

Ruimtelijke Onderbouwing

Bovenstehuis 30, Boekel

Bestemmingswijziging Agrarisch naar Wonen

25 maart 2019

Ruud Krol

Inhoudsopgave

1.1. Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Het plan	5
2.1 De planlocatie (oude situatie)	5
2.2 De omgeving van het plangebied	5
2.3 De beoogde ontwikkeling.....	7
2.4 Erfbeplantingsplan	7
Hoofdstuk 3 Beleid.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 <i>Infrastructuur en Ruimte.</i>	9
3.1.2. <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	10
3.2.2 <i>Verordening ruimte</i>	11
3.3 Gemeentelijke beleid	12
3.3.1 <i>Gebiedsvisie en Geurverordening gemeente Boekel</i>	12
3.3.2 <i>Structuurvisie Boekel 2011</i>	13
3.3.3 <i>Vitaal Buitengebied Boekel</i>	14
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aspecten	19
4.1 <i>Flora en Fauna</i>	16
4.2 <i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	17
4.2.1 <i>Cultuurhistorie</i>	17
4.2.2 <i>Archeologie</i>	17
4.3 <i>Mobiliteit en parkeren</i>	18
4.4 <i>Technische infrastructuur</i>	18
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	19
5.1 <i>Bodem</i>	19
5.2 <i>Geluid</i>	19
5.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	19
5.4 <i>Externe veiligheid</i>	20
5.5 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	20
5.6 <i>Geur</i>	20
5.7 <i>Waterparagraaf</i>	22
6. UITVOERBAARHEID	25
6.1 <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	25
6.2 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Bovenstehuis 30 in Boekel zit van oudsher een varkenshouderij gevestigd. Omdat er onvoldoende toekomstperspectief was, zijn de bedrijfsactiviteiten begin 2018 beëindigd. Na beëindiging van de varkenshouderij waren er ook geen intenties meer om een agrarisch bedrijf (op een andere manier) te exploiteren. Sindsdien wordt er hoofdzakelijk op de locatie gewoond, met enkele hobbymatige agrarische activiteiten.

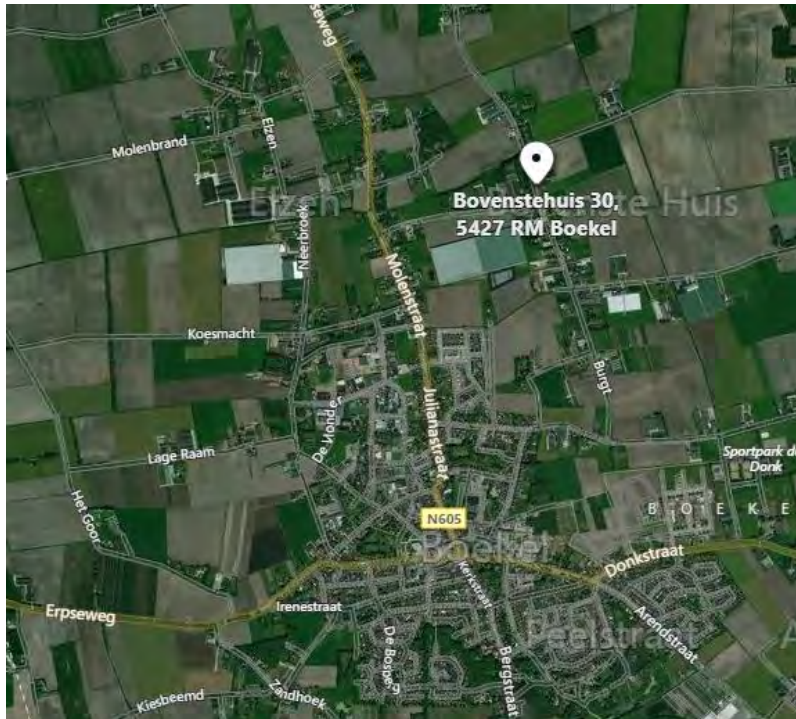
Initiatiefnemer heeft na beëindiging van het agrarische bedrijf besloten mee te doen aan de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Door aan deze regeling deel te nemen worden de varkensstallen gesloopt en de milieuvergunning ingetrokken. Tevens zijn de mestproductie resten uit de markt genomen. Inmiddels zijn de varkensstallen gesloopt en is de milieuvergunning ingetrokken. Hiermee zijn de agrarische activiteiten op het Bovenstehuis 30 beëindigd.

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Boekel een voorbereidingsbesluit genomen. Hierin is besloten dat de locatie Bovenstehuis 30 van een passende herbestemming wordt voorzien. Hierbij wordt een intensieve veehouderij uitgesloten. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar invulling aan gegeven. De herbestemming van het Bovenstehuis wordt meegenomen in het veegplan van de gemeente Boekel.

Gezien de ontwikkelingen is het wenselijk om de bestemming ter plaatse te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Hiermee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Daarnaast wordt het hiermee voor initiatiefnemer mogelijk om de locatie te verkopen, indien dit in de nabije toekomst wenselijk is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied.

De locatie is gelegen in het Buitengebied van Boekel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boekel, sectie L, nr 411. Het perceel is ca. 4.300 m² groot. De locatie is gelegen ten noordoosten van de kern Boekel. Aan de westkant van het plangebied ligt het Bovenstehuis. Aan de noordkant en oostkant van het perceel liggen agrarische gronden. Aan de zuidkant grenst het perceel aan Bovenstehuis 28. In de volgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het 'Omgevingsplan buitengebied 2016' het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld op 22 februari 2018. Conform voorgenoemd omgevingsplan heeft de locatie een bouwvlak toegekend gekregen met de functie 'Agrarisch bedrijf – veehouderij'. Hiernaast is het gebied aangeduid met waarde 'archeologie 2'.

Het gebruik van de locatie ten behoeve van burgerbewoning is niet toegestaan. Dat is de reden dat de bestemming gewijzigd moet worden.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 De planlocatie (oude situatie)

Op de locatie was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Er was een geldige milieuvergunning voor het houden ca. 1.100 varkens. Op het perceel staat een langgevel boerderij, die als bedrijfswoning in gebruik was. Daarnaast was er ca 1.250 m² aan bedrijfsgebouwen, waarvan een groot deel dierenverblijf was. De oude dierenverblijven zijn inmiddels gesloopt. De gronden rondom het agrarische bouwvlak waren voorheen in gebruik door initiatiefnemer. Inmiddels zijn deze gronden afgestoten. Op de onderstaande figuur is de oude situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Oude situatie plangebied

2.2 De omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Bovenstehuis 30 in Boekel. De locatie maakt deel uit van het buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis. Dit buurtschap laat zich als volgt typeren, ontleend aan de Kwaliteitsgids Vitaal buitengebied Boekel (gemeente Boekel, 2012).

Landschapskarakter:

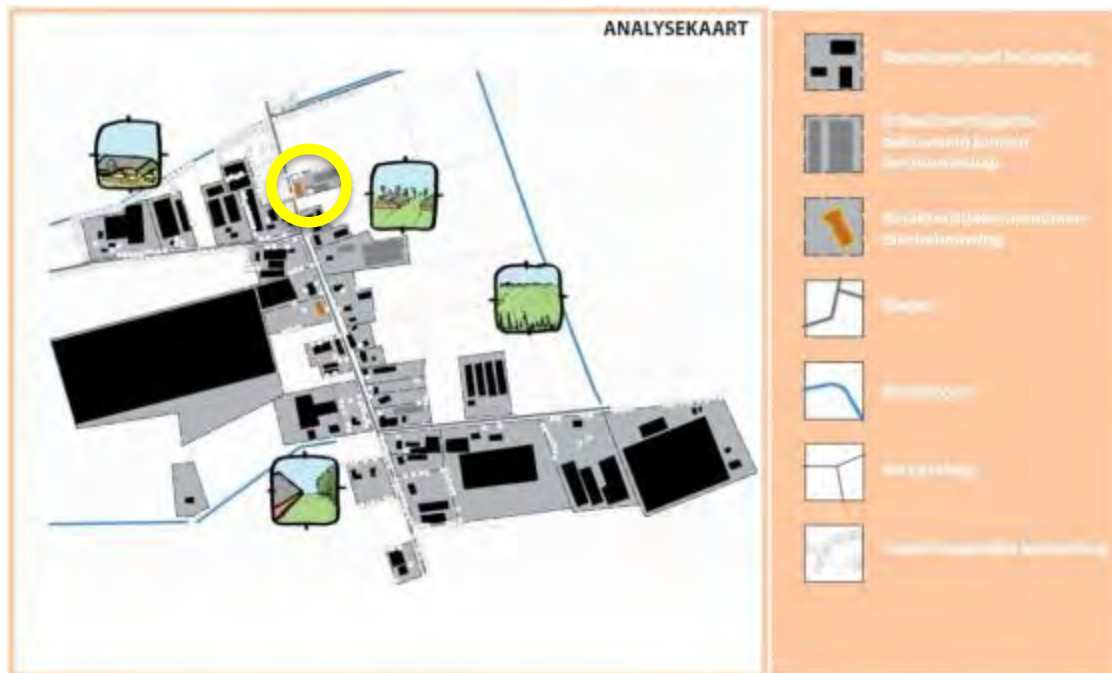
- Het is gelegen op de overgang van het kampenlandschap met enken en het peelontginningslandschap;
- Beperkte hoeveelheid landschapselementen;
- Open landschap ten oosten van het lint;
- Het buurtschap wordt begrensd door twee waterlopen, de Rietvensche Loop en de Zijpsche loop.

Erfkarakter:

- sterk verdicht bebouwingslint;
- variërende schaal en omvang van erven;
- sterk agrarische uitstraling met een grote hoeveelheid bedrijfsbebouwing;
- geen tot beperkte onderlinge afstand tussen erven;
- erven met gescheiden en gezamenlijke ontsluiting van woon- en werkverkeer;
- tuinachtige inrichting van erven aan de voorzijde;
- variërende tuinafscheidingen in de vorm van gecultiveerde beplanting, hekwerken en/of hagen.

Bebouwingskarakter:

- geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak);
- grote hoeveelheid forse bedrijfsgebouwen;
- variatie met bedrijfserven (agrarisch) en burgerwoningen.



Figuur 3: Analysekaart buurtschap Bovenstehuis

Functioneel karakter:

De omgeving heeft een landelijk karakter, met een sterke menging van (agrarische) bedrijven en woningen. In de omgeving zitten diverse (intensieve) veehouderijen, ten zuidwesten van het plangebied ligt een glastuinbouwbedrijf.

2.3 De beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is er op gericht om ter plaatse van de locatie Bovenstehuis 30 de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' te wijzigen naar wonen. Hiermee wordt de planologische situatie overeengebracht met de feitelijke situatie. De voormalige bedrijfswoning wordt namelijk alleen nog maar als burgerwoning gebruikt. Wel zijn er nog enkele hobbymatige agrarische activiteiten op het perceel, zoals een moestuin.

Initiatiefnemer heeft meegedaan met de ruimte-voor-ruimte regeling. Voorheen was er op de locatie 918 m² aan dierenverblijven aanwezig. Deze stallen zijn inmiddels gesloopt, ook zijn de milieurechten al doorgehaald.

In de nieuwe situatie bestaat het perceel enkel nog uit een (burger)woning met twee bijgebouwen. Een bijgebouw staat aan de achterzijde tegen de langgevelboerderij aan en heeft een grootte van 173 m². Dit gebouw wordt voornamelijk als bergruimte gebruikt. Het andere bijgebouw staat in het noorden van het plangebied. Dit betreft een open schuur van ca. 87 m². De locatie zal ook landschappelijk worden ingepast. Een verder toelichting hierop is in paragraaf 2.4 opgenomen.

2.4 Erfbeplantingsplan

In figuur 4 (en bijlage 1) is het erfbeplantingsplan van Bovenstehuis 30 weergegeven. Het erfbeplantingsplan is conform de 'beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel. Een deel van de beplantingen zijn in de huidige situatie al aanwezig, een deel wordt in het eerstvolgende plantseizoen na het vaststellen van het bestemmingsplan aangeplant.

Aan de noordzijde van het perceel wordt het perceel afgeschermd door een bomenrij van landschapsbomen. Het betreffen Zachte Berken. De bomen zijn geruime tijd geleden geplant en staan op onregelmatige afstand van elkaar. In totaal beslaan de bomen zo'n 250 m². De komende jaren zullen de bomen verder doorgroeien en blijven voor een landelijke inpassing van het erf zorgen. Onderhoud aan de berken vindt eenmaal 2 jaar plaats.

In de huidige situatie wordt het perceel aan de zuidkant voor een deel begrensd door coniferen. Deze coniferen worden verwijderd. Hiervoor wordt een beukenhaag terug geplaatst, die de de zuid- en oostkant van het perceel volledig zullen begrenzen. De beukenhaag die wordt geplaatst is 1,5 m hoog en ca. 1 m breed. In de komende 10 jaar zal de beukenhaag uitgroeien tot een haag met een hoogte van ca. 2 en een breedte van ca 2m. De voorzijde van het perceel wordt tevens begrensd door een beukenhaag van ca 0,5 m hoog, die geen onderdeel uitmaakt van het erfbeplantingsplan. De haag zal eenmaal per jaar onderhouden worden.

Daarnaast wordt er in de zuidoosthoek van het perceel een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd. In totaal worden er 9 bomen gerealiseerd, waarvan 3 appelbomen, drie perenbomen en drie pruimenbomen. De bomen worden geplaatst met een diameter van 10 cm. De bomen zullen dan ca 1 m hoog zijn. Na 10 jaar zullen de bomen zijn gegroeid tot hoogte van 3 tot 5 meter.

De afstand tussen de bomen bedraagt tussen de 12 en 14m. Tussen de bomen in zal graslandschap worden gerealiseerd. De totale oppervlakte van de hoogstamfruitboomgaard bedraagt ca. 650 m2. Onderhoud aan de hoogstamfruitbomen gebeurt eenmaal per jaar.



Figuur 4: Erfbeplantingsplan Bovenstehuis 30

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Infrastructuur en Ruimte.

Het nationaal beleid betreffende de ruimtelijke ordening is onder andere vormgegeven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zoals die vanaf 13 maart 2012 van kracht is.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak, dat in Nederland ter beschikking staat. Dat wordt in vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

In het beleid wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld en wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkte hoeveelheid aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen.

In het in de visie weergegeven beleid wordt één beleidslijn specifiek benoemd te weten de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze heeft tot doel dat bij de afweging omtrent planologische ontwikkelingen voldaan wordt aan het principe van vraaggericht programmeren en zorgvuldig ruimtegebruik. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt van toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dat weloverwogen wordt gekomen tot de in planologisch opzicht meest verantwoorde locatie voor een aan de orde zijnde ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is de activiteit in kwestie. In de volgende paragraaf (3.1.2) zal het aan de orde zijnde initiatief nader worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het omzetten van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming. Het initiatief is daarmee dusdanig klein van schaal en opzet dat dit, behoudens de toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen relaties heeft met het nationaal ruimtelijk beleid.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

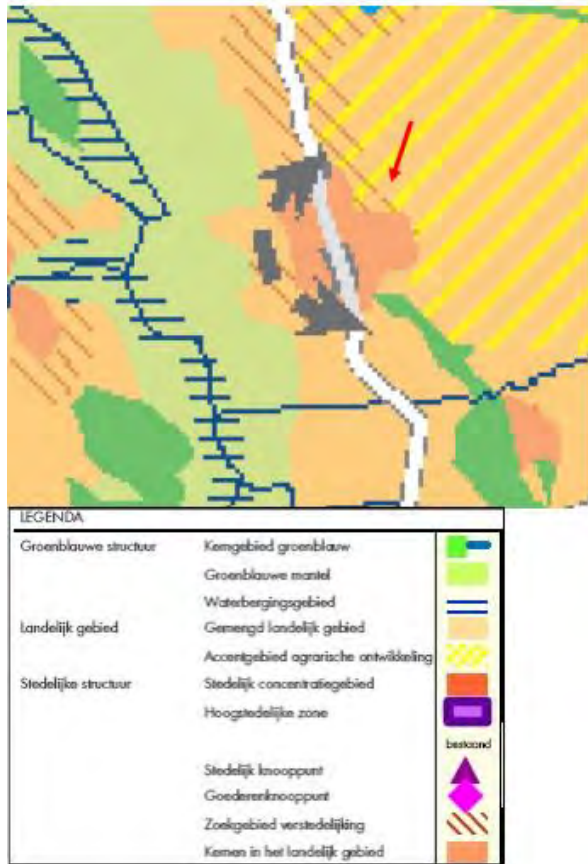
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

Uit (o.a.) de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat er sprake is van stedelijke ontwikkeling bij 12 woningen. In het geval van de Bovenstehuis 30 is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 19 maart 2014 in werking is getreden. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding ‘gemengd landelijk gebied’ en is tevens voorzien van de aanduiding ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven, zoals in de accentgebieden agrarische ontwikkeling waar ook de omgeving Boekel toebehoort. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in een bebouwingsconcentratie), is agrarisch hergebruik geen reële optie.



Figuur 5: Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. Met de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen.

De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er diverse aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen. Op basis van de provinciale verordening is het voorliggend plangebied onder meer aangewezen als 'gemengd landelijk gebied' (artikel 7). Daarnaast is artikel 3 Algemene regels bevordering ruimtelijke kwaliteit van toepassing.

Gemengd landelijk gebied

In de regels van het gemengd landelijk gebied is onder andere opgenomen dat nieuwe woonfuncties niet zijn toegestaan. Alleen in specifieke gevallen wordt hier door de provincie

medewerking aan verleend. Een van deze uitzonderingen betreft het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning zoals omschreven in lid 5 van artikel 7.7. Deze regeling is van toepassing op het voorliggend plan. Aan voornemen om een bedrijfswoning naar een burgerwoning om te zetten zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
3. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Aan alle voorwaarden kan worden voldaan. Middels de ruimte voor ruimte regeling is alle overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. De woning is uiteraard behouden. Daarnaast is 250 m² als bijgebouw bij de woning blijven staan. Daarnaast is er in de beoogde situatie sprake van slechts een woonfunctie, er vindt geen splitsing plaats. Ook wordt de vestiging van andere functies uitgesloten.

Algemene regels bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. In artikel 3.2 is opgenomen dat een ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten. De toelichting van het ruimtelijk plan moet een verantwoording bevatten hoe deze fysieke verbetering is geborgd.

In het beleidsdocument Vitaal buitengebied Boekel staat verwoord hoe de gemeente om gaat met de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Hier staat onder andere in dat een deel van de bestemmingswinst moet worden omgezet in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij ontwikkeling van de Bovenstehuis 30 is dit ook van toepassing. Door het beleidsdocument Vitaal buitengebied Boekel te hanteren wordt er aan artikel 3 van de Verordening ruimte voldaan.

Conclusie

Door te voldoen aan de regels van het gemengd landelijk gebied en de benodigde kwaliteitsinvestering te doen wordt voldaan aan de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Gebiedsvisie en Geurverordening gemeente Boekel

Door de gemeente Boekel is een gebiedsvisie en een geurverordening opgesteld in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2012. In de gemeentelijke verordening zijn van de Wgv afwijkende geurnormen vastgelegd. Vergunningsaanvragen voor veehouderijen dienen getoetst te worden aan deze nieuwe aangescherpte geurnormen. De gemeente wil hiermee overbelaste geursituaties op langere termijn ontlasten en een acceptabel woon- en leefklimaat mogelijk maken. Dit betekent dat de geurnorm voor de intensieve veehouderij ter plaatse van het woonwerk landschap (waar het plangebied deel van uitmaakt), aangescherpt wordt van 14 naar 7 OUE/m³. Inzet van deze

gebiedsvisie is het terugdringen van het aantal ernstig geurgehinderden tot een minimaal niveau. Om dit doel te bereiken kent de gebiedsvisie drie grondslagen:

- autonome afname van de geuremissie door stoppende bedrijven en verbetering van technieken;
- actieve houding van de gemeente bijvoorbeeld in de vorm van het stimuleren van deelname aan geur reducerende ontwikkelingen als de Ruimte voor Ruimte regeling;
- monitoring van ontwikkelingen.

In dit kader is met name van belang het geur reducerende stimuleringsbeleid. Onderhavig plan ziet op de beëindiging van een intensieve veehouderij in verwevingsgebied. Hierbij is reeds gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling. Het plan past op die manier binnen het gemeentelijk beleid om het aantal geurgehinderden terug te dringen, dat bereikt wordt door het vervallen van de geurcontour van het bedrijf. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geurhinder.

3.3.2 Structuurvisie Boekel 2011

De gemeente beschikt over de Structuurvisie Boekel 2011. Hierin wordt het ruimtelijk toekomstperspectief voor de gemeente Boekel voor de (middel)lange termijn geschetst. Het geeft een visiebeeld van hoe de gemeente zich bij voorkeur zou ontwikkelen de komende 10-15 jaar. Hierin worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in Boekel beschreven. Het ruimtelijke casco van de gemeente wordt gebruikt als inspiratie- en toetsingskader voor concrete projecten en plannen. Hieraan gekoppeld is een projectenplan die de gemeente richting uitvoering wil brengen gedurende de planperiode.

Het plangebied is in de Structuurvisie gelegen in het zogenaamde Woonwerklandschap en onderdeel van een lint/buurtschap. Deze occupatiezone aan de noordzijde van Boekel, bestaat deels uit een combinatie van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwingslinten en buurtschappen met daartussen overwegend open ruimtes. Dit cultuurlandschap dient een kwaliteitsimpuls te krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan het toevoegen van nieuwe woningen, eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Ook de ontwikkeling van kleinschalige recreatie en agrotourisme is mogelijk, in combinatie met de verbetering van recreatieve routes. Deze combinatie van functies (wonen, werken, recreatie) wordt als aantrekkelijk beschouwd en kan verder ontwikkeld worden. Deze ontwikkeling is wel aan voorwaarden verbonden:

- (doorzichten op) Waardevolle open ruimtes handhaven en waar mogelijk versterken;
- Verbetering van landschappelijke elementen;
- Kleinschalige kwaliteit van het landschap mag niet aangetast worden en activiteiten mogen geen overlast voor de omgeving veroorzaken;
- Recreatief medegebruik van open kamers is mogelijk;
- Linten/buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien, ze moeten als losse elementen herkenbaar blijven;
- Stimuleren om vrijkomende ontsierende gebouwen die landschappelijk niet gunstig liggen te slopen in ruil voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op geschikte locaties.

Een toets van het voorliggende plan aan de Structuurvisie laat zien, dat het plan aansluit op de visie voor het Woonwerklandschap en dat voldaan kan worden aan de genoemde voorwaarden die gesteld worden voor ontwikkeling. Een nieuwe woonfunctie wordt toegevoegd, maar in de nabije omgeving zijn zowel agrarische als niet-agrarische bedrijfsfuncties aanwezig. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke verbetering door middel van de herinrichting van het perceel met extra erfbeplanting en de inmiddels gerealiseerde sloop van de stallen.

3.3.3 Vitaal Buitengebied Boekel

De gemeente Boekel beschikt over een gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, Vitaal Buitengebied Boekel uit 2012. Deze gebiedsvisie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek (zoals het beëindigen of verplaatsen van agrarische bedrijven) die zich in dergelijke bebouwingsconcentraties voltrekt. Met een dergelijke gebiedsvisie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. In het buitengebied van Boekel worden buurtschappen onderscheiden waar deze visie op van toepassing is. Het plangebied valt binnen het buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis. In de Visiekaart wordt voor het buurtschap aangegeven waar ruimte voor ontwikkeling is in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Die kwaliteitsverbetering kan gevonden worden in de beëindiging van het agrarische bedrijf en de versterking van het kleinschalig karakter van het buurtschap.



Figuur 6: uitsnede kaart Vitaal buitengebied 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. De bepaling van de bestemmingswinst en de hoogte van de tegenprestatie is aan de

hand van waarderingsnormen vastgelegd. In buurtschappen geldt dat de bijdrage in kwaliteit 20% bedraagt van de berekende bestemmingswinst. Bij ontwikkelingen met een grote maatschappelijke meerwaarde kan de bijdrage gehalveerd worden. In dit geval wordt er een bestemmingswinst gemaakt. Daarnaast wordt er een intensieve veehouderij in een bebouwingsconcentratie beëindigd. Dit is een verbetering voor de leefbaarheid en heeft daarmee een grote maatschappelijke meerwaarde. Hierdoor kan de bijdrage worden gehalveerd. In de volgende berekening is de bestemmingswinst zichtbaar. Daarnaast is berekend wat de te leveren bijdrage aan kwaliteitsverbetering moet zijn.

Waarde Bovenstehuis 30 voor de ontwikkeling	waarde per m ²	m ²	Waarde
Waarde huiskavel agrarisch bedrijf tot 1000 m ²	€ 90,00	1000	€ 90.000,00
Waarde agrarisch bouwvlak	€ 20,00	3183	€ 63.660,00
Totaal			€ 153.660,00
Waarde Bovenstehuis 30 na de ontwikkeling			
Agrarisch met waarden	€ 6,20	2683	€ 16.634,60
Woonperceel tot 1000 m ²	€ 160,00	1000	€ 160.000,00
Woonperceel 1000 tot 1500 m ²	€ 60,00	500	€ 30.000,00
Bijgebouwen groter dan 100 m ²	€ 140,00	150	€ 21.000,00
Totaal			€ 227.634,60
Bestemmingswinst			€ 73.974,60
Te leveren bijdrage aan kwaliteitsverbetering	20%		€ 14.794,92
Reductie Maatschappelijke meerwaarde	50%		€ 7.397,46
Te leveren bijdrage aan kwaliteitsverbetering			€ 7.397,46

Gezien de bovenstaande tabel dient er een fysieke investering in het landschap van €7.397,46 gedaan te worden. Hiervan dient minstens 40% in de omgeving van het plangebied geïnvesteerd te worden. In het onderhavige geval worden alle investeringen in de omgeving van het plangebied gedaan. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe de investering het landschap wordt gedaan. Het erfbeplantingsplan, waar deze investeringen zijn weergegeven, is opgenomen in 2.4.

Bijdrage Kwaliteitsverbetering	waarde stk/ p m ²	m ² / stuk	Waarde
Slopen erfverhardingen	€ 2,00	500	€ 1.000,00
Waardevermeerdering afstoten agrarisch huiskavel	€ 0,75	2683	€ 2.012,25
Beukenhaag aankoop	€ 5,50	140	€ 770,00
Beukenhaag aanleg	€ 1,60	140	€ 224,00
Hoogstamfruitboomgaard aankoop	€ 60,00	9	€ 540,00
Hoogstamfruitboomgaard aanleg	€ 35,00	9	€ 315,00
Beukenhaag onderhoud (10 jr) pr mtr per jr	€ 1,17	140	€ 1.638,00
Onderhoud per landschapsboom per 2 jr (10 jr)	€ 10,00	10	€ 500,00
onderhoud per hoogstamfruitboom per jr (10 jr)	€ 5,00	9	€ 450,00
Totaal			€ 7.449,25

Met bovenstaande investering wordt de gevraagde bestemmingswinst gecompenseerd. Hiermee wordt voldaan aan de Verordening ruimte en het beleidsplan Vitaal buitengebied Boekel.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke Aspecten

4.1 Flora en Fauna

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.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied zijn de Dommelbeemden bij Nijnsel op een afstand van meer dan 14 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de varkenshouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.

Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Onderzoek en conclusie

“Door de sloop van de varkensstallen op de locatie, wordt het karakter van het gebied positief beïnvloed. Het open karakter buiten het perceel wordt namelijk hierdoor versterkt. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Buiten het perceel is namelijk voldoende permanente begroeiing die hiervoor gebruikt zou kunnen worden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloopwerkzaamheden, is vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Gedurende de sloopwerkzaamheden zijn echter geen verblijfs- of broedplaatsen aangetroffen. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.

4.2.2 Archeologie

Beleid

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van de Wamz zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang dan ook vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, is het plangebied gelegen op de overgang tussen gebieden met een lage en middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Bij een middelhoge archeologische verwachtingswaarde moet archeologisch onderzoek worden gedaan bij werkzaamheden dieper dan 40 cm en groter dan 2500 m². Bij een lage archeologische verwachtingswaarde hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden. Omdat de werkzaamheden kleiner dan 2500 m² waren, was een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de omzetting van de bestemming.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Bovenstehuis en de Gewandhuis. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. De omzetting van de bestemming zal niet leiden tot een extra verkeersintensiteit in de omgeving. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf zullen de verkeersbewegingen juist afnemen. Gezien de grootte van het perceel kan het parkeren volledig op eigen terrein worden opgelost. Mobiliteit en parkeren vormt derhalve geen belemmering voor het omzetten van de bestemming.

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bodem

Bij een functiewijziging dient aangetoond te worden dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de nieuwe functie. Als er bodemroerende activiteiten plaatsvinden, dient met een onderzoek aangetoond te worden dat er geen verontreiniging is. Bij het saneren van de stallen hebben er bodemroerende activiteiten plaatsgevonden. Door de aanwezigheid van de mestputten was de grond dusdanig verontreinigd, dat de grond tot twee meter diep is afgevoerd. Hierna is een nieuwe schone bodemlaag aangebracht.

De gronden die gebruikt worden voor de burgerwoning zijn reeds in gebruik als bedrijfswoning. Deze gronden worden in het kader van de bestemmingswijziging niet geroerd. Hierdoor kan worden gesteld dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

In het onderhavige geval is sprake van een bestaande woning, alleen de functie wordt omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de omzetting van de bestemming.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof

(PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

In het onderhavige geval worden geen nieuwe functies toegevoegd, er wordt alleen een functie gewijzigd. Hierdoor kan er worden gesteld dat er sprake is van NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de omzetting van de bestemming. In de omgeving van de Bovenstehuis 30 zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de directe omgeving van Bovenstehuis 30 is een bedrijf gelegen. Deze ligt aan de overzijde van de weg, bij Bovenstehuis 17. Hier is sprake van een motor(cross)zaak en motormuseum. Dit bedrijf is te schalen in milieucategorie 3.1, conform de VNG bedrijven en milieuzonering. Het gebied aan de Bovenstehuis kan worden gezien als gebied met functiemenging, gezien de woonfuncties, de agrarische functies en de bedrijfsfuncties. Hierdoor dient de minimale afstand van de woonbestemming tot aan de bedrijfsbestemming ca 30m te zijn. De afstand tussen de bestemmingsvlakken van Bovenstehuis 30 en 17 bedraagt ca. 25m. Aan de minimale afstand wordt hiermee niet voldaan. Het bedrijfsgebouw en de woning zijn echter op grotere afstand van elkaar gelegen. De afstand bedraagt meer dan 50 m. Daar tussenin is bedrijfswoning gelegen. Redelijkerwijs kan derhalve worden gesteld dat de woonfunctie geen hinder ondervindt van de bedrijfsactiviteiten op Bovenstehuis 17. Andersom wordt het bedrijf niet in de mogelijkheid beperkt door de omzetting naar een woonbestemming. Hierdoor vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de omzetting van de bestemming.

5.6 Geur

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tot burgerwoningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij een woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de omgeving van het Bovenstehuis 30 bevinden zich veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij is Gewandhuis 13.

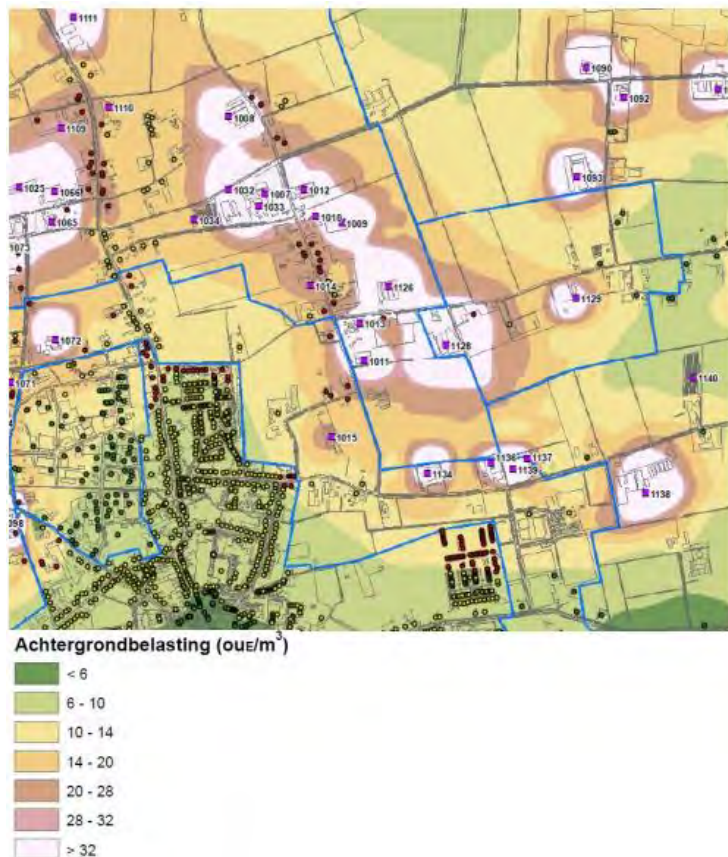
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een “gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling 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”. Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Boekel valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object. Deze wettelijke normen zijn door de gemeente Boekel in haar Gebiedsvisie en Geurverordening Wet geurhinder en veehouderij uit 2012 aangescherpt. Ter plaatse van het zogenaamde woonwerklandschap geldt een norm van 0-6, 14-20 en >20 odour units achtgrondbelasting als respectievelijk optimaal, aanvaardbaar en niet aanvaardbaar.

Een aparte benadering geldt voor woningen die opgericht worden bij (voormalige) veehouderijen. Deze woningen krijgen in het kader van de Wgv dezelfde bescherming als bedrijfswoningen bij veehouderijen. In dergelijke situaties kan volstaan worden met een vaste afstand van 50 meter tot een andere veehouderij. Aan deze afstand kan voldaan worden, de veehouderij op Gewandhuis 13 ligt op meer dan 100 m afstand.

In de Gebiedsvisie behorende bij de Geurverordening is de achtergrondbelasting berekend voor de hele gemeente. In de omgeving van het plangebied ligt de achtergrondbelasting boven de als aanvaardbaar geachte normen. Dit zou betekenen dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. De gemeente maakt echter toch de afweging om medewerking te verlenen aan het plan, omwille van de volgende redenen:

- Met het plan wordt het algemeen belang gediend door sanering van een intensieve veehouderij waardoor in totaal de geurhinder zal afnemen;
- Naar de toekomst toe kan verwacht worden dat er meer veehouderijen zullen stoppen en dat er strengere eisen gesteld zullen worden aan de emissie van geur;
- Nieuwe bewoners zijn op voorhand bekend met de geursituatie in het plangebied, er is derhalve sprake van acceptatie vooraf dat wonen in het buitengebied kan leiden tot situaties van geuroverlast.



Figuur 7: Achtergrondbelasting geur 2012

5.7 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden.

Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn

economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterschap

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boekel is in handen van het Waterschap Aa en Maas. Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas.

Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling plangebied.

Het slopen van de stallen en de verharding heeft er toe geleid dat het verhard oppervlak in het plangebied ruim afneemt. Hierdoor zijn er geen compenserende maatregelen nodig. Daarnaast gaat het om een bestaande woning (van bedrijfs- naar burgerwoning). Hierdoor is er een

bestaande aansluiting op het riool. Daarnaast is er geen sprake van wateroverlast in het plangebied en zijn er geen primaire watergangen in de directe omgeving gelegen.

Concluderend kan worden gesteld dat de waterparagraaf geen belemmering voor de ontwikkeling vormt.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaaren beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal wordt verzekerd.

BIJLAGE 1

Erfbeplantingsplan

Het erfbeplantingsplan is conform de 'beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel.

Een deel van de beplantingen zijn in de huidige situatie al aanwezig, een deel wordt in het eerstvolgende plantseizoen na het vaststellen van het bestemmingsplan aangeplant.

Aan de noordzijde van het perceel wordt het perceel afgeschermd door een bomenrij van landschapsbomen. Het betreffen Zachte Berken.

De bomen zijn geruime tijd geleden geplant en staan op onregelmatige afstand van elkaar. In totaal beslaan de bomen zo'n 250 m².

De komende jaren zullen de bomen nog verder doorgroeien en blijven voor een landelijke inpassing van het erf zorgen.

Onderhoud aan de berken vindt eenmaal 2 jaar plaats.

In de huidige situatie wordt het perceel aan de zuidkant voor een deel begrensd door coniferen. Deze coniferen worden verwijderd.

Hiervoor wordt een beukenhaag terug geplaatst, die de de zuid- en oostkant van het perceel volledig zullen begrenzen.

De beukhaag die wordt geplaatst is 1,5 m hoog en ca. 1 m breed. In de komende 10 jaar zal de beukenhaag uitgroeien tot hoogte van ca. 2 m en een breedte van ca 2m. De voorzijde van het perceel wordt tevens begrensd door een beukenhaag van ca 0,5 m hoog, die geen onderdeel uitmaakt van het erfbeplantingsplan. De haag zal eenmaal per jaar onderhouden worden.

Daarnaast wordt er in de zuidoosthoek van het perceel een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd. In totaal worden er 9 bomen gerealiseerd, waarvan 3 appelbomen, drie perenbomen en drie pruimenbomen. De bomen worden geplaatst met een diameter van 10 cm.

De bomen zullen dan ca 1 m hoog zijn. Na 10 jaar zullen de bomen zijn gegroeid tot hoogte van 3 tot 5 meter.

De afstand tussen de bomen bedraagt tussen de 12 en 14m. Tussen de bomen in zal graslandschap worden gerealiseerd. De totale oppervlakte van de hoogstamfruitboomgaard bedraagt ca. 650 m². Onderhoud aan de hoogstamfruitbomen gebeurt eenmaal per jaar.

Onderhoudsplan Erfbeplantingsplan			
<i>Soorten</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Onderhoud</i>	<i>Onderhoudsperiode</i>
Zachte berken	250 m ²	1x per 2 jaar	Tussen 1 november en 15 maart
Beukenhaag	300 m ²	1x per jaar	Tussen 1 november en 15 maart
Hoogstamfruitbomen	648 m ²	1x per jaar	Tussen 1 augustus en 1 april



Schaal 1: 600