregels overlegd en de relevante gegevens en bescheiden verstrekt;
- b. de genoemde functies zijn toegestaan mits passend binnen de in artikel 1.1 beschreven ruimtelijke kwaliteiten;
- c. voor een afwijking zoals bedoeld in artikel 63.1 onder a, b, c, d, e en f geldt dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing die:
 1. ten minste voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in bijlage 2 Beleidsnotitie erfbeplanting;
 2. en voor zover de locatie is gelegen in de 'Overgang Beekdal- en broekontginningenlandschap naar Kampenlandschap met enken' voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregels voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
- d. voor een afwijking zoals bedoeld in artikel 63.1 onder a, b en e geldt dat er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin, zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, waardering:
 1. door feitelijke uitvoering van bijvoorbeeld de sloop van overtollige bebouwing, het herstel en opwaardering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren, de beëindiging van functies die de kwaliteit van het landschap aantasten, landschappelijke versterking rond agrarische percelen, de aanleg van recreatieve paden, de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen en/of nieuwe natuur;
 2. en – indien de landschappelijke kwaliteitsverbetering in onvoldoende mate bereikt kan worden met het bepaalde onder sub c en d, onder 1 en zoals aangegeven in Vitaal Buitengebied Boekel, waardering – door de kwaliteitsverbetering van het landschap elders (te laten) uitvoeren, al dan niet via het overdragen van de uitvoeringsverplichting aan de gemeente;
- e. de landschappelijke inpassing en/of bijdrage aan de kwaliteit van het landschap wordt gerealiseerd alvorens het beoogde gebruik wordt geëffectueerd; dit wordt als voorwaardelijke gebruiksbepaling aan de omgevingsvergunning gekoppeld;
- f. de regels in Artikel 133 Voldoende parkeergelegenheid zijn van toepassing;
- g. er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen gerealiseerd;
- h. er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de functievlakken Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding of binnen 10⁻⁶-contouren van deze leidingen gerealiseerd;
- i. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats;

beoordelingsregels bij bedrijven, als hoofd- of nevenactiviteit:

- a. de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen;
- b. omliggende bedrijven worden niet onevenredig in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden aangetast;
- c. de oppervlakte van gronden in gebruik voor Bedrijf mag niet groter zijn dan 5.000 m², tenzij er een sterke locatiegebondenheid kan worden aangetoond; dit wordt in de omgevingsvergunning vastgelegd;
- d. er is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- e. de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- f. de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
- g. de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;

- h. voor zover de locatie is gelegen in de Groenblauwe mantel geldt dat het bepaalde onder d beoogd dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel;

Onderhavige onderbouwing vormt de toets aan bovenstaande voorwaarden. De functieverandering wordt middels een veegplanprocedure in het Omgevingsplan opgenomen.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen gebieden die behoren tot Natuur Netwerk Nederland of andere gebieden met natuurwaarden.

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is met het rekenprogramma Aeries Calculator een berekening van de stikstofdepositie gemaakt als gevolg van de gebruiksfase van de nieuwe functie (aangezien er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden blijft een berekening van de realisatiefase achterwege). Uitgangspunt voor deze berekening is het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Deze is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 (zie onderbouwing in paragraaf 4.4). Het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de beoogde situatie betreft 105; 86 verkeersbewegingen ten behoeve van het fitnesscentrum, 19 ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw. In het rekenprogramma zijn deze bewegingen vertaald in voertuigbewegingen (heen en terug is één beweging).

In de bijlage zijn de resultaten van de berekening toegevoegd. Het resultaat van de berekening voor de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

Toets plangebied

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De locatie heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende Omgevingsplan die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Netwerk Nederland op ruime afstand van het plangebied;
- Er wordt geen bebouwing gesloopt of opgericht, waardoor mogelijke rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten niet worden verstoord.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Landschappelijke inpassing

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Beekdal- en broekontginningslandschap, dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, het open beekdal, de relatieve openheid en natte karakter bieden potentie voor een mix van functies. Vooral voor (natte) natuurontwikkeling en daaraan gerelateerde functies (zoals recreatieve en biologische functies) biedt dit landschap uitstekende mogelijkheden.

Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het behouden van de openheid in het beekdal van de Aa en de variatie van openheid en kleinschaligheid van de broekontginnings.

Van oudsher was er in het broekontginningslandschap sprake van een aaneengesloten structuur van houtsingels en bomenrijen (vooral noord-zuid), waarbinnen veel bebouwing kon worden opgevangen. Tegenwoordig zijn deze structuren geïsoleerd in het landschap komen te liggen en heeft kleinschaligheid plaats gemaakt voor meer openheid. De erven zijn hierdoor zichtbaarder geworden. Met nieuwe ontwikkelingen kan weer aansluiting worden gezocht met de geïsoleerd geraakte landschapselementen (houtsingels en bomenrijen). In het geval van schaalvergroting, dient dit gepaard te gaan met de aanplant van deze structuren, zodat het kleinschalige patroon van het landschap wordt hersteld en versterkt. In de meer open gronden tussen ontginningslinten (zonder restanten van landschapselementen) is het gewenst de openheid te handhaven. Ditzelfde geldt voor het open beekdallandschap. Het is gewenst dat erven aan het ontginningslint liggen en de openheid zo weinig mogelijk verkleinen.

De ontwikkeling is reeds op een adequate manier landschappelijk ingepast; daarnaast is binnen het plangebied geen ruimte voor het aanbrengen van nieuwe beplanting. De bestaande beplanting sluit aan 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.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze rapportage gevoegd.

De plicht tot onderhoud en instandhouding van de erfbepanting wordt gewaarborgd door deze op te nemen in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio van cultuurhistorisch belang 'Peelrand' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het doel binnen deze regio is onder andere het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang.

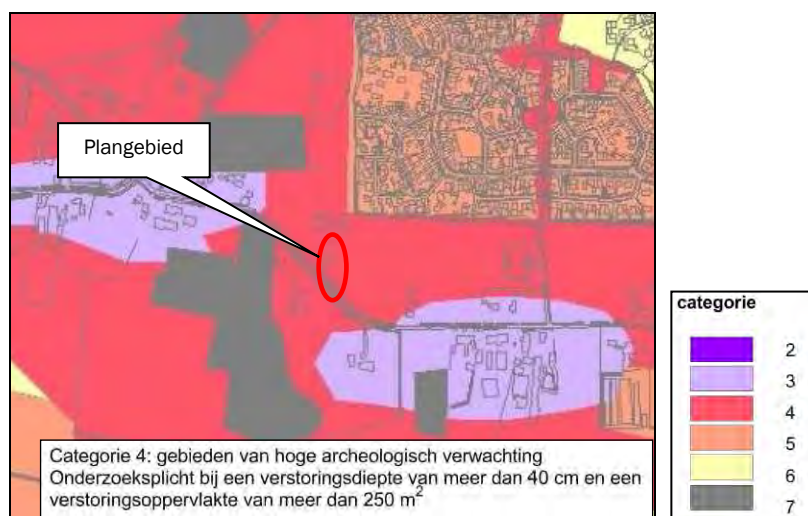
De straat Zandhoek is aangewezen als historisch-geografisch lijnelement van redelijk hoge waarde.

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. Er vindt geen oprichting van nieuwe bebouwing plaats.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Hier geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 40 cm (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boekel

Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en er vinden geen verdere bodemverstoringen plaats. Dit betekent dat de drempelwaarden niet worden overschreden en derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie direct ontsloten middels een tweetal bestaande inritten op de weg Zandhoek. De meeste westelijke inrit betreft de toegang tot het parkeerterrein; deze komt in de beoogde situatie te vervallen. De oostelijke inrit staat ten dienste van het gebruik van het gebouw door personeel en vormt in de beoogde situatie tevens de toegang tot het parkeerterrein.

In de volgende tabellen wordt de verkeersgeneratie van zowel de bestaande als de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt. Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij worden voor de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen: 'niet stedelijk/buitengebied'.

Tabel 1: Verkeersgeneratie initiatief huidige situatie

Functie	Verkeersgeneratie (aantal dagelijkse verkeersbewegingen)	Totaal
Groothandel algemeen (500 m ²)	38,9 per 100 m ²	195

Tabel 2: Verkeersgeneratie initiatief beoogde situatie

Functie	Verkeersgeneratie (aantal dagelijkse verkeersbewegingen)	Totaal
Bedrijfsverzamelgebouw (500 m ²)	7,0 per 100 m ²	35

In de beoogde situatie is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een sterke afname van het aantal verkeersbewegingen. Er kan worden geconcludeerd dat in de beoogde situatie sprake is van een minder verkeersaantrekkende functie.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt (indien mogelijk) van de parkeernormen zoals gepubliceerd in de CROW-publicatie 381. Hierbij worden voor de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen: 'niet stedelijk/buitengebied'.

In de volgende tabellen wordt de parkeerbehoefte in zowel de bestaande als de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3: Parkeerbehoefte initiatief huidige situatie

Functie	Parkeernorm (aantal dagelijkse verkeersbewegingen)	Totaal
Groothandel algemeen (500 m ²)	6,4 per 100 m ²	30

Tabel 4: Parkeerbehoefte initiatief beoogde situatie

Functie	Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen)	Totaal
Bedrijfsverzamelgebouw (500 m ²)	1,7 per 100 m ²	9

In de beoogde situatie is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een afname van de parkeerbehoefte. Er kan worden geconcludeerd dat in de beoogde situatie sprake is van een minder verkeersaantrekkende functie.

Op het terrein van de locatie is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Onderhavig plan ziet op de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw met fitnesscentrum. Deze ontwikkeling komt niet voor als activiteit in het Besluit milieueffectrapportage en vormen dan ook geen m.e.r.-beoordelingsplichtige of m.e.r.-plichtige activiteit. Een m.e.r.-beoordeling kan achterwege blijven voor dit plan.

5.2 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprocedure.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In de beoogde situatie wordt op de locatie geen nieuwe bebouwing opgericht of gesloopt. Ook hebben in het verleden bij de huidige functie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Verder wijzigt de gevoeligheid van de functie ten opzichte van de huidige situatie niet. Binnen de functie 'Detailhandel' is reeds sprake van menselijk verblijf; in de beoogde situatie is dit niet anders. Een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, 2007) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

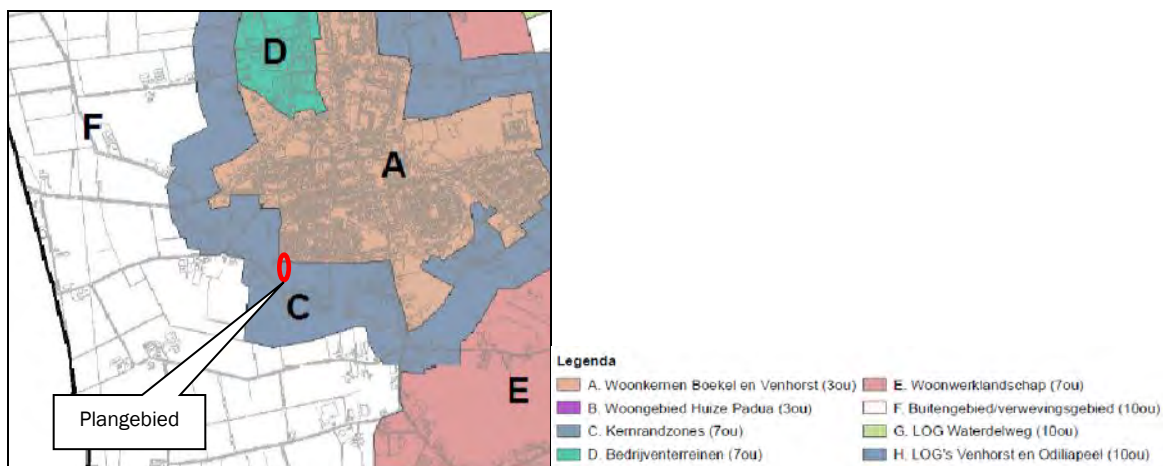
Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Geurbeleid gemeente Boekel

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Boekel de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld, die op 20 december 2012 in werking is getreden. In de verordening zijn specifieke geurnormen vastgesteld voor verschillende zones in de gemeente Boekel. Volgens de bijbehorende kaart is het plangebied gelegen binnen de zone 'Kernrandzones', waar een geurnorm van $7,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ geldt (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede kaart bij Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Kiesbeemd 3 (varkenshouderij): afstand circa 420 meter;
- Zandhoek 5 (varkenshouderij en akkerbouwbedrijf): afstand circa 430 meter;
- Kiesbeemd 5 (melkveehouderij): afstand circa 475 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 11: Veehouderijbedrijven in de directe omgeving

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Voor de melkveehouderijen en andere veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object.

De veehouderijen zijn op dermate grote afstand gelegen (minimaal 420 meter) van de beoogde ontwikkeling dat deze geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de omliggende veehouderijbedrijven. Andere woningen zijn dichtbij de veehouderijen gelegen dan de nieuwe functie. Daarnaast is in de huidige situatie reeds een geurgevoelige functie gevestigd; er wijzigt dan ook niets aan de geurgevoeligheid van de functie in de nieuwe situatie.

De functiewijziging vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 09-03-2020). De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage.

Volgens de geurverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'Kernrandzone Boekel'. De toetswaarde die in de 'Gebiedsvisie Gemeente Boekel, Wet geurhinder en veehouderij' wordt gehanteerd voor deze zone waarin nog sprake is van een aanvaardbaar geurniveau, is 14 ouE/m³.

De volgende tabel geeft de geurbelasting weer op de receptorpunten van het plangebied.

Tabel 5: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Geurgevoelig object	Toetswaarde gebiedsvisie (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	14,0	2,6
Hoekpunt 2	14,0	2,8
Hoekpunt 3	14,0	2,6
Hoekpunt 4	14,0	2,7

De maximale achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 2,8 ou_E/m³. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde. Dit betekent dat er sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De weg Zandhoek betreft een 60 km/uur-weg met een geluidzone. Echter, de nieuw te realiseren functie wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet beschouwd als een geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar de geluidhinder van de omliggende wegen is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Ten aanzien van geluid kan worden aangegeven dat in de beoogde situatie ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen, wat een gunstige invloed heeft op de woon- en leefomgeving.

Verder worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 5.5 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen de grenzen van de functievlakken.

De te vestigen functie betreft niet-agrarische bedrijfsbestemming. In de huidige situatie is reeds sprake van een niet-agrarische functie. De nieuwe functie vormt dan ook geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

Omgekeerd vormen het fitnesscentrum en andere bedrijfsactiviteiten (tot milieucategorie 2) binnen het plangebied ook activiteiten die hinder kan opleveren voor omliggende hindergevoelige objecten. Voor het bepalen van de minimaal aan te houden richtafstanden wordt uitgegaan van de bedrijfsactiviteit 'fitnesscentrum'; deze valt binnen de bedrijfscategorie 'Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden' in milieucategorie 2: geur: 10 meter; stof: 0 meter; geluid: 30 meter en gevaar: 0 meter. De meest nabijgelegen woning betreft Zandhoek 12 die tegen de nieuwe bedrijfsbestemming is gelegen. Echter, in de huidige situatie is een detailhandelfunctie toegestaan; de voormalige tegelhandel betreft een vorm van detailhandel binnen de categorie 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' en betreft milieucategorie 2. Er wijzigt in de beoogde situatie dan ook niets aan de milieucategorie en de minimale richtafstanden. Door de vestiging van de nieuwe functie wijzigt het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied dan ook niet.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de locatie bedraagt $18,42 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ¹. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm.

Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling NIBM bijdraagt is de NIBM-tool (versie 2020) ingevuld om te beoordelen of het initiatief NIBM bijdraagt. De bijdrage is berekend op basis van het maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 105. De volgende figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	105
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,08
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 12: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

¹ RIVM, Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

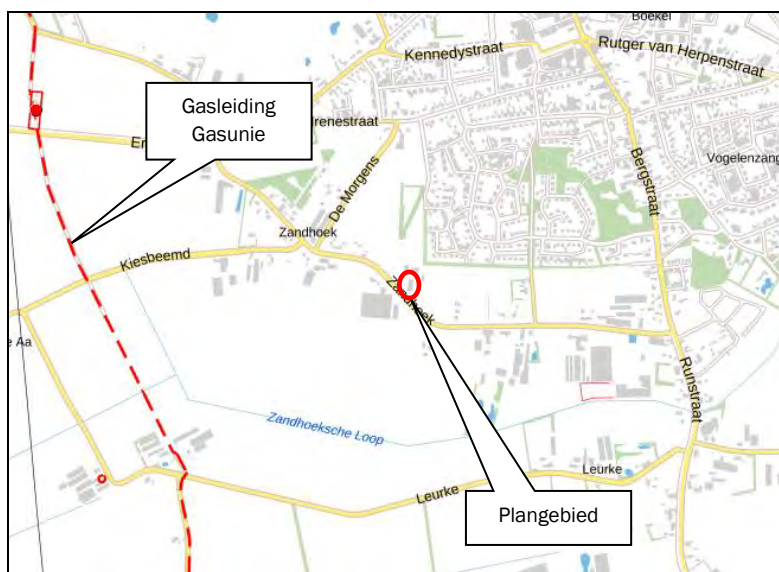
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Risicokaart waarop de meest nabijgelegen risicobronnen in beeld zijn gebracht (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

De meest nabijgelegen risicobron is een gasleiding van Gasunie op een afstand van circa 800 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de invloedzone van deze risicovolle bron.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. 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 het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boekel is in handen van de gemeente Boekel en het Waterschap Aa en Maas.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas 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 onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoelheidsfactor * 0,06 (in m)).

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022

In 2017 heeft de gemeente Boekel het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente Boekel invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel. De planperiode van dit VGRP omvat de periode 2017 tot en met 2022.

Ten aanzien van hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente in haar gebied naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van hemelwater, voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke kosten.

De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Het actief benutten van kansen om hemelwater en stedelijk afvalwater te scheiden;
- Het versterken van de bewustwording van water bij particulieren en bedrijven;
- Een duurzame omgang met hemelwater en de ecologie van beken.

In het plan heeft de gemeente afkoppelbeleid voor hemelwater geformuleerd. De gemeentelijke visie op het afkoppelen van hemelwater is scheiden van vuilwater en hemelwater in het overgrote deel van de gemeente op lange termijn bij vervangen van een gemengd stelsel ombouw naar een gescheiden riool (hierbij wordt infiltratie van hemelwater gestimuleerd), het direct scheiden van vuilwater en schoonwater in alle nieuwbouw en het aangrijpen van alle mogelijkheden om de afweging te maken om al of niet af te koppelen.

6.3 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie vinden geen wijzigingen plaats aan de oppervlakte verhard oppervlak. Er wordt geen bebouwing gesloopt of opgericht en de aanwezige erfverharding blijft ongewijzigd.

Dit betekent dat op basis van noch het waterschapsbeleid, noch het gemeentelijk beleid, een compenserende maatregel noodzakelijk is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Boekel inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het veegplan Omgevingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van de zorgvuldige dialoog heeft de initiatiefnemer zijn voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerp-veegplan heeft vanaf 21 januari 2021 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingekomen.

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend. Hierin geeft zij aan de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie voorstelbaar te achten. Zij dringt er wel op aan de voorgenomen ontwikkeling nader inzichtelijk te maken en uitgebreider te motiveren aan de hand van artikel 3.73 IOV.

Reactie:

In paragraaf 3.2.2 is een uitgebreidere motivatie opgenomen hoe aan de regels uit artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt voldaan.

- 3) **Vaststelling:** het veegplan wordt (gewijzigd of ongewijzigd) vastgesteld. Vervolgens wordt het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en kunnen indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, beroep instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Conclusie

Op de locatie Zandhoek 12b te Boekel is een voormalige tegelhandel gevestigd. Het bouwperceel heeft in dit plan de functie 'Detailhandel'. Deze functie wordt gewijzigd in de functie 'Bedrijf' ten behoeve van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw waarbinnen ruimte is voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) en fitnessformules. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing hergebruikt; er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Er dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. De functieverandering wordt middels een veegplanprocedure in het Omgevingsplan opgenomen.

Het initiatief dient ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden:

- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant voor vestiging van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten binnen landelijk gebied;
- De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Omgevingsplan, de Structuurvisie Boekel en Vitaal Buitengebied Boekel;
- De in de omgeving voorkomende waarden (landschap, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door het initiatief;
- Het initiatief voldoet aan het beleid van de provincie (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap) en de gemeente; de locatie is reeds op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast;
- Het initiatief is milieuhygiënisch aanvaardbaar. Voor alle milieuaspecten wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Ten aanzien van het aspect geurhinder kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse acceptabel is. De ontwikkeling vormt ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijbedrijven;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak waarvoor op basis van de Keur van het Waterschap Aa en Maas een compensatie noodzakelijk is voor de afvoer van hemelwater.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1 Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Agron Advies B.V.	Zandhoek 12b, 5427 PJ Boekel

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Zandhoek 12b Boekel	RUzLosgHdr52

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
03 december 2020, 09:40	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	2,02 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

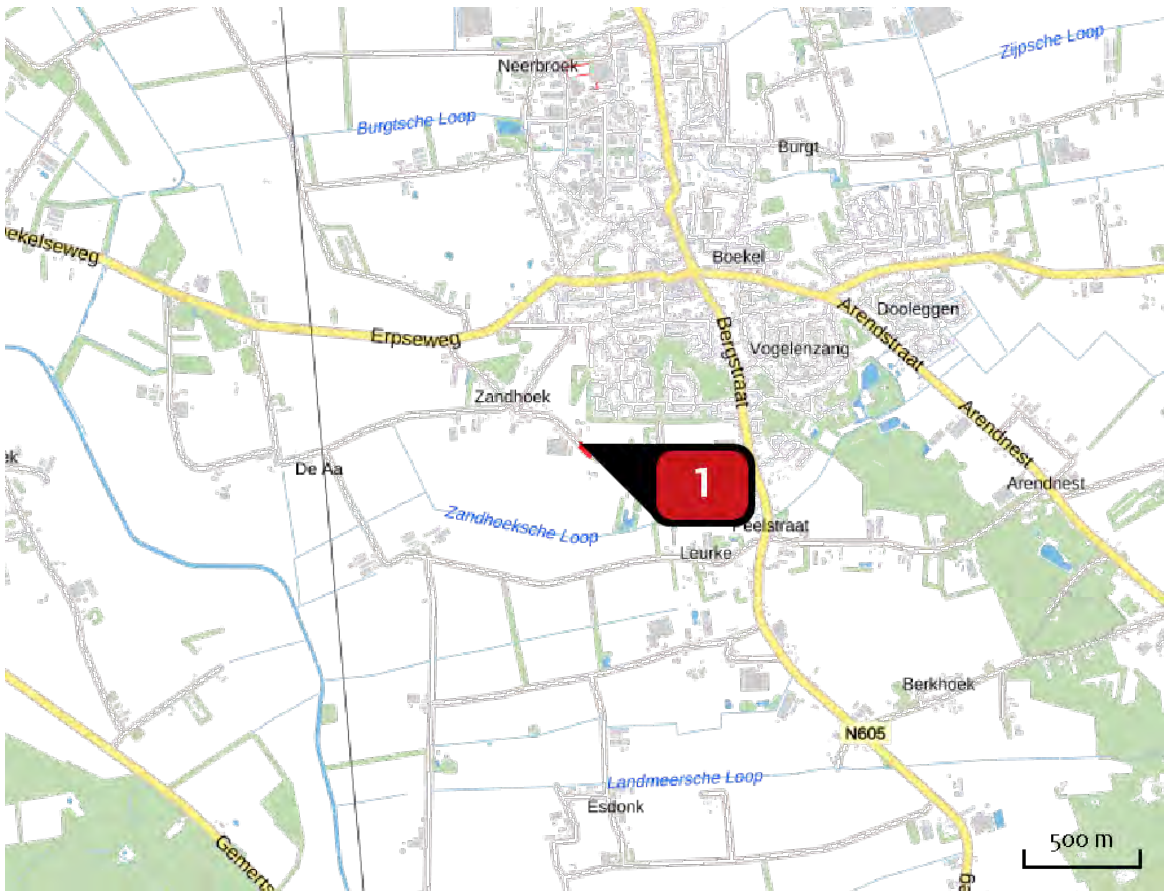
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatie bedrijfsverzamelgebouw

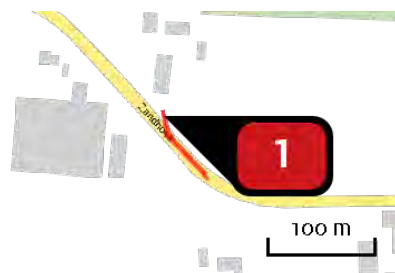
Locatie
Gebruiksfase



Emissie
Gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Voertuigbewegingen gebruik Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	2,02 kg/j

Emissie
(per bron)
Gebruiksfase



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH₃

Voertuigbewegingen gebruik
174373, 400865
2,02 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	10,0 / etmaal	NOx NH ₃	1,39 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	43,0 / etmaal	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20201124_13fd900ebd

Database versie 2020_20201124_13fd900ebd

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 2 Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied

Veehouderijen binnen straal van 2 kilometer

IDNR	X_COORDINAAT	Y_COORDINAAT	EP-hoogte	Gem gebhoogte	EP- diameter	EP-uittree	Evergund	EmaxVergun	Gemeente	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats
1	174331	399314	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	29	5421PX	GEMERT
2	174536	399079	4.94	4.29	1.37	2.54	23958	23958	Gemert-Bakel	Esdonk	45	5421PX	GEMERT
3	174274	399163	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	26	5421PZ	GEMERT
4	174319	399229	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	28	5421PZ	GEMERT
5	174349	399384	6	6	0.5	4	13432	13432	Gemert-Bakel	Esdonk	32	5421PZ	GEMERT
6	174531	399379	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	36	5421PZ	GEMERT
7	174569	399282	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	40	5421PZ	GEMERT
8	173680	399164	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Serisweg	30	5421ZC	GEMERT
9	176075	398941	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Boekelseweg	27	5423XA	HANDEL
10	176050	399255	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Boekelseweg	31	5423XA	HANDEL
11	175990	399403	6	6	0.5	4	10350	10350	Gemert-Bakel	Boekelseweg	35	5423XA	HANDEL
12	175985	399058	6	6	0.5	4	13528	13528	Gemert-Bakel	Boekelseweg	24A	5423XB	HANDEL
13	174234	401612	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Schutboom	1	5427CG	BOEKEL
14	174349	401298	6	6	0.5	4	2926	2926	Boekel	Irenestraat	49	5427CV	BOEKEL
15	175064	400660	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat	12	5427ED	BOEKEL
16	175033	400732	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat	4	5427ED	BOEKEL
17	175226	400712	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat	7	5427ED	BOEKEL
18	174845	400225	6	6	0.5	4	78	78	Boekel	Leurke	4	5427EE	BOEKEL
19	174935	400418	6	6	0.5	4	18371	18371	Boekel	Leurke	5	5427EE	BOEKEL
20	174842	400406	6	6	0.5	4	2043	2043	Boekel	Leurke	6	5427EE	BOEKEL
21	174778	400447	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Leurke	7	5427EE	BOEKEL
22	175490	400384	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	10	5427EG	BOEKEL
23	175656	400384	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	12	5427EG	BOEKEL
24	175769	400357	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	14	5427EG	BOEKEL
25	175897	400441	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	15	5427EG	BOEKEL

26	175794	400324	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	18	5427EG	BOEKEL
27	176017	400364	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	2224	5427EG	BOEKEL
28	175372	400364	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	4A	5427EG	BOEKEL
29	175347	400462	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	7	5427EG	BOEKEL
30	175569	399694	6	6	0.5	4	12650	12650	Boekel	Berkhoek	1	5427ES	BOEKEL
31	176241	399735	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Berkhoek	16	5427ES	BOEKEL
32	175812	399842	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Berkhoek	3	5427ES	BOEKEL
33	175993	399716	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Berkhoek	6	5427ES	BOEKEL
34	175203	400426	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Gemertseweg	1	5427ET	BOEKEL
35	175273	399749	6	6	0.5	4	28601	28601	Boekel	Gemertseweg	10	5427ET	BOEKEL
36	175572	399584	6	6	0.5	4	13709	13709	Boekel	Gemertseweg	16	5427ET	BOEKEL
37	175097	400307	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Gemertseweg	2	5427ET	BOEKEL
38	175215	400336	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Gemertseweg	3	5427ET	BOEKEL
39	175076	399978	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Mutshoek	7	5427EV	BOEKEL
40	174536	399620	6	6	0.5	4	45127	45127	Boekel	Schuurkerkweg	3	5427EW	BOEKEL
41	175584	401630	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Donkstraat	15	5427HA	BOEKEL
42	175655	401649	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Donkstraat	21	5427HA	BOEKEL
43	175700	401791	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Donkstraat	23	5427HA	BOEKEL
44	175639	402159	6	6	0.5	4	23508	23508	Boekel	Zijp	1	5427HK	BOEKEL
45	175947	402162	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zijp	1A	5427HK	BOEKEL
46	176089	402191	6	6	0.5	4	4600	4600	Boekel	Zijp	1B	5427HK	BOEKEL
47	176291	402254	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zijp	3	5427HK	BOEKEL
48	176230	402251	6	6	0.5	4	9200	9200	Boekel	Zijp	3A	5427HK	BOEKEL
49	176266	401038	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Arendnest	1	5427LB	BOEKEL
50	176336	400985	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Arendnest	3	5427LB	BOEKEL
51	175518	402829	6	6	0.5	4	22348	22348	Boekel	Waterdelweg	1A	5427LS	BOEKEL
52	175740	402641	6	6	0.5	4	81330	81330	Boekel	Waterdelweg	2A	5427LS	BOEKEL
53	176223	402841	6	6	0.5	4	19893	19893	Boekel	Waterdelweg	4	5427LS	BOEKEL
54	173792	401246	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Erpseweg	15	5427PG	BOEKEL

55	173007	401440	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Erpseweg	22	5427PG	BOEKEL
56	173380	401719	6	6	0.5	4	13133	13133	Boekel	Het Goor	10	5427PH	BOEKEL
57	173858	401439	6	6	0.5	4	5283	5283	Boekel	Het Goor	2	5427PH	BOEKEL
58	172656	402898	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Het Goor	5	5427PH	BOEKEL
59	174837	400675	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	1	5427PJ	BOEKEL
60	174113	400935	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	13	5427PJ	BOEKEL
61	173986	401021	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	17	5427PJ	BOEKEL
62	173929	401073	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	19	5427PJ	BOEKEL
63	175003	400608	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	1B	5427PJ	BOEKEL
64	174703	400704	6	6	0.5	4	18449	18449	Boekel	Zandhoek	5	5427PJ	BOEKEL
65	174632	400687	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	7A	5427PJ	BOEKEL
66	174591	400759	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	9	5427PJ	BOEKEL
67	173741	400480	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	De Aa	11	5427PK	BOEKEL
68	173086	401030	6	6	0.5	4	16225	16225	Boekel	De Aa	2	5427PK	BOEKEL
69	173058	400777	6	6	0.5	4	27774	27774	Boekel	De Aa	3	5427PK	BOEKEL
70	173210	400779	6	6	0.5	4	390	390	Boekel	De Aa	5	5427PK	BOEKEL
71	173456	400336	6	6	0.5	4	62041	62041	Boekel	De Aa	5A	5427PK	BOEKEL
72	173640	400454	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	De Aa	9	5427PK	BOEKEL
73	173667	399764	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	De Beemd	4	5427PL	BOEKEL
74	173952	400954	6	6	0.5	4	9312	9312	Boekel	Kiesbeemd	3	5427PM	BOEKEL
75	173839	400961	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Kiesbeemd	5	5427PM	BOEKEL
76	174151	402008	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Schutboom	9	5427PP	BOEKEL
77	174295	401906	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	20	5427PR	BOEKEL
78	174249	401949	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	24	5427PR	BOEKEL
79	174304	402013	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	25	5427PR	BOEKEL
80	174128	402518	6	6	0.5	4	6992	6992	Boekel	Neerbroek	11	5427PS	BOEKEL
81	174252	402502	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	17	5427PS	BOEKEL
82	174121	402575	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	19	5427PS	BOEKEL
83	174213	402070	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	2	5427PS	BOEKEL

84	174307	402649	6	6	0.5	4	15134	15134	Boekel	Neerbroek	20	5427PS	BOEKEL
85	174050	402358	6	6	0.5	4	5554	5554	Boekel	Neerbroek	3	5427PS	BOEKEL
86	174131	402396	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	5	5427PS	BOEKEL
87	174214	402281	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	6	5427PS	BOEKEL
88	174216	402383	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	8	5427PS	BOEKEL
89	173964	402085	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Lage Raam	4	5427PT	BOEKEL
90	173885	402091	6	6	0.5	4	924	924	Boekel	Lage Raam	6	5427PT	BOEKEL
91	173613	402050	6	6	0.5	4	26400	26400	Boekel	Lage Raam	8	5427PT	BOEKEL
92	174668	402762	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Molenstraat	14	5427PV	BOEKEL
93	174734	402475	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Molenstraat	2	5427PV	BOEKEL
94	174733	402526	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Molenstraat	4	5427PV	BOEKEL
95	175244	402851	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Bovenstehuis	7A	5427RL	BOEKEL
96	175348	402862	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Bovenstehuis	12	5427RM	BOEKEL
97	175403	402697	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Bovenstehuis	2	5427RM	BOEKEL
98	175445	402607	6	6	0.5	4	21443	21443	Boekel	Bovenstehuis	2A	5427RM	BOEKEL
99	175423	402710	6	6	0.5	4	13599	13599	Boekel	Bovenstehuis	4	5427RM	BOEKEL
100	175401	402787	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Bovenstehuis	6	5427RM	BOEKEL
101	175315	402316	6	6	0.5	4	9903	9903	Boekel	Burgt	10A	5427RN	BOEKEL
102	175186	402452	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Burgt	15	5427RN	BOEKEL
103	175303	402451	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Burgt	17	5427RN	BOEKEL
104	175303	402104	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Burgt	6	5427RN	BOEKEL
105	175115	402333	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Burgt	9	5427RN	BOEKEL
106	172829	399220	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Gemertsedijk	11	5469NH	ERP
107	172714	399742	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoeksehei	10	5469NJ	ERP
108	172854	399856	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoeksehei	12	5469NJ	ERP
109	172396	399691	6	6	0.5	4	48923	48923	Meerijstad	Hoek	27	5469NK	ERP
110	172671	401355	6	6	0.5	4	17774	17774	Meerijstad	Veluwe	1	5469SX	ERP
111	172638	401052	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	15	5469SX	ERP
112	172801	400714	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	16	5469SX	ERP

113	172843	400653	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	18	5469SX	ERP
114	172902	401083	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	7	5469SX	ERP
115	172553	401075	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	8	5469SX	ERP
116	172744	401544	6	6	0.5	4	69890	69890	Meerijstad	Boekelseweg	23	5469SZ	ERP

Receptorpunten

Identifcer	X-coordinaat	Y-coordinaat	Toetswaarde (ouE/m³)	Geurgeoelig object
1	174368	400935	14,0	Hoekpunt 1
2	174395	400931	14,0	Hoekpunt 2
3	174361	400873	14,0	Hoekpunt 3
4	174382	400850	14,0	Hoekpunt 4

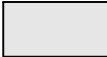
Resultaten berekening

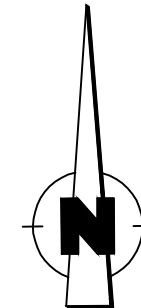
Geurgeoelig object	Toetswaarde (ouE/m³)	Achtergrondbelasting (ouE/m³)
Hoekpunt 1	14,0	2,595
Hoekpunt 2	14,0	2,717
Hoekpunt 3	14,0	2,525
Hoekpunt 4	14,0	2,604

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan



LEGENDA

-  Functievak 'Bedrijf' (1.910 m²)
-  Bestaand gebouw
-  Erfverharding



 Agron advies	Agron Advies B.V. Pastoor van Schijndelstraat 33a 5469 PS Boerdonk Tel.: 0492 347 761	proj. leider: KW
		getekend KW
		schaal: 1:500
		datum: 15-07-2020
		gewijzigd: 03-12-2020
		formaat: A4
Landschappelijk inpassingsplan Zandhoek 12b Boekel		werk nr.: BOEK01.R001