

## Ruimtelijke onderbouwing

*Bestemmingsplan  
Schepersdijk 4 te Venhorst*



## Ruimtelijke onderbouwing

Datum: 24 juli 2015  
Status: Concept  
Initiatiefnemer: Dhr. E.C.A. van Lankveld  
Schepersdijk 4  
5428 NS Venhorst  
Opgesteld door: E. van den Berselaar

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	3
1 Inleiding .....	4
1.1 Huidige situatie.....	5
1.2 Gewenste situatie .....	5
1.3 Ruimtelijke en functionele structuur.....	6
2 Planologisch kader .....	7
2.1 Rijksbeleid.....	7
2.2 Provinciaal beleid .....	7
2.2.1 Structuurvisie.....	7
2.2.2 Verordening ruimte .....	8
2.3 Gemeentelijk beleid .....	9
2.3.1 Structuurvisie.....	9
2.3.2 Bestemmingsplan .....	9
3 Ruimtelijke aspecten.....	12
3.1 Stedenbouw en landschap .....	12
3.2 Verkeer en infrastructuur.....	12
3.3 Cultuurhistorie en archeologie.....	12
3.4 Externe veiligheid .....	14
4 Milieuaspecten .....	15
4.1 Geluid.....	15
4.2 Fijnstof .....	15
4.3 Geur .....	15
4.4 Water .....	15
4.5 Natuur .....	17
4.6 Bodem.....	17
5 Uitvoerbaarheid en procedure.....	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
5.3 Te volgen procedure .....	19
6 Conclusie .....	20
Bijlagen .....	21

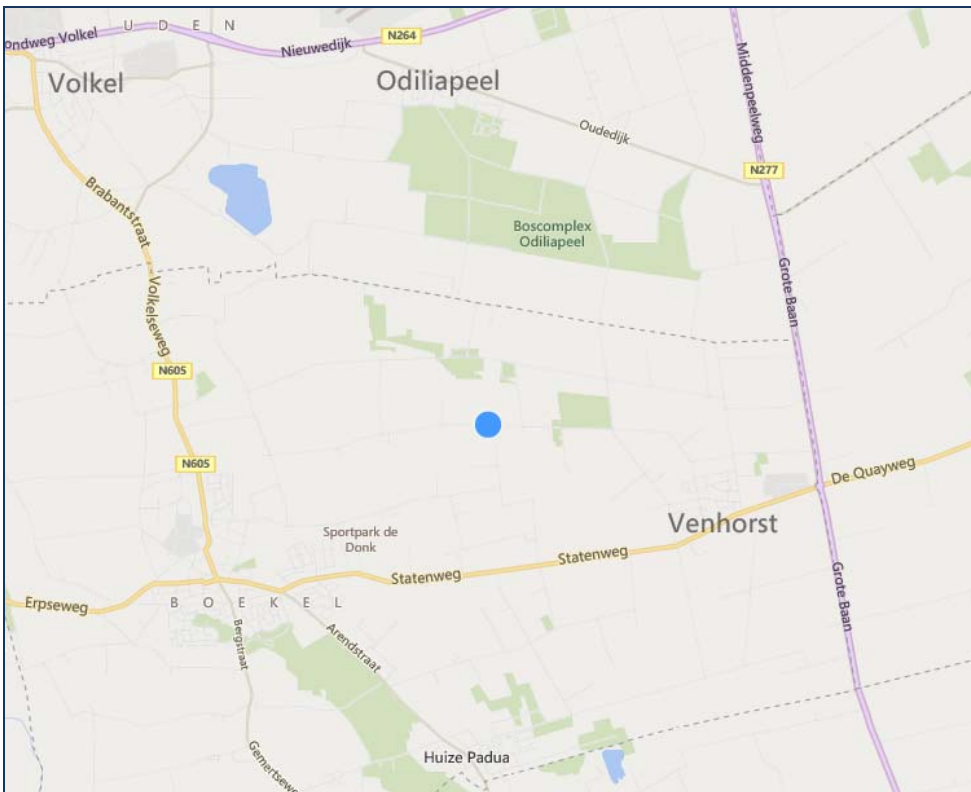
## 1 Inleiding

Initiatiefnemer de heer E. van Lankveld exploiteert aan de Schepersdijk 4 te Venhorst een constructiebedrijf, Eric van Lankveld Montage. Het bedrijf richt zich op montage van stalinrichting. Het betreft een kleinschalige onderneming. Op dit moment heeft de locatie een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn gestaakt. Enkel worden enkele paarden gehouden voor de hobby. De huidige werkzaamheden op de locatie passen niet binnen deze bestemming. Het is derhalve gewenst de bestemming te wijzigen.

De gemeente heeft aangegeven de bestemmingswijziging mee te willen nemen bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt getoetst of de gewenste ontwikkeling past binnen de gestelde wet- en regelgeving.

### Ligging

De locatie is gelegen in Venhorst, gemeente Boekel, tussen de kernen van Boekel en Venhorst. Venhorst is gelegen op een afstand van 1,7 km. Boekel is gelegen op een afstand van 1,9 km.



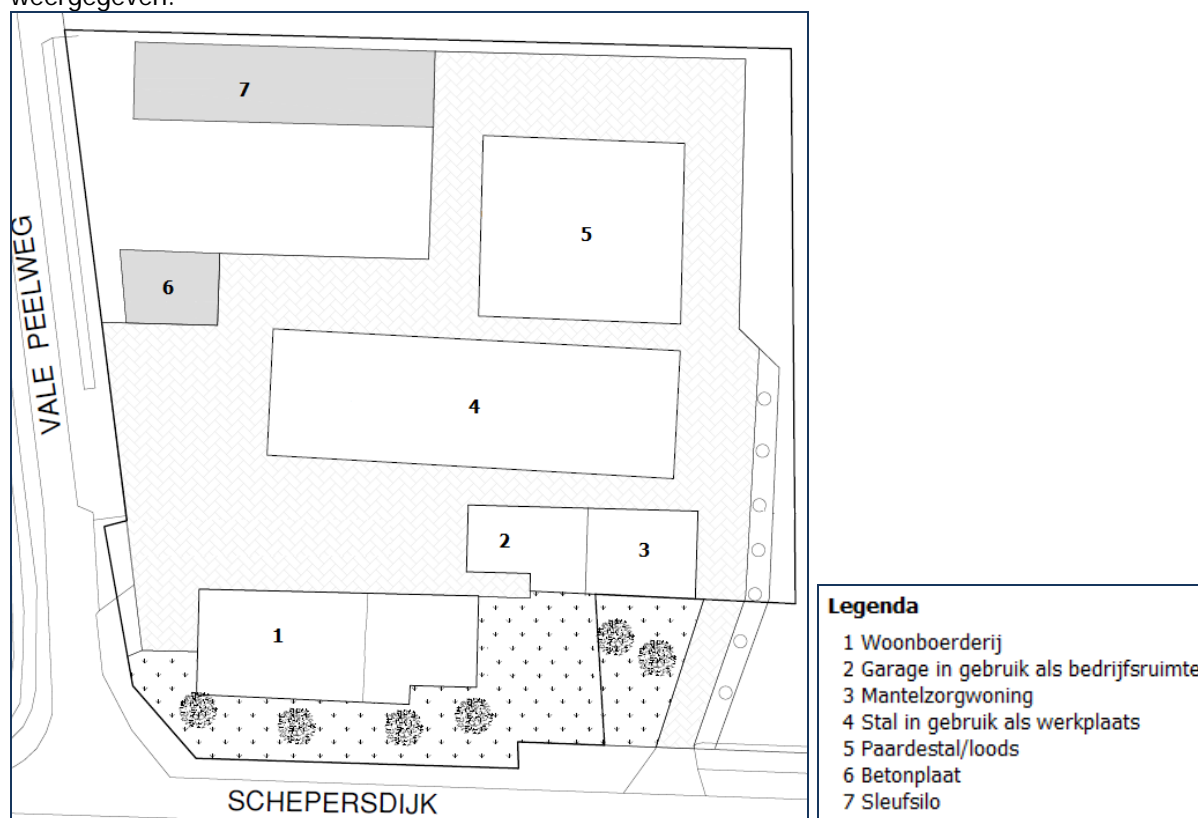
Afbeelding 1: Ligging ten opzichte van de nabijgelegen kernen, bron: Bing maps



Afbeelding 2: Bovenaanzicht bedrijf, bron: Bing maps

### 1.1 Huidige situatie

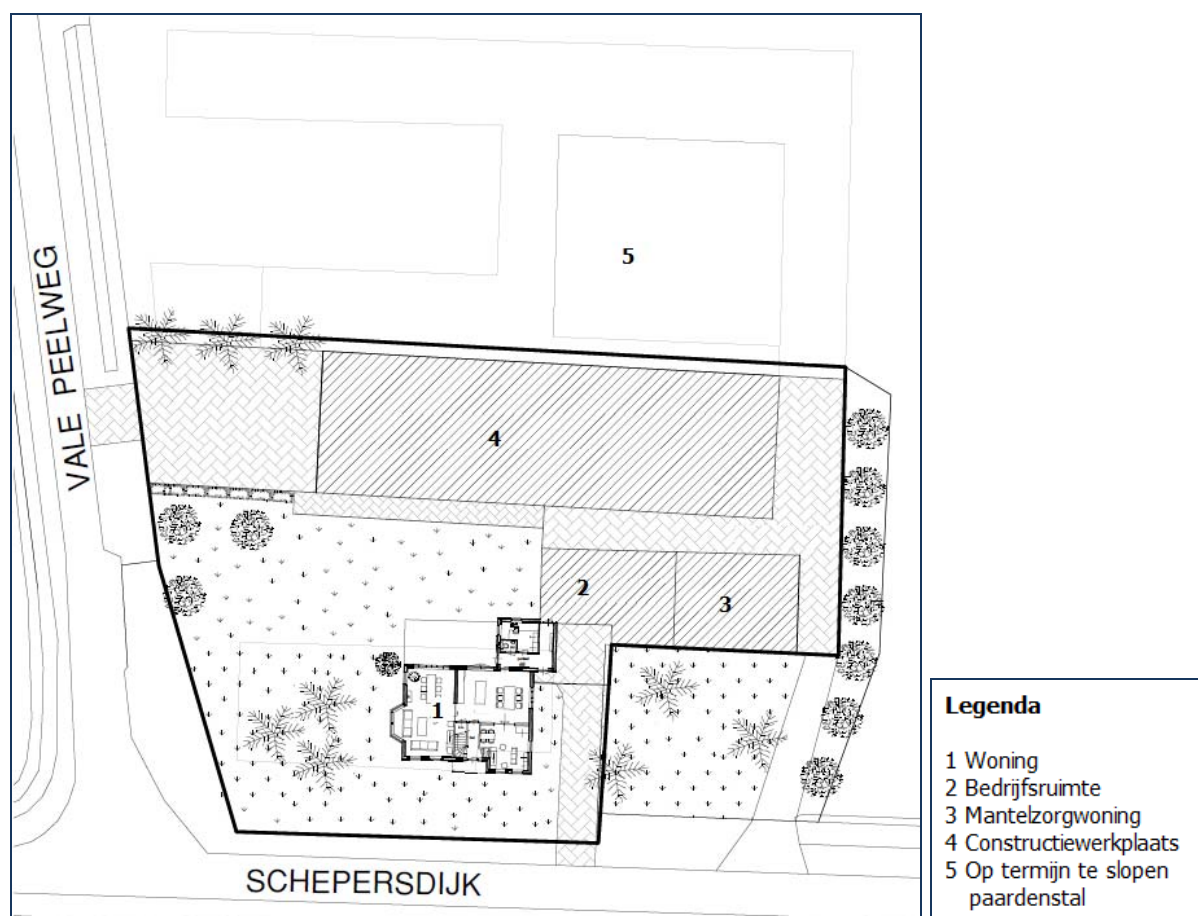
In de huidige situatie zijn op de locatie een woonboerderij, Garage en mantelzorgwoning, stal, paardenstal/loods, betonplaat en sleufsilos. Zowel de garage, stal als een gedeelte van de woonboerderij worden gebruikt ten behoeve van het montagebedrijf. Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 3: Huidige situatie

### 1.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden de sleufsilos, betonplaat, gedeelte van de erfverharding en op termijn de paardenstal gesloopt. De woning wordt gesloopt en zal herbouwd worden. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd. De garage en stal worden gebruikt als bedrijfsruimte. Buitenslag vindt niet plaats. De inrit ligt hierbij meer naar het zuiden ten opzichte van de huidige situatie. Voor deze nieuwe situatie zal te zijner tijd een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan worden. Op onderstaande situatietekening is de gewenste situatie weergegeven. Een situatietekening op schaal is als bijlage toegevoegd.



Afbeelding 4: Gewenste situatie

### ***1.3 Ruimtelijke en functionele structuur***

De locatie is gelegen in het buitengebied van Venhorst, gemeente Boekel. De locatie is gelegen aan de Schepersdijk, een verharde doorgaande weg. De bedrijfsinrit is gelegen aan de Vale Peelweg, een zijstraat van de Schepersdijk. De inrit voor privégebruik is gelegen aan de Schepersdijk. In de nabije omgeving van het bedrijf aan de Schepersdijk 4 te Venhorst zijn zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven te vinden. De meest nabijgelegen veehouderij is gelegen aan de Schepersdijk 1 op een afstand van circa 35 m. Het landschap kenmerkt zich door de aanwezige bossages en laanbomen met daartussen open gebieden. De omliggende gronden worden gebruikt ten behoeve van de akkerbouw en veeteelt.

## 2 Planologisch kader

De ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als deze past binnen het gestelde beleid door de diverse overheden. Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

### 2.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De SVIR is vastgesteld en inwerking getreden op 13 maart 2012. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040. Het doel van deze structuurvisie is een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland creëren. Het Rijk richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

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

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

Het Rijk benoemt daarnaast 13 nationale belangen. hiervoor is het Rijk verantwoordelijk. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt de samenhang van deze rijksbelangen met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

De nationale belangen uit de SVIR worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd middels twee besluiten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een gedeelte van de bepalingen in het Barro worden in de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uitgewerkt.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en heeft geen betrekking op de nationale projecten zoals genoemd in het Barro. Verdere toetsing aan dit beleid is dan ook niet noodzakelijk. Aspecten waaronder milieu, waterhuishouding en overige zaken welke van belang zijn en geborgd zijn middels het Bro zullen in deze ruimtelijke onderbouwing worden getoetst.

### 2.2 Provinciaal beleid

Het planologische beleid van de provincie is verwoord in de structuurvisie ruimtelijke ordening en juridisch geborgd middels de Verordening ruimte 2014.

#### 2.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Deze partiële herziening is in werking getreden op 19 maart 2014.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid.

De locatie aan de Schepersdijk 4 te Venhorst is gelegen in 'landelijk gebied', in 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' geldt het beleid zoals beschreven voor het gemengd landelijk gebied. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie en het steeds verder sluiten van kringlopen een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

Onderhavige ontwikkeling betreft een montagebedrijf gelieerd aan de agrarische sector en past daarmee binnen het beleid van functiemenging en agrarische activiteit.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

### 2.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

Algemene regels worden gesteld ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering van het landschap en afwijkingmogelijkheden in verband met maatwerk. In de Verordening worden vier structuren onderscheiden, de stedelijke structuur, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast zijn regels opgenomen die alleen gelden voor een gebied met een aanduiding. In totaal zijn 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan. Voor de aspecten mestbewerking, veehouderijen en sanerings- en verplaatsingslocaties zijn tevens rechtstreeks werkende regels opgenomen.

Onderhavige locatie is gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. In artikel 7.10 zijn regels gesteld aangaande niet-agrarische functies in gemengd landelijk gebied. Daarnaast zijn de regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 van toepassing.

#### Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing;
- b. Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De sleufsilos, betonplaat en erfverharding worden gesloopt. Op termijn, binnen tien jaar, wordt tevens de paardenstal/loods gesloopt. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met tussen initiatiefnemer en gemeente. Het bestemmingsvlak kan hiertoe verkleind worden. De activiteiten vinden in bestaande bebouwing plaats. Gezien bovenstaande is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is ten behoeve van de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke als bijlage is bijgevoegd. Deze levert een bijdrage aan de fysieke verbetering van de omgeving.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bevat deze ruimtelijke onderbouwing daarnaast een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de naaste omgeving van de locatie aan de Schepersdijk 4. In het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden, de landschappelijke waarden, verkeer en de effecten op de omgeving.

Artikel 3.2 stelt regels aangaande de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierin is bepaald 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. Hierbij bevat de toelichting een verantwoording dat de verbetering binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid past en de wijze waarop deze verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

De voorgenomen kwaliteitsverbetering van het landschap vindt plaats op basis van het gemeentelijke beleid hieromtrent zoals omschreven in de Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel. Naast het beplantingsplan is aandacht besteed aan extra kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het landschappelijk inpassingsplan en de berekening kwaliteitsverbetering zijn als bijlage aan deze onderbouwing bijgevoegd. De uitvoering en het behoud van de landschappelijke inpassing wordt geborgd door voorwaardelijke verplichtingen in de regels waarbij verwezen wordt naar het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage bij de regels.

#### Artikel 7.10 (lid 1) Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 (Wonen, Ruimte-voor-ruimte en landgoederen) mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;

De oppervlakte van het bestemmingsvlak is circa 2.242 m<sup>2</sup> waarmee voldaan wordt aan deze bepaling.

- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

Onderhavig initiatief draagt bij aan een gemengd landelijk gebied. Tegelijkertijd doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de agrarische economie. De ontwikkeling draagt zelfs bij aan de agrarische economie aangezien het een bedrijf is gelieerd aan de agrarische sector.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De sleufsilos, betonplaat en op termijn de paardenstal/loods zullen worden gesloopt. De overige bebouwing blijft in gebruik als bedrijfsruimte en mantelzorgwoning.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Onderhavige inrichting is, gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving, vergelijkbaar met bedrijven genoemd in de categorie 2 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor categorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter en voor categorie 3 bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter. In onderhavige situatie is sprake van een afstand van 60 meter tot de dichtstbijgelegen woning. De vervoersbewegingen vinden plaats aan de oostzijde van het bedrijf op circa 90 meter van de dichtstbijgelegen woning. Tussen de ruimte waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en de dichtstbijgelegen woning is de mantelzorgwoning gelegen. Deze zorgt voor afscherming van geluid. Geconcludeerd kan worden dat zelfs voldaan wordt aan de richtafstanden behorende bij milieucategorie 3.

- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Onderhavig initiatief betreft één bedrijf.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Onderhavig initiatief betreft geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;

Onderhavig initiatief betreft geen detailhandelsfunctie.

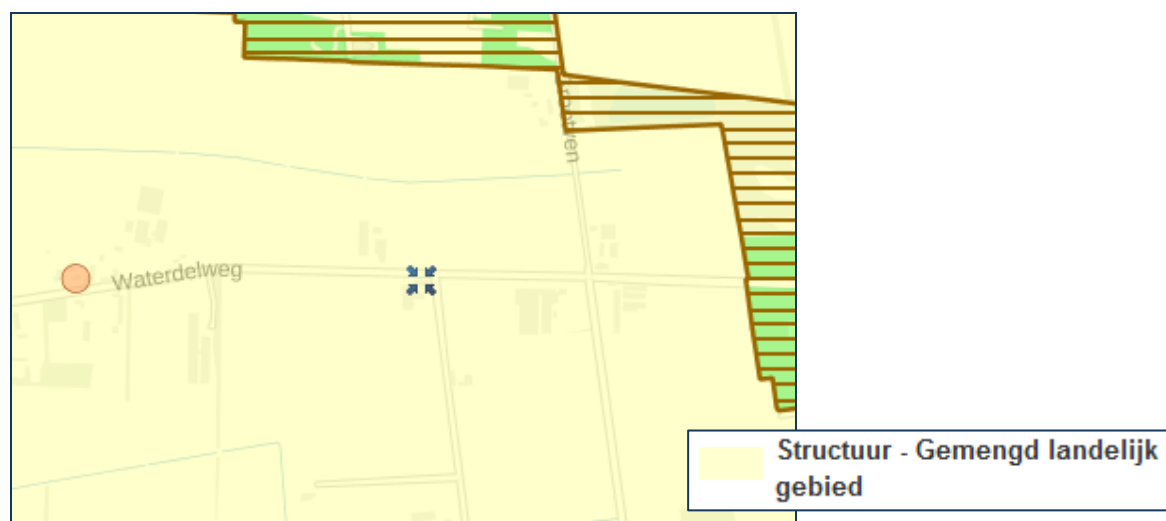
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Het is en blijft een kleinschalige onderneming. Binnen de hier genoemde omvang heeft het bedrijf nog voldoende mogelijkheden. Het bouwvlak heeft nu een oppervlakte van circa 2.242 m<sup>2</sup>. Dit geeft voldoende mogelijkheden op de langere termijn.

- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het montagebedrijf betreft ook na de gewenste ontwikkeling een kleinschalig bedrijf. De bedrijfsruimte heeft in totaal een oppervlakte van 603 m<sup>2</sup>.





Afbeelding 6: Uitsnede kaart behorende tot Verordening ruimte 2014

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief past binnen het provinciaal beleid.

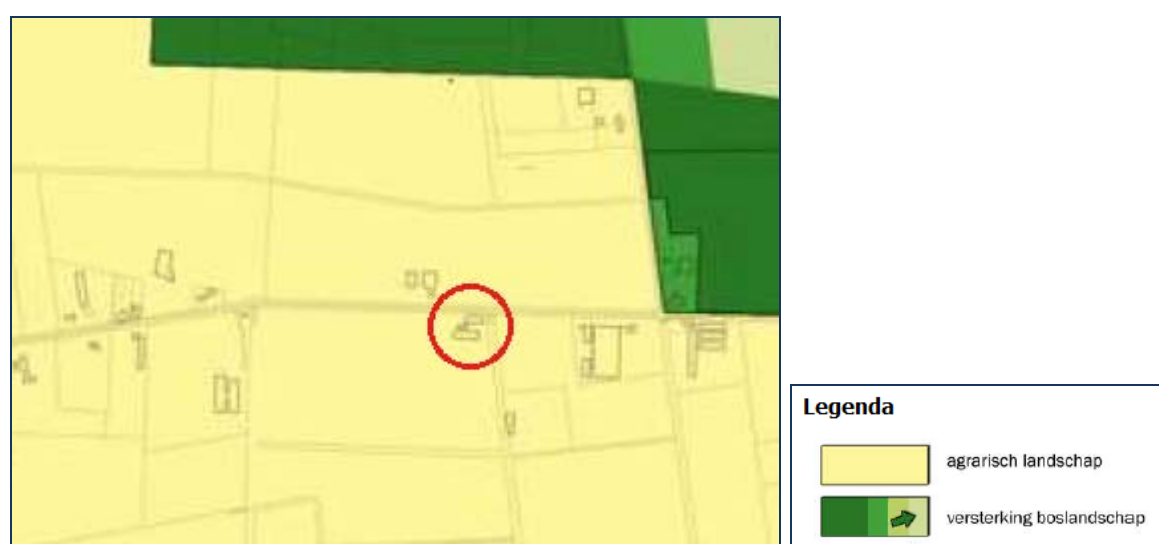
## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie

#### Structuurvisie Boekel 2011

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

In het algemeen zal het landelijk gebied meer divers worden en hiertoe moet ook ruimte worden geboden. De transitie die het landelijk gebied gaat doormaken is een grote kans, maar tevens ook een enorme uitdaging. De nadruk van de beleidsopgaven in het buitengebied ligt op de thema's (duurzame) landbouw, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en leefbaarheid. Onderhavige locatie is gelegen in een gebied aangeduid als 'agrarisch landschap'. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, agrarisch gebruik. Het agrarisch gebruik op de locatie is echter reeds beëindigd. De gewenste ontwikkeling past in het meer divers worden van het landelijk gebied.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart behorende tot Structuurvisie Boekel 2011

### 2.3.2 Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2005 van de gemeente Boekel is vastgesteld op 28 februari 2006. De locatie aan de Schepersdijk 4 te Venhorst heeft conform dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch gebied' met een agrarisch bouwvlak. De locatie is gelegen in verwevingsgebied. Op onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de verbeeldingen weergegeven.

De gewenste activiteiten zijn niet rechtstreeks binnen de regels van het bestemmingsplan toegestaan. In artikel 9.4.6 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hieronder wordt aan de voorwaarden getoetst.

9.4.6. *Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch bouwblok' wijzigen in de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf' (artikel 13) waarbij na bedrijfsbeëindiging een in opzet en ontwikkelingsperspectief kleinschalig niet-agrarisch bedrijf met hooguit enkele werknemers kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:*

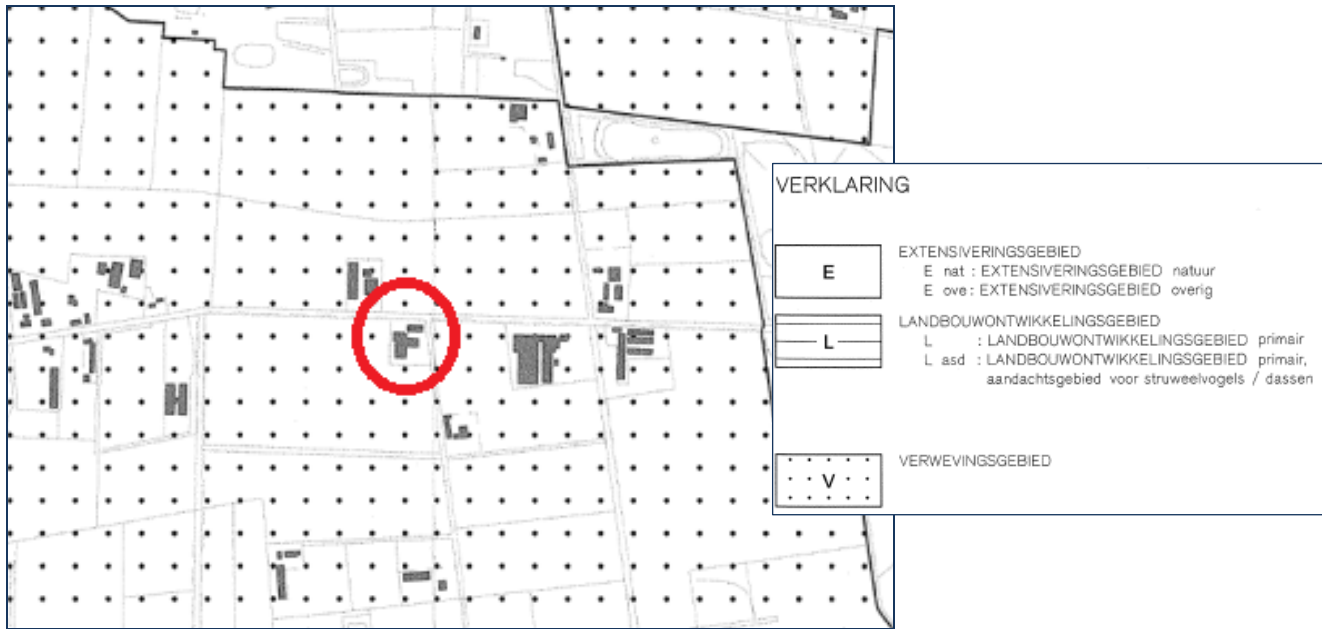
- a) *de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bouwblokken waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';*  
De bedrijfsbebouwing is niet gesloopt met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte'.
- b) *hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan op een agrarisch bouwblok gelegen binnen de op plankaart 1b als zodanig aangeduide kernrandzones of de op plankaart 3 als zodanig aangeduide bebouwingsclusters en bebouwingslinten;*  
De locatie is niet gelegen in een kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint.
- c) *het hergebruik moet passen in de omgeving;*  
Het hergebruik past in de omgeving. Dit blijkt uit de toetsing aan de diverse aspecten in deze onderbouwing.
- d) *voorafgaand aan toepassing van de bevoegdheid gaan burgemeester en wethouders allereerst na of de locatie blijvend geschikt is voor agrarisch gebruik c.q. of dat gebruik redelijkerwijs nog haalbaar is. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie. Indien de vraag uit de eerste volzin bevestigend dient te worden beantwoord kan de bevoegdheid niet worden toegepast;*  
De locatie is te kleinschalig voor agrarisch hergebruik. De agrarische activiteiten zijn reeds beëindigd door initiatiefnemer.

- e) *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op plankaart 1b en in artikel 31, lid 31.2;*  
Aan de locatie zijn op plankaart 1b en in artikel 31, lid 31.2.
- f) *er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingplan;*  
Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage aan deze onderbouwing gevoegd.
- g) *indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben;*  
De bebouwing is niet bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.
- h) *burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder c tot en met f;*  
Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst advies vragen aan een deskundige.
- i) *uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 31, lid 31.3;*  
De afstemmingsaspecten zijn in deze onderbouwing getoetst. Hieruit volgen geen belemmeringen. Het betreft de aspecten geluidshinder, stankhinder, bodem, veiligheid/verstoring, luchtkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie en waterbeheer.
- j) *voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;*  
Onderhavige inrichting is vergelijkbaar met de bedrijven genoemd in de categorie 2.
- k) *publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;*  
Onderhavig initiatief betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
- l) *detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie;*  
Onderhavig initiatief betreft geen detailhandel.
- m) *verwijderd*
- n) *de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;*  
De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf is zeer gering en neemt af ten opzichte van de situatie als agrarisch bedrijf. Het betreft circa 2 vrachtwagens per week en circa 5 bestelwagens per dag.
- o) *indien de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een voormalige agrarisch bedrijf, waar gedurende 2 aaneengesloten seizoenen kleinschalig kamperen als nevenactiviteit werd uitgeoefend, mag het kleinschalig kamperen worden voortgezet;*  
Onderhavig initiatief betreft geen kamperen.
- p) *de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. De overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;*  
De activiteiten vinden plaats in de bestaande bebouwing. de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het betreft echter een oppervlakte groter dan 400 m<sup>2</sup>, namelijk circa 603 m<sup>2</sup>.
- q) *verwijderd*

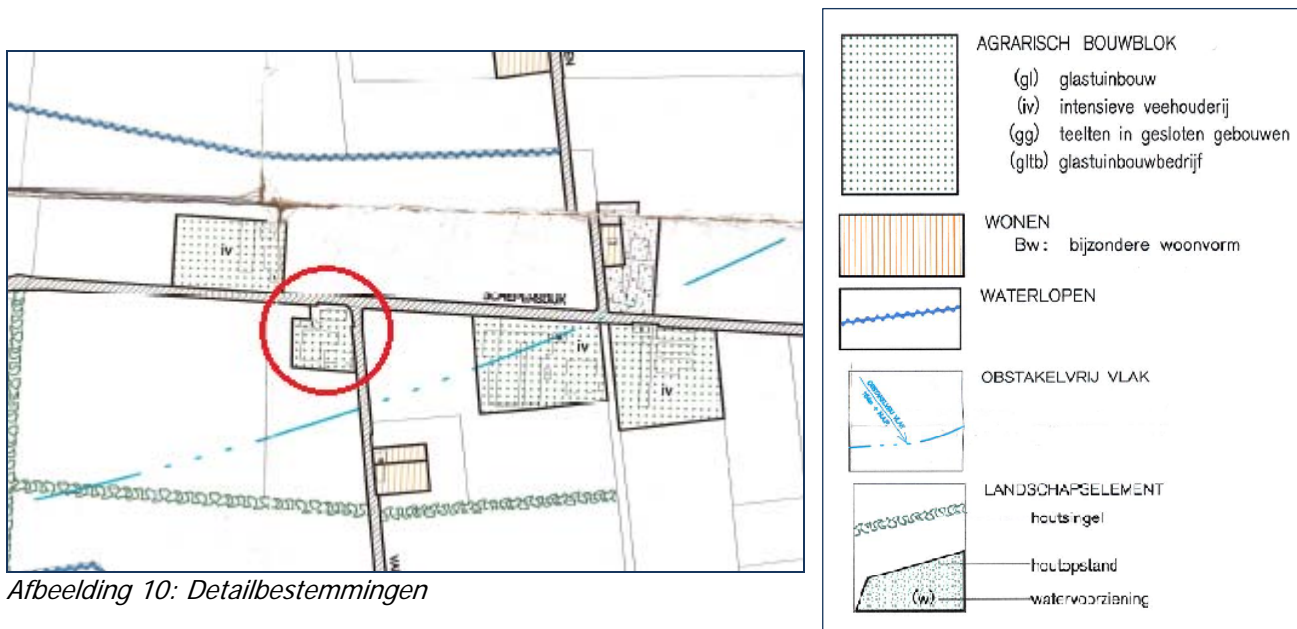
Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling niet binnen de binnenplanse wijzigingsmogelijkheid van het bestemmingsplan past maar wel binnen het beleid, de structuurvisie, van de gemeente.



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2005, gebiedsbestemmingen



Afbeelding 9: Zoning



Afbeelding 10: Detailbestemmingen

### 3 Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke aspecten stedenbouw en landschap, cultuurhistorie, archeologie en externe veiligheid komen in dit hoofdstuk aan bod. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het beleid omtrent deze aspecten.

#### **3.1 Stedenbouw en landschap**

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Schepersdijk 4 wordt begrenst door twee openbare wegen, de Schepersdijk aan de noordzijde en de Vale Peelweg aan de oostzijde. Landbouwgrond in eigendom van initiatiefnemer omringd de overige zijden. De Schepersdijk is een doorgaande weg. De omliggende objecten betreffen agrarische bedrijven en burgerwoningen. De agrarische bebouwing is massaler dan de woningen met bijgebouwen van de woningen. Er kan dan ook gesproken worden over een zeer wisselende bebouwing. De bebouwing is wisselend gerealiseerd van metselwerk en/of damwand met daken gedekt met golfplaten of pannen. Het landschap is half gesloten en typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen. Op de locatie is een bedrijfsruimte als verlengde van de mantelzorgwoning aanwezig met daarachter de voormalig stal als bedrijfsruimte. De gebouwen zijn voor wat betreft vorm en uitstraling passend in de landelijke omgeving. Middels de landschappelijke inpassing wordt het zicht op de bebouwing onderbroken.

#### **3.2 Verkeer en infrastructuur**

Onderhavig initiatief heeft een zeer beperkte verkeer aantrekkende werking. Het gaat om circa 2 vrachtwagens per week en circa 5 bestelwagens per dag naast de gebruikelijke privé verkeersbewegingen. De omliggende wegen zijn geschikt voor landbouwvoertuigen en behoeven dan ook geen aanpassingen voor de enkele vrachtwagen en bestelwagens. De capaciteit van de wegen is voldoende. De verkeersbewegingen nemen in de gewenste situatie af ten opzichte van een agrarische bestemming. Het betreft het aan- en afrijden van een enkele vrachtwagen voor het laden of lossen van materialen en het aan en af rijden van bestelwagens en/of personenwagens. De capaciteit van de omliggende infrastructuur is voldoende gebleken, de feitelijke situatie wijzigt niet. De bestaande infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen. Parkeren/stalling van de voertuigen gebeurt op eigen terrein.

#### **3.3 Cultuurhistorie en archeologie**

Het 'verdrag van Malta', Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is in 1998 bekrachtigd in Nederland. Dit verdrag krijgt binnen Nederland vorm middels de Wet op de archeologische monumentenzorg. De Nota Belvédère geeft aan dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met eventuele cultuurhistorie ter plaatse. De nota en het verdrag leiden ertoe dat de provincie in haar beleid het cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed moet beschermen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet op de archeologische monumentenzorg ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming en het behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden voornamelijk bij gemeenten. Zij zorgen ervoor dat het beleid op de juiste wijze wordt uitgevoerd.

### Cultuurhistorie

Om cultuurhistorisch erfgoed te kunnen beschermen en behouden heeft de Provincie Noord-Brabant de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Deze kaart bevat informatie over archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten. De cultuurhistorische waarden worden tevens benoemd in het provinciaal beleid, de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Hierop is te zien dat de locatie aan de Schepersdijk 4 niet gelegen is in cultuurhistorisch waardevol gebied.

De gemeente Boekel heeft het provinciale beleid uitgewerkt in het bestemmingsplan. Het huidige cultuurlandschap is ontstaan door een wisselwerking tussen het fysieke milieu en

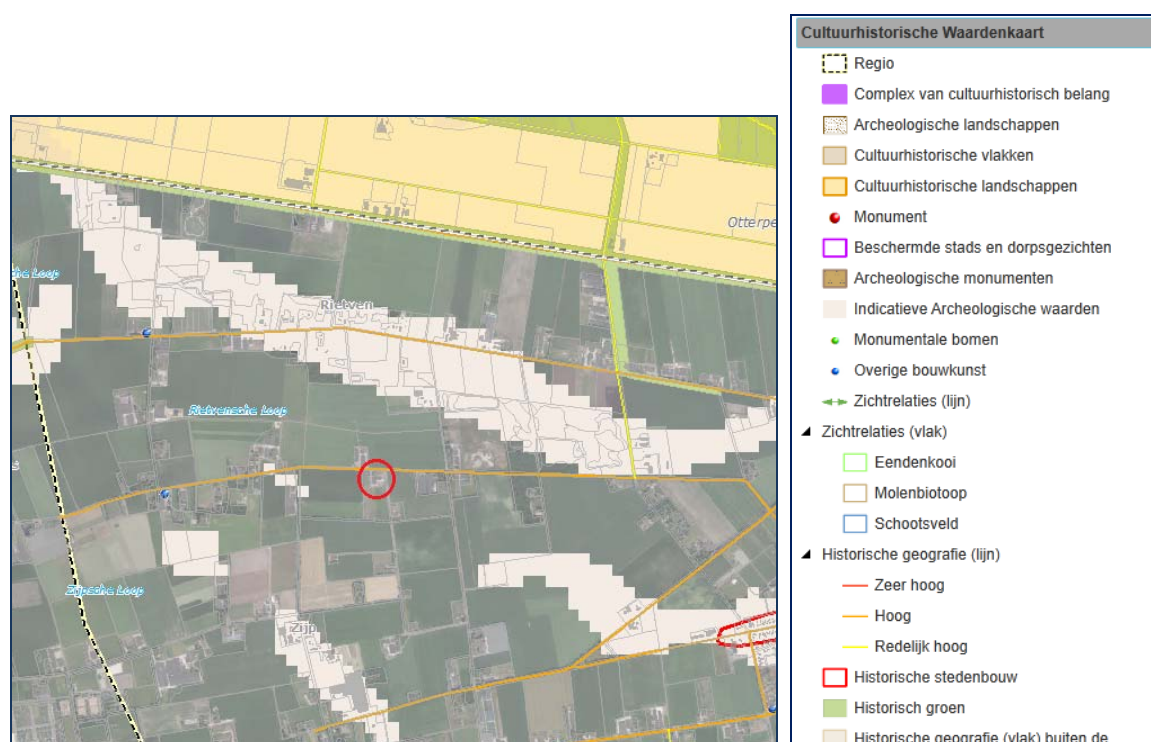
het menselijk handelen. In het verleden waren de menselijke activiteiten sterk afhankelijk van de omstandigheden die door de natuurlijke situatie werden geboden. In de loop van de vorige eeuw werd men door de opkomst van de kunstmest en mechanisatie minder afhankelijk van de natuurlijke situatie. Het gebied werd in een hoog tempo ontgonnen. De rand van de Peelhorst en Centrale Slenk, waarop de kern Boekel zich bevindt, leende zich van oudsher voor bewoning. Dit vanwege:

- de aanwezigheid van voldoende droge zandgronden waar akkerbouw mogelijk was;
- de aanwezigheid van voldoende woeste grond (de heidegebieden), nodig voor de schapenteelt
- en de daarmee samenhangende plaggenbemesting;
- de natte hooilanden langs de beken.

Daarnaast ligt er in het buitengebied van Boekel nog een aantal waardevolle (open) oude open akkers. Het gaat hierbij om de volgende complexen:

- het gebied dat wordt omsloten door de Peelstraat (noorden), Gemertseweg (westen), Berkhoek (zuiden) en het boscomplex (oosten);
- het gebied dat wordt begrensd door de gemeentegrens (noorden), Biesthoek en Elzen (westen), Elzen (zuiden) en Volkelseweg (oosten).

Onderhavige locatie is niet gelegen in één van de waardevolle gebieden. De bebouwing betreft tevens geen monument.

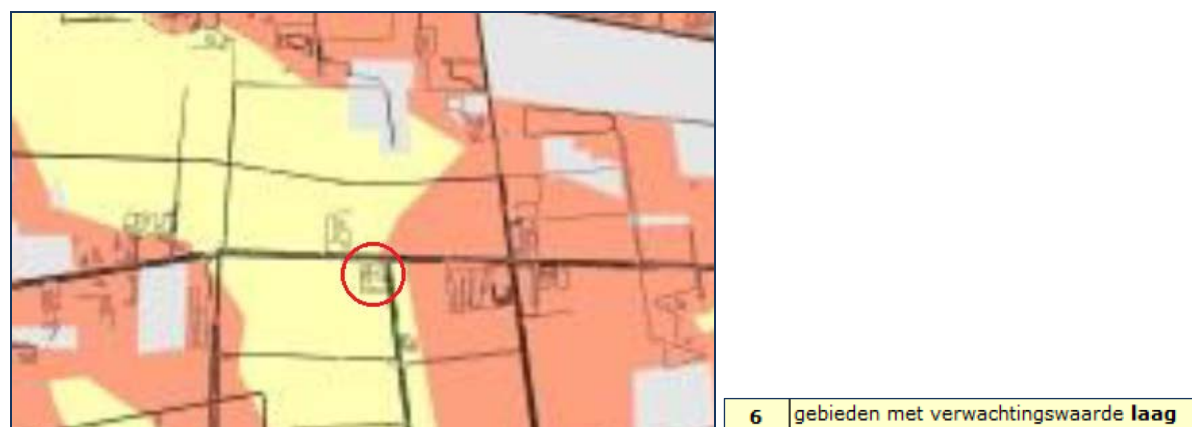


Afbeelding 9: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant

### Archeologie

Bovenstaande waardenkaart geeft naast de cultuurhistorische waarden ook de archeologische verwachtingswaarde aan. Onderhavige locatie is op basis van dit provinciale beleid niet gelegen in een gebied met archeologische verwachtingswaarde.

De gemeente Boekel heeft tevens eigen Archeologie beleid opgesteld. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bijbehorende kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde, Hiervoor geldt geen onderzoeksverplichting.



Afbeelding 10: Uitsnede Archeologie kaart Boekel 2014

Gezien bovenstaande is nader onderzoek op het gebied van cultuurhistorie en/of archeologie niet noodzakelijk. Deze aspecten geven geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

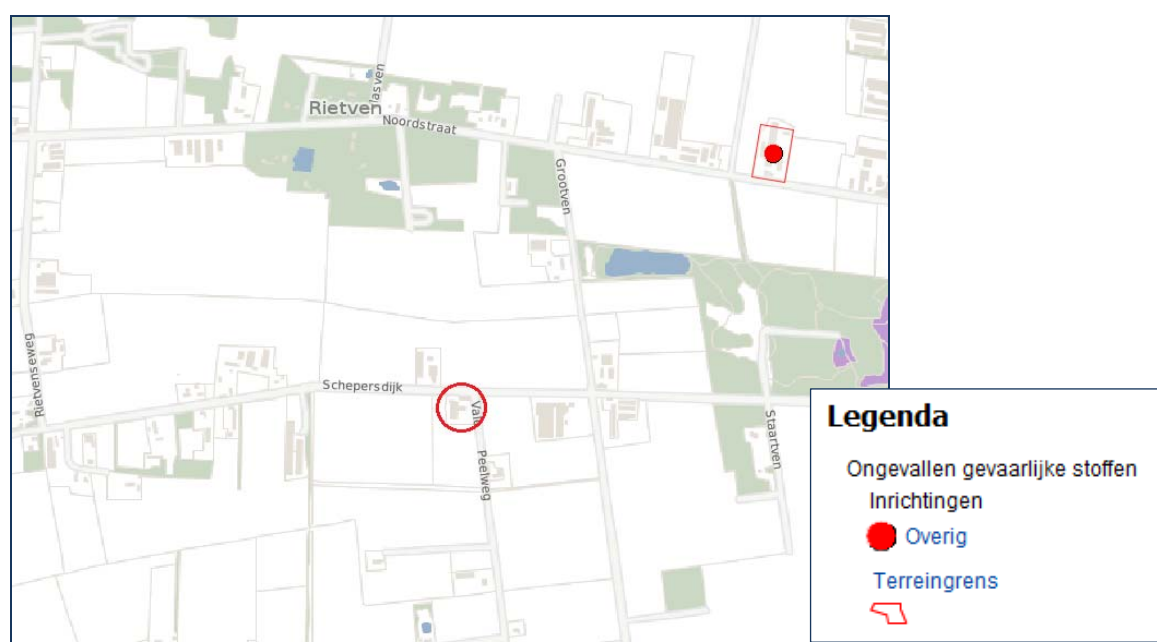
### 3.4 Externe veiligheid

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' zijn in werking getreden op 27 oktober 2004. Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Gemeenten en provincies zijn bij het maken van bestemmingsplannen verplicht hiermee rekening te houden. In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden, berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast zijn voor een aantal bedrijfscategorieën vaste veiligheidsafstanden opgenomen. De eisen hebben betrekking op bedrijven en activiteiten met betrekking tot transport, gebruik, opslag en de productieve gevaarlijke stoffen.

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' heeft geen betrekking op de activiteiten welke plaatsvinden op de locatie aan de Schepersdijk 4.

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. In provincies, gemeenten en regio's worden risico-inventarisaties en risicoanalyses uitgevoerd. De provinciale Risicokaart geeft een beeld van deze inventarisaties en analyses.

Op onderstaande uitsnede van de Risicokaart is te zien dat in de buurt van de Schepersdijk 4 te Venhorst geen risicovolle inrichtingen of activiteiten aanwezig zijn.



Afbeelding 11: Uitsnede provinciale Risicokaart

## 4 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de verschillende bepalingen omtrent geluid, fijnstof, geur, water, natuur en bodem. De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het milieu wordt hiermee in beeld gebracht.

### 4.1 Geluid

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, vastgesteld op 19 oktober 2007, voor het laatst gewijzigd op 1 maart 2014, bevat regels met betrekking tot geluid. De regels voor agrarische en daarmee verband houdende activiteiten zijn opgenomen in artikel 2.17 lid 6 en 2.18 lid 3. In dit artikel worden maximale waarden ten aanzien van geluidniveau gegeven. In de periode tussen 06.00 uur en 19.00 uur gelden deze waarden niet ten aanzien laad- en losactiviteiten, alsmede op het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid. Daarnaast gelden deze maximale waarden niet als het gaat om laad- en losactiviteiten in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur ten behoeve van de aan- en afvoer van producten bij inrichtingen als bedoeld in artikel 2.17 lid 6, voor zover dat ten hoogste één keer in de genoemde periode plaatsvindt. Voor de activiteiten in de nieuwe situatie wordt een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan alvorens de activiteiten te starten.

### 4.2 Fijnstof

In het kader van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk aan te tonen dat de ontwikkeling niet tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. Ten aanzien van de luchtkwaliteit worden in het Activiteitenbesluit milieubeheer regels gesteld waaraan het meldingsplichtige bedrijf zich dient te houden. De ontwikkeling vormt geen probleem ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit indien er geen sprake is van een overschrijding van de gestelde normen of de ontwikkeling per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit danwel het project 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De fijnstofemissie op onderhavige locatie is afkomstig van de voertuigen welke op het bedrijf aanwezig zijn en laden en/of lossen. De overige werkzaamheden vinden in pandig plaats. De gewenste ontwikkeling brengt geen toename van verkeers- en vervoersbewegingen met zich mee. Het aantal verkeers- en vervoersbewegingen neemt af ten opzichte van de agrarische bestemming. Hiermee is dan ook geen sprake van een toename van emissie van fijnstof.

In het kader van de Wet milieubeheer zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden. Hoewel onderhavig agrarisch-technisch hulpbedrijf niet valt onder de Wet milieubeheer maar het Activiteitenbesluit milieubeheer kunnen het besluit en de regeling wel gebruikt worden om aan te tonen dat sprake is van een dermate lage fijnstofemissie dat deze 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Deze grens is vertaald naar een ontwikkeling van 1.500 woningen. Aannemelijk is dat gepaard met deze woningen 7.500 verkeersbewegingen per dag zijn gemoeid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling met enkele verkeersbewegingen per dag een zeer geringe bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dan ook 'Niet In Betekenende Mate' is. Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### 4.3 Geur

Met betrekking tot geur zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer geen bepalingen opgenomen welke van toepassing zijn op onderhavig bedrijf. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' worden echter wel richtafstanden gegeven welke aangehouden dienen te worden tussen de inrichting en een gevoelig object. Ten aanzien van geur wordt voor niet-agrarische bedrijven een minimale afstand van 30 meter aangegeven. De grens van de inrichting aan de Schepersdijk 4 is gelegen op een afstand groter dan 30 meter van het dichtstbijzijnde gevoelige object aan de Schepersdijk 1 en voldoet daarmee aan de richtafstand.

#### *Omgekeerde werking*

Het bedrijf aan de Schepersdijk 4 betreft geen geurgevoelig object. Verder onderzoek naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen op deze locatie zijn derhalve niet noodzakelijk.

### 4.4 Water

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Om dit te realiseren is de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

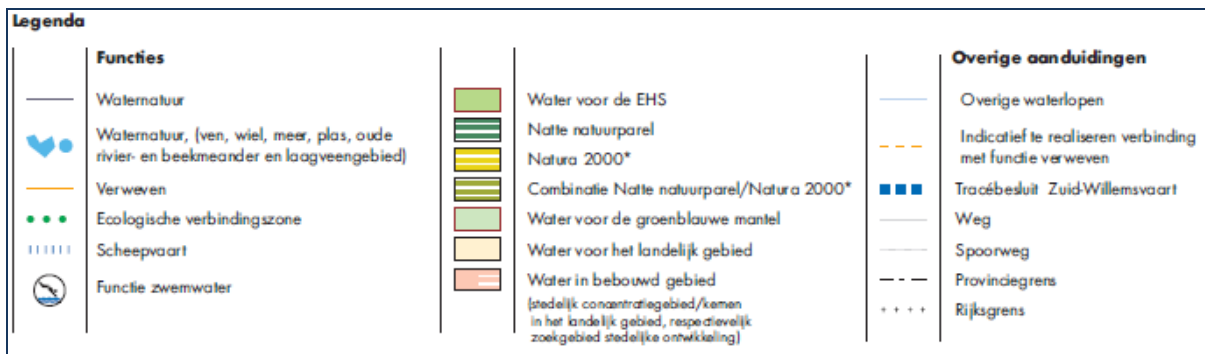
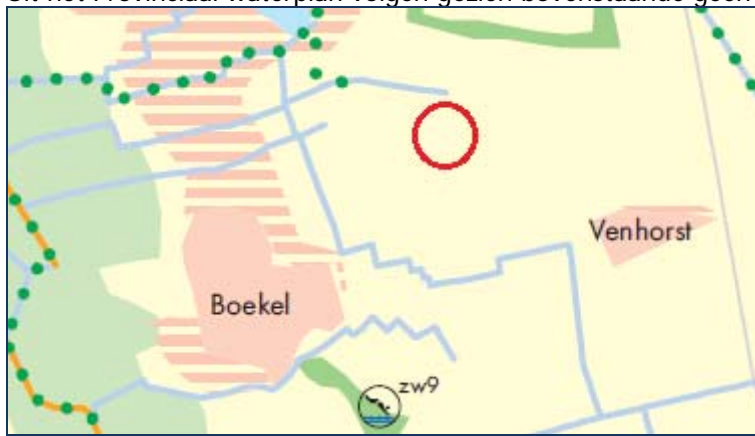
#### *Beleid*

Het nationale kader ten aanzien van water is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet welke is vastgesteld op 22 december 2009. Met de Waterwet heeft het Rijk invulling gegeven aan de Europese Kaderrichtlijn Water. De taak van de provincies is het nationale Waterplan te vertalen in provinciaal beleid. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant zijn bepalingen opgenomen ten bevordering van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem, een betere waterveiligheid door preventie en de koppeling van waterberging en droogtebestrijding. De watertoets en hoe hiermee om te gaan zijn beschreven in het Provinciaal Water Plan. De gemeenten en de waterschappen dienen hun beleid te baseren op dit Provinciaal Water Plan. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015.

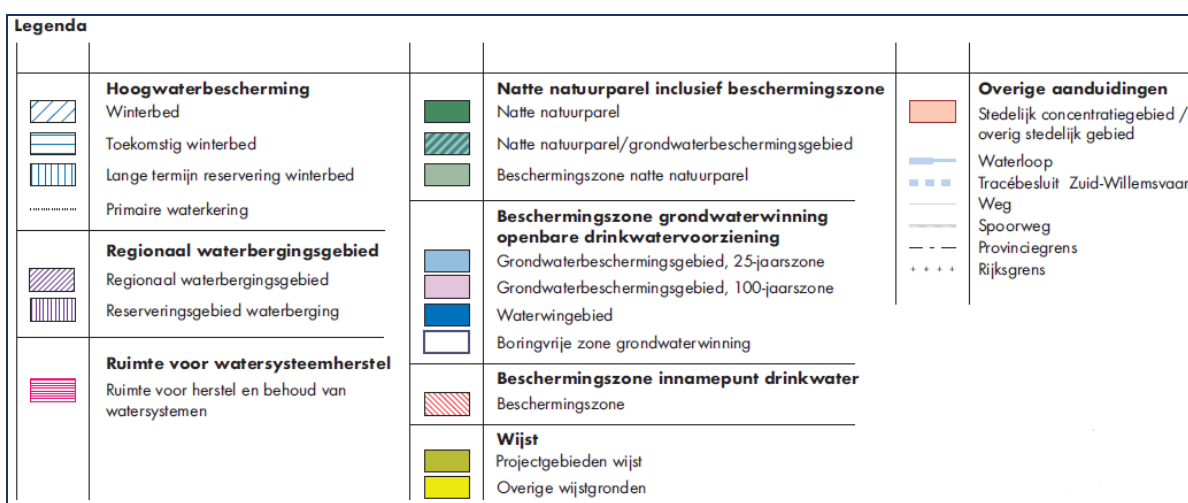
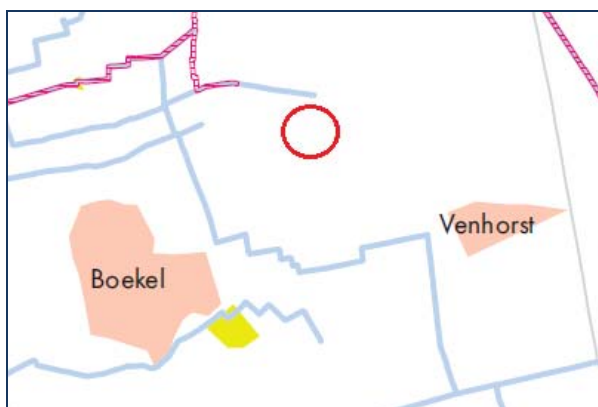
Op onderstaande afbeelding is te zien dat de locatie de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het landelijk gebied' heeft. Hieronder vallen de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'accentgebied agrarische ontwikkeling' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het waterbeheer richt zich op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Onderstaand is tevens een afbeelding weergegeven met een uitsnede van de kaart 'Structuurvisie water' behorende tot het Provinciaal Waterplan. Hieruit is op te maken dat de locatie niet is gelegen in beschermingsgebied of een boringvrije zone.

Uit het Provinciaal waterplan volgen gezien bovenstaande geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan, Waterhuishoudkundige functies



Afbeelding 13: Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan, Structuurvisie water

Waterschap Aa en Maas heeft voor dit gebied nadere regels gesteld in hun keur. Eventuele benodigde mitigerende maatregelen om de gewenste ontwikkeling nodig te maken volgen uit dit beleid.

Waterschap Aa en Maas heeft het 'Waterbeheerplan 2010 – 2015' vastgesteld op 13 november 2009. Om de leefbaarheid binnen het gebied te vergroten zijn in het Waterbeheerplan de volgende doelstellingen opgenomen:

- Veilig en woonbaar beheergebied;
- Voldoende water;
- Schoon water en;
- Natuurlijk en recreatief water.

De Keur bevat de regels en vult daarmee de regels uit de Waterwet aan om daarmee de doelstellingen zoals opgenomen in het Waterbeheerplan te kunnen realiseren. De Keur is zowel van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap als particulieren en bedrijven.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen 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. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel (Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m<sup>2</sup> en maximaal 10.000 m<sup>2</sup>.

De te bergen hoeveelheid hemelwater dient als volgt te worden berekend:



**Benodigde compensatie (in m3) = Toename verhard oppervlak (in m2) \* Gevoeligheidsfactor \* 0,06 (in m)**

#### *Bestaande situatie waterhuishouding*

In de bestaande situatie wordt het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Het niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van de voormalig stal en erfverharding wordt naar de zaksloot aan de Vale Peelweg geleid. Het niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van de mantelzorgwoning en bedrijfsruimte wordt naar de zaksloot aan de Schepersdijk geleid. Het overige vloeit af naar omliggende gronden. In de bestaande situatie is circa 1.669 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig. De erfverharding heeft een oppervlakte van circa 1.715 m<sup>2</sup>. De erfverharding en daken van de bebouwing worden zorgvuldig schoongehouden zodat het hemelwater niet verontreinigd wordt en het zonder problemen kan afvloeien naar de omliggende gronden/sloten.

Verharding	Oppervlakte m <sup>2</sup>
Woonboerderij	293
Garage	88
Mantelzorgwoning	100
Stal	515
Paardenstal/loods	363
Betonplaat	70
Sleufsilos	240
Erfverharding	1.715
<b>Totaal</b>	<b>3.384</b>

Tabel 1: Oppervlakten verharding bestaand

#### *Toekomstige situatie waterhuishouding*

In de toekomstige situatie wordt het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater geloosd op het gemeentelijk riool, dit blijft ongewijzigd. Het niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van de voormalig stal en erfverharding wordt naar de zaksloot aan de Vale Peelweg geleid. Het niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van de mantelzorgwoning en bedrijfsruimte wordt naar de zaksloot aan de Schepersdijk geleid.

Verharding	Oppervlakte m <sup>2</sup>
Woning	129
Bedrijfsruimte	88
Mantelzorgwoning	100
Constructiewerkplaats	515
Paardenstal/loods (sloop op termijn)	363
Erfverharding	484
<b>Totaal</b>	<b>1.679</b>

Tabel 1: Oppervlakten verharding beoogd

De oppervlakte aan verharding neemt in de beoogde situatie af. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

#### **4.5 Natuur**

Onderstaand worden diverse aspecten met betrekking tot natuur- en groene wetgeving getoetst. De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op natuuraspecten worden hiermee in kaart gebracht.

##### *Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de EHS*

Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument betreft Dommelbeemden op een afstand van circa 15 km. Het dichtstbijzijnde Habitat- en Vogelrichtlijngebied betreft Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van circa 16 km. De dichtstbijzijnde EHS is gelegen op circa 370 meter.

Gezien de aard van de activiteiten aan de Schepersdijk 4 zijn negatieve effecten als gevolg van de uitstoot van ammoniak uitgesloten. Doordat de locatie niet gelegen is in één van de gebieden zijn ook het verlies van oppervlakte en versnippering uitgesloten. Vanaf de locatie wordt geen water onttrokken uit of geloosd in een beschermd gebied waardoor effecten als verdroging, vernatting uitgesloten zijn. Verstoring door geluid, licht, trilling en optische verstoring zijn gezien de grote afstand en de tussenliggende landschappelijke elementen uit te sluiten. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen negatieve effecten oplevert ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de EHS.

##### *Flora en Fauna*

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden ter bescherming van diverse in het wild voorkomende planten en dieren. Zowel in Nederland als wereldwijd worden diverse dier- en plantensoorten beschermd. Onder andere bij ruimtelijke plannen dient getoetst te worden aan deze wet. In de wet is bepaald dat beschermde dieren niet (opzettelijk) gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Beschermde planten mogen niet geplukt, uitgestoken of verzameld worden. Voor alle in het wild voorkomende planten en dieren geldt daarnaast een zorgplicht en mag de directe omgeving van beschermde soorten niet beschadigd of verstoord worden.

Als bij toetsing van het ruimtelijke plan blijkt dat niet aan de eisen van deze wet voldaan wordt dient gekeken te worden naar mitigerende maatregelen.

De bebouwing welke gesloopt dient te worden is voorzien van een hellend dak. Een spouw is niet aanwezig. De kans op aanwezigheid van beschermde vogels en vleermuizen is derhalve gemiddeld tot laag. Het betreft echter een schuur met diverse openingen waardoor sprake is van tocht. Daarnaast is de ruimte vrij koud doordat alleen enkele paarden aanwezig zijn in de schuur. Deze omgeving is derhalve ongeschikt als leefruimte voor vogels en vleermuizen.

Het slopen van de bebouwing zal plaatsvinden buiten het broedseizoen om te voorkomen dat broedende vogels in de omgeving verstoord worden. Daarnaast zal een inspectie van de bebouwing en het terrein plaatsvinden alvorens te starten met de sloopwerkzaamheden. Op deze wijze wordt uitgesloten dat beschermde flora- en fauna worden geschaad.

De te realiseren beplanting ten behoeve van de landschappelijke inrichting biedt mogelijk een aantrekkelijke leefomgeving voor vogels en andere dieren.

#### **4.6 Bodem**

Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt voorwaarden aan meldingsplichtige bedrijven, zoals het bedrijf aan de Schepersdijk 4, ten aanzien van bodembescherming. Binnen de inrichting vinden activiteiten plaats en worden stoffen opgeslagen welke mogelijk de bodem kunnen verontreinigen indien niet de juiste maatregelen worden getroffen. Het Activiteitenbesluit stelt eisen aan de opslag en het gebruik van deze stoffen. Hiertoe zullen op het bedrijf

voorzieningen worden getroffen. Het betreft onder andere vloeistofdichte lekbakken en vloeistofkerende vloeren. Op deze manier wordt het risico op bodemverontreiniging vrijwel nihil.

Verder onderzoek naar de bodemkwaliteit ten behoeve van het gebruik is niet noodzakelijk. Het betreft bestaande bebouwing welke reeds als zodanig in gebruik is.

## 5 Uitvoerbaarheid en procedure

Uit voorgaande toetsing is gebleken dat de gewenste ontwikkeling past binnen het beleid en de wettelijke kaders. Hierna wordt de uitvoerbaarheid en de te volgen planologische procedure toegelicht.

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Initiatiefnemer betreft een particuliere partij. Deze particuliere partij draagt zorg voor de kosten welke gepaard gaan met de voorgenomen ontwikkeling. De financiële uitvoering van de ontwikkeling is daarmee geborgd. De Wet ruimtelijke ordening geeft gemeenten meer regie en sturing op de ruimtelijke ontwikkelingen op lokaal niveau. De nieuwe wetgeving maakt het mogelijk voor gemeenten om de kosten met betrekking tot het plan te verhalen op diegene die de ontwikkeling initieert. Gezien voorgaande zijn risico's aangaande dit aspect voor de gemeente dan ook uit te sluiten.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid vindt een kennisgeving van het besluit volgens formele weg plaats. Het complete bestemmingsplan, regels, verbeelding en toelichting incl. bijlagen worden voor een ieder ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan de provincie en het waterschap.

### **5.3 Te volgen procedure**

Ten behoeve van de wijziging van de bestemming wordt een planologische procedure doorlopen op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Onderhavig initiatief wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Boekel. Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de vooroverleginstanties waarbij het tevens terinzage gelegd kan worden ten behoeve van een inspraakmogelijkheid. Na vooroverleg en eventuele aanpassingen wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd en vindt op formele wijze een kennisgeving van het ontwerpbesluit plaats. Gedurende deze periode krijgt iedereen de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te geven. Het bestemmingsplan kan eventueel worden aangepast.

De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan gepubliceerd.

Een kennisgeving van het besluit vindt plaats conform wettelijke voorwaarden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

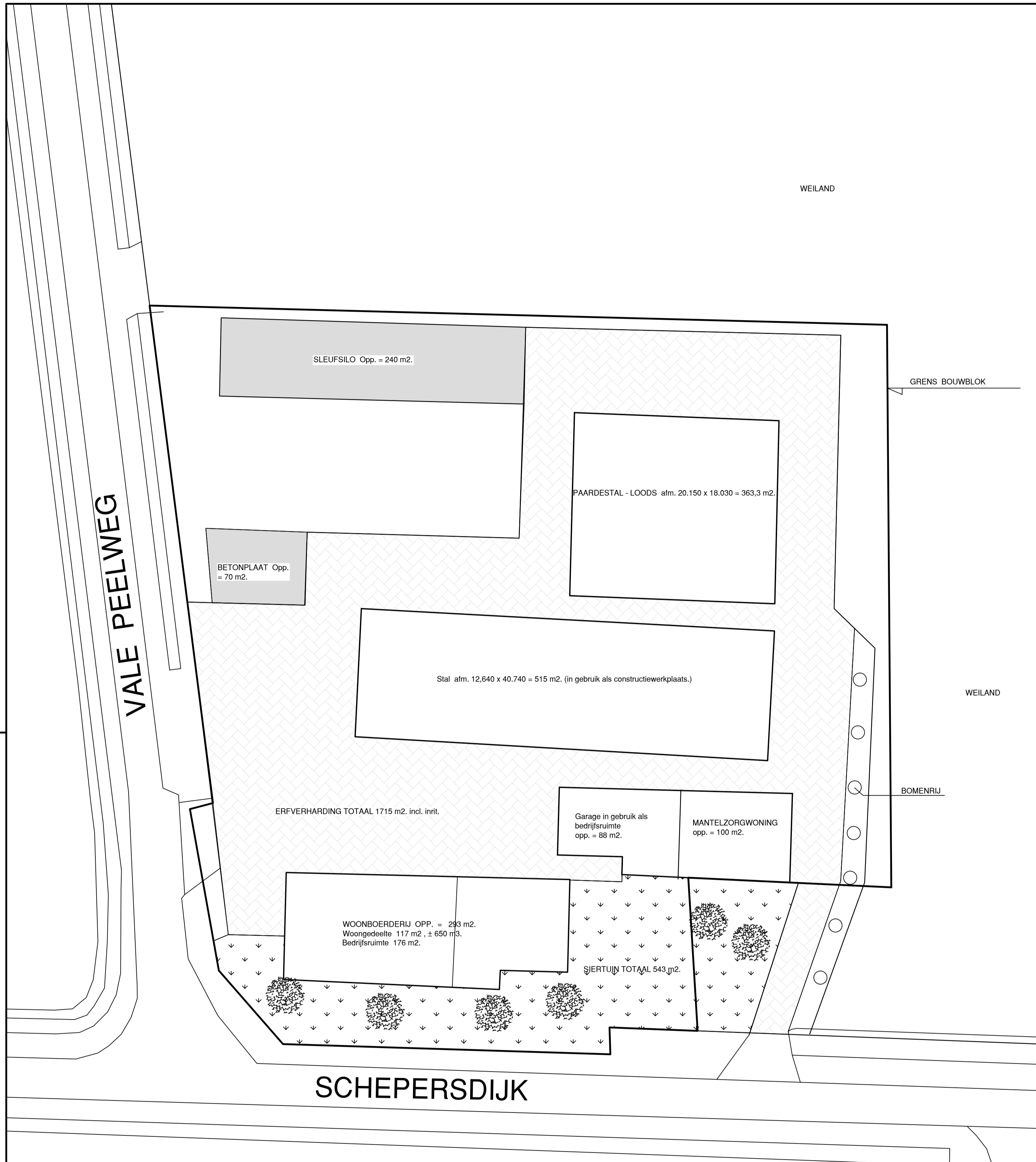
## 6 Conclusie

Uit voorgaande toetsing blijkt dat de gewenste ontwikkeling past binnen het rijksbeleid en beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Boekel. Het plan voldoet tevens aan de gestelde eisen op het gebied van milieu en levert geen beperkingen op ten aanzien van ruimtelijke aspecten. Daarnaast is tevens de uitvoerbaarheid voldoende gegarandeerd.

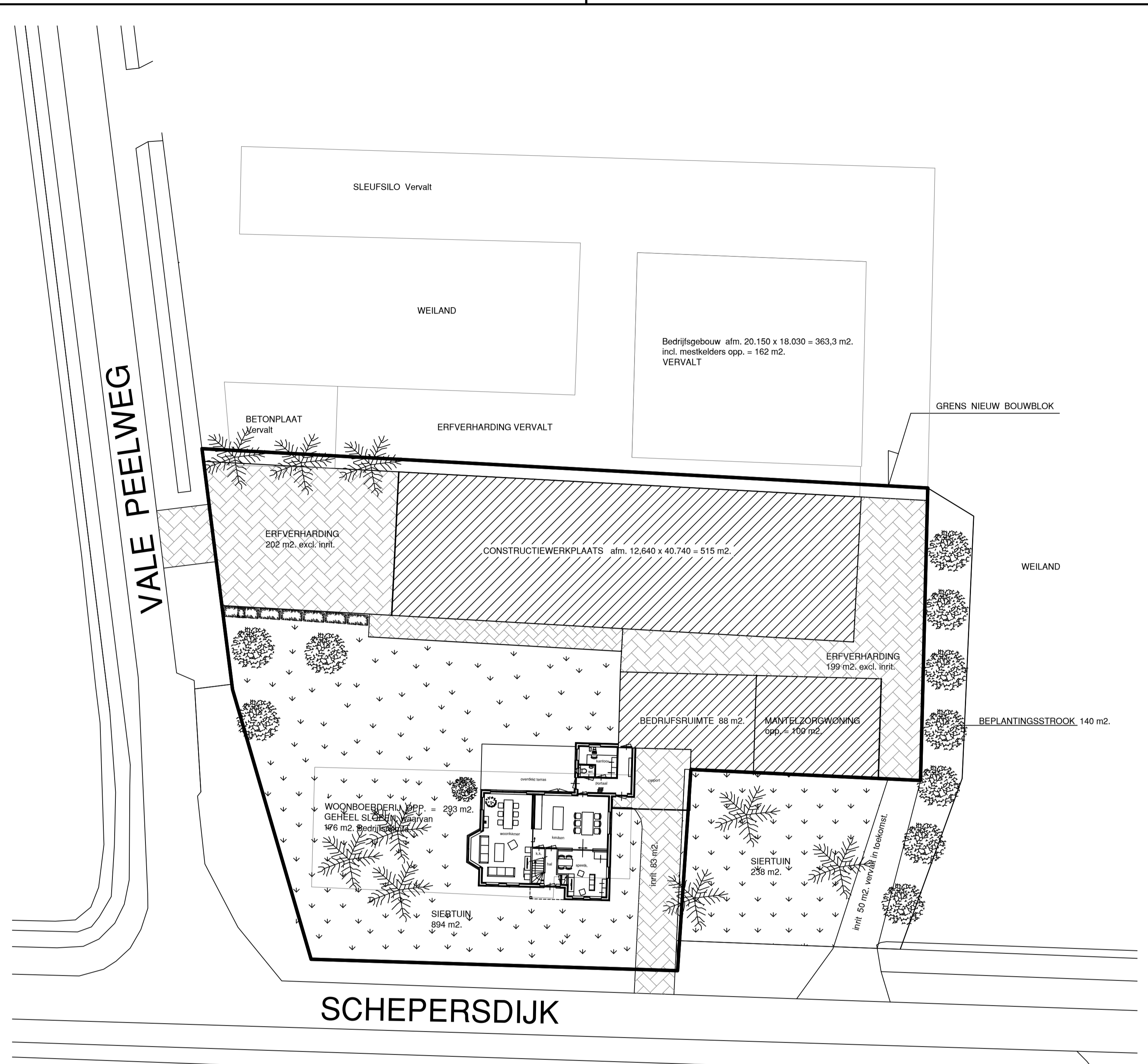
De voorgenomen planologische procedure ten behoeve van de bestemmingswijziging kan dan ook zonder bezwaren doorgang vinden.

## Bijlagen

Situatietekening bestaande en beoogde situatie  
Landschappelijk inpassingsplan  
Berekening kwaliteitsverbetering



OPPERVLAKTE BESTAAND BOUWBLOK 4609 m².  
 OPPERVLAKTE BESTAANDE BOERDERIJ 293 m².  
 WOONGEDEELTE 117 m². (± 650 m³.) Bedrijfsruimte 176 m².  
 OPPERVLAKTE BEDRIJFSGEBOUWEN incl. MANTELZORG = 1066,3 m².  
 OPPERVLAKTE SIERTUIN = 543 m².  
 OPPERVLAKTE ERFVERHARDING = 1715 m².  
 OPPERVLAKTE BETONPLATEN- SLEUFSILO = 310 m².



OPPERVLAKTE NIEUW BOUWBLOK 2242 m².  
 OPPERVLAKTE Beplanting 20% = 448 m².  
 Oppervlakte Siertuin cq. beplanting = 1132 m². Opp. overige beplanting = 140 m².  
 OPPERVLAKTE WONING = 106 m². = 680 m³.  
 OPPERVLAKTE AANBOUW = 23 m². = 69 m³.  
 OPPERVLAKTE BEDRIJFSGEBOUW = 515 m².  
 OPPERVLAKTE BESTAANDE WOONBOERDERIJ ( 117 m²) MET BEDRIJFSRUIMTE 176 m². SLOPEN  
 OPPERVLAKTE BEDRIJFSGEBOUW = 363,3 m². SLOPEN  
 OPPERVLAKTE BEDRIJFSRUIMTE ( 88 m²) + MANTELZORGWONING = 100 m².  
 OPPERVLAKTE ERFVERHARDINGEN = 484 m². incl. inritten.( in bouwblok)  
 EXCLUSIEF TERRASOVERKAPPING - CARPORT.

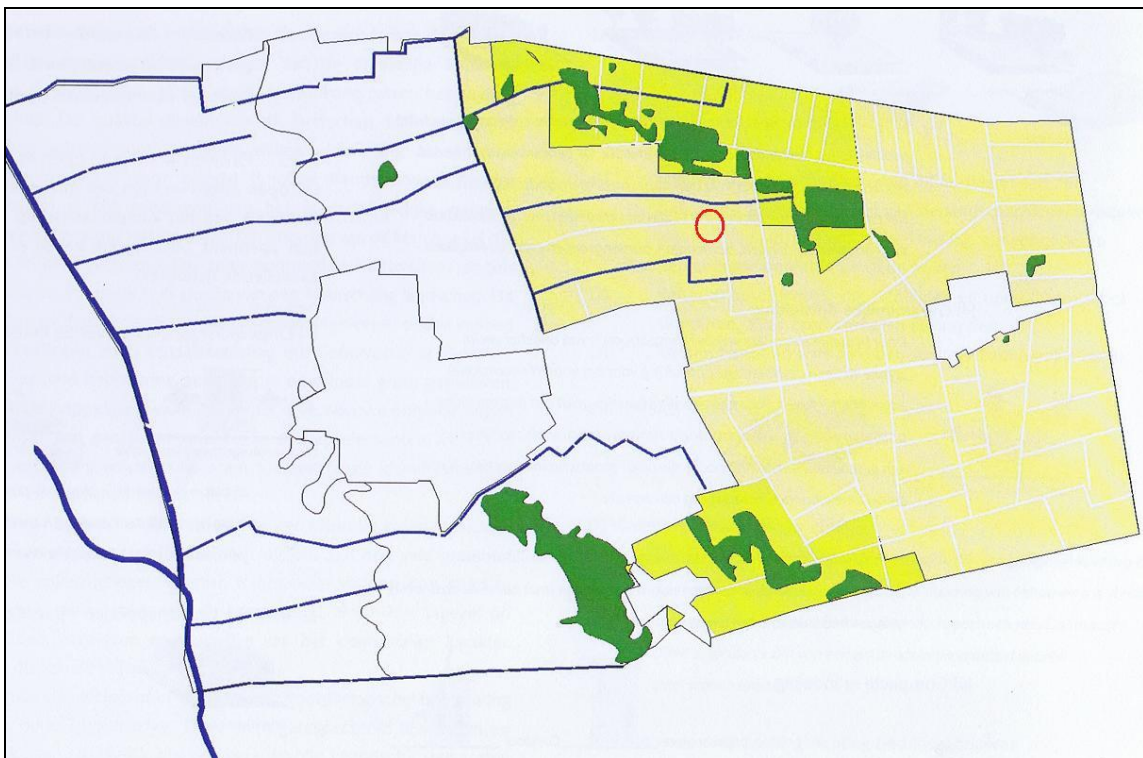
**SITUATIE**  
 Gemeente: Boekel.  
 Sectie: M nr. 762.  
 Schaal: 1 : 250

 BOUWKUNDIG TEKENBUREAU G. VAN DE RIJ Neerbroek 2 5427 PS Boekel Tel: 0492-321830 Fax: 0492-321830 Mob: 06-12377660 Email: G.v.d.Rij@kpnplanet.nl KvK: 17170847 BTW: 1497.68.084.B.02 Rekening nr. 10.80.20.126	project : Situatietekening bestaande - nieuwe situatie Bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen aan de Schepersdijk 4 te Venhorst.										
	opdrachtgever: Dhr. E.C.A. van Lankveld. Schepersdijk 4, 5428 NS Venhorst gem.: Boekel.										
	onderwerp : <b>SITUATIE - INRICHTINGSPLAN</b>										
	<table border="1"> <tr> <td>get: G.v.d.R</td> <td>d.d.: 27-11-2013</td> <td>gew. 2: 19-06-2014</td> <td>gew. 4: 10-12-2014</td> <td>bestek nr.: 12812</td> </tr> <tr> <td>schaal: 1: 250</td> <td>gew. 1: 23-04-2014</td> <td>gew. 3: 06-10-2014</td> <td>gew. 5: 28-05-2015</td> <td>formaat: A1</td> </tr> </table>	get: G.v.d.R	d.d.: 27-11-2013	gew. 2: 19-06-2014	gew. 4: 10-12-2014	bestek nr.: 12812	schaal: 1: 250	gew. 1: 23-04-2014	gew. 3: 06-10-2014	gew. 5: 28-05-2015	formaat: A1
	get: G.v.d.R	d.d.: 27-11-2013	gew. 2: 19-06-2014	gew. 4: 10-12-2014	bestek nr.: 12812						
schaal: 1: 250	gew. 1: 23-04-2014	gew. 3: 06-10-2014	gew. 5: 28-05-2015	formaat: A1							
BLAD: 1											

## Landschappelijke inpassing Schepersdijk 4 te Venhorst

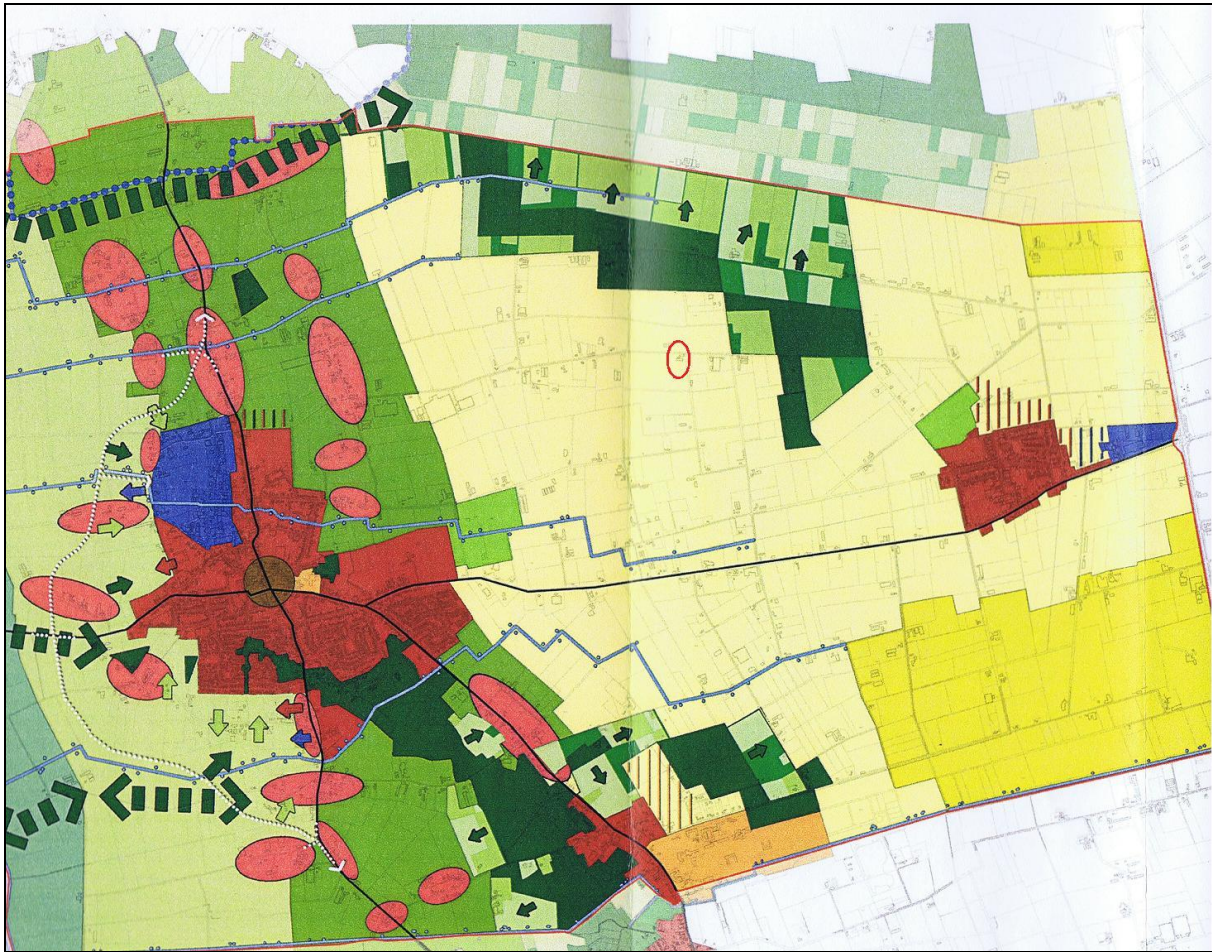
### Erf en landschap.

Na een landschapsanalyse zijn in het rapport Vitaal Buitengebied Boekel Kwaliteitsgids (2012) landschappelijke deelgebieden onderscheiden. Schepersdijk 4 ligt in het Peelontginningenlandschap. Dit is een jong ontginningenlandschap met een sterk agrarisch karakter. De erven hebben een structuur van bedrijfsbebouwing en woonhuis aan het ontginningslint. Het ontginningslint is een boomlaan. Het is een grootschalig open landschap met rationele verkaveling. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.



Deelgebied peelontginningenlandschap. De locatie ligt in de rode cirkel.

In de Structuurvisie Boekel (2011) dient een ruimtelijk casco als afwegingskader. Schepersdijk 4 ligt in de eenheid "agrarisch landschap". Naast de hoofdfunctie agrarisch gebruik komt men tegemoet aan mogelijkheden voor verbreding.



Structuurvisie Boekel: Ruimtelijk Casco. De locatie ligt in de rode ovaal.

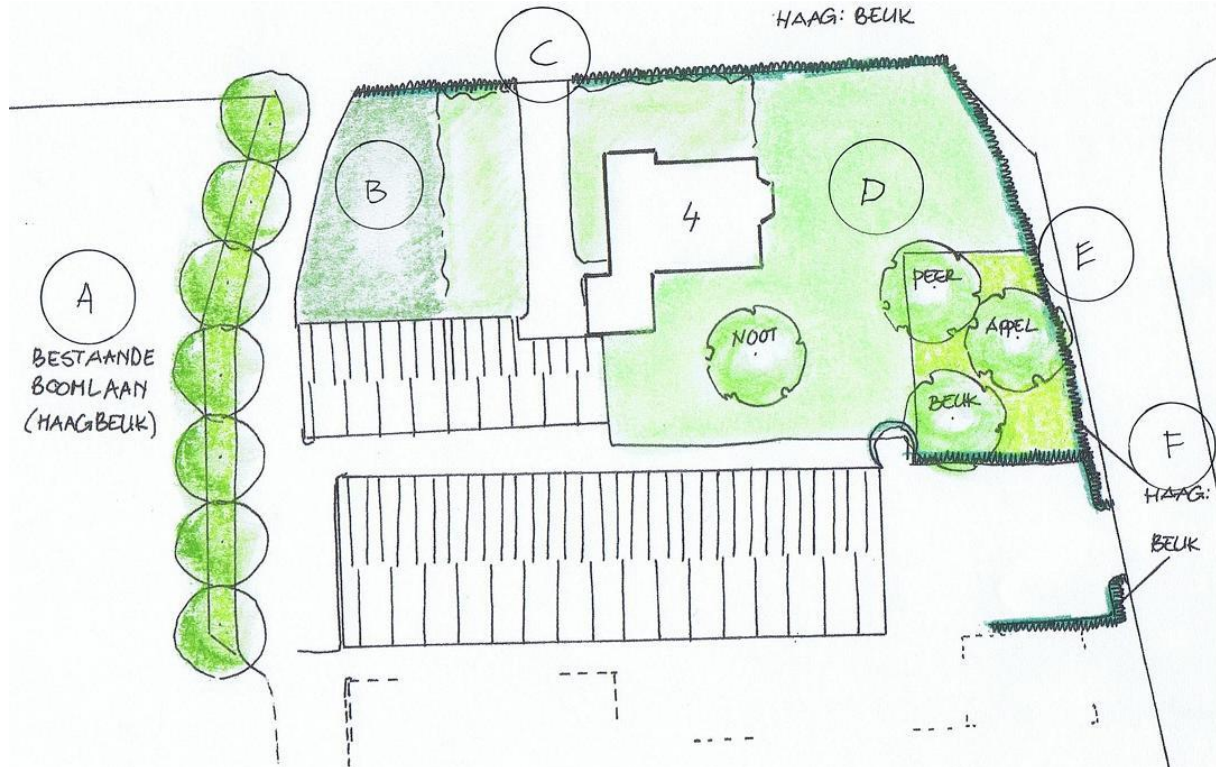
Toelichting op het plan.

Zie plantekening A3, schaal 1 : 500.

Het gebouw met de bedrijfsruimte en de mantelzorgwoning heeft een tuin met een laanbeplanting van zeven stuks haagbeuk aan de inrit. Rondom het nieuwe woonhuis zal een tuin inclusief enkele bomen ingericht worden. Hiermee wordt aansluiting gezocht op de rationele karakteristiek van de omgeving, waarbij de bedrijven landschappelijk ingepast zijn door de boombeplantingen langs wegen en op erven. Zicht op het dakvlak van de constructiewerkplaats wordt gebroken door de nieuwe bomen. Het toekomstige erf van Schepersdijk 4 krijgt een omlijsting van beukenhaag.



## Oppervlakte groen:



A Laan van 7 st haagbeuk	380 m <sup>2</sup>
B Voortuin mantelzorgwoning	172 m <sup>2</sup>
C Voortuin nieuwe woning	220 m <sup>2</sup>
D Erf nieuwe woning met solitaire notenboom	490 m <sup>2</sup>
E Hoogstamfruitboomgaard	150 m <sup>2</sup>
F Beukenhaag	100 m <sup>2</sup>
Totaal:	1.512 m <sup>2</sup>

## Bepantingplan.

### Bomen

Noot 1 st.

Beuk 1 st.

Hoogstamfruitboom 2 st.

Haagplantsoen maat 60-80 (4 stuks per meter), 425 stuks beuk (*Fagus sylvatica*)

## Onderhoud.

De notenboom zo min mogelijk snoeien. Dit dient dit in augustus of september te gebeuren ivm het bloeden na de snoei. De fruitbomen hebben elk jaar een snoeibeurt nodig.

De haag tijdig knippen, het mooiste is twee maal per jaar.

Opgesteld d.d. juli 2015 door J. Borgo tuin- en Landschapsarchitecte, reg.nr. 3.920313.004.

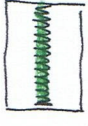
LEGENDA



BESTAANDE BOMEN:  
7 ST HAAGBEUK



AAN TE PLANTEN BOMEN:  
1 ST NOOT, 1 ST BEUK,  
2 ST HOOGSTAMFRUITBOOM



AAN PLANTEN HAAG, 4 ST./M.  
BEUK (425 stuks)



SCHEPERSDYK

HAAG: BEUK



BESTAANDE  
BOOMLAAN  
(HAAG-BEUK)

VALE PEELWEG



BORGIO  
TUIN- EN LANDSCHAPSAANLEG- EN TUIN  
RIEVENSWEG 10 ~ 5427 LR BOEKEL  
TEL.: 0492 324074 ~ FAX: 0492 329446 ~ MOB. 06 55955715

ERIC V LANKVELDMONTAGE  
SCHEPERSDYK 4  
VENHORST

GETEKEND: J BORGIO

DATE: JULI 2015 | SCHAAAL: 1:500

TEK. NR. 1480



## Rekenblad voor Van Lankveld - Schepersdijk 4

## BESTEMMINGSWINST

plangebied 23.316 m2 (opgave)  
controle 23.316 m2 23.316 m2

## Bestemmingswaarden

		Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
Agrarisch	€ 6,50	18.707 m <sup>2</sup>	€ 121.595,50	21.074 m <sup>2</sup>	€ 136.981,00
Agrarisch met waarden	€ 6,20	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Bos	€ 0,70	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Natuur	€ 0,70	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Water	€ 2,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Groen	€ 2,60	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Detailhandel	€ 150,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Dienstverlening	€ 150,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Kantoor	€ 150,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Bedrijf	€ 90,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Horeca	€ 40,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Recreatie	€ 15,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Maatschappelijk	€ 8,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Sport	€ 8,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Cultuur en Ontspanning	€ 8,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Verkeer	€ 6,50	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Wonen		waardering per kavel		waardering per kavel	
Tuin	€ 30,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -

## Waardering bij woningen

Regulier woningrecht tot 1.000 m <sup>2</sup> kavel en 600 m <sup>3</sup> inhoud woning	€ 160,00	kavel	€ -	kavel	€ -
Vergroting kavel 1.000 tot 1.500 m <sup>2</sup>	€ 60,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Vergroting kavel groter dan 1.500 m <sup>2</sup>	€ 30,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Vergroting woning 750 tot 1.200 m <sup>3</sup>	€ 250,00	m <sup>3</sup>	€ -	m <sup>3</sup>	€ -
Vergroting woning groter dan 1.200 m <sup>3</sup>	€ 100,00	m <sup>3</sup>	€ -	m <sup>3</sup>	€ -
Boerderijsplitsing	€ 50.000,00	eenheid	€ -	eenheid	€ -
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente Boekel	minimaal € 135.000,00	kavel	€ -	kavel	€ -
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m <sup>2</sup>	€ 90,00	1.000 m <sup>2</sup>	€ 90.000,00	m <sup>2</sup>	€ -
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m <sup>2</sup>	€ 140,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -

## Waardering bij bedrijvigheid

Waarde huiskavel bedrijfspand tot 500 m <sup>2</sup>	€ 250,00	m <sup>2</sup>	€ -	500 m <sup>2</sup>	€ 125.000,00
Waarde bedrijfspand tot max 400 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen	€ 90,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Waarde bedrijfspand 401 tot max 800 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen	€ 100,00	m <sup>2</sup>	€ -	1.742 m <sup>2</sup>	€ 174.200,00
Waarde bedrijfspand boven 800 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen	€ 110,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Waarde agrarisch bouwvlak / bouwvlak	€ 20,00	3.609 m <sup>2</sup>	€ 72.180,00	m <sup>2</sup>	€ -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 25,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 40,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -
Waarde horeca bouwvlak	€ 75,00	m <sup>2</sup>	€ -	m <sup>2</sup>	€ -

Waarde vóór de ontwikkeling: € 283.775,50 Waarde ná de ontwikkeling: € 436.181,00

Bestemmingswinst: € 152.405,50

## Noodzakelijke bijdrage in kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestemmingswinst

1. Het betreft een ontwikkeling:	ja	(type een "1" indien van toepassing)
A. zonder specifieke kenmerken	1	20%
B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap		20%
C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"		30%
D. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "rust"		40%

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 30.481,10

2. met een grote maatschappelijke meerwaarde	ja	(type een "1" indien van toepassing)	50%
----------------------------------------------	----	--------------------------------------	-----

Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B

## Algemene voorwaarde:

40% Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 12.192,44

## TEGENPRESTATIE

## Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 15,00	539 m <sup>2</sup>	€ 8.085,00
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50	593 m <sup>2</sup>	€ 4.447,50
Saneren mestkelders	€ 2,50	162 m <sup>2</sup>	€ 405,00
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00	- kg	€ -
Slopen glasopstanden	€ 6,00	- m <sup>2</sup>	€ -
Saneren erfverhardingen	€ 2,00	1.095	€ 2.190,00
Saneren sleufsilo's	€ 3,00	240 m <sup>2</sup>	€ 720,00
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75	18.707 m <sup>2</sup>	€ 14.030,25

VERHARDINGEN:		
bestaand:	1.865	totaal
	1.715	erfverharding
	150	betonplaten
nieuw:	530	totaal
	530	erfverharding
	-	betonplaten

## Natuur en landschap

Aanleg erfbepanting	€ -	224 m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ -
Aanleg erfbepanting boven de minimale verplichting	€ 1,00	976 m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ 975,80
Aanleg nieuwe natuur	€ 3,65	- m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ -
Aanleg landschapselementen	€ 2,95	- m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ -

opgave:		m <sup>2</sup>
min. verplichting:	20%	448
eerste 10% telt niet mee:	10%	224
in plan:		1.200

## Cultuurhistorie en Recreatie

Herstellen en behouden waardevolle bebouwing		In overleg bepaald	€ -
Aanleg openbare paden / routes	€ 1,75	- m <sup>1</sup>	€ -
Aanlegkosten openbaar gestelde nieuwe wateren	€ 4,25	- m <sup>2</sup>	€ -
Herstelkosten van bestaande natuur, landschapselementen of wateren	€ 1,83	- m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ -

## Advieskosten voor planvorming

Onderzoekskosten ten behoeve extra kwaliteitsverbetering	€ 750,00	(voer aantal planologische onderzoeken in)	€ -
----------------------------------------------------------	----------	--------------------------------------------	-----

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 30.853,65

Voldoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? ja

Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: € -

Voorziet het plan in de feitelijk te realiseren kwaliteitsverbetering in of nabij de ontwikkeling? ja

wachtwoord: tuurke

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: € -