

## Ruimtelijke onderbouwing

De Aa 9 te Boekel



**Projectlocatie**

De Aa 9 te Boekel

**Omschrijving project**

Functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

**Projectnummer**

BERLO01.R001

**Datum rapportage**

13 februari 2019, versie 02

**Opdrachtgever**

Van Berlo - Kuijpers V.O.F.

De Aa 9

5427 PK Boekel

**Opgesteld door**

Agron Advies

Koppelstraat 95

5741 GB Beek en Donk

Tel: 0492-347761

Fax: 0492-347754

Email: [info@agronadvies.nl](mailto:info@agronadvies.nl)

# Inhoud

---

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	3
<b>3.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
3.1	Rijksbeleid	5
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
3.1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	5
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Structuurvisie Boekel	10
3.3.2	Vitaal Buitengebied Boekel	10
3.3.3	Beleidsnotitie erfbepalingen	12
3.3.4	Omgevingsplan Buitengebied 2016	12
<b>4.</b>	<b>Ruimtelijke aspecten</b>	<b>16</b>
4.1	Natuur	16
4.1.1	Gebiedsbescherming	16
4.1.2	Soortenbescherming	16
4.2	Landschappelijke inpassing	18
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	18
4.3.1	Cultuurhistorische en aardkundige waarden	18
4.3.2	Archeologische waarden	19
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	20
4.4.1	Verkeer en ontsluiting	20
4.4.2	Parkeren	20
<b>5.</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>21</b>
5.1	Bodem	21
5.2	Water	22
5.3	Geurhinder	22
5.3.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	23
5.3.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	24
5.4	Geluid	24
5.5	Bedrijven en milieuzonering	25
5.6	Luchtkwaliteit	26
5.7	Externe veiligheid	27
<b>6.</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>30</b>
6.1	Watertoets	30
6.2	Waterbeleid	30
6.3	Oppervlaktewater	31
6.4	Grondwater	32
6.5	Afvoer hemelwater	33

**Bijlagen**

- Situatietekening bestaande en beoogde situatie
- Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- Landschappelijk inpassingsplan
- Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Algemeen

Van Berlo - Kuijpers V.O.F. (hierna: de initiatiefnemer) exploiteert op de locatie De Aa 9 (hierna: het plangebied) een varkenshouderij waar, volgens de vigerende vergunning daterend van 10 januari 1995, 132 fokzeugen, 469 gespeende biggen, 5 dekberen en 640 vleesvarkens mogen worden gehouden.

Op de locatie is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' (vastgesteld op 22 februari 2018) van de gemeente Boekel van toepassing. Het perceel heeft hierin de functie 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' met een bouwvlak van 0,57 hectare en is gelegen binnen de zone 'Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap'.

De initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en de agrarische functie te wijzigen naar de functie 'Wonen'. Hiervoor zullen alle bedrijfsgebouwen, behalve de bedrijfswoning, worden gesloopt en zal de bedrijfswoning enkel voor de woonfunctie worden gebruikt. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw opgericht.

De functieverandering kan middels een afwijkingsmogelijkheid in het Omgevingsplan worden bewerkstelligd. Hiertoe dient aan de voorwaarden in deze afwijkingsbevoegdheid te worden voldaan. De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een veegplan in het kader van het Omgevingsplan.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ruimtelijke aspecten en milieuaspecten van het plan en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

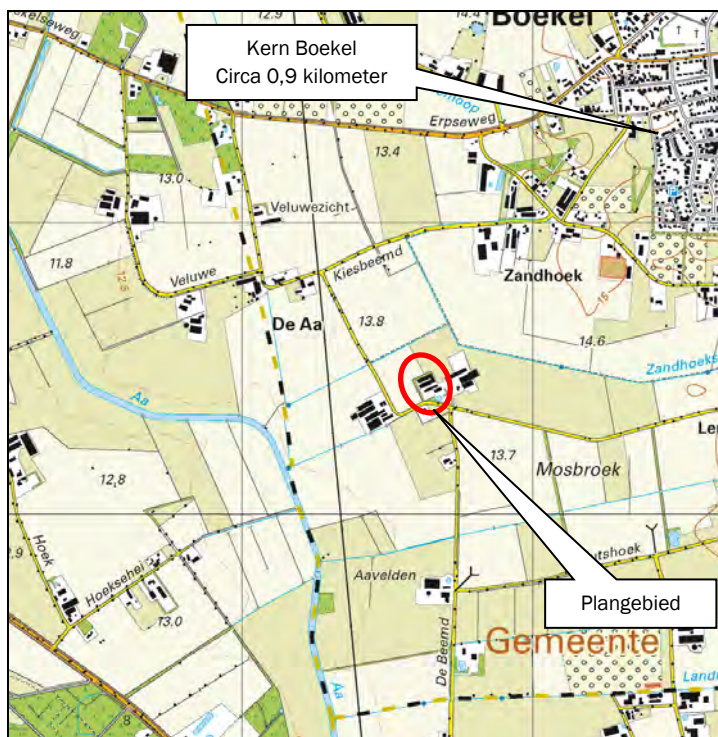
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Boekel, op circa 900 meter ten zuidwesten van de kern Boekel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie N, nummer 472 (gedeeltelijk).

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het melkveebedrijf op het adres De Aa 11. Ten zuiden grenst het aan de weg De Aa. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende 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

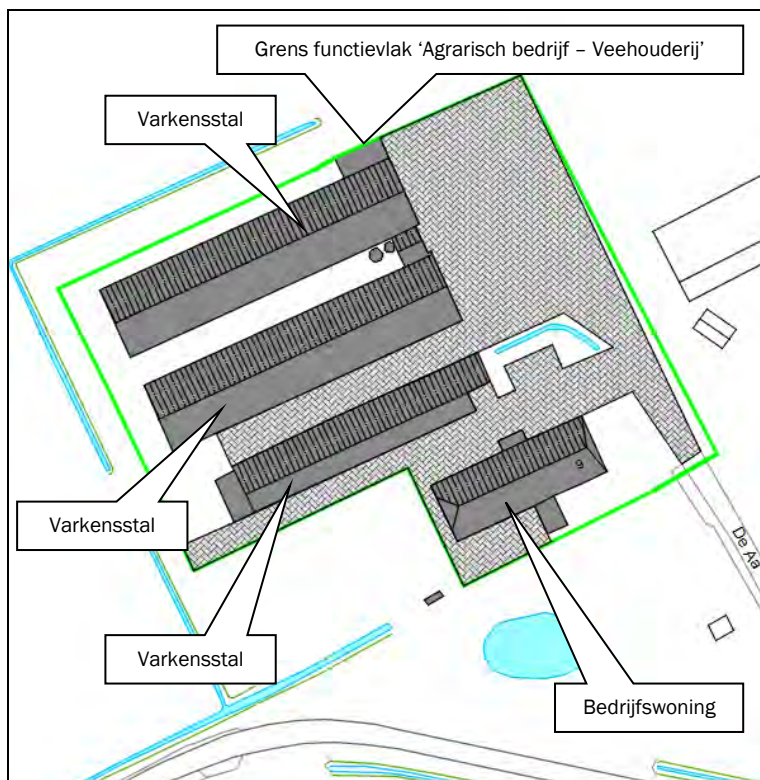


## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is een varkenshouderij gevestigd. Hierbinnen is de volgende bebouwing aanwezig (zie volgende figuur):

- Bedrijfswoning: circa 330 m<sup>2</sup>;
- Varkensstallen: circa 1.850 m<sup>2</sup>.



Figuur 3: Bestaande situatie

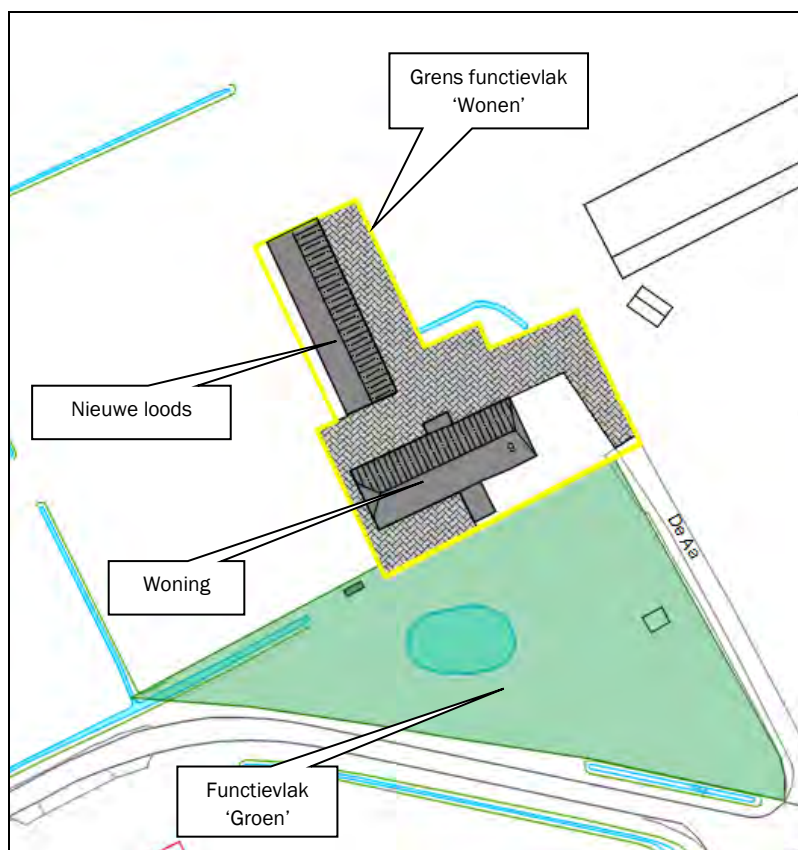
Op de locatie is een vergunning van 10 januari 1995 van toepassing ten behoeve van de huisvesting van 132 fokzeugen, 469 gespeende biggen, 5 dekberen en 640 vleesvarkens.

Op de locatie is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' (vastgesteld op 22 februari 2018) van de gemeente Boekel van toepassing. Het perceel heeft hierin de functie 'Agrarisch bedrijf - Veehouderij' met een bouwvlak van 0,57 hectare en is gelegen binnen de zone 'Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap'.

### 2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en de locatie te wijzigen naar de functie 'Wonen'. Hiervoor zullen alle bedrijfsgebouwen, behalve de bedrijfswoning, worden gesloopt en zal de bedrijfswoning enkel voor de woonfunctie worden gebruikt. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw opgericht. De te slopen m<sup>2</sup> worden aangeboden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. De voorbereidingen voor deze procedure zijn reeds in gang gezet.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook in de bijlage).



Figuur 4: Beoogde situatie plangebied

De oppervlakte van het nieuwe functievak 'Wonen' bedraagt circa 1.790 m<sup>2</sup>.

Er wordt een nieuwe loods opgericht met een oppervlakte van 280 m<sup>2</sup>. De initiatiefnemer wil hobbymatig een tweetal paarden houden die in pandig een stalling moeten krijgen. Ten behoeve van het houden van de paarden is er ruimte benodigd voor de opslag van ruwvoer (hooi) en stro (voor het instrooien van de stallen) voor de periode van een heel seizoen (jaar). Verder is er behoefte aan de opslag/stalling van materieel (tractor, hooimachine, ploeg, cirkelmaaier) voor de uitoefening van kleinschalige landbouwactiviteiten. De initiatiefnemer bezit nog agrarische grond, maar wil deze op termijn verkopen en de kleinschalige activiteiten afbouwen. Verder dient de loods als garage.

Daarnaast krijgt een deel van het perceel de functie 'Groen' (circa 2.700 m<sup>2</sup>).

Binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' is het op basis van de regels van het Omgevingsplan niet mogelijk de functie te wijzigen in 'Wonen'. Derhalve dient een aparte ruimtelijke procedure te worden doorlopen.



## 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 kleinschalige ontwikkeling.

#### 3.1.2 Ladder van 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). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. 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 wordt de oppervlakte bebouwing gereduceerd. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

### 3.2 Provinciaal beleid

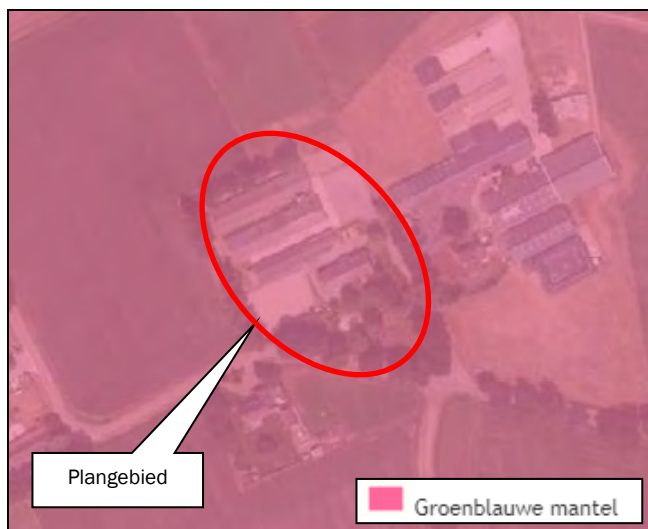
#### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 14 maart 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijktijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal-cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel' (zie volgende figuur).



Figuur 5: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de functie wonen, een functie waarvoor ruimte is binnen de zones uit de structuurvisie. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van de structuurvisie.

### 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld; deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte Noord-Brabant opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden. Alle wijzigingen nadien zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van 31 juli 2018.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant

De zone 'groenblauwe mantel' vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de structuurvisie en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap.

De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de 'ja-mitsbenadering'. Het is in eerste instantie aan de gemeenten om te beoordelen welke huidige waarden er in een gebied aanwezig zijn en of de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit daarvan. Daarbij is vooral de versterking van leefgebieden voor plant- en diersoorten in de groenblauwe mantel van belang. De groenblauwe mantel biedt in beginsel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal-)intensieve vormen van recreatie en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties).

De aanduiding 'stalderingsgebied' is gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het hier geen ontwikkeling van de veehouderij betreft (juist de beëindiging van een veehouderij), zijn de regels met betrekking tot staldering niet van toepassing.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel;
- Artikel 6.7 Wonen.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

### **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. In artikel 3.1 zijn regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

*Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Dit bouwperceel wordt verkleind van circa 5.700 m<sup>2</sup> naar 1.790 m<sup>2</sup>. Daarnaast worden de aanwezige varkensstallen met een oppervlakte van circa 1.850 m<sup>2</sup> gesloopt en een groot deel van de bestaande erfverharding gesaneerd. Dit levert een grote positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Daar komt bij dat een intensieve veehouderij wordt gesaneerd waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur).*

*Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.*

*Er wordt bij de te handhaven woning een nieuw bijgebouw van 280 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Hiervoor dient in het kader van Vitaal Buitengebied Boekel een tegenprestatie te worden geleverd.*

*De bebouwing wordt zo compact mogelijk geconcentreerd (passend bij de wensen van de initiatiefnemer) en landschappelijk op een goede manier ingepast. De bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd middels het nieuwe functievak 'Wonen'.*

*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 de Ladder niet van toepassing is op het planvoornemen.*

*Onderhavige ontwikkeling wordt middels de bestaande inrit ontsloten op De Aa.*

*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.*

### **Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap**

In artikel 3.2 zijn de regels met betrekking tot de eis tot kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Hierin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Verbetering van de kwaliteit van het landschap kan worden verwezenlijkt door maatregelen als landschappelijke inpassing van bebouwing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing.

*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.*

*Op basis van de bijbehorende rekensheet is een berekening gemaakt van de hoogte en invulling van de investering (zie bijlage). De wijziging van de agrarische functie (5.700 m<sup>2</sup>) in een woonfunctie (1.790 m<sup>2</sup>) en de gewenste oppervlakte bijgebouwen (280 m<sup>2</sup>) levert een waardevermeerdering op van circa € 54.120,-. Hiervan dient 20% te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbeterende maatregelen, wat overeenkomt met een bedrag van circa € 10.824,-. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in het saneren van de overtollige erfverharding en aanleg van erfbeplanting en landschapselementen.*

*Een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld dat voldoet aan het gemeentelijk erfbeplantingsbeleid. Het plan is toegevoegd als bijlage.*

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

*De financiële en juridische borging vindt plaats middels een anterieure overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting. Verder wordt een deel van de beplanting als functie 'Groen' aangewezen.*

### **Regels ter bescherming van de groenblauwe mantel**

In artikel 6.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in de groenblauwe mantel dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast dienen regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden te worden gesteld.

*Door een menging van functies wordt de economische positie van het buitengebied versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan een verdere menging van functies in het landelijk gebied (niet-agrarische bedrijven, wonen, recreatie, agrarische bedrijven). In de regels van het Omgevingsplan zijn bepalingen opgenomen tot behoud van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden van het gebied. In hoofdstuk 4 wordt met betrekking tot de landschappelijke en ecologische waarden verantwoord op welke manier hiermee rekening wordt gehouden.*

### **Regels voor wonen**

In artikel 6.7 zijn regels opgenomen ten aanzien van wonen in de groenblauwe mantel waaraan bestemmingsplannen dienen te voldoen.

In lid 5 is opgenomen dat het gebruik als burgerwoning van een voormalige bedrijfswoning is toegestaan mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

*Onderhavig initiatief betreft het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Hiertoe wordt de functie gewijzigd. Alle aanwezige stallen worden gesloopt. Er wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 280 m<sup>2</sup>. Het betreft geen afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf.*

### **Conclusie**

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant.



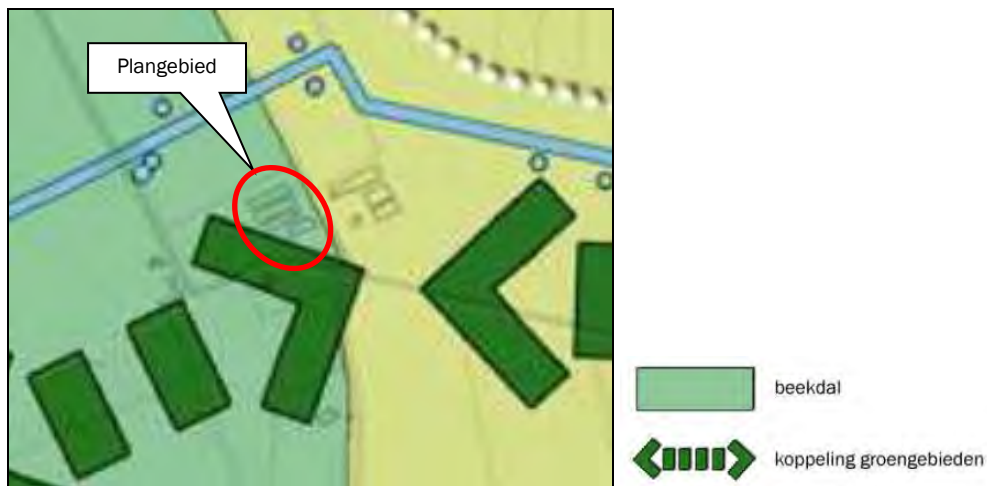
### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 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.

In onderstaande figuur is een uitsnede uit de kaart van de structuurvisie van gemeente Boekel weergegeven. Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'beekdal' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel

Het beekdal vormt een duidelijk landschappelijk element met specifieke kenmerken en functies. De basis voor het beekdal wordt gevormd door een robuust watersysteem (oppervlakte- en grondwater). Veelal is sprake van graslanden, weilanden waar gegraasd wordt en extensieve graslanden met verhoogde natuurwaarden. Het beekdal kent een grote openheid. Het is gewenst om de bestaande karakteristiek van het beekdal te handhaven en indien mogelijk te versterken.

Verder is het plangebied gelegen in een zone ten behoeve van de koppeling van groengebieden. Het betreffen hier onder andere de gemeentebossen, andere bosgebieden en het beekdal van de Aa, gebieden met een specifieke natuurwaarde, zowel vanuit ecologisch oogpunt als recreatief medegebruik. De groenstructuur binnen de gemeente Boekel kan versterkt worden door de aanwezige bosgebieden met elkaar te verbinden onder andere middels stapstenen (bosjes, landschapselementen). Het is wenselijk de koppelingen tussen de bosgebieden te combineren met recreatieve routes, waardoor er tevens een meerwaarde voor het gebruik ontstaat.

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boekel. De ontwikkeling voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij en de daarmee gepaard gaande sloop van verouderde bedrijfsbebouwing en erfverharding. Hiervoor komt een woonfunctie in de plaats. De ontwikkeling draagt op een positieve manier bij aan de kwaliteit van het beekdallandschap. Door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de locatie wordt ook een bijdrage geleverd aan de koppeling van de verschillende groengebieden.

#### 3.3.2 Vitaal Buitengebied Boekel

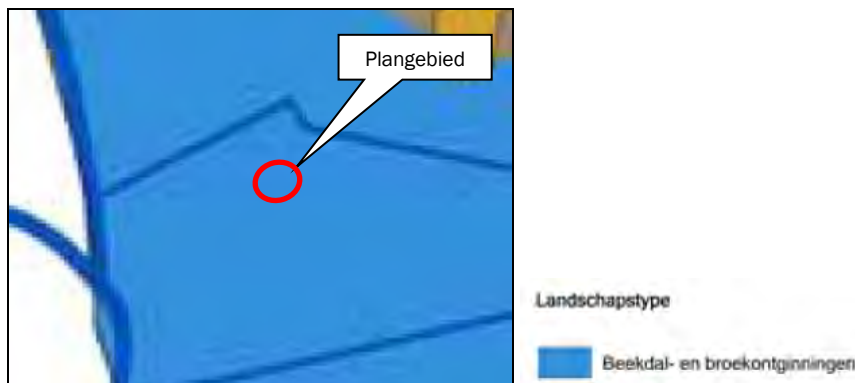
In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van



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'. (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

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.

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. Een tegenprestatie dient te worden gedaan bij een woning van meer dan 600 m<sup>3</sup>, een oppervlakte van bijgebouwen bij een woning van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een functievak 'Wonen' groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

De bestaande boerderij blijft gehandhaafd. Deze woning heeft een grotere inhoud dan de 600 m<sup>3</sup>. Echter, omdat het hier een bestaande woning betreft, is geen tegenprestatie noodzakelijk. Voor de grotere oppervlakte aan bijgebouw en functievak 'Wonen' is wel een investering noodzakelijk (het bijgebouw wordt 280 m<sup>2</sup> en het functievak 1.788 m<sup>2</sup>).

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de hoogte van de extra investering kwaliteitsverbetering als gevolg van de grotere maatvoeringen.

Tabel 1: Hoogte extra tegenprestatie

Maatvoering	Extra m <sup>2</sup>	Hoogte extra tegenprestatie (20%)	Totaal
Oppervlakte bijgebouw (boven 100 m <sup>2</sup> )	180	€ 28,-	€ 5.040,-
Oppervlakte bestemmingsvlak 'Wonen' (1.000 – 1.500 m <sup>2</sup> )	500	€ 12,-	€ 6.000,-
Oppervlakte bestemmingsvlak 'Wonen' (boven 1.500 m <sup>2</sup> )	288	€ 6,-	€ 1.728,-
<b>Totale tegenprestatie</b>			<b>€ 12.768,-</b>

Daarnaast levert de verkleining van het functievak en de toekenning van de functie 'Groen' een waardevermindering op. In totaal dient een bedrag van circa € 10.824,- te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap (zie berekening investering in bijlage). De investering wordt ingevuld door de aanleg van erfbeplanting. Inzet van de te slopen bedrijfsbebouwing is niet mogelijk aangezien deze reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling (voor de bouw van een Ruimte-voor-ruimtewoning elders).

### 3.3.3 Beleidsnotitie erfbeplantingen

Op 16 mei 2011 heeft de raad van de gemeente Boekel de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' vastgesteld. In het kader van het Omgevingsplan Boekel is deze notitie herschreven (Herschreven versie behorende bij het Omgevingsplan Buitengebied 2016).

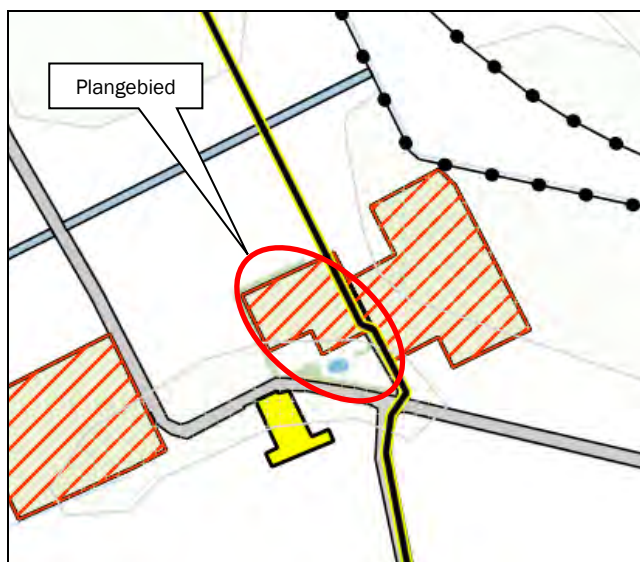
Het doel van de notitie is om alle ontwikkelingen optimaal in te passen in het landschap en hiermee de kwaliteit van het landschap tenminste te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Erfbeplanting is een basisinspanning voor alle ontwikkelingen in het buitengebied. Om dit te kunnen bereiken worden in de notitie minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor de reeds verplicht gestelde erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Alle plannen worden getoetst aan deze vastgestelde eisen.

Onderhavige ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast middels het aanbrengen van erfbeplanting. Deze landschappelijke inpassing voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage en paragraaf 4.2.

### 3.3.4 Omgevingsplan Buitengebied 2016

De gemeente Boekel heeft op 22 februari 2018 een Omgevingsplan voor het buitengebied vastgesteld.

Het perceel heeft hierin de functie 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' en is gelegen binnen de zone 'Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap'. Daarnaast valt het oostelijk deel van het functievak samen met het functievak 'Leiding – Gas' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede verbeelding Omgevingsplan Buitengebied 2016

Binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' is het op basis van de regels van het Omgevingsplan niet mogelijk de functie te wijzigen in 'Wonen'. Conform artikel 58 is het verboden het bestaande gebruik binnen het gebied beekdal met aansluitend open agrarisch landschap te veranderen in ander gebruik dan genoemd in de gebiedsbeschrijving.

In artikel 64 van het Omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een functieverandering met afwijking in beekdal met aangrenzend open landschap. Middels een omgevingsvergunning kan het bestaande gebruik binnen het gebied worden veranderd in ander gebruik.

Hierin staat het gebruik ten behoeve van Wonen op de locaties waar de bestaande functie 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' is of - in samenhang met de toepassing van de afwijking - wordt beëindigd en een bedrijfswoning aanwezig is, genoemd (artikel 64.1 lid b).

In artikel 64.2 zijn de beoordelingsregels opgenomen die gelden om het gebruik te mogen veranderen. Onderstaand wordt aan de betreffende voorwaarden getoetst.

**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;  
*Onderhavige rapportage vormt de onderbouwing van het voornemen op basis van deze beoordelingsregels.*
- b. de genoemde functies zijn toegestaan mits passend binnen de in artikel 2.1 beschreven ruimtelijke kwaliteiten;  
*De nieuwe functie 'Wonen' past in het gebied beekdallandschap.*
- c. voor een afwijking zoals bedoeld in artikel 64.1 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 'Beekdal- en broekontginningenlandschap', voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregels voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
  3. 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;

*Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een inpassingsplan opgesteld, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden uit Vitaal Buitengebied Boekel en de Beleidsnotitie erfbeplantingen.*

- d. voor een afwijking zoals bedoeld in artikel 64.1 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 overvloedige 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;

*In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt een aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen. Overvloedige bebouwing wordt gesloopt, erfverharding gesaneerd en de locatie wordt verder landschappelijk ingepast.*

- 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;  
*Aan de omgevingsvergunning voor verandering van het gebruik wordt een gebruiksbepaling gekoppeld.*
- f. de regels met betrekking tot Voldoende parkeergelegenheid zijn van toepassing;  
*Een onderbouwing van de parkeerbehoefte en de invulling hiervan bevindt zich in paragraaf 4.4.*
- g. er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen 10<sup>-6</sup>-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<sup>-6</sup>-contouren van deze leidingen gerealiseerd;  
*Aan de oostzijde van het functievlak bevindt zich een gasleiding van Gasunie. Er worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd binnen de invloedsszone van de leiding (zie onderbouwing paragraaf 5.7).*
- i. voor ontwikkelingen binnen het invloedssgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats;  
*Zie onderbouwing in paragraaf 5.7.*

#### **beoordelingsregels bij woonfuncties:**

- a. het aantal woningen wordt niet uitgebreid tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder 64.1 onder d;  
*De agrarische bedrijfswoning wordt een burgerwoning; er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd.*
- b. een aanvaardbaar en gezond woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd waarbij in ieder geval gemotiveerd wordt:
1. dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten, en;
  2. welke maatregelen redelijkerwijs kunnen worden gevraagd en worden genomen om negatieve gezondheidseffecten te beperken of te voorkomen;
- In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat (ten aanzien van onder andere geur, luchtkwaliteit, geluid).*
- c. omliggende bedrijven worden niet onevenredig in hun activiteiten en/of ontwikkelingsmogelijkheden aangetast;  
*Omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering (zie onderbouwing paragraaf 5.3).*

- d. de oppervlakte van de gronden in gebruik voor Wonen zal kleiner moeten zijn dan het functievlak 'Agrarisch bedrijf – veehouderij'; dit wordt in de omgevingsvergunning vastgelegd;  
*Het functievlak 'Agrarisch bedrijf – veehouderij' met een oppervlakte van circa 5.700 m<sup>2</sup> wordt verkleind naar 1.790 m<sup>2</sup> (functievlak 'Wonen').*
- e. aan het bepaalde onder 64.1 onder d:
  - 1. wordt uitsluitend medewerking verleend indien de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de uitoefening van de functie en de functie waarvoor deze wordt gerealiseerd volwaardig is;
  - 2. kan geen toepassing worden gegeven indien er sprake is van een eerder aanwezige, inmiddels afgesplitste bedrijfswoning;  
*Niet van toepassing; het betreft hier geen bedrijfswoning.*
- f. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden of een vast te stellen hogere grenswaarde voor geluid van wegverkeer;  
*Er is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder.*
- g. er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan binnen de 35 Ke contour van vliegveld Volkel;  
*Er is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object.*
- h. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;  
*Zie onderbouwing in paragraaf 5.1.*

Er wordt voldaan aan de beoordelingsregels voor wijziging van het agrarisch gebruik in een woonfunctie.  
De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een veegplan in het kader van het Omgevingsplan.

## 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

##### **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 instandhoudingsdoelen, 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.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 16,3 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.

##### **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. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van gebieden die behoren tot Natuur Netwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied dat hiertoe behoort betreft de rivier de Aa op een afstand van circa 530 meter ten westen van het plangebied. Dit gebied wordt door onderhavige ontwikkeling niet aangetast of doorkruist.

#### 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 nieuwbouw van de woning. 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.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

## **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;
- De te slopen stallen zijn ongeschikt als rust- en verblijfplaats voor beschermde diersoorten (waaronder vogels, vleermuizen):
  - Alle luchtinlaten van de stal zijn voorzien van vogelgaas met een maaswijdte van maximaal 5 mm;
  - De ruimte tussen de muurplaat en de golfplaten is afgesloten met vogelschroot om te voorkomen dat de dieren kunnen verblijven tussen de golfplaten en de aanwezige isolatie;
  - De stootvoegen van de spouwmuren zijn aan de buitenkant afgeschermd met vogelgaas met een maaswijdte van maximaal 5 mm. De ventilatie van de spouwmuren blijft hierdoor gehandhaafd.
- De omliggende landerijen zijn reeds sinds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door de intensieve bewerking van het land (maaien, bemesten) is het zeer onwaarschijnlijk dat in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten voorkomen;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten.

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 wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast. 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.

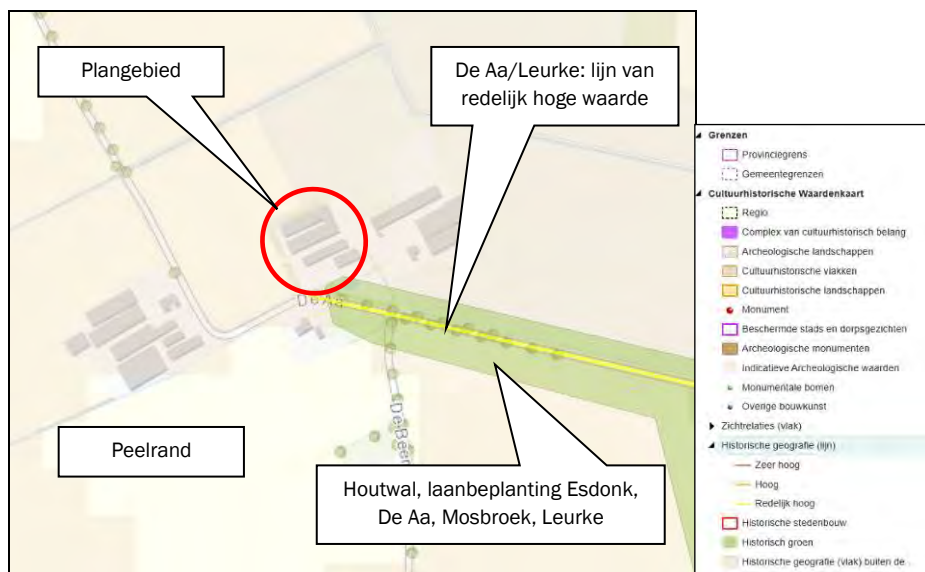
De plicht tot onderhoud en instandhouding van de erfbeplanting wordt gewaarborgd door deze op te nemen in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

## 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige 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 10: 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 De Aa/Leurke is aangewezen als historisch-geografisch lijnelement van redelijk hoge waarde vanwege de ontginningsgeschiedenis.

Het plangebied grenst ten slotte aan historisch groen met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde (houtwal, laanbeplanting Esdonk, De Aa, Mosbroek, Leurke). Het betreffen houtwallen en lanen met eik, es, sporkehout, els en kers in een jonge ontginning, grenzend aan de Aa. De begroeiing dateert voornamelijk uit 1897-1930.

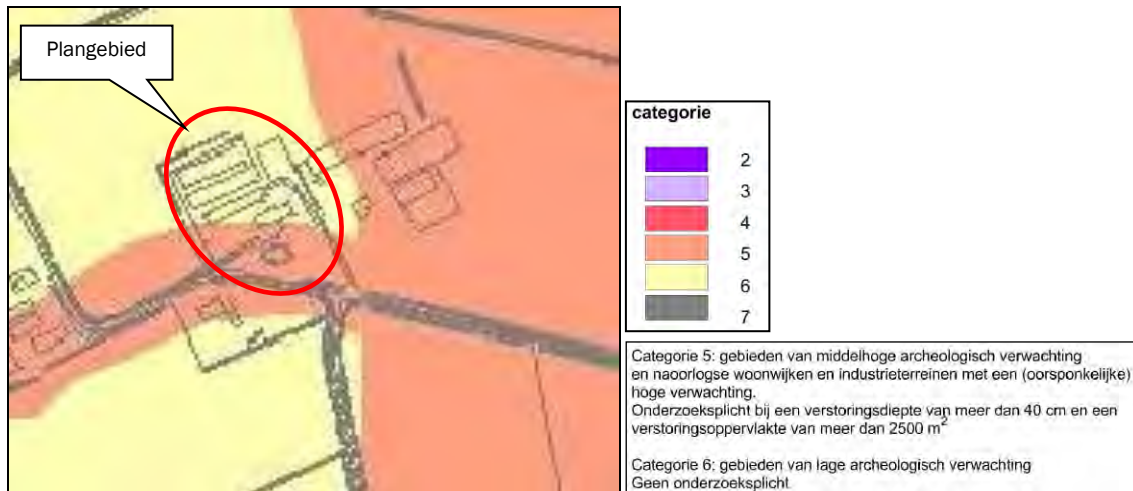
De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. Het nieuwe bijgebouw wordt op voldoende afstand van de waardevolle elementen gerealiseerd.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

#### 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 voor het grootste gedeelte gelegen in een categorie-6-gebied en voor een klein gedeelte in een categorie-5-gebied (middelhoge archeologische verwachting) (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boekel

Binnen het categorie-6-gebied wordt het nieuwe bijgebouw opgericht. Hier geldt geen onderzoeksplicht. In het categorie-5-gebied dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m<sup>2</sup>. Hierbinnen wordt echter geen bebouwing opgericht.

Een archeologisch onderzoek is hier dan ook niet noodzakelijk.

Indien tijdens sloop- of bouwwerkzaamheden onverhoopt archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

## 4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

### 4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten middels een bestaande uitrit op de weg De Aa.

De ontwikkeling heeft geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Per dag is sprake van maximaal 10 verkeersbewegingen. Ten opzichte van de verkeersbewegingen als gevolg van het agrarisch bedrijf is er sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

### 4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van maximaal 2,8 parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied is voldoende verharding aanwezig voor de drie benodigde parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

## 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 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet 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 projectafwijakingsbesluit.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

#### **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.

Indien binnen het nieuwe functievak bebouwing wordt gerealiseerd waarin de verblijfstijd van mensen binnen deze bebouwing meer dan 2 uur per dag bedraagt, dan dient tenminste een vooronderzoek conform NEN 5725 te worden uitgevoerd. Hieruit blijkt vervolgens of verder (verkennend) bodemonderzoek noodzakelijk is, of dat de Bodemkwaliteitskaart gebruikt mag worden als bewijsmiddel voor de bodemkwaliteit.

#### **Toets plangebied**

Aanleiding van de bodemtoets vormt de functiewijziging van agrarisch naar wonen. In de huidige situatie is het gebruik van het perceel agrarisch; er staat een drietal voormalige varkensstallen die worden gesloopt. Daarnaast wordt een groot deel van de bestaande erfverharding gesaneerd.

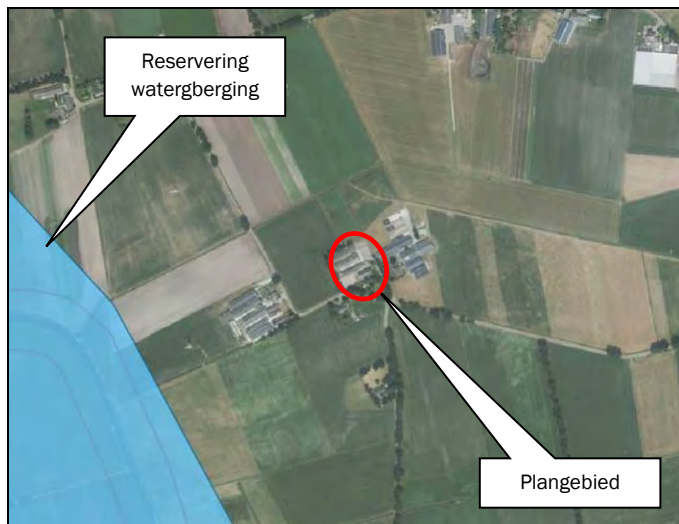
In de nieuwe schuur die wordt gerealiseerd is geen sprake van verblijf van mensen van meer dan 2 uur per dag. De loods wordt gebruikt onder andere voor de opslag van materiaal en materieel en de stalling van paarden. De verblijfsmomenten van eigenaar zijn kortstondig.

Indien een verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, zal dit in het kader van de omgevingsvergunningprocedure worden aangeleverd.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte Noord-Brabant

Het dichtstbijzijnde gebied is een reserveringsgebied voor waterberging (de Aa) dat is gelegen op een afstand van circa 430 meter ten westen van het plangebied. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

## 5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij 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.

Ook 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 verblijfklimaat 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).

### 5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgroondbelasting)

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

- De Aa 11, Boekel (melkveehouderij): functievak gelegen tegen functievak De Aa 9;
- De Aa 5a, Boekel (varkenshouderij): afstand circa 140 meter;

De ligging van de agrarische bedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 13: 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 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.

Ingevolge artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of een voormalige veehouderij (beëindigd na 19 maart 2000) ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. De woning De Aa 9 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning; hier dient dan ook te worden voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geur.

De melkveehouderij op de locatie De Aa 11 is de meest nabijgelegen veehouderij.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing van deze veehouderij is circa 25 meter van de meest nabijgelegen gevel van de (voormalige agrarische) woning De Aa 9. Deze afstand is minder dan de vereiste 50 meter (Wgv) die een bedrijf nodig heeft om zich verder te ontwikkelen.

Echter, in de beoogde situatie wijzigt niets aan de grootte en (woon)functie van de woning. De woning wordt niet uitgebreid in de richting van de melkveehouderij. Er is sprake van een bestaande situatie. De woning De Aa 9 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning waarvoor vaste afstanden gelden en blijven gelden; er hoeft dan ook niet aan de geurnormen te worden getoetst bij wijziging naar een burgerwoning. De bestemmingswijziging vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van de melkveehouderij De Aa 11 en andere 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. 11-10-2018). De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage.

De toetswaarde die in de 'Gebiedsvisie Gemeente Boekel, Wet geurhinder en veehouderij' wordt gehanteerd voor de zone 'Buitengebied' waarin nog sprake is van een acceptabel geurniveau, is 28 ouE/m<sup>3</sup>. Getoetst wordt echter aan de strengere toetswaarde die in de Verordening ruimte wordt gehanteerd bij ontwikkelingen van veehouderijen (20 ouE).

In de berekening van de achtergrondbelasting is uitgegaan van het 'worst case'-scenario, waarbij de hoekpunten van het perceel zijn opgenomen als rand van het geurgevoelig object.

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

Tabel 2: Achtergrondbelasting

Geurgevoelig object	Toetswaarde Verordening ruimte Noord-Brabant (ouE/m <sup>3</sup> )	Achtergrondbelasting (ouE/m <sup>3</sup> )
Hoekpunt 1	20	16,3
Hoekpunt 2	20	17,0
Hoekpunt 3	20	12,4
Hoekpunt 4	20	10,0
Hoekpunt 5	20	9,7

De maximale achtergrondbelasting ter plaatse van het nieuwe functievak 'Wonen' bedraagt 17,0 ouE/m<sup>3</sup>. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde. Dit betekent dat er sprake is van een acceptabel 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 Aa betreft een 60 km/uur-weg met een geluidzone. Echter, er wijzigt niets aan de huidige woning en daarmee aan het beschermingsregime van de woning. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

### Industrielawaai

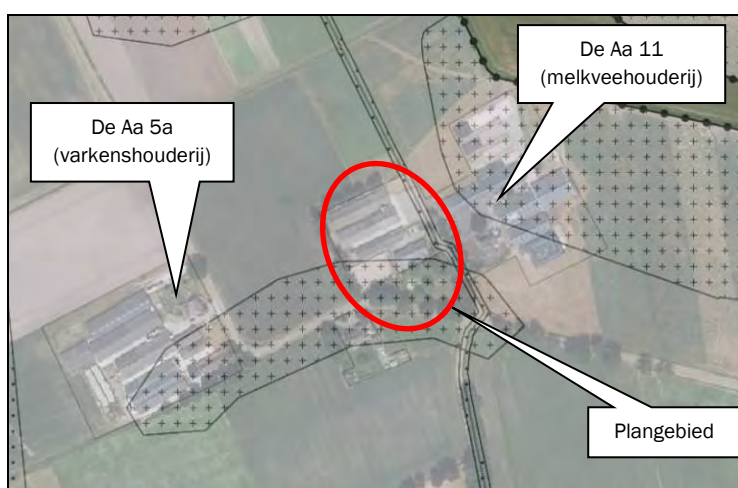
Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 5.5 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

## 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 ('worst case-scenario').

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 14: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 3: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Indices en richtafstanden (meters)					Werkelijke afstand (meters)
Categorie bedrijvigheid	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
De Aa 11 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	10*
De Aa 5a (varkenshouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	140

\* De grenzen van de functievlakken liggen weliswaar tegen elkaar. Echter zijn ter plaatse van de functie 'Leiding' en de beschermingszone aan weerszijden (in totaal 10 meter) geen bebouwingsmogelijkheden.

In principe gelden de afstanden tussen de grenzen van de functievlakken. Echter, in onderhavig geval kan redelijkerwijs worden uitgegaan van de werkelijke afstand van de woning De Aa 9 en de meest

nabijgelegen bedrijfsbebouwing van de veehouderij De Aa 11. Deze afstand bedraagt 30 meter (noordelijke stal).

Het is niet aannemelijk dat de bedrijfsbebouwing richting de woning De Aa 9 wordt uitgebreid, gelet op een eventuele overschrijding van de voorgevelrooilijn van bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning voor beide locaties. Aangezien het een bestaande situatie betreft en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, wijzigt er feitelijk niets. Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast wordt voor het aspect geur voor de varkenshouderij De Aa 5a niet aan de richtafstand voldaan. Echter, in paragraaf 5.3 is middels berekeningen aangetoond dat dit aspect geen belemmering vormt voor de functiewijziging. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

## 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.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

### Niet in betekenende mate bijdragen

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.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

### Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de locatie bedraagt  $18,98 \mu\text{g}/\text{m}^3$ <sup>1</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof normen.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2018) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 10. De volgende figuur toont het resultaat.

---

<sup>1</sup> RIVM, Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

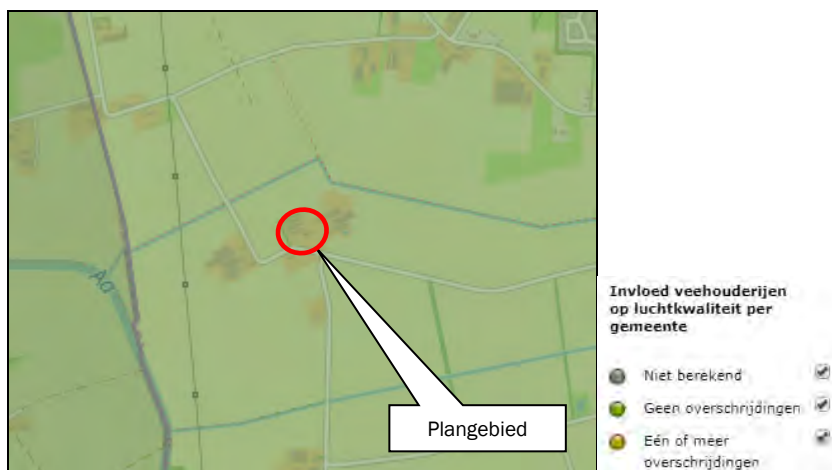
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie	2019	
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10	
Aandeel vrachtverkeer	0.0%	
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0.01
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0.00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1.2	
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 15: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten opzichte van de verkeersbewegingen als gevolg van het agrarisch bedrijf is er daarnaast sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

### Woon- en leefklimaat

Verder is getoetst aan de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hiermee wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland gevolgd. De volgende figuur toont hoe de actuele invloed van veehouderijen op de luchtkwaliteit is.



Figuur 16: Uitsnede kaart viewer monitoring NSL ([www.nsl-monitoring.nl/viewer](http://www.nsl-monitoring.nl/viewer))

De figuur laat zien dat ter plaatse van het plangebied geen overschrijdingen van de normen plaatsvinden als gevolg van veehouderijbedrijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

## 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.

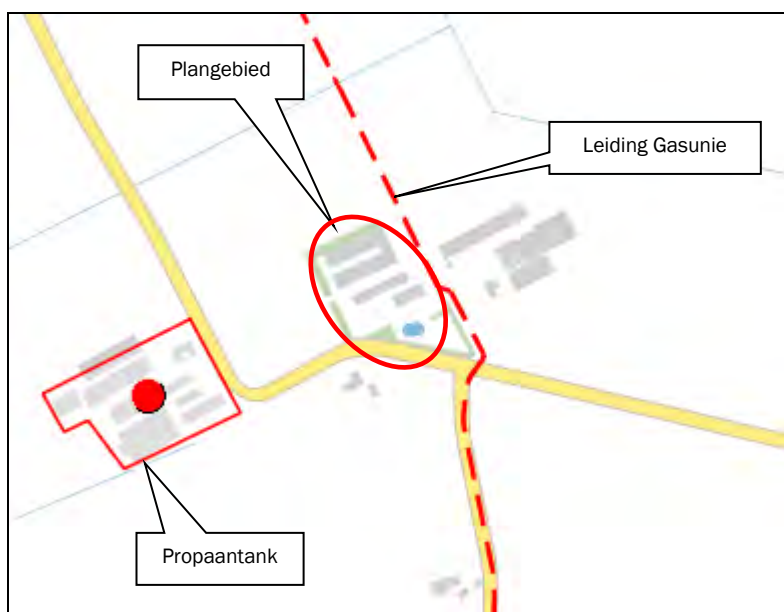
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

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.

Op basis van de Risicokaart is het plangebied gelegen in de nabijheid van een gasleiding van Gasunie (zie volgende figuur).



Figuur 17: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

De woning valt buiten de belemmeringsstrook die aan weerszijden van de leiding is gelegen.

Het plangebied is echter wel gelegen binnen de PR  $10^{-6}$  contour van de leiding. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Op basis van het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen (geactualiseerde versie 2016) zijn uitgangspunten opgenomen voor het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen.

Hierin wordt voor een definitie van de begrippen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aangesloten bij het Bevb, deels naar het Bevi. Voor (beperkt) kwetsbare objecten bestaan er geen sluitende definities of een limitatieve opsomming. De begrippen worden door jurisprudentie nader ingevuld. Het bevoegd gezag kan ook zelf een nadere invulling geven aan deze begrippen, mits de reikwijdte van de wetgeving niet wordt ingeperkt:

- Kwetsbare objecten zijn onder meer woningen, ziekenhuizen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, omvangrijke kantoorgebouwen, recreatieterreinen en andere gebouwen waar grote aantallen personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Ook woonschepen en woonwagens zijn kwetsbare objecten.
- Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid liggende woningen, kleinere kantoren, hotels en restaurants, sporthallen, overige bedrijfsgebouwen. Onder verspreid liggende woningen wordt een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare verstaan. Ook lintbebouwing, voor



zover deze loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op de contouren van het PR van een buisleiding, wordt aangeduid als een beperkt kwetsbaar object.

Een burgerwoning wordt doorgaans als een kwetsbaar object beschouwd, een agrarische bedrijfswoning als een beperkt kwetsbaar object. Echter, een burgerwoning kan als een beperkt kwetsbaar object worden beschouwd indien de dichtheid van woningen maximaal 2 woningen per hectare bedraagt.

In de directe omgeving van de woning De Aa 9 is een tweetal woningen gelegen, De Aa 7 (burgerwoning) en De Aa 11 (agrarische bedrijfswoning). Deze woningen zijn echter op dermate grote afstand van elkaar verwijderd, dat er sprake is van een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare. Daarmee kan de woning De Aa 9 als beperkt kwetsbaar object worden beschouwd.

Dit betekent dat het beschermingsregime ongewijzigd blijft en dat de functiewijziging naar 'Wonen' mogelijk is.

Verder is ten westen van het plangebied een propaantank gelegen binnen de varkenshouderij De Aa 5a. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de risicocontour van deze risicobron.

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 nationale, provinciale en regionale waterbeleid en beleid 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 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m<sup>2</sup> zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* Gevoeligheidsfactor \* 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:

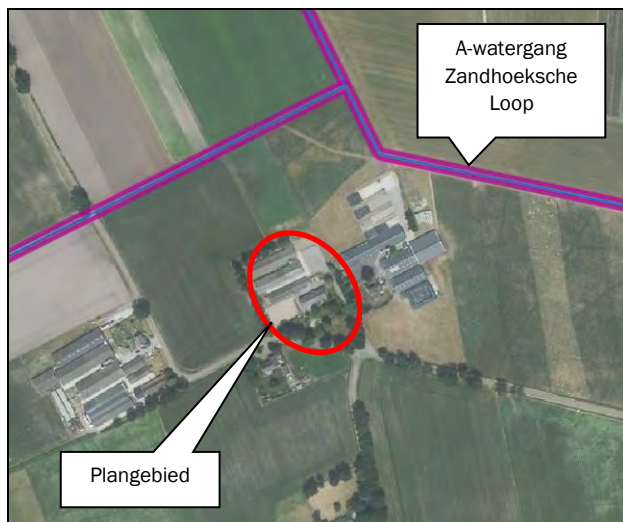
- Het actief benutten van kansen om hemelwater en stedelijk afvalwater te scheiden;
- Het versterken van de bewustwording van water bij particulieren en bedrijven;
- Een duurzame omgang met hemelwater en de ecologie van beken.

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.

In onderhavige ontwikkeling is geen sprake van nieuwbouw. Derhalve hoeft niet aan dit beleid te worden voldaan.

## **6.3 Oppervlaktewater**

De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied in beheer bij het waterschap. Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 100 meter ligt een A-watergang (zie volgende figuur).



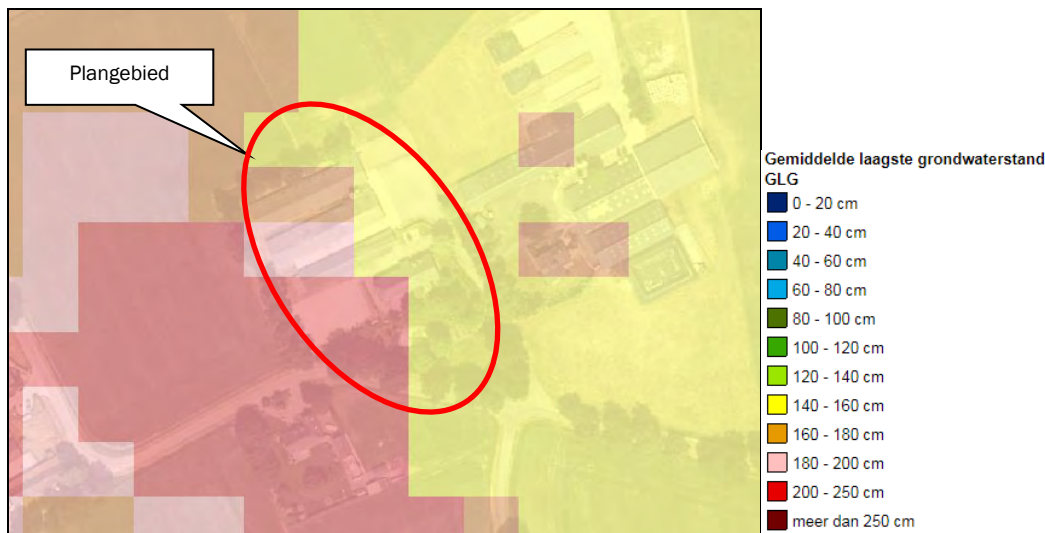
Figuur 18: Ligging leggerwatergangen waterschap

## 6.4 Grondwater

Via de Bodematlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond 40-80 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 140-250 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren). Bij een eventueel te ontwikkelen waterberging zal er rekening worden gehouden met deze grondwaterstanden.



Figuur 19: GHG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)



Figuur 20: GLG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)

## 6.5 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

De volgende tabel toont het verhard oppervlak in zowel de huidige als de beoogde situatie.

Tabel 4: Verhard oppervlak huidige en beoogde situatie

Verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )	Huidige situatie	Beoogde situatie
Dakoppervlak	2.180	610
Erfverharding	2.260	860
<b>Totaal</b>	<b>4.440</b>	<b>1.470</b>

In de beoogde situatie is sprake van een sterke afname van 2.970 m<sup>2</sup> verhard oppervlak binnen het plangebied. Dit betekent dat op basis van noch het waterschapsbeleid, noch het gemeentelijk beleid, een compenserende maatregel noodzakelijk is.

Bij zeer extreme regenval kan het hemelwater afstromen naar en infiltreren op de omliggende gronden, die agrarisch in gebruik zullen blijven.

### Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van het bijgebouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

### Lozen op het riool

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater wordt in de beoogde situatie de locatie op het gemeentelijk riool aangesloten.

**Conclusie**

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



## 7. Conclusie

---

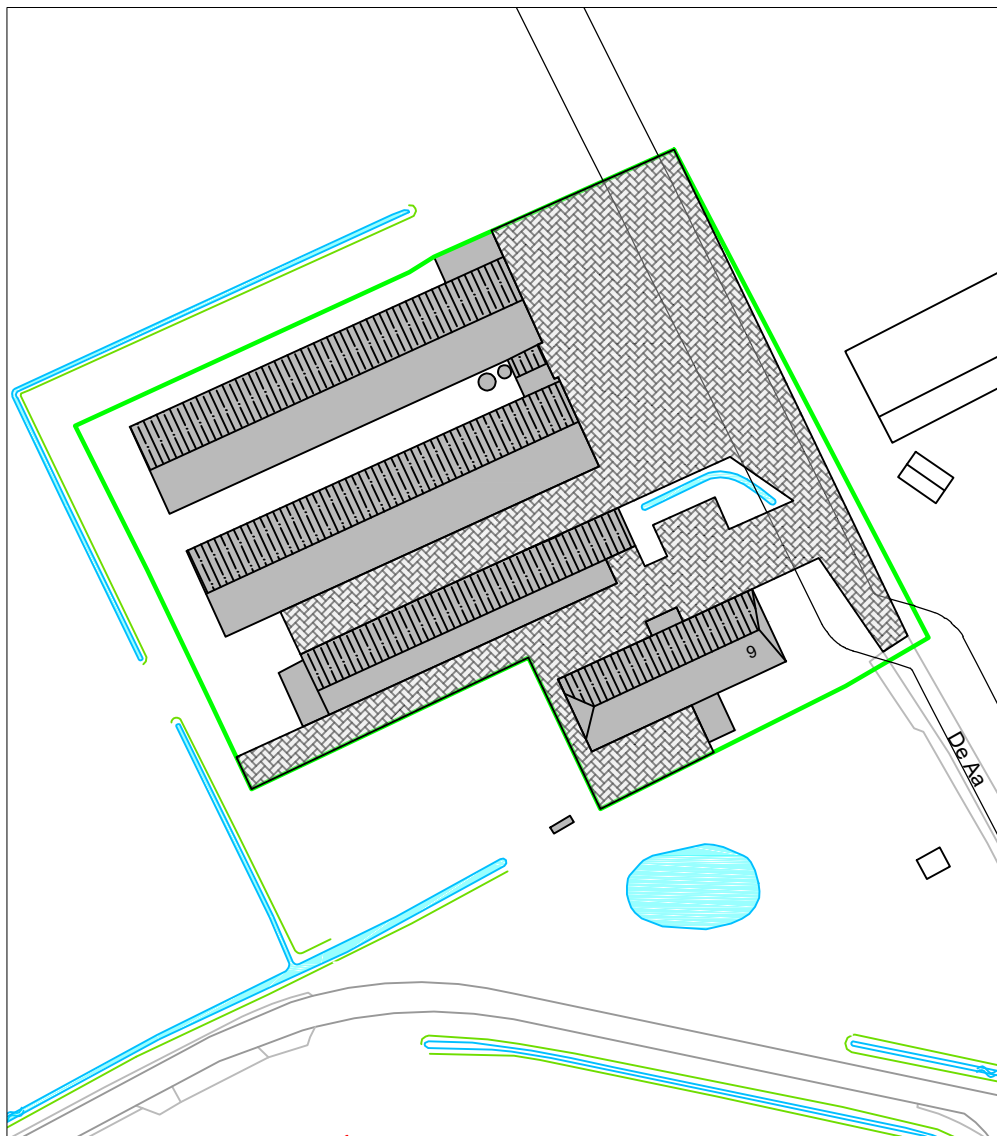
De initiatiefnemer exploiteert op de locatie De Aa 9 een varkenshouderij en is voornemens deze te beëindigen en de locatie te wijzigen naar de functie 'Wonen'. Hiervoor zullen alle bedrijfsgebouwen, behalve de bedrijfswoning, worden gesloopt en zal de bedrijfswoning enkel voor de woonfunctie worden gebruikt. Daarnaast wordt een bijgebouw van 280 m<sup>2</sup> opgericht.

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

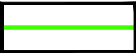
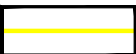

De beoogde ontwikkeling voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden:

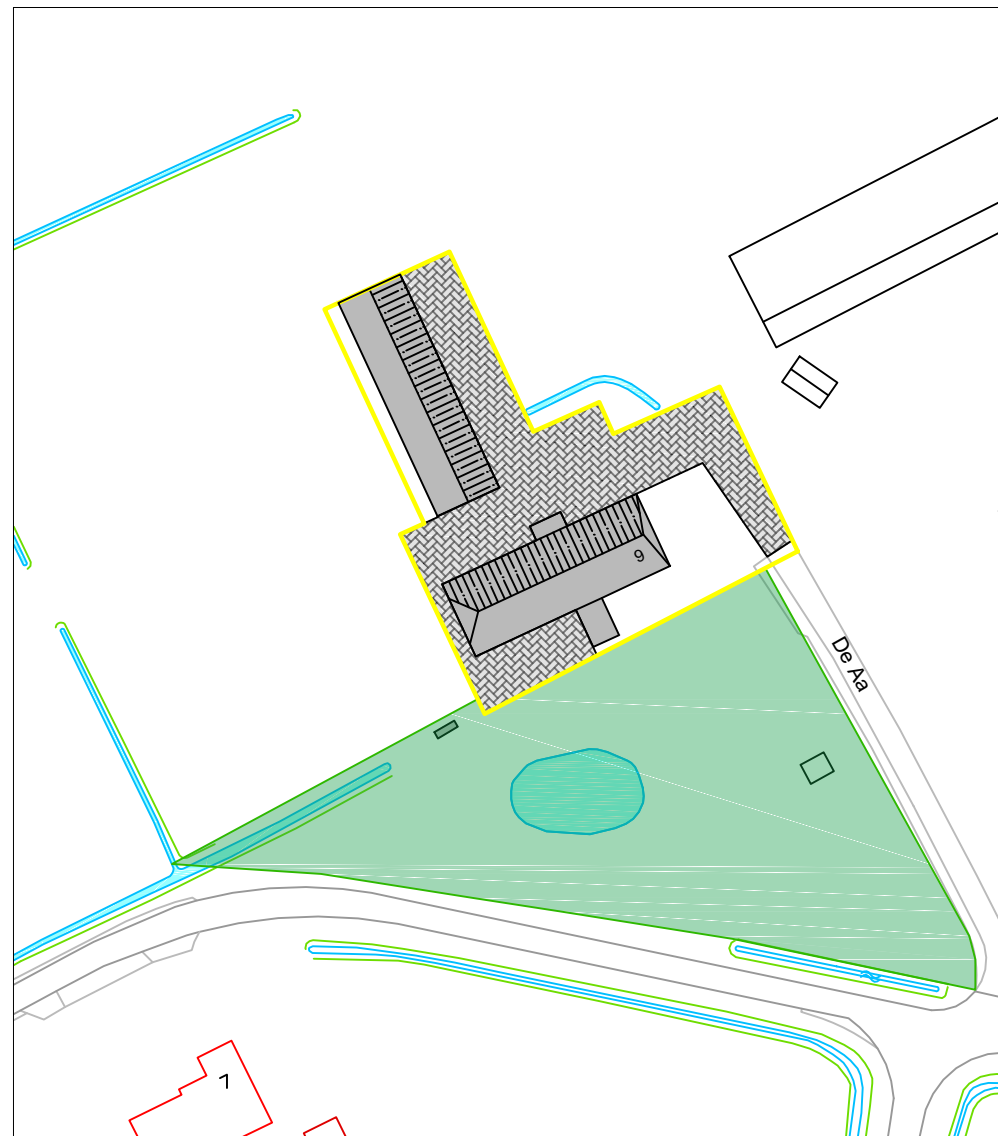
- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant voor wonen binnen de groenblauwe mantel en met name het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning;
- De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Boekel en Vitaal Buitengebied Boekel;
- De in de omgeving voorkomende waarden (landschap, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door het initiatief;
- Het initiatief wordt conform het beleid van de provincie (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap) en de gemeente op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast;
- Het initiatief is milieuhygiënisch aanvaardbaar. Voor alle milieuaspecten wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie of wordt gemotiveerd dat aan een kleinere richtafstand kan worden getoetst. Ten aanzien van het aspect geurhinder kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning acceptabel is. De ontwikkeling vormt ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijbedrijven. Ten slotte vormt ook de leiding geen belemmering voor de ontwikkeling;
- 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.

## Bijlage Situatietekening bestaande en beoogde situatie



Bestaande situatie

-  Bestaand functievak 'Agrarisch bedrijf - Veehouderij' (5.700 m<sup>2</sup>)
-  Beoogd functievak 'Wonen' (1.790 m<sup>2</sup>)
-  Beoogd functievak 'Groen' (2.700 m<sup>2</sup>)



Beoogde situatie



 Agron advies	Agron Advies Koppelstraat 95 5741 GB Beek en Donk Tel.: 0492 347 761 Fax.: 0492 347 754	proj. leider: KW
		getekend KW
Situatieschets De Aa 9 te Boekel		schaal: 1:1.000
		datum: 31-10-2018
		gewijzigd: -
		formaat: A4
		werk nr.: BERLO01.R001

## Bijlage Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap



## Bijlage Landschappelijk inpassingsplan





boerenverstand én meer!

## Landschappelijk inpassingsplan

**DE AA 9 te BOEKEL**

Datum rapportage: 27 november 2018

Opdrachtgever:  
Van Berlo - Kuijpers V.O.F.  
De Aa 9  
5427 PK Boekel

Opgesteld door:  
Agron Advies  
Koppelstraat 95  
5741 GB Beek en Donk

## AANLEIDING

De initiatiefnemer exploiteert op de locatie De Aa 9 een varkenshouderij die hij voornemens is te beëindigen. De agrarische functie dient te worden gewijzigd naar de functie 'Wonen'. Hiervoor zullen alle bedrijfsgebouwen, behalve de bedrijfswoning, worden gesloopt en zal de bedrijfswoning enkel voor de woonfunctie worden gebruikt. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw opgericht.

Op de locatie is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' (vastgesteld op 22 februari 2018) van de gemeente Boekel van toepassing. Het perceel heeft hierin de functie 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' met een bouwvlak van 0,57 hectare en is gelegen binnen de zone 'Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap'.

De functieverandering kan middels een afwijkingsmogelijkheid in het Omgevingsplan worden bewerkstelligd. Hiertoe dient aan de voorwaarden in deze afwijkingsbevoegdheid te worden voldaan. Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast conform de gemeentelijke Beleidsnotitie erfbeplantingen.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing op de locatie.



*Figuur 1: Ligging plangebied*

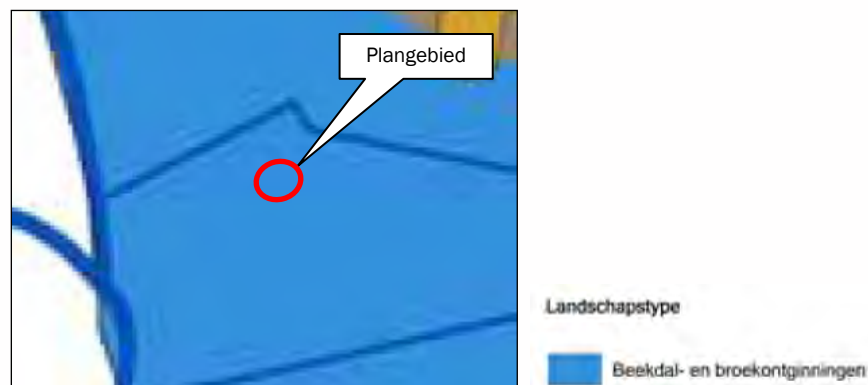
# VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

## Landschapstype

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'. (zie volgende figuur).



Figuur 2: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

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.

## Ontwikkelingsruimte beekdal- en broekontginningen

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Beekdal- en broekontginningenlandschap, 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 Leijgraaf en de variatie van openheid en kleinschaligheid van de broekontginningen.

Van oudsher was er in het broekontginningenlandschap 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.

### **Ontwerprichtlijnen ten aanzien van landschappelijke inpassing**

#### **LANDSCHAPSNIVEAU**

- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken:
  - Relatieve openheid, een rationele (stroken)verkaveling,
  - Rechthoekige landschapselementen en het natte karakter.
- Behoud/versterking van openheid rondom waterlopen;
- Zichtbaarheid van waterloop vergroten door begeleiding met wilgen;
- Kansen benutten voor (natte) natuurontwikkeling (bijv. rietkragen).

#### **ERFNIVEAU**

##### *1) Geordende inrichting van het erf*

Een functionele inrichting van het erf past bij de eigenschappen van het landschap. Een rijk beplant voorerf (woonzone) aan het lint en het bedrijfskavel daarachter. De bedrijfsgebouwen blijven daardoor op afstand van het lint. De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin of boomgaard, hagen en of solitaire (monumentale) bomen. Het bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.

##### *2) Transparante landschappelijke inpassing van het erf*

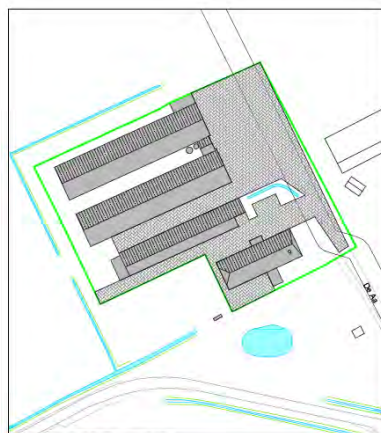
Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent interactie van de bebouwing met het landschap. De bebouwing mag gezien worden, maar dient niet beeldbepalend te zijn. Een bomenrij of houtsingel haaks op het ontginningslint (veelal de lange zijde van het erf), kan al voldoende zijn.

# UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

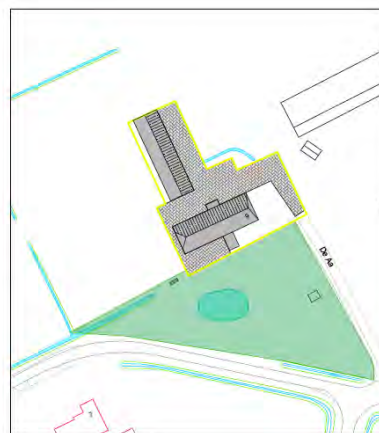
In totaal dient op basis van de Beleidsnotitie erfbeplantingen een oppervlakte van 20% van de totale omvang van het functievak ( $1.790 \text{ m}^2$ ) te worden beplant. Voor onderhavige situatie betekent dit dat circa  $1.790 * 0,2 = 360 \text{ m}^2$  aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

Het plangebied is gelegen op de grens van het beekdallandschap en de broekontginningen.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de oppervlakte bebouwing sterk af; de oude varkensstallen worden gesloopt. Het nieuwe bijgebouw bij de woning steekt minder ver het landschap in dan de huidige bebouwing (zie volgende figuur)



Bestaande situatie



Beoogde situatie

De nieuwe situatie sluit beter aan bij de karakteristieke kenmerken van het beekdal- broekontginningenlandschap (openheid, rechtlijnige landschappelijke

elementen). Door naast de bestaande gebouwen ook de bestaande beplanting rondom de varkensstallen te verwijderen, wordt aan de openheid een impuls gegeven. De bestaande singels zouden immers losse, op zichzelfstaande elementen worden die geen relatie meer hebben met de (nieuwe) bebouwing.

Het nieuwe bijgebouw wordt gecamoufleerd door een singel van struweelbeplanting van circa 6-7 meter breed (totale oppervlakte circa  $400 \text{ m}^2$ ).

Daarnaast wordt aan de westzijde van de bestaande en te handhaven bedrijfswoning struweelbeplanting aangebracht met eenzelfde breedte van 6-7 meter (oppervlakte  $100 \text{ m}^2$ ).

In de struweelbeplanting wordt een negental eiken geplant. Deze boomsoort past binnen het broekontginningenlandschap en de daar reeds voorkomende soorten.

Door het aanbrengen van deze rechtlijnige elementen worden voor het broekontginningenlandschap karakteristieke houtsingels weer teruggebracht.

De oostzijde wordt niet ingeplant, enerzijds om het zicht vanuit de woning op het achterliggende gebied te houden (zoals in de huidige situatie reeds het geval is), anderzijds omdat deze zijde grenst aan de naastgelegen veehouderijlocatie en inpassing hier geen toegevoegde waarde heeft. Ook blijft de zichtlijn vanaf De Aa richting het noordelijke open gebied hierdoor behouden.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan te brengen beplanting circa  $500 \text{ m}^2$ , waarmee wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van het nieuwe functievak.

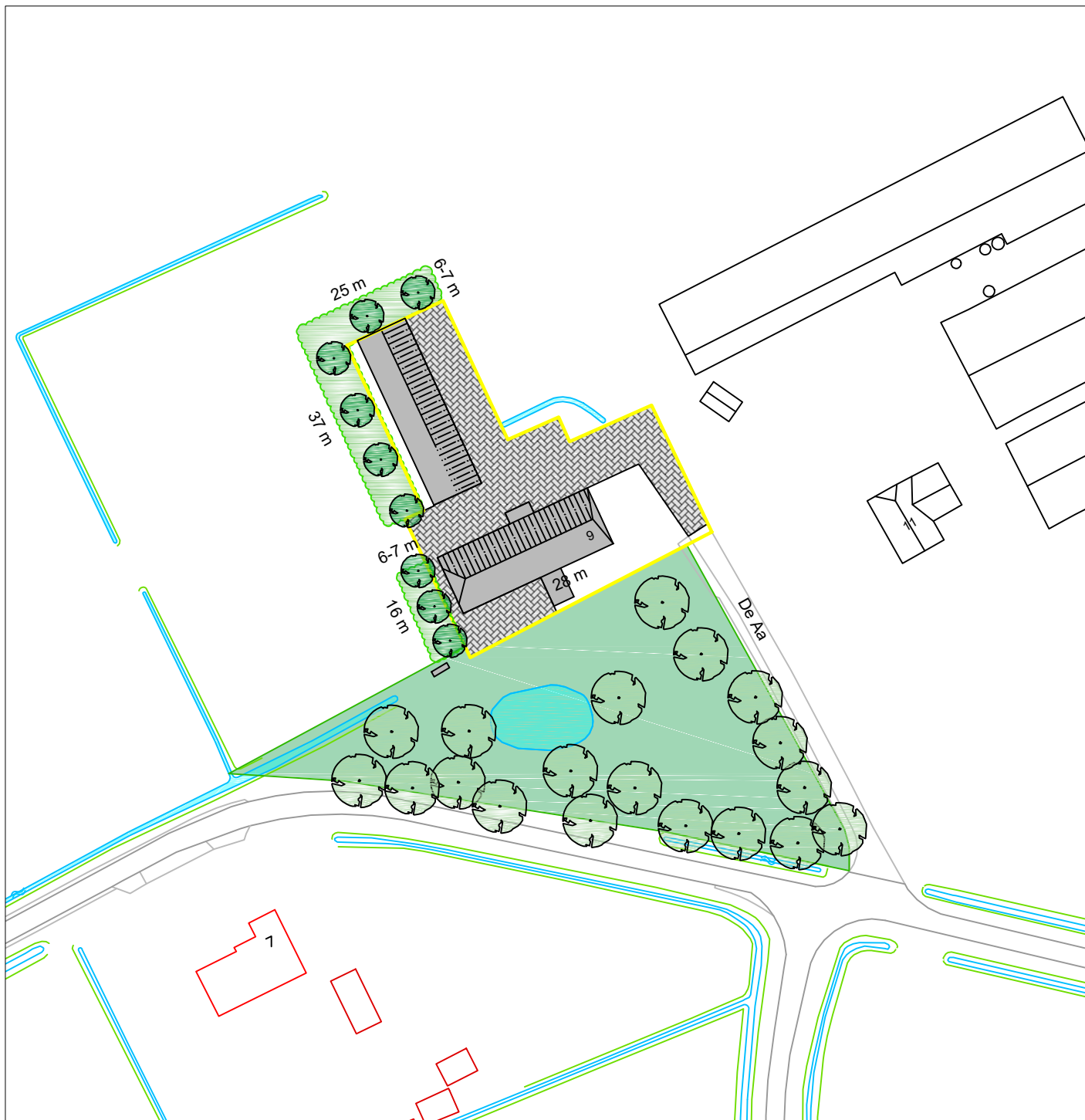
Ten zuiden van de bedrijfswoning is reeds een oppervlakte van circa  $2.700 \text{ m}^2$  aan groen ingericht. Deze spies blijft in de beoogde situatie gehandhaafd.

De beplanting sluit aan bij de aanwezige landschapstructuren en beplantingssoorten in de omgeving.



## ASSORTIMENTSLIJST

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
<b>Bomen</b>				
9 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	14-16	Geplant in de struweelbeplanting  Onderhoud: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Snoeien voorjaar indien noodzakelijk</li> </ul>
<b>Struweelbeplanting (500 m<sup>2</sup>) (landschapselement)</b>				
60 st.	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	80/100	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 4 rijen breed</li> <li>• Plantverband: 1,25 x 1,25 meter</li> <li>• 3-jarig plantmateriaal</li> </ul> Onderhoud: 1 x per jaar snoeien indien noodzakelijk
60 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	80/100	
60 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	80/100	
60 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	80/100	
60 st.	Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	80/100	








## LEGENDA

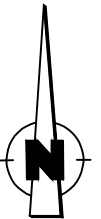
-  Beoogd functievlak 'Wonen' (1.790 m<sup>2</sup>)
-  Beoogd functievlak 'Groen' (2.700 m<sup>2</sup>)

## BESTAANDE BEPLANTING

-  Bestaande bomen
-  Bestaande beplanting

## NIEUWE BEPLANTING

-  Nieuwe bomen (Zomereik; 9 stuks)
-  Struweelbeplanting (500 m<sup>2</sup>)



 <div>Agron advies</div>	Agron Advies Koppelstraat 95 5741 GB Beek en Donk Tel.: 0492 347 761 Fax.: 0492 347 754	proj. leider: KW
		getekend KW
		schaal: 1:500
		datum: 27-11-2018
		gewijzigd: -
Landschappelijk inpassingsplan De Aa 9 te Boekel		formaat: A4
		werk nr.: BERLO01.R001

## Bijlage Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied

## Veehouderijen binnen straal van 2 kilometer

IDNR	X_COORDINAAT	Y_COORDINAAT	EP-hoogte	gemgebhoogte	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	174409	398555	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	3	5421PX	GEMERT
3	174536	399079	4.94	4.29	1.37	2.54	23958	23958	Gemert-Bakel	Esdonk	45	5421PX	GEMERT
4	174132	398807	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	16	5421PZ	GEMERT
5	174274	399163	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	26	5421PZ	GEMERT
6	174319	399229	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	28	5421PZ	GEMERT
7	174349	399384	6	6	0.5	4	13432	13432	Gemert-Bakel	Esdonk	32	5421PZ	GEMERT
8	174531	399379	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	36	5421PZ	GEMERT
9	174569	399282	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	40	5421PZ	GEMERT
10	174291	398660	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	8	5421PZ	GEMERT
11	173677	398675	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Serisweg	22	5421ZC	GEMERT
12	173685	398737	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Serisweg	24	5421ZC	GEMERT
13	173680	399164	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Serisweg	30	5421ZC	GEMERT
14	175250	398530	6	6	0.5	4	1131	1131	Gemert-Bakel	Handelsesteeg	25	5421ZG	GEMERT
15	175074	398527	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Handelsesteeg	27	5421ZG	GEMERT
16	174234	401612	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Schutboom	1	5427CG	BOEKEL
17	174349	401298	6	6	0.5	4	2926	2926	Boekel	Irenestraat	49	5427CV	BOEKEL
18	175064	400660	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat	12	5427ED	BOEKEL
19	175033	400732	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat	4	5427ED	BOEKEL
20	175226	400712	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat	7	5427ED	BOEKEL
21	174845	400225	6	6	0.5	4	78	78	Boekel	Leurke	4	5427EE	BOEKEL
22	174935	400418	6	6	0.5	4	25659	25659	Boekel	Leurke	5	5427EE	BOEKEL
23	174842	400406	6	6	0.5	4	2043	2043	Boekel	Leurke	6	5427EE	BOEKEL
24	174778	400447	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Leurke	7	5427EE	BOEKEL
25	175490	400384	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	10	5427EG	BOEKEL
26	175372	400364	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	4A	5427EG	BOEKEL
27	175347	400462	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat	7	5427EG	BOEKEL
28	175569	399694	6	6	0.5	4	12650	12650	Boekel	Berkhoek	1	5427ES	BOEKEL
29	175203	400426	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Gemertseweg	1	5427ET	BOEKEL

30	175273	399749	6	6	0.5	4	28601	28601	Boekel	Gemertseweg	10	5427ET	BOEKEL
31	175572	399584	6	6	0.5	4	13709	13709	Boekel	Gemertseweg	16	5427ET	BOEKEL
32	175097	400307	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Gemertseweg	2	5427ET	BOEKEL
33	175215	400336	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Gemertseweg	3	5427ET	BOEKEL
34	175076	399978	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Mutshoek	7	5427EV	BOEKEL
35	174536	399620	6	6	0.5	4	45127	45127	Boekel	Schuurkerkweg	3	5427EW	BOEKEL
36	175584	401630	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Donkstraat	15	5427HA	BOEKEL
37	175655	401649	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Donkstraat	21	5427HA	BOEKEL
38	175639	402159	6	6	0.5	4	23508	23508	Boekel	Zijp	1	5427HK	BOEKEL
39	173792	401246	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Erpseweg	15	5427PG	BOEKEL
40	173007	401440	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Erpseweg	22	5427PG	BOEKEL
41	173380	401719	6	6	0.5	4	13133	13133	Boekel	Het Goor	10	5427PH	BOEKEL
42	173858	401439	6	6	0.5	4	5283	5283	Boekel	Het Goor	2	5427PH	BOEKEL
43	174837	400675	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	1	5427PJ	BOEKEL
44	174113	400935	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	13	5427PJ	BOEKEL
45	173986	401021	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	17	5427PJ	BOEKEL
46	173929	401073	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	19	5427PJ	BOEKEL
47	175003	400608	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	1B	5427PJ	BOEKEL
48	174703	400704	6	6	0.5	4	18449	18449	Boekel	Zandhoek	5	5427PJ	BOEKEL
49	174632	400687	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	7A	5427PJ	BOEKEL
50	174591	400759	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	9	5427PJ	BOEKEL
51	173741	400480	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	De Aa	11	5427PK	BOEKEL
52	173086	401030	6	6	0.5	4	16225	16225	Boekel	De Aa	2	5427PK	BOEKEL
53	173058	400777	6	6	0.5	4	27774	27774	Boekel	De Aa	3	5427PK	BOEKEL
54	173210	400779	6	6	0.5	4	390	390	Boekel	De Aa	5	5427PK	BOEKEL
55	173456	400336	6	6	0.5	4	48010	48010	Boekel	De Aa	5A	5427PK	BOEKEL
56	173640	400454	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	De Aa	9	5427PK	BOEKEL
57	173667	399764	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	De Beemd	4	5427PL	BOEKEL
58	173952	400954	6	6	0.5	4	9312	9312	Boekel	Kiesbeemd	3	5427PM	BOEKEL
59	173839	400961	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Kiesbeemd	5	5427PM	BOEKEL
60	174151	402008	6	6	0.5	4	34017	34017	Boekel	Schutboom	9	5427PP	BOEKEL
61	174295	401906	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	20	5427PR	BOEKEL

62	174249	401949	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	24	5427PR	BOEKEL
63	174304	402013	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	25	5427PR	BOEKEL
64	174213	402070	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	2	5427PS	BOEKEL
65	174050	402358	6	6	0.5	4	5554	5554	Boekel	Neerbroek	3	5427PS	BOEKEL
66	174131	402396	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	5	5427PS	BOEKEL
67	174214	402281	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	6	5427PS	BOEKEL
68	174216	402383	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	8	5427PS	BOEKEL
69	173964	402085	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Lage Raam	4	5427PT	BOEKEL
70	173885	402091	6	6	0.5	4	924	924	Boekel	Lage Raam	6	5427PT	BOEKEL
71	173613	402050	6	6	0.5	4	26400	26400	Boekel	Lage Raam	8	5427PT	BOEKEL
72	175315	402316	6	6	0.5	4	9903	9903	Boekel	Burgt	10A	5427RN	BOEKEL
73	175303	402104	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Burgt	6	5427RN	BOEKEL
74	175115	402333	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Burgt	9	5427RN	BOEKEL
75	172829	399220	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Gemertsedijk	11	5469NH	ERP
76	173622	398453	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Gemertsedijk	19	5469NH	ERP
77	172714	399742	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoeksehei	10	5469NJ	ERP
78	172854	399856	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoeksehei	12	5469NJ	ERP
79	171826	400617	6	6	0.5	4	51305	51305	Meerijstad	Hoek	10A	5469NK	ERP
80	172027	400535	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoek	15	5469NK	ERP
81	172041	400195	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoek	16	5469NK	ERP
82	172216	400141	6	6	0.5	4	53933	53933	Meerijstad	Hoek	21	5469NK	ERP
83	172396	399691	6	6	0.5	4	48923	48923	Meerijstad	Hoek	27	5469NK	ERP
84	171816	400771	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoek	6	5469NK	ERP
85	171873	400805	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoek	7	5469NK	ERP
86	172061	400754	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Hoek	9	5469NK	ERP
87	171828	400332	6	6	0.5	4	41820	41820	Meerijstad	Kempkesweg	6	5469NL	ERP
88	171787	400475	6	6	0.5	4	41683	41683	Meerijstad	Kempkesweg	9	5469NL	ERP
89	171735	399927	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Heuvelberg	26	5469NM	ERP
90	171811	398439	6	6	0.5	4	356	356	Meerijstad	Meerbosweg	39	5469PL	ERP
91	171943	402431	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Boterhurken	20	5469SV	ERP
92	172199	402245	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Berkensteeg	3	5469SW	ERP
93	172067	402031	6	6	0.5	4	47846	47846	Meerijstad	Berkensteeg	5	5469SW	ERP

94	172671	401355	6	6	0.5	4	17774	17774	Meerijstad	Veluwe	1	5469SX	ERP
95	172638	401052	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	15	5469SX	ERP
96	172801	400714	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	16	5469SX	ERP
97	172843	400653	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	18	5469SX	ERP
98	172902	401083	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	7	5469SX	ERP
99	172553	401075	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Veluwe	8	5469SX	ERP
100	172100	401629	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Boekelseweg	10	5469SZ	ERP
101	172174	401595	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Boekelseweg	14	5469SZ	ERP
102	171735	401863	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Boekelseweg	1A	5469SZ	ERP
103	171752	401739	6	6	0.5	4	69634	69634	Meerijstad	Boekelseweg	2	5469SZ	ERP
104	172744	401544	6	6	0.5	4	69890	69890	Meerijstad	Boekelseweg	23	5469SZ	ERP
105	171819	401854	6	6	0.5	4	0	0	Meerijstad	Boekelseweg	3	5469SZ	ERP
106	171895	401832	6	6	0.5	4	109	109	Meerijstad	Boekelseweg	5	5469SZ	ERP
107	172100	401806	6	6	0.5	4	23809	23809	Meerijstad	Boekelseweg	9	5469SZ	ERP

## Receptoren

Receptoren	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm [ouE/m³]	Berekende geurlasting [ouE/m³]
Hoekpunt 1	173595	400458	20.000	16.308
Hoekpunt 2	173619	400409	20.000	16.982
Hoekpunt 3	173665	400407	20.000	12.366
Hoekpunt 4	173708	400429	20.000	10.002
Hoekpunt 5	173674	400494	20.000	9.728