

Ruimtelijke onderbouwing

Schutboom 9 Boekel

Planlocatie

Schutboom 9, Boekel

Naam rapportage

Ruimtelijke onderbouwing Schutboom 9 Boekel

Datum en versie

6 juli 2016, versie 4

Opdrachtgever

V.O.F. Van der Horst Transport
Schutboom 9
5427 PP Boekel

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	7
3.2.2	Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant	8
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Boekel	15
3.3.2	Bestemmingsplan “Buitengebied 2005”	16
3.3.3	Beleidsnotitie erfbeplantingen	20
4.	Ruimtelijke aspecten	21
4.1	Natuur	21
4.2	Flora en Fauna	21
4.3	Landschappelijke inpassing	23
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.4.1	Cultuurhistorische waarden	23
4.4.2	Aardkundige waarden	24
4.4.3	Archeologische waarden	25
4.5	Ontsluiting en parkeren	26
4.5.1	Ontsluiting	26
4.5.2	Parkeren	27
4.6	Kabels en leidingen	27
5.	Milieuaspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Water	29
5.3	Geurhinder	30
5.4	Bedrijven en milieuzonering	32
5.5	Geluid	33
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.7	Externe veiligheid	36
6.	Waterparagraaf	38
6.1	Waterbeleid	38
6.2	Grondwater	38
6.3	Afvoer hemelwater	39
7.	Conclusie	41

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschets bestaande en beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 3	Erfbeplantingsplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

V.O.F. Van der Horst Transport (hierna: de initiatiefnemer) exploiteert als neventak bij de varkenshouderij op de locatie Schutboom 9 te Boekel (hierna: het plangebied) een transportbedrijf. De varkenshouderij is inmiddels beëindigd en de initiatiefnemer is voornemens de niet-agrarische activiteiten uit te breiden tot hoofdactiviteit. Deze activiteiten betreffen onder andere het transport van mest en de overslag van op- en overslag van diverse goederen. De initiatiefnemer is derhalve voornemens de bestemming van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming "Bedrijf".

Op het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied 2005" van de gemeente Boekel van toepassing, dat op 15 maart 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad. De ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de ter plaatse geldende bestemmingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie worden slechts agrarische bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een transportbedrijf (niet-agrarische activiteit) zijn niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch bouwblok" naar de bestemming "Niet-agrarisch bedrijf". Echter, er wordt voor gekozen het planvoornemen mee te nemen in de algehele herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Boekel. Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 9.000 m²; dit wordt in de beoogde situatie teruggebracht naar circa 3.500 m².

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ruimtelijke en milieukundige aspecten van het plan. Tevens wordt in de onderbouwing de achtergrond en de motivering omschreven die geleid hebben tot de planopzet.

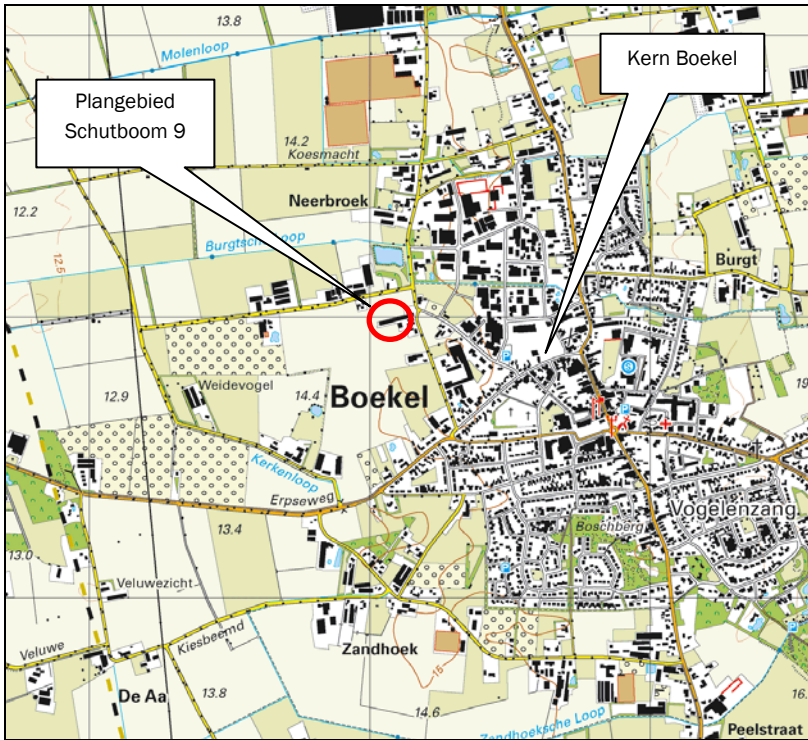
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tegen de kern Boekel (aan de westzijde) binnen het grondgebied van de gemeente Boekel. De percelen binnen het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie M, nummer 30 en (gedeeltelijk) 31. In totaal bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 15.320 m² (oppervlakte perceel M 30: 15.100 m²; gedeelte perceel M 31: 222 m²).

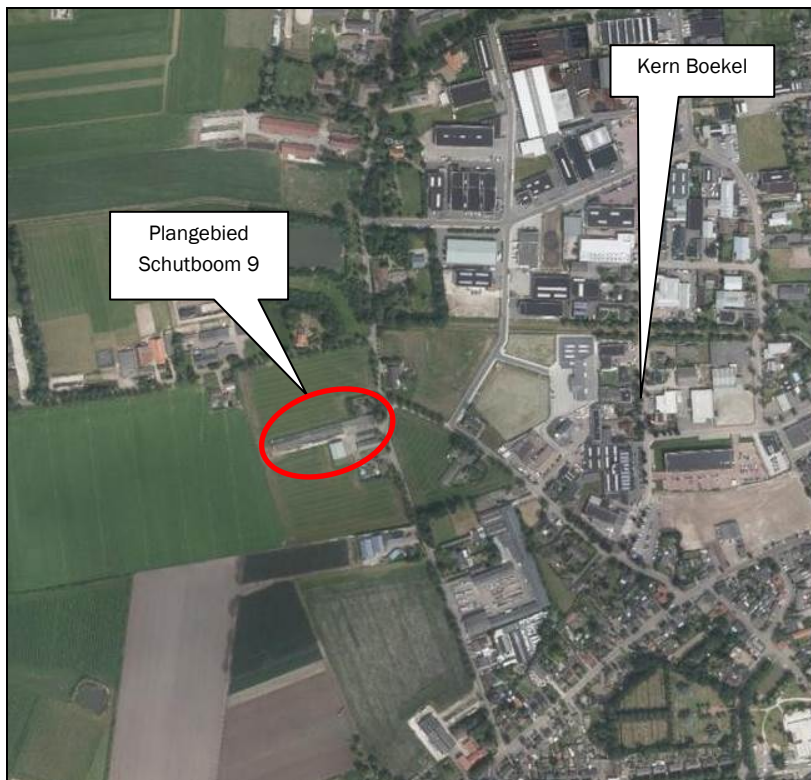
De Schutboom vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. In westelijke, zuidelijke en noordelijke richting wordt het plangebied begrensd door omliggende akker- en weidegronden. Ten zuidoosten grenst het plangebied aan een woonbestemming (Schutboom 7).

De omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds agrarische activiteiten (ten westen van de Schutboom) en anderzijds een menging van functies als wonen en niet-agrarische bedrijven (voornamelijk ten oosten van de Schutboom).

De ligging en de begrenzing van het plangebied wordt verduidelijkt door de navolgende figuren.



Figuur 1: Topografische ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied in wijdere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen de grenzen van het plangebied bevindt zich een varkenshouderij, waarbij de initiatiefnemer als neventak een transportbedrijf exploiteert behoeve van het transport van onder andere mest en de overslag van op- en overslag van goederen. Hij heeft momenteel een tweetal vrachtwagens waarmee hij goederen transporteert.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boekel. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door aan de oostzijde de bebouwing van de kern Boekel en aan de west-, zuid- en noordzijde agrarische gronden en de woonbestemming Schutboom 7.

De volgende foto geeft een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 4: Foto bestaande situatie

Het plangebied heeft de bestemming “Agrarisch bouwblok” en de aanduiding “intensieve veehouderij”. Het bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 9.000 m².

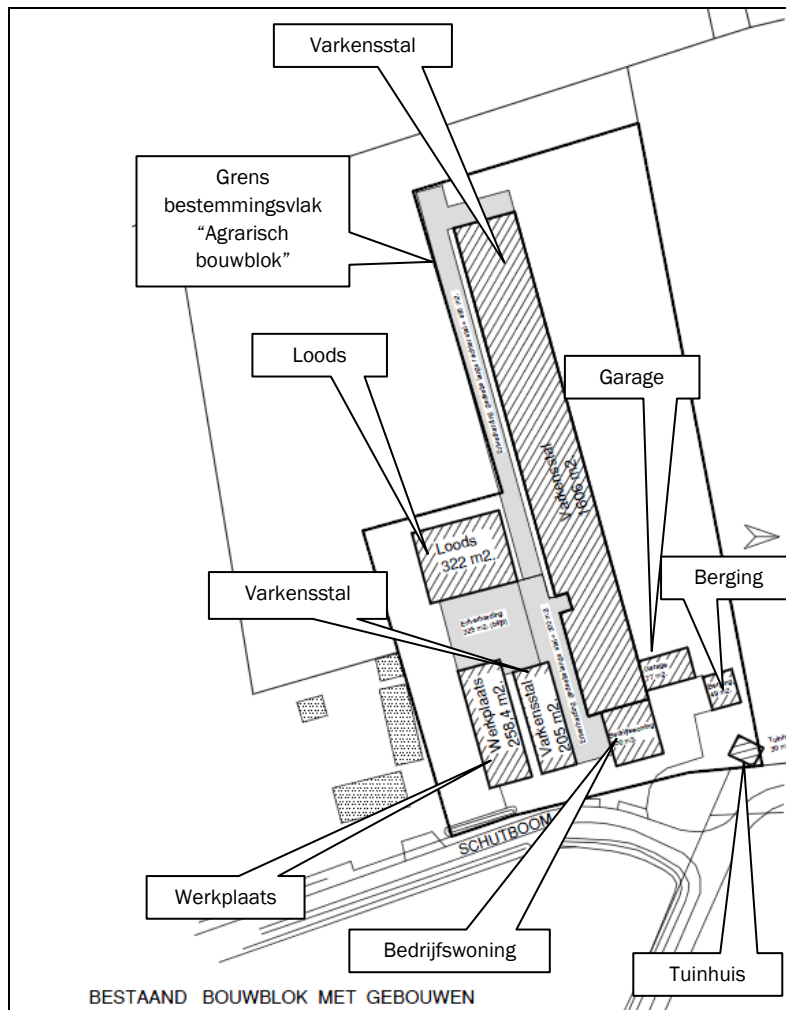
Binnen de grenzen van het bestemmingsvlak is aan bebouwing aanwezig:

- Tweetal varkensstallen: oppervlakte circa 1.600 m² en 205 m²;
- Loods: oppervlakte circa 320 m²;
- Werkplaats: oppervlakte circa 260 m²;
- Bedrijfswoning: inhoud circa 650 m³;
- Bijgebouwen bij bedrijfswoning: totale oppervlakte circa 126 m² (garage, berging);
- Tuinhuis: oppervlakte circa 30 m².

Op de inrichting is een milieuvergunning van 27 december 1990 voor het houden van 1.479 vleesvarkens van toepassing. In de huidige situatie worden geen dieren meer gehouden; de varkenshouderij is beëindigd.

Aan de voorzijde van de bedrijfswoning bevinden zich twee monumentale bomen.

De volgende figuur toont een overzicht van de bebouwing in de bestaande situatie.



Figuur 5: Situatietekening bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de niet-agrarische activiteiten uit te breiden tot hoofdactiviteit op het bouwperceel. Hij is derhalve voornemens de bestemming "Agrarisch bouwblok" te wijzigen in de bestemming "Bedrijf".

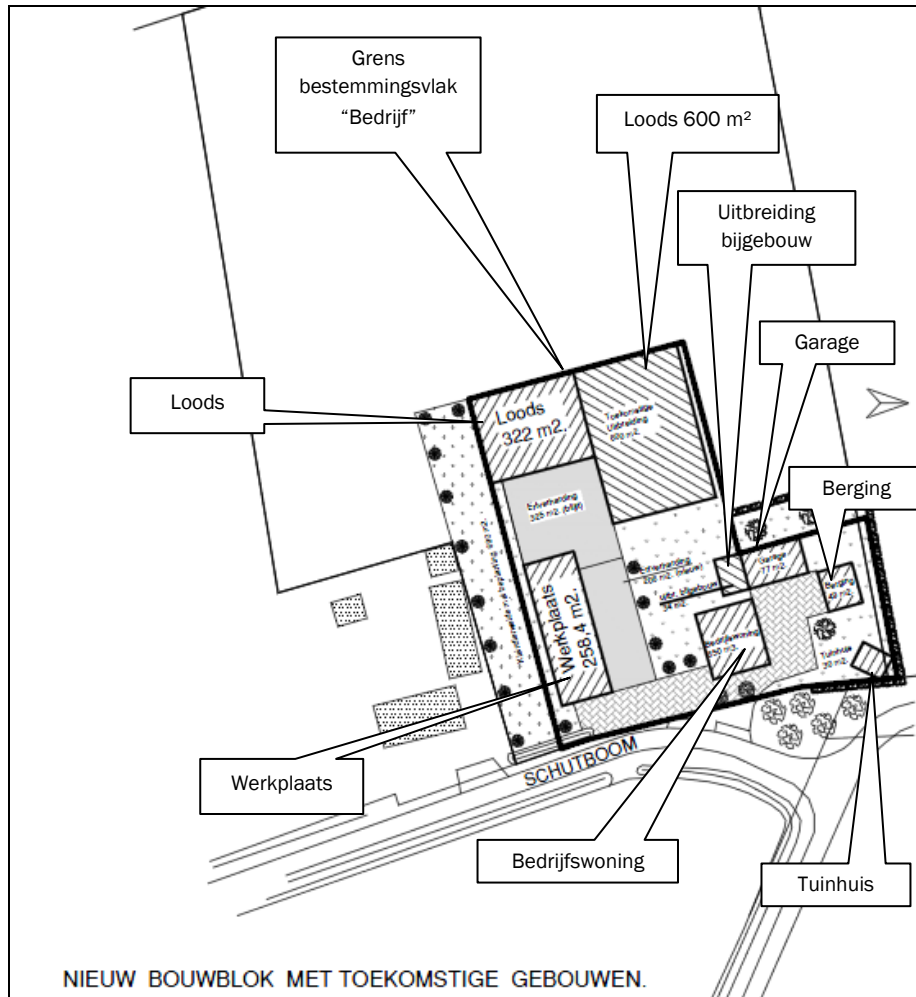
De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak wordt teruggebracht naar circa 3.500 m². Een groot deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze sloop wordt geborgd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt geregeld dat de sloop dient te hebben plaatsgevonden binnen één jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming bedrijf is in de gewenste situatie sprake van de volgende bebouwing:

- Loods: oppervlakte circa 320 m²: ten behoeve van de stalling van vrachtwagens en bijbehorende tankwagens en zeilwagens;
- Loods: oppervlakte circa 600 m²: ten behoeve van opslag en overslag van goederen;
- Werkplaats: oppervlakte circa 260 m²: ten behoeve voor de reparatie en onderhoud van de vrachtwagens;
- Bedrijfswoning: inhoud circa 650 m³;

- Bijgebouwen bij bedrijfswoning: totale oppervlakte circa 160 m² (garage, uitbreiding bijgebouw, berging);
- Tuinhuis: oppervlakte circa 30 m².

De volgende figuur geeft een weergave van de gewenste situatie.



Figuur 6: Situatietekening gewenste situatie

3. Beleid

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.

Onderhavig initiatief draagt bij aan een verbetering en versterking van de concurrentiepositie op zowel de nationale als internationale markt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 7 februari 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 (tegelijkertijd 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".

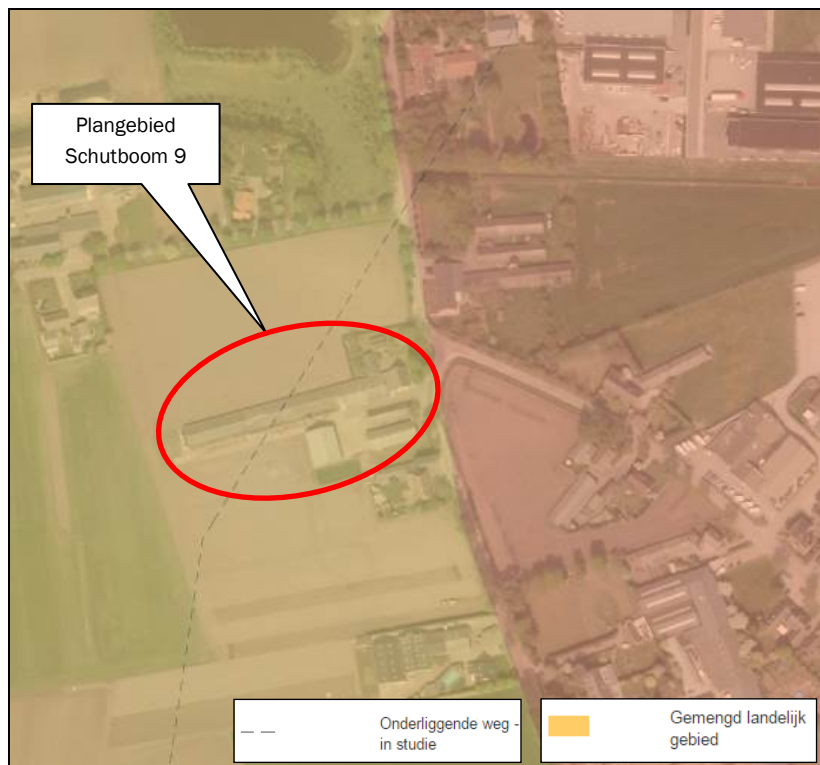
Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te bieden die daaraan bijdragen. Hiermee wil de provincie een positieve ontwikkeling bereiken in het functioneren van het watersysteem en in de biodiversiteit en daarmee ook de landschappelijke contrasten in Brabant versterken.

De provincie stimuleert in landelijke gebieden een menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie. In accentgebieden voor agrarische ontwikkeling staat een duurzame ontwikkeling van de landbouw centraal, de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en het behoud en ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en wonen.

Voor de landelijke structuur gelden de volgende ambities:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen binnen “gemengd landelijk gebied” (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede “Structurenkaart” Structuurvisie Noord-Brabant

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Daarnaast is op de Structurenkaart ter plaatse van het plangebied een onderliggende weg aangegeven (zie figuur 7). Het betreft hier een mogelijk tracé van de randweg om de kern Boekel (verlegging van de N605), met als doel het doorgaand verkeer om de kern te leiden. Inmiddels is het voorontwerp van het tracé bekend, waaruit blijkt dat het tracé het plangebied niet doorkruist of raakt. Het tracé bevindt zich westelijk van het plangebied.

Voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid voor het gemengd landelijk gebied zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke ordening.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

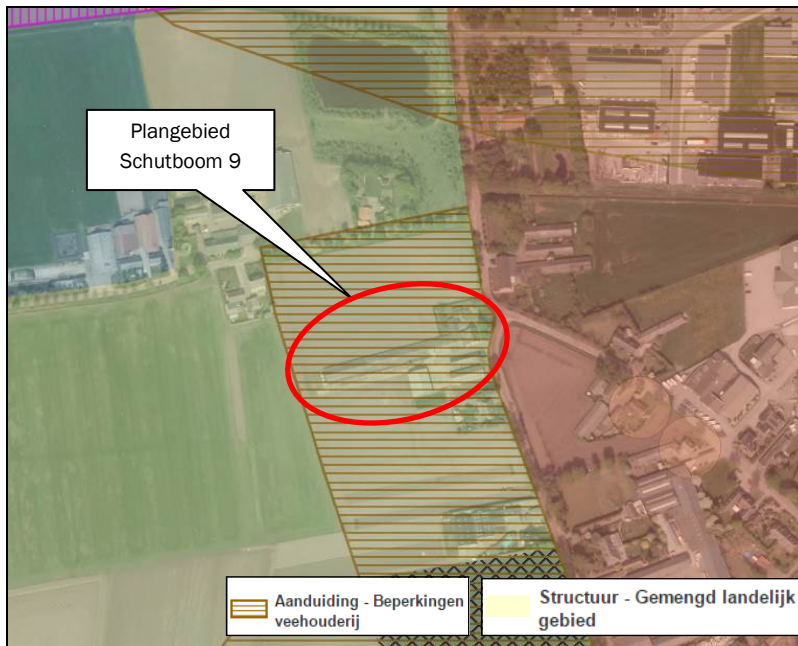
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp “Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2”. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

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;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is ingevolge de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied” (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede kaart “Integrale plankaart” Verordening ruimte 2014

Tot deze gebieden behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de zone “beperkingen veehouderij”. Voor de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. In dergelijke gebieden gelden beperkingen voor de veehouderij. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn alleen van toepassing op grondgebonden veehouderijen. Echter, aangezien onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op een veehouderij zijn deze regels niet van toepassing.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemengd landelijk gebied. De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.10 Niet agrarische functies.

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

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording 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 inpasbaarheid;

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door middel van het aanbrengen van groen rondom het bedrijf. Deze erfbeplanting vindt aansluiting op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving.

Tevens wordt door het verwijderen van de agrarische bestemming een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd door afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen naar de omgeving zoals fijn stof, ammoniak en geur.

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De oude varkensstallen worden gesloopt en de toekomstige uitbreiding van het bedrijf wordt dicht tegen de bestaande bebouwing gepland. Derhalve is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In totaal neemt de oppervlakte aan bebouwing sterk af en treedt ter plaatse ontstening van het buitengebied op.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel.

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

Er vindt geen uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag plaats, maar juist een afname. Oude bedrijfsbebouwing wordt gesloopt waardoor de totale bebouwingsoppervlakte op de locatie afneemt.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Niet van toepassing.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;

De bedrijfsbebouwing wordt compact geconcentreerd binnen de grenzen van een nieuw, kleiner bouwvlak. Het ruimtebeslag van de bebouwing blijft derhalve beperkt.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, 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 en de landschappelijke waarden;

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,

aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De ontwikkeling heeft een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen tot gevolg, past binnen de karakteristiek van het landschap en heeft een positieve bijdrage op de omgevingskwaliteit (zie hoofdstuk 5).

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via een bestaande brede inrit aan de Schutboom.

4. Het eerste tot en met het derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing op onderhavige situatie.

Onderhavig plan voldoet aan de regels ten aanzien van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 2.2 van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de “basis”-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in 2011 de handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap; de rood-met-groenkoppeling” opgesteld. Het principe “kwaliteitsverbetering van het landschap” houdt in dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap – in brede zin – versterken. Dit kan onder andere door landschapelementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De handreiking is een hulpmiddel aan gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant, door middel van een rood-met-groenkoppeling.

De provincie acht het wenselijk dat de rood-met-groenkoppeling in de hele provincie op uniforme wijze wordt toegepast. Er dienen dan ook afspraken te worden gemaakt met gemeenten over de toepassing ervan en de omvang van de basisinspanning die de gemeenten hanteren. Hiertoe heeft de provincie per categorie ontwikkeling een percentage van de waardevermeerdering van de grond (door een planologische maatregel) vastgesteld dat minimaal kan worden geïnvesteerd in maatregelen om de kwaliteit van het landschap te verbeteren. Voor bijvoorbeeld uitbreiding van een bestemming is dit percentage gesteld op 20%.

Hieropvolgend zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. 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 of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

In onderhavig plan dient de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gezocht in de landschappelijke inpassing van het initiatief in de omgeving en de sloop van verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verwijdering van erfverharding. Deze aspecten dienen te worden verankerd (zie onder 2).

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" vastgesteld. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe 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. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Waar het landschap op zich geen vormen van gebruik uitsluit, geldt dit wel de wijze waarop het gebruik zich ruimtelijk manifesteert; het landschap stelt eisen aan de vormgeving van de gewenste functie. Dat geldt enerzijds de bebouwing en anderzijds de wijze waarop deze landschappelijk wordt ingepast, dan wel een bijdrage levert aan de kwaliteit van het landschap in bredere zin.

De versterking van de kwaliteit van het landschap vindt daarbij bij voorkeur plaats op de locatie zelf, bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de aanleg en aanplant van erfbeplanting, het herstellen en opwaarderen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren of de aanleg van recreatieve paden.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een "voldoende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit" wordt gewerkt met zogenaamde waarderingsnormen. Op basis van deze waarderingsnormen is een berekening gemaakt van de minimale investering die dient te worden gedaan als gevolg van de waardevermeerdering van de locatie na de wijziging van de bestemming. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage 2. De investering wordt gedaan in de sloop van oude bedrijfsbebouwing, verwijdering van erfverharding en het aanbrengen van erfbeplanting. De erfbeplanting wordt aangebracht conform de "Beleidsnotitie erfbeplantingen" van de gemeente Boekel, waarin als voorwaarde is opgenomen dat 20% van de omvang van het bouwvlak dient te worden aangewend voor erfbeplanting. Hiervoor wordt verwezen naar het erfbeplantingsplan in bijlage 3.

Financiële, juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. Privaatrechtelijk wordt deze verankerd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente, conform de regels in de "Beleidsnotitie erfbeplantingen". Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover vereist op grond van deze verordening; Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast. De aan te brengen beplanting sluit aan bij de bestaande landschapsstructuur, en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de verstorende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten.

Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld (zie bijlage 3). Dit wordt in hoofdstuk 4 besproken.

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
Niet van toepassing.

c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
Niet van toepassing.

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

De beoogde ontwikkeling ziet op sloop van verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het wegnemen van erfverharding.

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Niet van toepassing.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In onderhavig initiatief is de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk verzekerd; een bijdrage in het landschapsfonds is derhalve niet noodzakelijk.

5. In afwijking van het bepaalde dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Niet van toepassing.

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Het betreft in onderhavig geval een wijzigingsplan (artikel 3.6, lid 1 onder a) wat betekent dat een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is.

Onderhavig plan voldoet aan de regels ten aanzien van de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Regels voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
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, agrarische bedrijven).

b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Niet van toepassing.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke structuurvisie, de beleidsnotitie "Vitaal buitengebied Boekel" en het vigerend bestemmingsplan.

b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Niet van toepassing.

Onderhavig plan voldoet aan de bovenstaande regels ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in gemengd landelijk gebied.

Regels voor niet-agrarische functies

In artikel 7.10 zijn regels ten aanzien van niet-agrarische functies in gemengd landelijk gebied opgenomen. Hieronder wordt in cursief aangegeven of het plan voldoet aan de regels.

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

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
Het betreft een vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het bouwperceel in de beoogde situatie bedraagt circa 3.500 m².

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 (zie hiervoor).

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De verouderde voormalige bedrijfsbebouwing (varkensstallen) wordt gesloopt en erfverharding verwijderd.

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

In onderhavige situatie valt het bedrijf conform de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" binnen de categorie "Goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1.000 m²", wat overeenkomt met een categorie 3.2-bedrijf.

Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3 maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf.

Onderhavige ontwikkeling ziet op een kleinschalig transportbedrijf van waaruit in de beoogde situatie ten hoogste 5 vrachtwagens goederen zullen transporteren en waar kleinschalige op- en overslag van goederen plaatsvindt. Het merendeel van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van goederen voor het transport. Vanwege de schaal, aard en omvang van dit bedrijf is dit bedrijf vergelijkbaar met een bedrijf in de milieucategorie 2.

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

Het betreft hier 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 m²;

Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.

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

Binnen de oppervlakte van 3.500 m² in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.

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

Onderhavige ontwikkeling betreft geen grootschalige activiteit.

Artikel 2 en 3 zien op een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie. Deze artikelen zijn dan ook niet van toepassing op onderhavig initiatief.

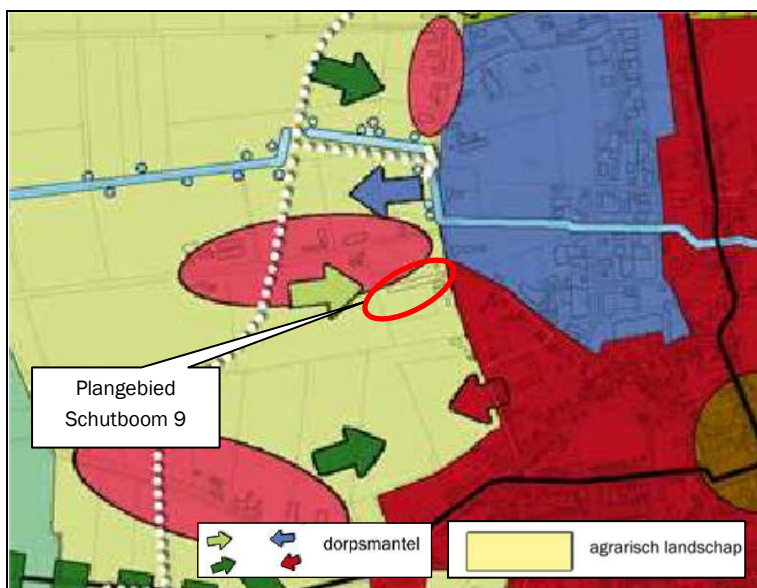
Hiermee voldoet het initiatief aan de regels met betrekking tot niet-agrarische functies in het buitengebied.

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 de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boekel. Het geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boekel; dit zowel ten aanzien van wat er mogelijk is, als waar dat dan zou moeten of kan.

Het gebied dat is aangeduid als “agrarisches landschap” bestaat voornamelijk uit landbouwgebieden (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart A “Structuurvisie Boekel”

Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik. Binnen het agrarisch landschap kunnen bestaande agrarische bedrijven uitbreiden en zijn er ontwikkelingskansen voor nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast biedt het gebied mogelijkheden aan agrariërs om hun activiteiten te verbreden (zoals recreatieve activiteiten).

Het plangebied is tevens gelegen in de zone tussen de kern van Boekel en de toekomstige randweg, de zogenaamde “dorpsmantel”. Dit gebied vormt het overgangsgebied tussen het buitengebied

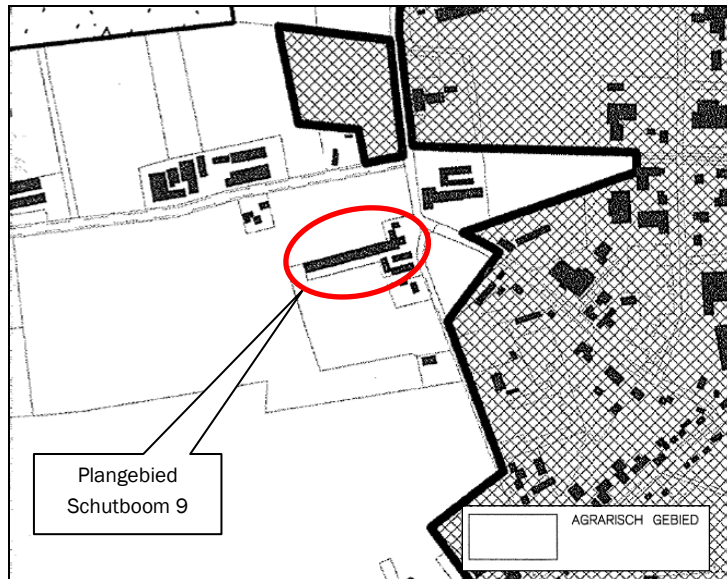
en de kern Boekel. Het wordt het aanzicht van Boekel, gezien vanaf de randweg. Vanaf de randweg dient sprake te zijn van een afwisselend beeld. Dit kan bereikt worden door enerzijds een ruimtelijke afwisseling en anderzijds een functionele afwisseling. Ruimtelijk gezien is het gewenst om te variëren in open en gesloten ruimtes, groene en bebouwde ruimtes. Er dient een geleidelijke overgang plaats te vinden van landschap naar dorp met een panoramische beleving en zichtrelaties naar het dorp. Doorzichten naar bestaande waardevolle elementen, zoals buurtschappen, dienen behouden te blijven en ingepast te worden in het ontwerp. Het landschap en de stedelijke functies in deze zone dienen met elkaar verweven te worden. Functioneel gezien is het gewenst om te variëren in vooral extensieve functies. In de dorpsmantel kunnen verschillende functies wel een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits aandacht wordt besteed aan een groene inpassing en een kwalitatieve uitstraling. Meer intensievere functies dienen aansluitend op de bestaande dorpsrand te worden gelokaliseerd. In de meer open ruimte is slechts sporadisch nieuwe bebouwing wenselijk. Het aantal aansluitingen naar de randweg dat door de dorpsmantel heen loopt dient beperkt te worden.

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie. Binnen de zone dorpsmantel is ruimte voor verschillende functies, waaronder ook (kleinschalige) bedrijvigheid. Bij de wijziging van de bestemming wordt voldoende aandacht besteed aan de inpassing in de omgeving.

3.3.2 Bestemmingsplan “Buitengebied 2005”

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” van de gemeente Boekel. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” is vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel op 15 maart 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 november 2006.

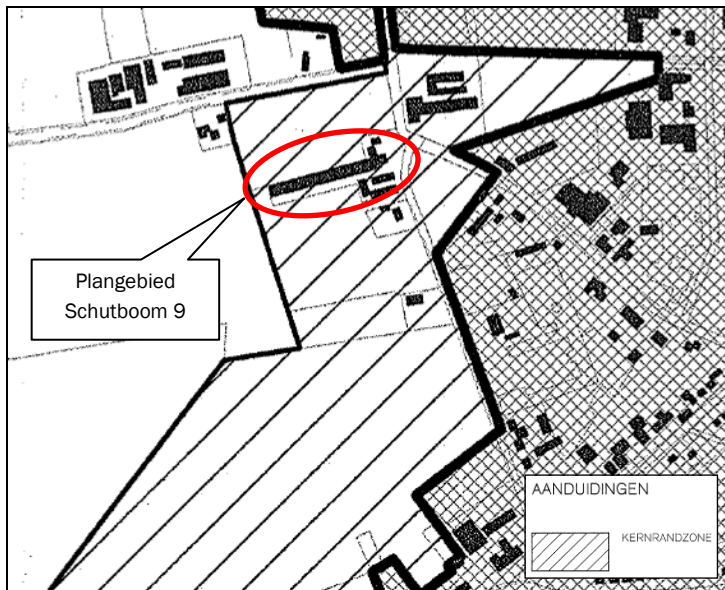
Volgens plankaart 1 “Gebiedsbestemmingen” rust op de gronden waar de ontwikkeling wordt gerealiseerd de bestemming “Agrarisch - Gebied” (zie figuur 10).



Figuur 10: Uitsnede plankaart 1 bestemmingsplan “Buitengebied 2005” gemeente Boekel

Binnen de bestemming “Agrarisch - Gebied” mag geen bebouwing worden opgericht ten dienste van een agrarisch bedrijf.

Op plankaart 1b “Differentiaties” van het bestemmingsplan Buitengebied 2005 is het plangebied gelegen binnen de aanduiding “kernrandzone” (zie figuur 11).



Figuur 11: Uitsnede plankaart 1b bestemmingsplan “Buitengebied 2005” gemeente Boekel

Een kernrandzone is een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie. Hierin hebben stedelijke en recreatieve functies meer mogelijkheden. De ligging van het bedrijf in deze zone levert voor voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op.

Op plankaart 2 “Detailbestemmingen” is het bouwblok van het bedrijf aan de Schutboom 9 opgenomen (zie figuur 12). De bestemming betreft “Agrarisch bouwblok” met de aanduiding “intensieve veehouderij”. De oppervlakte van het bouwvlak betreft circa 9.000 m².



Figuur 12: Uitsnede plankaart 2 bestemmingsplan “Buitengebied 2005” gemeente Boekel

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsdoeleinden waarbij geldt dat per agrarisch bouwblok maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “intensieve veehouderij” is een intensieve veehouderij toegestaan.

Onderhavige ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de ter plaatse geldende bestemmingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie worden slechts agrarische bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een transportbedrijf (niet-agrarische activiteit) zijn niet toegestaan.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch bouwblok" naar de bestemming "Niet-agrarisch bedrijf" (artikel 9.4.6).

Echter, er wordt voor gekozen het planvoornemen mee te nemen in de algehele herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Boekel.

Wel wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.4.6 zijn opgenomen.

Artikel 9.4.6 voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "Niet-agrarisch bedrijf" 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"; *Ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf Schutboom 9 is geen sprake van sloop van bedrijfsbebouwing die reeds in het kader van de regeling "ruimte-voor-ruimte" heeft plaatsgevonden.*

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;

Het plangebied is gelegen binnen een kernrandzone; hergebruik van bebouwing voor niet-agrarische bedrijvigheid is dan ook toegestaan.

c. het hergebruik moet passen in de omgeving;

Enkele bestaande gebouwen worden in de beoogde situatie gebruikt ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf. Deze worden ingepast in de omgeving middels erfbeplanting.

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;

Na de sloop van de varkensstallen blijven in de beoogde situatie enkele gebouwen (die in de bestaande situatie geen dierversprekers waren) staan die worden hergebruikt ten behoeve van de niet-agrarische activiteiten. De locatie is derhalve niet geschikt meer voor agrarisch gebruik.

e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op plankaart 1b en in artikel 31, lid 31.2;

Het plangebied bevat geen natuurwaarden of landschappelijke waarden op basis van plankaart 1b van het bestemmingsplan.

f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;

Een erfbeplantingsplan is opgesteld ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de eisen uit de gemeentelijke "Beleidsnotitie erfbeplantingen".

g. indien de bebouwing tevens is bestemd tot "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben;

Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die ook als zodanig is aangeduid, gelegen.

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; *Niet van toepassing.*

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;
In artikel 31.3 van de voorschriften is een aantal aspecten opgenomen van mogelijke belemmeringen voor de vormverandering van het bouwblok. Het betreft in onderhavig geval milieuaspecten zoals water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie. De afwegingen van deze aspecten worden gemaakt in de volgende hoofdstukken. Uit de toetsing is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor wijziging van de bestemming.

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;
*In onderhavige situatie valt het bedrijf conform de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" binnen de categorie "Goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1.000 m²", wat overeenkomt met een categorie 3.2-bedrijf.
Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3 maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf.
Onderhavige ontwikkeling ziet op een kleinschalig transportbedrijf van waaruit in de beoogde situatie ten hoogste 5 vrachtwagens goederen zullen transporteren en waar kleinschalige op- en overslag van goederen plaatsvindt. Het merendeel van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van goederen voor het transport. Vanwege de schaal, aard en omvang van dit bedrijf is dit bedrijf vergelijkbaar met een bedrijf in de milieucategorie 2.*

k. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
Er is in de beoogde situatie geen sprake van publieksgerichte voorzieningen.

l. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie;
In de beoogde situatie vindt geen detailhandel plaats.

m. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
*Vanuit het kleinschalige transportbedrijf opereren in het "worst case scenario" maximaal 5 vrachtwagens, die dagelijks niet meer dan 4 verkeersbewegingen per dag maken. Daarnaast vinden maximaal 10 verkeersbewegingen met personenauto's/bestelauto's plaats. Per dag is sprake van maximaal 30 verkeersbewegingen.
Ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen die samenhangen met de intensieve veehouderij (ten behoeve van de aan- en afvoer van varkens, voer, afvoer van mest en dergelijke) neemt het totaal aantal verkeersbewegingen niet toe.
De weg Schutboom is berekend op de verkeersbewegingen vanuit het transportbedrijf. Op korte afstand van het bedrijf sluit de Schutboom aan op de Tuinstraat, waaraan verschillende niet-agrarische bedrijven zijn gelegen. De Tuinstraat is ruimer gedimensioneerd dan de Schutboom en kan de verkeersbewegingen aan.
Daarnaast sluit de Schutboom op de weg Neerbroek aan. Deze weg wordt aangesloten op de toekomstige randweg om Boekel. De verkeersafwikkeling van het transportbedrijf zal dan ook ten delen via de noordelijke route (via de randweg) verlopen.*

n. 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;
Niet van toepassing.

o. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m². De overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
De varkensstallen worden gesloopt. De oppervlakte te handhaven bedrijfsbebouwing ten behoeve van het transportbedrijf is niet groter dan de totale oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing.

p. buitenopslag is niet toegestaan.
In de beoogde situatie vindt geen buitenopslag plaats. Alle materialen ten behoeve van het bedrijf worden inpandig opgeslagen.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan bovenstaande voorwaarden.

Bestemmingsplan “1^e herziening Buitengebied 2005”

Naast het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” is het bestemmingsplan “1^e herziening Buitengebied 2005” van toepassing. Deze betreft de inhoudsmaten van woningen (750 m³) en oppervlakte van bijgebouwen bij woningen (100 m²). Deze herziening is door de gemeenteraad van Boekel vastgesteld op 2 oktober 2008.

Regels nieuw bestemmingsplan buitengebied

Binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan worden de oppervlaktes aan bedrijfsbebouwing, inhoud van de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning opgenomen, zoals op de inrichtingsschets aangegeven in bijlage 1.

Er is in de beoogde situatie sprake van 581 m² aan bedrijfsbebouwing, een bedrijfswoning van 650 m³ en bijgebouwen bij de bedrijfswoning van 160 m². Daarnaast dient in de regels de uitbreiding van 600 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk te worden gemaakt.

3.3.3 Beleidsnotitie erfbeplantingen

Op 16 mei 2011 heeft de raad van de gemeente Boekel de “Beleidsnotitie erfbeplantingen” vastgesteld. Het doel van de beleidsnotitie is om de nadelige invloed van ruimtelijke ontwikkelingen op het landschap te beperken, en de kwaliteit van het landschap te behouden en te verbeteren. 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.

Voor onderhavige ontwikkeling is een erfbeplantingsplan opgesteld dat voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie. Het plan wordt uitgebreid besproken in paragraaf 4.3 “Landschappelijke inpassing”.

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. In deze paragraaf wordt de gebiedsbescherming besproken; in de paragraaf "Flora en fauna" komt de soortenbescherming aan bod.

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur 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.

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzones, zie volgende figuur.

De dichtstbijzijnde gebieden die hiertoe behoren betreffen een aantal kleine bosgebiedjes op een afstand van circa 1.300 meter ten noordoosten en ten zuidwesten van het plangebied. Deze worden door onderhavige ontwikkeling niet aangetast of doorkruist.



Figuur 13: Ligging Ecologische Hoofdstructuur

4.2 Flora en Fauna

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 voorgenomen ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de

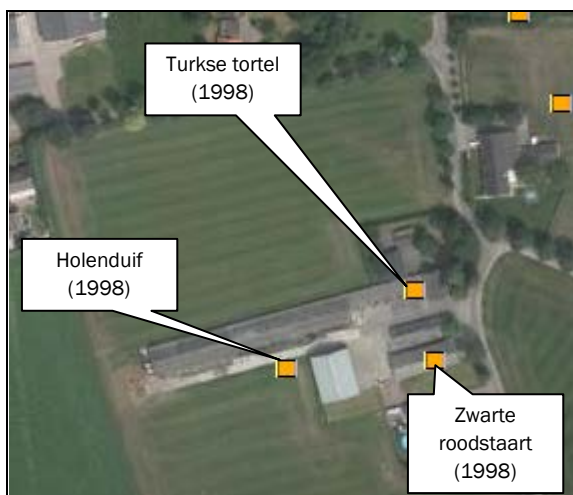
aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

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.

Eventuele bouwactiviteiten zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot de betreffende locatie.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is informatie over de ter plaatse voorkomende flora en fauna van het Nationaal Georegister gebruikt. De volgende figuur toont broedvogelsoortwaarnemingen in het recente verleden.



Figuur 14: Waarnemingen gevallen van broedvogels omgeving

De waargenomen broedvogelsoorten betreffen geen beschermde Rode lijstsoorten.

Binnen de grenzen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen recente plantenwaarnemingen gedaan.

In relatie tot de Flora- en Faunawet kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het plangebied is gelegen binnen de zone “kernrandzone”, waar niet-agrarische bedrijven onder voorwaarden kunnen worden gevestigd binnen voormalige agrarische bouwpercelen;
- De directe omgeving van het bedrijf, gelegen tegen de kern Boekel, heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die in stand moeten worden gehouden of extra zorg behoeven;
- Het totale ruimtebeslag neemt in de beoogde situatie af; het bestemmingsvlak wordt verkleind van 0,90 ha naar 0,35 ha. Hierdoor wordt rust- en verblijfgebied voor eventueel voorkomende soorten gecreëerd;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast. Het beplantingsplan zorgt ervoor dat onderhavige ontwikkeling geen versturende invloed heeft op het omringende landschap. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. Een ontheffing in de zin van art. 75 van deze wet is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Landschappelijke inpassing

Een erfbeplantingsplan is opgesteld om het bedrijf landschappelijk in te passen. Bij de opstelling van het plan is de “Beleidsnotitie erfbeplantingen” van de gemeente Boekel in acht genomen, 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.

Conform de beleidsnotitie wordt in totaal 20% van het oppervlakte van het bouwblok (circa 3.500 m²) aangewend voor landschappelijke inpassing; in totaal wordt circa 710 m² aan landschappelijke inrichting gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de minimale eis (exclusief reeds bestaande beplanting).

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

De erfbeplanting schakelt de verschillende erfruimtes aan elkaar tot een geheel en vormt de grens met het omringende landschap. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de soorten die reeds aanwezig zijn.

Het erfinrichtingsplan is bijgevoegd als bijlage 3.

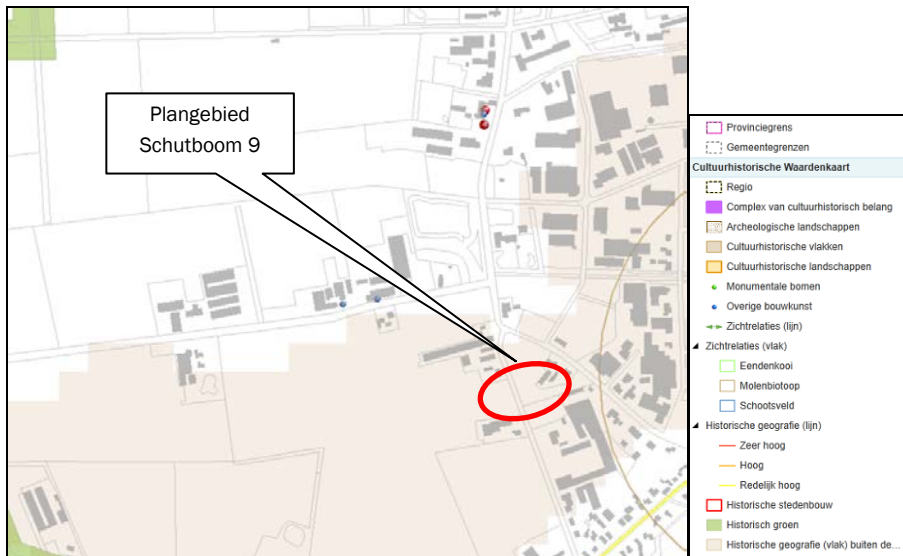
4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant bevinden zich binnen het plangebied of direct grenzend aan het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen die behouden dienen te worden (zie figuur 15). Wel is het plangebied gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevolle regio, de Peelrand.

De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. Tussen de dorpen liggen vaak oude bebouwingslinten, van waaruit het gebied is ontgonnen.

Het grootste gedeelte van de Peelrand is primair en grootschalig agrarisch gebied, met de landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) als ruimtelijk dominante functie. De landbouw is divers, van verbrede tot intensieve vormen van landbouw. Agrarische lintbebouwingen tussen de dorpen hebben een multifunctioneel karakter gekregen. De ambitie voor de Peelrand is de kleinschalige ontginning van de Peelrand als contramal van De Peelkern. Hiertoe moet het kleinschalige en afwisselende karakter van het landschap van de Peelrand versterkt worden, onder meer door ruimte te geven aan verbreding van de landbouw, recreatie, landgoedontwikkeling en andere vormen van wonen binnen de oude zandontginningen en met name in agrarische bebouwingslinten in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap en door ruimte te geven aan ontwikkeling van intensieve vormen van landbouw (intensieve veehouderij) en het verbeteren van de agrarische structuur in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap. De ecologische waarden van het landschap moeten worden versterkt.

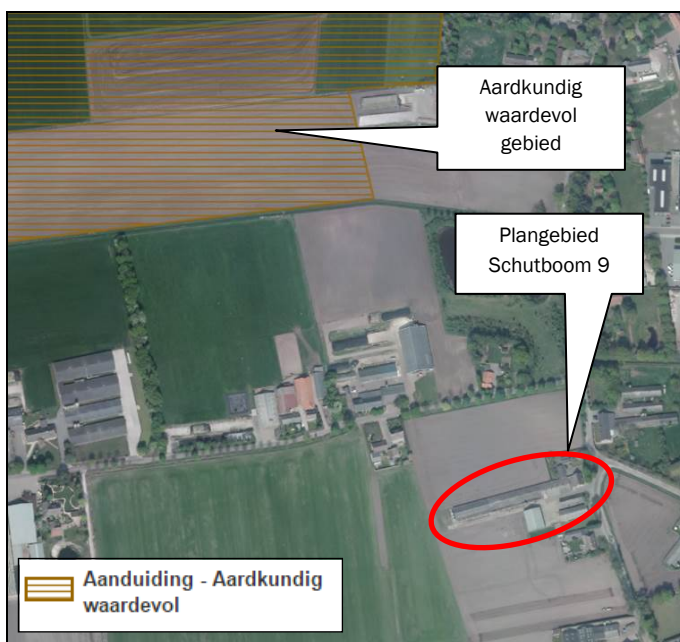


Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Provincie Noord-Brabant

Door onderhavige ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden in de directe omgeving niet aangetast. Door de sloop van een groot deel van de bestaande bebouwing neemt de totale oppervlakte aan bebouwing af wat de omgevingskwaliteit ten goede komt. Nieuwe bebouwing wordt compact tegen de bestaande bebouwing gebouwd zodat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De kleinschaligheid van het landschap blijft behouden door het aanbrengen van erfbeplanting die qua schaal en soortensamenstelling past bij de landschapsstructuren in de omgeving van het plangebied.

4.4.2 Aardkundige waarden

Figuur 16 laat zien dat het plangebied niet is gelegen binnen of in de directe nabijheid van een gebied met aardkundige waarden. Onderhavige ontwikkeling tast deze waarden dan ook niet aan.

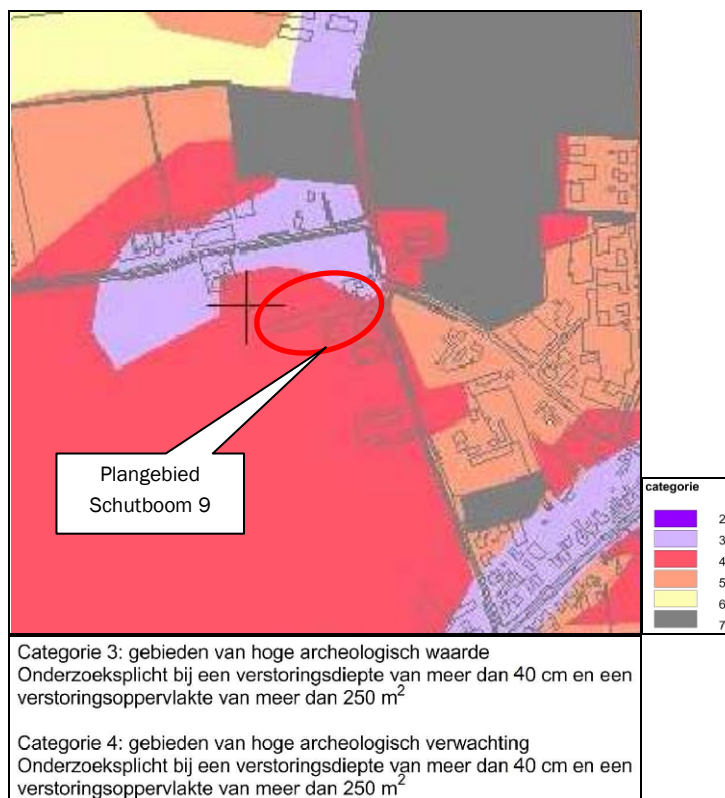


Figuur 16: Uitsnede kaart "Cultuurhistorie" Verordening ruimte 2014

4.4.3 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 of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Onderhavige ontwikkeling is getoetst aan het archeologiebeleid van de gemeente Boekel. Het plangebied valt deels binnen een categorie-3-gebied en deels binnen een categorie-4-gebied, gebieden met respectievelijk een hoge archeologische verwachting en een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 17).



Figuur 17: Uitsnede kaart archeologiebeleid gemeente Boekel

Hier geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 0,40 m en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht; het merendeel van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en erfverharding wordt verwijderd. De bodem ter plaatse is reeds verstoord. De verwachting is dan ook dat door de sloop en verwijdering van de verharding geen archeologische waarden onevenredig worden geschaad. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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

Bij toekomstige uitbreiding van bebouwing met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter zal, indien noodzakelijk, in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd.

4.5 Ontsluiting en parkeren

4.5.1 Ontsluiting

Het bedrijf wordt ontsloten aan de weg Schutboom middels een brede erfverharding, zie volgende figuren. In de beoogde situatie blijft deze situatie ongewijzigd.



Figuur 18: Situatieschets ontsluiting Schutboom 9



Figuur 19: Inrit aan Schutboom

Vanuit het kleinschalige transportbedrijf opereren in het “worst case scenario” maximaal 5 vrachtwagens, die dagelijks niet meer dan 4 verkeersbewegingen per dag maken. Daarnaast vinden maximaal 10 verkeersbewegingen met personenauto's/bestelauto's plaats. Per dag is sprake van maximaal 30 verkeersbewegingen.

Ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen die samenhangen met de intensieve veehouderij (ten behoeve van de aan- en afvoer van varkens, voer, afvoer van mest en dergelijke) neemt het totaal aantal verkeersbewegingen niet toe.

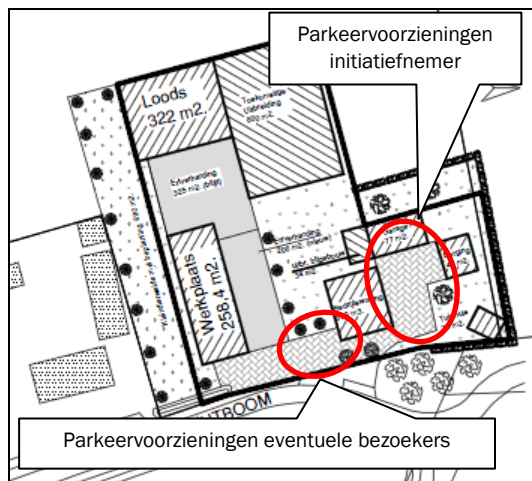
De capaciteit van de omliggende infrastructuur waaronder de weg Schutboom is voldoende en berekend op de verkeersbewegingen vanuit het transportbedrijf.

Op korte afstand van het bedrijf sluit de Schutboom aan op de Tuinstraat, waaraan verschillende niet-agrarische bedrijven zijn gelegen. De Tuinstraat is ruimer gedimensioneerd dan de Schutboom en kan de verkeersbewegingen aan.

Daarnaast sluit de Schutboom op de weg Neerbroek aan. Deze weg wordt aangesloten op de toekomstige randweg om Boekel. De verkeersafwikkeling van het transportbedrijf zal dan ook voor het grootste gedeelte via de noordelijke route (via de randweg) verlopen.

4.5.2 Parkeren

Het uitgangspunt van de gemeente Boekel ten aanzien van parkeren is dat elke initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen zorg draagt voor parkeervoorzieningen op eigen terrein. De volgende figuur toont waar de parkeervoorzieningen zijn gelegen binnen de beoogde situatie. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen voor de initiatiefnemer en eventuele bezoekers aan het bedrijf.

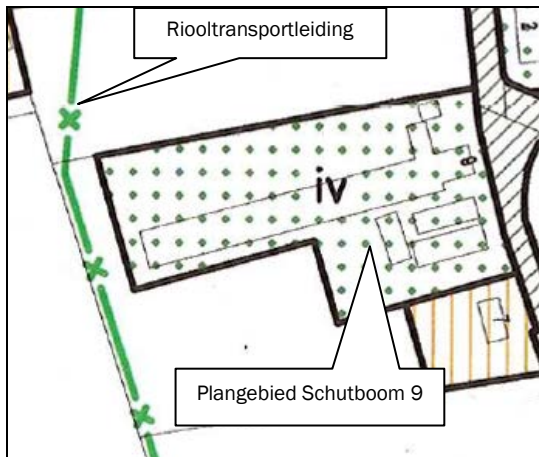


Figuur 20: Parkeervoorzieningen beoogde situatie Schutboom 9

4.6 Kabels en leidingen

Aan de westzijde van het bestaande bouwvlak loopt een riooltransportleiding die wordt beheerd door het waterschap Aa en Maas (zie figuur 21). De leiding heeft een belemmeringszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding ten behoeve van instandhouding ervan.

In de beoogde situatie wordt het bouwvlak verder van de leiding en de bijbehorende belemmeringszone gelegd. Deze vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 21: Ligging leiding

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

Wettelijke basis¹

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 buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Aanleiding en doel

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

Aanleiding van de bodemtoets vormt de wijziging van de bestemming “Agrarisch bouwblok” naar “Bedrijf” ten behoeve van het kleinschalige transportbedrijf.

Toetsing plangebied

De gronden waar de oude varkensstallen worden gesloopt en de erfverharding wordt verwijderd, worden ontdaan van puin, geëgaliseerd en in de toekomst gebruikt voor agrarische doeleinden. Naast de sloop van bebouwing wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gebruik van de bestaande bebouwing in de bestaande situatie als loods en werkplaats wordt gecontinueerd. Hier hebben zich in het verleden geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan.

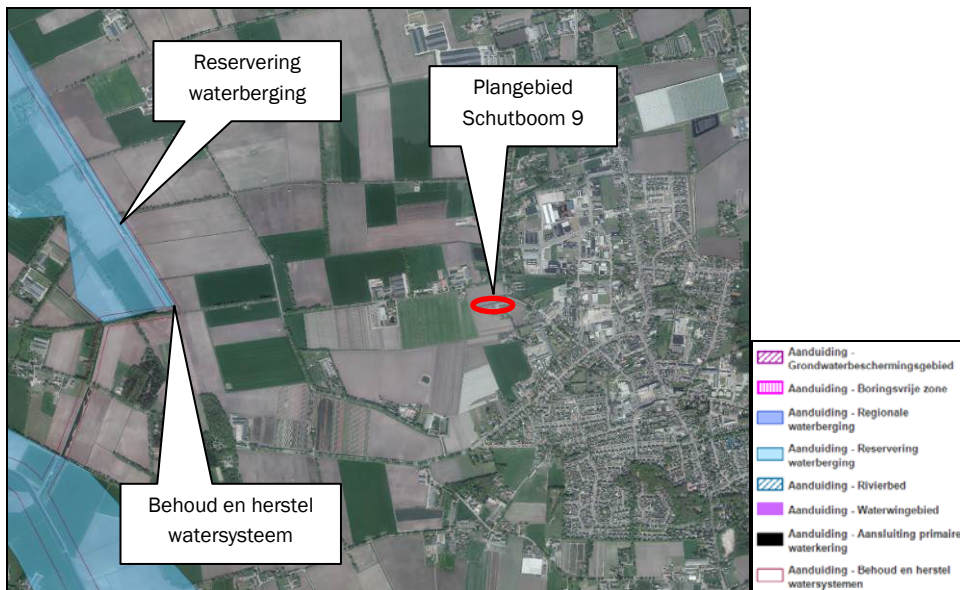
Ten aanzien van het aspect bodem worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Indien een bodemonderzoek is vereist bij een toekomstige uitbreiding van bedrijfsbebouwing, wordt deze in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitgevoerd.

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 figuur 22). Het dichtstbijgelegen hydrologisch waardevolle gebied is een reserveringsgebied voor waterberging en een waterloop met de aanduiding “behoud en herstel watersysteem” op circa 1,3 kilometer westelijk gelegen van het plangebied.

¹ <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/toetsen-ruimtelijke-plannen/bodemtoets>



Figuur 22: Uitsnede kaart bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf.

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 niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (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). Door de wijziging van de bestemming wordt een geurgevoelig object (Schutboom 9) aan het buitengebied toegevoegd.

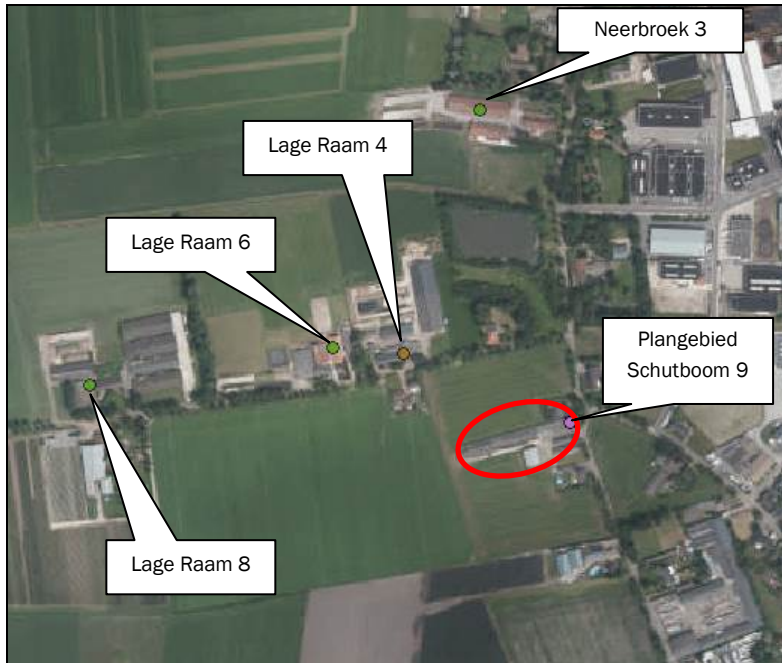
Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Neerbroek 3 (melkvee- en vleesveehouderij): afstand circa 300 meter (van de bedrijfswoning Schutboom 9);

- Lage Raam 4 (melkveehouderij): afstand circa 170 meter;
- Lage Raam 6 (rundveehouderij met schapen en paarden): afstand circa 250 meter;
- Lage Raam 8 (melkvee- en pluimveehouderij): afstand circa 430 meter.

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



Figuur 23: Ligging veehouderijbedrijven omgeving

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurige 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) vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurige object. De afstand tussen de niet-agrarische bedrijfswoning Schutboom 9 en het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf met dieren zonder geuremissiefactor (Lage Raam 4) bedraagt circa 170 meter.

Voor de andere veehouderijbedrijven Neerbroek 3 en Lage Raam 6 en 8 geldt dat reeds op kortere afstand van de bedrijven burgerwoningen zijn gelegen dan de bedrijfswoning Schutboom 9, waardoor de bedrijven reeds belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

De woning aan de Schutboom 9 betreft na wijziging van de bestemming een woning welke onderdeel heeft uitgemaakt van een voormalige veehouderij.

Ingevolge artikel 3 lid 2 Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.116 Activiteitenbesluit bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurige object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- ten minste 100 meter indien het geurige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Aangezien de varkenshouderij wordt beëindigd en de mogelijkheden tot ontwikkeling van de veehouderij

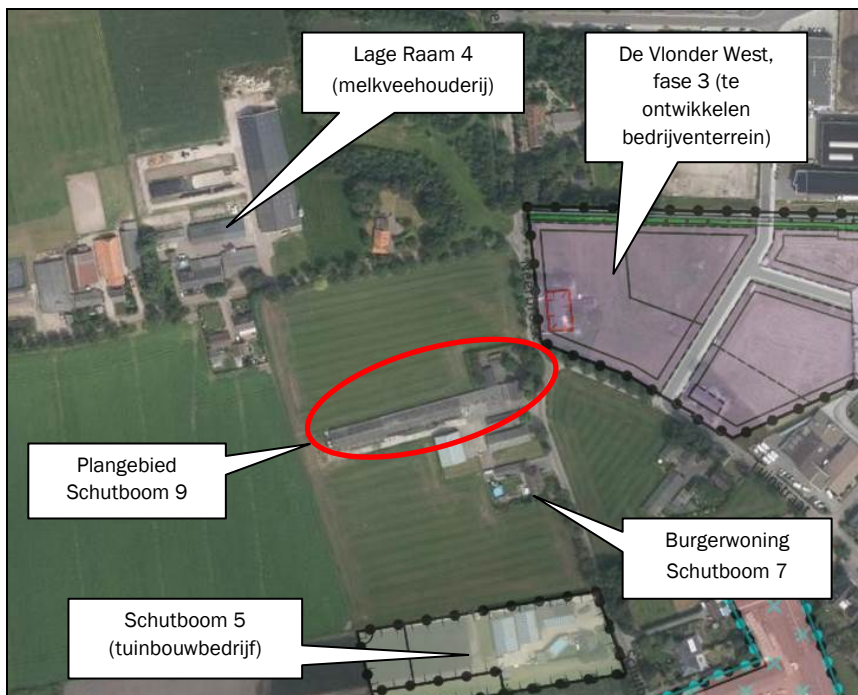
worden weggenomen door de bestemmingswijziging, wordt verwacht dat het woon- en leefklimaat verbetert ter plaatse van de niet-agrarisch bedrijfswoning.

5.4 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-handreiking “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. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de perceelsgrens van het hindergevoelige object.

Onderstaande figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten zien binnen en in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 24: Ligging bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten binnen en in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied Schutboom 9 en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 1: Richtafstanden op basis van “Bedrijven en Milieuzonering” (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
Schutboom 5				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Tuinbouw	30	10	50	10
Lage Raam 4				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw				
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0

De afstand tussen het veehouderijbedrijf aan de Lage Raam 4 en de bedrijfswoning Schutboom 9 (rand nieuw bouwvlak) bedraagt meer dan 100 meter en voldoet daarmee aan de grootste richtafstand die voor dit bedrijf geldt. Voor het bedrijf aan Schutboom 5 (tuinbouwbedrijf) geldt een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand tussen dit bedrijf en Schutboom 9 bedraagt circa 100 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand.

Voor wat betreft de milieuzonering voor het te ontwikkelen bedrijventerrein "De Vlonder West fase 3" ten noordoosten van het plangebied geldt dat deze is gebaseerd op de zonering van "De Vlonder West", zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Boekel 2007". Dit komt neer op milieucategorie 2 en 3.1. Voor de randzone is, gezien het bestaande straatbeeld van de Neerbroek en Tuinstraat, gekozen voor milieucategorie 2. In het bestemmingsplan dat voor dit bedrijventerrein is vastgesteld is voldoende afstand gehouden tot de omliggende (bedrijfs)woningen. Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstanden die hier gelden.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van Schutboom 9 verslechtert niet door de beoogde ontwikkeling.

Eventuele hinder vanuit het bedrijf Schutboom 9

Het bedrijf valt conform de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" binnen de categorie "Goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1.000 m²", wat overeenkomt met een categorie 3.2-bedrijf.

Hier geldt een richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid.

Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3 maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf.

Onderhavige ontwikkeling ziet op een kleinschalig transportbedrijf van waaruit in de beoogde situatie ten hoogste 5 vrachtwagens goederen zullen transporteren en waar kleinschalige op- en overslag van goederen plaatsvindt. Het merendeel van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van goederen voor het transport. Vanwege de schaal, aard en omvang van dit bedrijf is dit bedrijf vergelijkbaar met een bedrijf in de milieucategorie 2.

Daarnaast geldt de richtafstand uit de VNG-publicatie ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het bedrijf aan de Schutboom 9 ligt weliswaar in het buitengebied van de gemeente Boekel, maar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als "gemengd gebied" als bedoeld in de VNG-brochure. Deze vermeldt over het omgevingstype "gemengd gebied" onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. De locatie is gelegen binnen de kernrandzone van de kern Boekel, waar naast wonen, enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven voorkomen, een menging van vele, relatief dicht bij elkaar gelegen functies.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype "gemengd gebied" worden verlaagd. Dit betekent dat gelet op de ligging van het bedrijf in deze zone en de aard en omvang van de activiteiten kan worden uitgegaan van een richtafstand van 30 meter voor geluid. In de volgende paragraaf wordt het aspect geluid onderbouwd.

5.5 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 woonwagenstandplaatsen). 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.

Een niet-agrarisch bedrijf is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van in het kader van verkeerslawaai. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd; er wordt geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd.

Industrielawaai

In de beoogde situatie wijzigt de aard van de activiteiten; in de bestaande situatie is sprake van agrarische activiteiten ten behoeve van de varkenshouderij, in de beoogde situatie zijn deze activiteiten beëindigd en is sprake van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het transportbedrijf.

Gelet op hetgeen beschreven in paragraaf 5.4 (ligging van het bedrijf in gemengd gebied en de aard en omvang van de activiteiten) kan de richtafstand voor geluid worden verlaagd tot hooguit 30 meter voor geluid.

Het dichtstbijzijnde geluidgevoelig object betreft de burgerwoning Schutboom 7 en is gelegen op een afstand van 12 meter. Deze woning is binnen de richtafstand gelegen.

Echter, de bedrijfsactiviteiten vinden feitelijk op een grotere afstand van deze woning plaats (circa 30 meter), aan de noordzijde van het plangebied (zie figuur 25). Hier vinden de verkeersbewegingen plaats van en naar de loods ten behoeve van de stalling van vrachtwagens (en bijbehorende tank- en zeilwagens) en de op- en overslag van goederen. De verkeersbewegingen en overige activiteiten zullen voornamelijk gedurende de dagperiode en een enkele keer gedurende de avondperiode plaatsvinden.

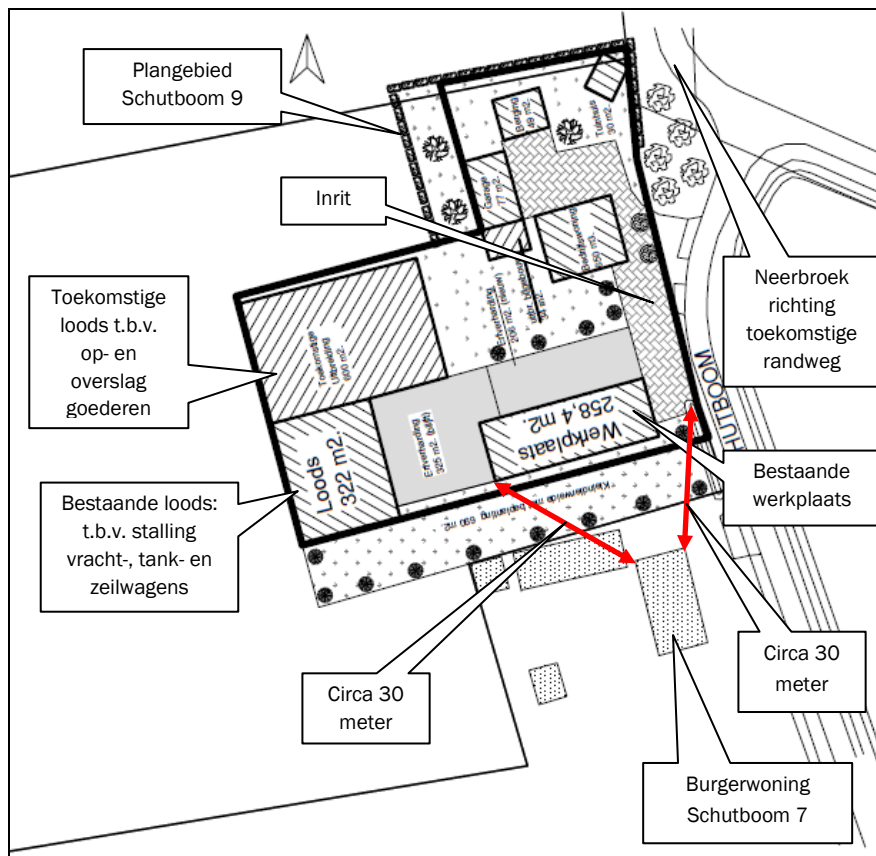
Binnen de inrichting zullen de vrachtwagens tijdens het laden en lossen zo min mogelijk stationair draaien, maar worden afgezet.

De bestaande werkplaats ten behoeve van de reparatie en onderhoud van de vrachtwagens heeft een geluidafschermdende werking, die het geluid afkomstig van de vrachtwagens die binnen de inrichting bewegen tegenhoudt voor de woning Schutboom 7.

De nieuwe loods ten behoeve van opslag en overslag van goederen wordt daarnaast zo ver mogelijk van de woning Schutboom gerealiseerd, aan de noordwestzijde van het nieuwe bouwvlak.

Verder vinden de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf hoofdzakelijk plaats vanuit en richting het noorden, via de straten Neerbroek en De Vlonder richting de toekomstige randweg Boekel. De woning Schutboom 7 is niet gelegen aan deze route en zal hierdoor naar verwachting zeer beperkte hinder ondervinden van deze bewegingen.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 25: Afstanden tot activiteiten Schutboom 9

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 betekende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende 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 betekende 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.

Om versnippering van “in betekenende mate” (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt 22,79 µg/m³, de achtergrondconcentratie zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedraagt 14,16 µg/m³ en de achtergrondconcentratie stikstofdioxiden bedraagt 17,78 µg/m³.

De wijziging van de bestemming “Agrarisch bouwblok” naar de bestemming “Bedrijf” aan de Schutboom 9 heeft invloed op de luchtkwaliteit; er treedt een verbetering op door beëindiging van de bestaande varkenshouderij en zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

Het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie neemt ten opzichte van de vergunde situatie niet toe. Daardoor zal het woon- en leefklimaat in de beoogde situatie niet verslechteren.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling te kleinschalig is om in betekenende mate bij te dragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

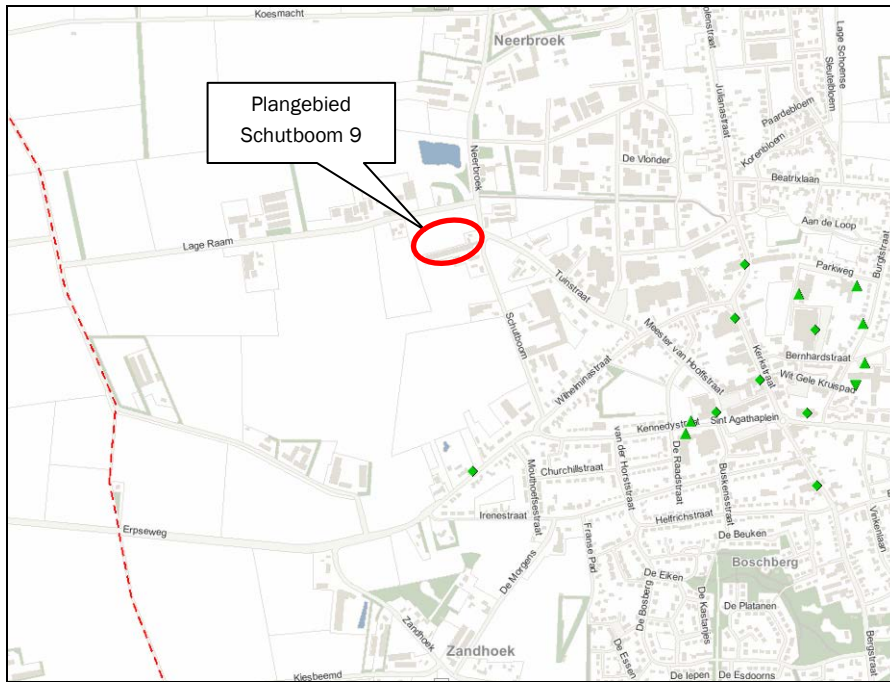
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

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

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Figuur 26 laat zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.



Figuur 26: Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. 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).

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets.

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boekel is in handen van de gemeente Boekel en het Waterschap Aa en Maas.

Beleid Waterschap Aa en Maas

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

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

6.2 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 100-120 cm onder het maaiveld bevindt (zie figuur 27) en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 200-250 cm onder het maaiveld (zie figuur 28).



Figuur 27: GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



Figuur 28: GLG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

6.3 Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 (artikel 15 van de Algemene regels en artikel 13 van de Beleidsregels).

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 ($T=10$).

Toetsing

In de beoogde situatie neemt het totale verharde oppervlak af; de voormalige varkensstallen worden gesloopt en de erfverharding die ter ontsluiting van deze stallen diende, wordt verwijderd. Het bestemmingsplan maakt een toekomstige uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk, maar ook dan is er in zijn totaliteit sprake van een afname van verhard oppervlak.

Derhalve hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen om het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding gescheiden op te vangen in een bergingsvoorziening.

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

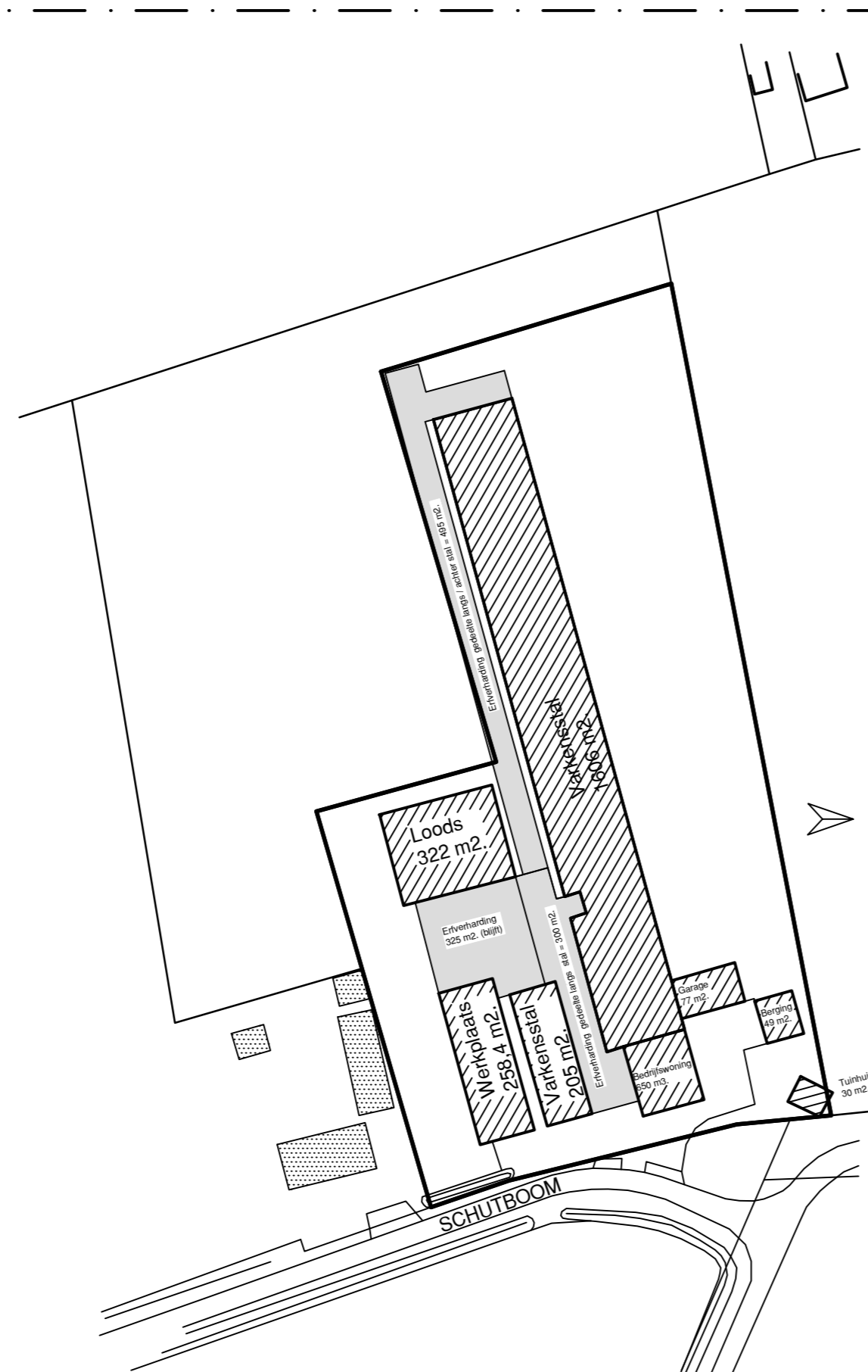
7. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming “Agrarisch bouwblok” met de aanduiding “intensieve veehouderij” naar de bestemming “Bedrijf” op de locatie Schutboom 9 te Boekel. Om deze wijziging mogelijk te maken dient het initiatief ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn in de omgeving. Onder meer de Verordening ruimte 2014 en het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” geven voorwaarden voor de wijziging van een agrarisch bouwblok naar een niet-agrarisch bedrijf. De geldende voorwaarden zijn hieronder kort samengevat:

- De wijziging past binnen de geldende beleidskaders van het Rijk en de provincie Noord- Brabant voor niet-agrarische functies in het gemengd landelijk gebied;
- In de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” is opgenomen dat transportbedrijven worden gezien als milieucategorie 3. Onderhavige ontwikkeling betreft een transportbedrijf, dat vanwege de schaal, aard en omvang vergelijkbaar is met een bedrijf in milieucategorie 2;
- De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van wijziging van agrarische naar niet-agrarische bedrijven. Daarnaast wordt aan de gemeentelijke eisen voor verbetering van de kwaliteit van het landschap voldaan door een adequate inpassing van het bedrijf in het landschap;
- Doordat de wijziging leidt tot een afname van milieubelastende stoffen naar de omgeving en de bedrijfslocatie landschappelijk wordt ingepast, zorgt de ontwikkeling voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving;
- Er is sprake van zuinig ruimtegebruik doordat de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels wordt gesloopt en de bijbehorende erfverharding wordt verwijderd;
- De in de omgeving voorkomende waarden (ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door het plan. Door de wijziging in bestemming verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied. De uitstoot van milieubelastende stoffen neemt af, waardoor er plaatselijk een verbetering van het leefgebied van soorten ontstaat;
- Het initiatief is milieuhygiënisch aanvaardbaar, doordat het leidt tot een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling doordat sprake is van een afname van verhard oppervlak.

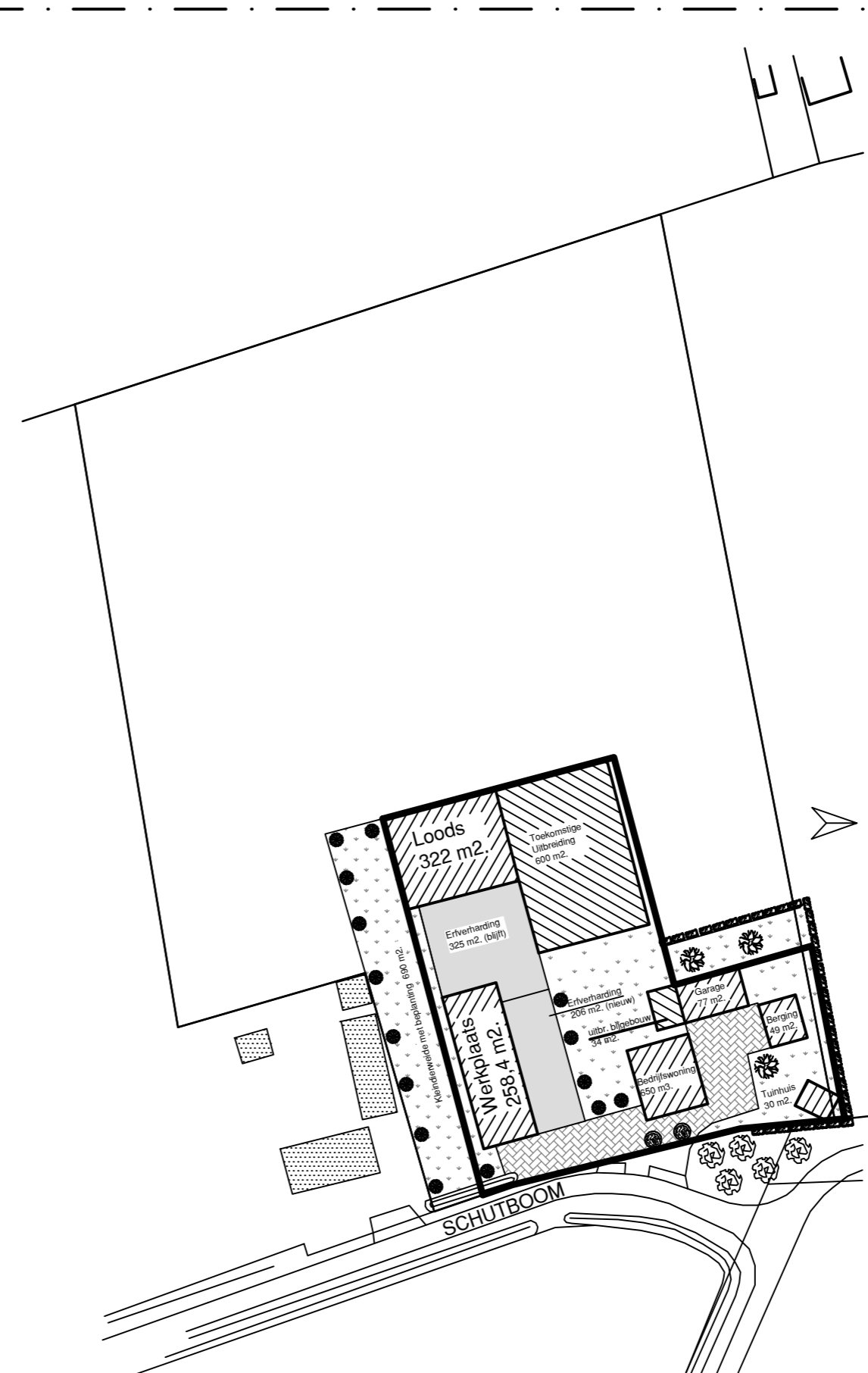
De beoogde wijziging voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden.

Bijlage 1 Situatieschets bestaande en beoogde situatie



BESTAAND BOUWBLOK MET GEBOUWEN

- Oppervlakte Agrarisch Perceel Sectie M nr. 30 = 15.322 m2.
- Oppervlakte Agrarisch Bouwblok = 8.971 m2.
- Oppervlakte Varkensstallen = 1.811 m2.
- Oppervlakte Loods + Werkplaats = 580,4 m2.
- Oppervlakte Bijgebouwen = 126 m2. (excl. tuinhuisje)
- Oppervlakte Erfverharding = 1120 m2.
- Inhoud Bedrijfswooning = 650 m3.



NIEUW BOUWBLOK MET TOEKOMSTIGE GEBOUWEN.

- Oppervlakte Nieuw Bouwblok = 3.517 m2.
- Oppervlakte Loods + Werkplaats = 580,4 m2.
- Oppervlakte toekomstige loods = 600 m2.
- Oppervlakte Bijgebouwen = 126 m2. (excl. tuinhuisje)
- Oppervlakte toekomstige uitbreiding bijgebouw. = 34 m2.
- Oppervlakte Erfverharding = 531 m2.
- Oppervlakte Erfbepanting verplicht 20 % = 703 m2.

SITUATIE

GEMEENTE: BOEKEL.
 SECTIE : M nr. 30.
 SCHAAL : 1:1000.

Tekenbureau
GERRIT vd RIJT
 BOUWKUNDIG TEKENBUREAU
 G. VAN DE RIJT
 Neerbroek 2
 5427 PS Boekel
 Tel: 0492-321830
 Fax: 0492-321830
 Mob: 06-12377660
 Email: tb@gvanderijt.nl
 KvK: 17170847
 BTW: 1497.68.084.B.02

project : Tekening behorende bij WIJZIGING BESTAAND BOUWBLOK
 ivm. Wijziging Bestemming Bedrijf aan de Schutboom 9 te Boekel

opdrachtgever: Fam. van der Horst
 Schutboom 9 5427 PP Boekel

onderwerp : **SITUATIETEKENING BOUWBLOK**

get.: G. v.d. R	d.d.: 13-03-2015	gew. 2:	gew. 4:	bestek nr.:
schaal: 1: 1000	gew. 1: 19-05-2015	gew. 3:	gew. 5:	formaat: 629 x 395

BLAD: 1

Bijlage 2 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Rekenblad voor Fam. van der Horst Schutboom 9 Boekel

!!!!!! ALLEEN WAARDEN IN CELLEN MET RODE ARCERING INVOEREN !!! !!! !!!

BESTEMMINGSWINST

	plangebied controle	15.322 15.322	m2 m2	(opgave)	15.322 15.322	m2 m2
Bestemmingswaarden						
Agrarisch	€ 6,50	6.657	m ²	€ 43.270,50	11.805	m ² € 76.732,50
Agrarisch met waarden	€ 6,20		m ²	€ -		m ² € -
Bos	€ 0,70		m ²	€ -		m ² € -
Natuur	€ 0,70		m ²	€ -		m ² € -
Water	€ 2,00		m ²	€ -		m ² € -
Groen	€ 2,60		m ²	€ -		m ² € -
Detailhandel	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Dienstverlening	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Kantoor	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Bedrijf	€ 90,00		m ²	€ -		m ² € -
Horeca	€ 40,00		m ²	€ -		m ² € -
Recreatie	€ 15,00		m ²	€ -		m ² € -
Maatschappelijk	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Sport	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Cultuur en Ontspanning	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Verkeer	€ 6,50		m ²	€ -		m ² € -
Wonen						
Tuin	€ 30,00					
			waardering per kavel			waardering per kavel
			m ²	€ -		m ² € -
Waardering bij woningen						
Regulier woningrecht tot 1.000 m2 kavel en 600 m3 inhoud woning	€ 160,00		kavel	€ -		kavel € -
Vergroting kavel 1.000 tot 1.500 m2	€ 60,00		m ²	€ -		m ² € -
Vergroting kavel groter dan 1.500 m2	€ 30,00		m ²	€ -		m ² € -
Vergroting woning 750 tot 1.200 m3	€ 250,00		m ³	€ -		m ³ € -
Vergroting woning groter dan 1.200 m3	€ 100,00		m ³	€ -		m ³ € -
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 m2	€ 90,00	1.000	m ²	€ 90.000,00		m ² € -
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 140,00	26	m ²	€ 3.640,00	60	m ² € 8.400,00
Waardering bij bedrijvigheid						
Waarde huiskavel bedrijfspwoning tot 500 m2	€ 250,00		m ²	€ -	500	m ² € 125.000,00
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 100,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel boven 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00		m ²	€ -	3.017	m ² € 331.870,00
Waarde agrarisch bouwblok / bouwvlak	€ 20,00	7.665	m ²	€ 153.300,00		m ² € -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 25,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 40,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde horeca bouwvlak	€ 75,00		m ²	€ -		m ² € -

Waarde voor de ontwikkeling: € 290.210,50 Waarde na de ontwikkeling: € 542.002,50

Bestemmingswinst: € 251.792,00

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		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: € 50.358,40

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

Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #NVB

Algemene voorwaarde:

40% Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 20.143,36

TEGENPRESTATIE

Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 15,00	1811	m ²	€ 27.165,00
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50	1940	m ²	€ 14.550,00
Saneren mestkelders	€ 2,50	1000	m ²	€ 2.500,00
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00		kg	€ -
Slopen glasopstanden	€ 6,00		m ²	€ -
Saneren erfverhardingen	€ 2,00	589	m ²	€ 1.178,00
Saneren sleufsilos	€ 3,00		m ²	€ -
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75	6.657	m ²	€ 4.992,75

VERHARDINGEN:		
bestaand:	1120 totaal	
	1120 erfverharding	
	0 betonplaten	
nieuw:	531 totaal	
	531 erfverharding	
	0 betonplaten	

Natuur en landschap

Aanleg erfbeplanting	€ -	352	m ² of m ¹	€ -
Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting	€ 1,00	351	m ² of m ¹	€ 351,00
Aanleg nieuwe natuur	€ 3,65	0	m ² of m ¹	€ -
Aanleg landschapselementen	€ 2,95	-	m ² of m ¹	€ -

opgave:		
min. verplichting:	20%	703
eerste 10% telt niet mee:	10%	352

Cultuurhistorie en Recreatie

Herstellen en behouden waardevolle bebouwing				
Aanleg openbare paden / routes	€ 1,75	0	m ¹	€ -
Aanlegkosten openbaargestelde nieuwe wateren	€ 4,25	0	m ²	€ -
Herstelkosten van bestaande natuur, landschapselementen of wateren	€ 1,83	0	m ² of m ¹	€ -

Advieskosten voor planvorming

Onderzoekskosten ten behoeve extra kwaliteitsverbetering	€ 750,00	0	(voer aantal planologische onderzoeken in)	€ -
--	----------	---	--	-----

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 50.736,75

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: € -


Bijlage 3 Erfbeplantingsplan



Romme hoveniers
Den Oven 35 5386ew geffen. Tel:0611366282
E-mail: Rommehoveniers@home.nl, KvK nr 17214760. BTW nr.NL1498.45.637.B01
Banknummer Rabobank IBAN: NL82 RABO 0140.2664.96

-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen
-  bestrating
-  bestaande en nieuwe Heg
-  Diverse planten



beplantingsontwerp
 opdrachtgever: Fam. Van Horst
 Adres: Schuytboom 9
 5427 PP Beekel
 ontworper: Romme Houtiers
 1-9-2015 

Situatie erfbeplanting bij nieuw bouwblok met toekomstige gebouwen bij Familie van der Horst

Fam. van der Horst
Schutsboom 9
5427 PP Boekel

Uitleg situatie A vanuit tekening

Situatie A is gelegen aan rechterkant zuid/oosten van het terrein langs werkplaats en loods zoals op tekening. Dit is een klein dierenweide met een oppervlakte van 690 m². In deze dieren weide komen verschillende fruitbomen te staan op hoogstam om aanvreten van de dieren te beperken. Verder zal de stam een stambescherming krijgen tegen beschadiging van de dieren. Fruitbomen zijn een populaire erfbeplanting. De bomen hebben een grillege oude uitstraling verder hebben ze veel sierwaarde zoals de bloem, blad, fruit en het hout. de diverse fruitbomen zijn. (zie ook bijlage A voor meer informatie van de diverse bomen) Deze 10 bomen komen te staan in situatie A

- **Diverse Appelbomen**
- 1 x Malus Domestica 'Élstar'
- 1 x Malus Domestica 'Groninger Kroon'
- 1 x Malus Domestica 'Jonagold'
- 1 x Malus Domestica 'Notarisappel'
- **Diverse perenbomen**
- 1 x Pyrus Calleryana 'Conferense'
- 1 x Pyrus Calleryana 'Doyenne du Comice'
- 1 x Pyrus Calleryana 'Saint Rémy'
- **Pruimenboom**
- 1 x Prunus Domestica 'Opal'
- 1 x Prunus Domestica 'Victoria'
- 1 x Prunus Domestica 'Mirabelle de Nancy'

Uitleg situatie B vanuit tekening

Situatie B is gelegen aan de voor en zijkant van het perceel op oosten /noordoosten. bij voorkant van bedrijfswoning en om het tuinhuisje en berging en langs de garage. Zoals op tekening. Dit is een bestaande siertuin met veel diverse vaste planten en heesters. De tuin is omringd door een mooie hoge Cupressocyparis Leylandii. die mooi strak geknipt is en veel privacy bied. Verder staan voor de bedrijfswoning 2 mooie oude Linde Bomen Tilia Vulgaris deze twee bomen staan ook in bomenlijst van de gemeente. verder staat er midden in de tuin nog een mooie notenboom Juglans Regia (zie ook bijlage B voor meer informatie van de diverse beplanting)

Uitleg situatie C vanuit tekening

Situatie C is gelegen aan de achterkant van het perseel tegen een akkerbouwperceel aan. en ligt achter de garage zoals op tekening. Dit is ook een bestaande dierenweide met 2 grote kersenbomen prunus Avium 'erin. Doorlopend vanuit de siertuin loopt mooie hoge Cupressocyparis Leylandii. die mooi strak geknipt is om de dierenweide heen. (zie ook bijlage C voor meer informatie van de diverse beplanting)

Uitleg situatie D vanuit tekening

Situatie D is gelegen in het midden van het perceel en langs en achter de bedrijfswoning en langs bestaande erfverharding, zoals op tekening staat. dit is aan geheel nieuw stuk. In het nieuwe plan word de heg Cupressocyparis Leylandii doorgetrokken vanuit de dierenweide (situatie c) recht naar erfverharding. dan loopt de heg verder langs de erfverharding naar beneden en weer terug naar de bedrijfswoning. Zodat het gehele stuk afgesloten terrein word voor een siertuin met gazon en diverse bomen en borders met sierheesters en vaste planten. Naar het zelfde idee als de siertuin uit situatie B. zodat het een eenheid word om de bedrijfswoning heen. Er komen wel een enkele kleine bomen terug om wat in de hoogte op te vullen. (zie ook bijlage D voor meer informatie van de diverse beplanting) Dit word de nieuwe beplanting in situatie D

- 1 x Juglans regia
- 3 x Acer palmatum 'globosum'
- Cupressocyparis Leylandii heg zoals boven word aangegeven
- Diverse Heesters die in bijlage D word aangegeven
- Diverse Vaste planten die in bijlage D worden aangegeven