

Ruimtelijke onderbouwing

Volkelseweg 30 te Boekel



Planlocatie

Volkelseweg 30, Boekel

Naam rapportage

Ruimtelijke onderbouwing, Volkelseweg 30 Boekel

Datum en versie

2 december 2016, versie 3

Opdrachtgever

Familie Van Lankvelt
Volkelseweg 30
5427 RB 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	16
3.3.1	Structuurvisie Boekel	16
3.3.2	Bestemmingsplan “Buitengebied 2005”	18
3.3.3	Beleidsnotitie erfbeplantingen	22
4.	Ruimtelijke aspecten	23
4.1	Natuur	23
4.2	Flora en Fauna	23
4.3	Landschappelijke inpassing	24
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.4.1	Cultuurhistorische waarden	25
4.4.2	Aardkundige waarden	26
4.4.3	Archeologische waarden	26
4.5	Ontsluiting en parkeren	27
4.5.1	Ontsluiting	27
4.5.2	Parkeren	28
5.	Milieuaspecten	30
5.1	Bodem	30
5.2	Water	30
5.3	Geurhinder	31
5.4	Bedrijven en milieuzonering	33
5.5	Geluid	34
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.7	Externe veiligheid	36
6.	Waterparagraaf	37
6.1	Waterbeleid	37
6.2	Grondwater	37
6.3	Afvoer hemelwater	38
7.	Conclusie	40
Bijlagen		
Bijlage 1	Situatieschets	
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Familie Van Lankvelt (hierna: de initiatiefnemer) exploiteert een varkenshouderij en champignonkwekerij op de locatie Volkelseweg 30 te Boekel (hierna: het plangebied). De champignonkwekerij is inmiddels beëindigd. De varkenshouderij is nog in werking, maar deze wordt op termijn ook beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens na de beëindiging van de agrarische activiteiten, niet agrarische activiteiten te ontplooiën, bestaande uit opslag voor derden en kleinschalige bedrijvigheid tot een maximale milieucategorie 2.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” van de gemeente Boekel van toepassing, dat op 15 maart 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 november 2006. De locatie Volkelseweg 30 heeft de gebiedsaanduiding “Agrarisch gebied” en de detailbestemming “Agrarisch bouwblok” met de aanduiding “intensieve veehouderij”. 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 niet-agrarische activiteiten zijn niet toegestaan. De initiatiefnemer is derhalve voornemens de bestemming van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming “Bedrijf”.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming “Agrarisch bouwblok” naar de bestemming “Niet-agrarisch bedrijf”. Echter, wordt voor gekozen het planvoornemen mee te nemen in het nieuwe omgevingsplan “Buitengebied 2016” van de gemeente Boekel.

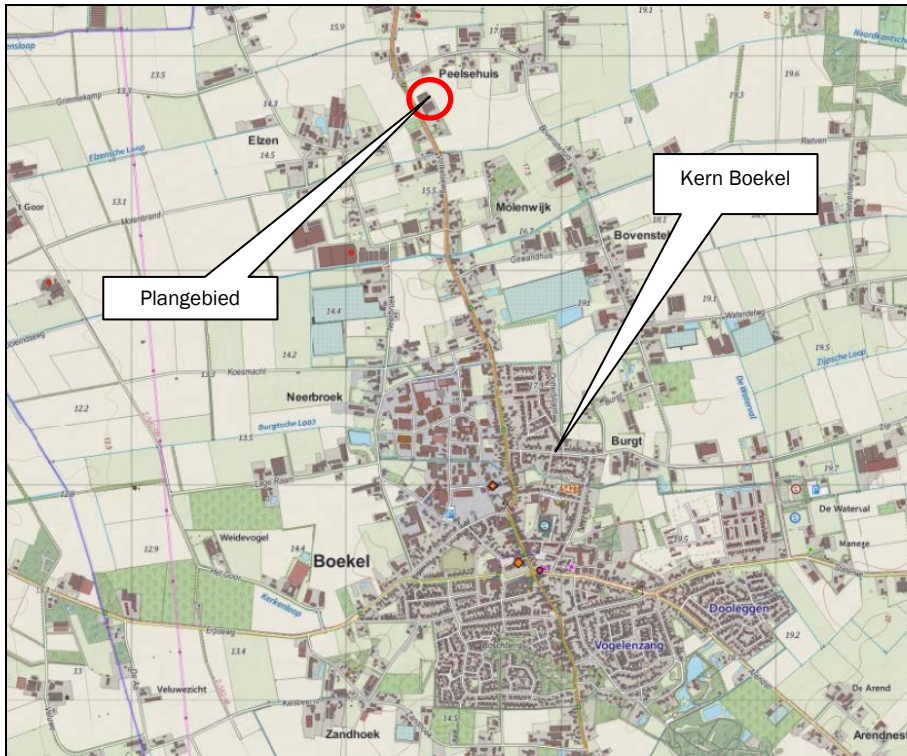
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ruimtelijke en milieukundige aspecten van het plan. Tevens wordt in de onderbouwing de achtergrond en de motivering omschreven die geleid hebben tot de planopzet.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

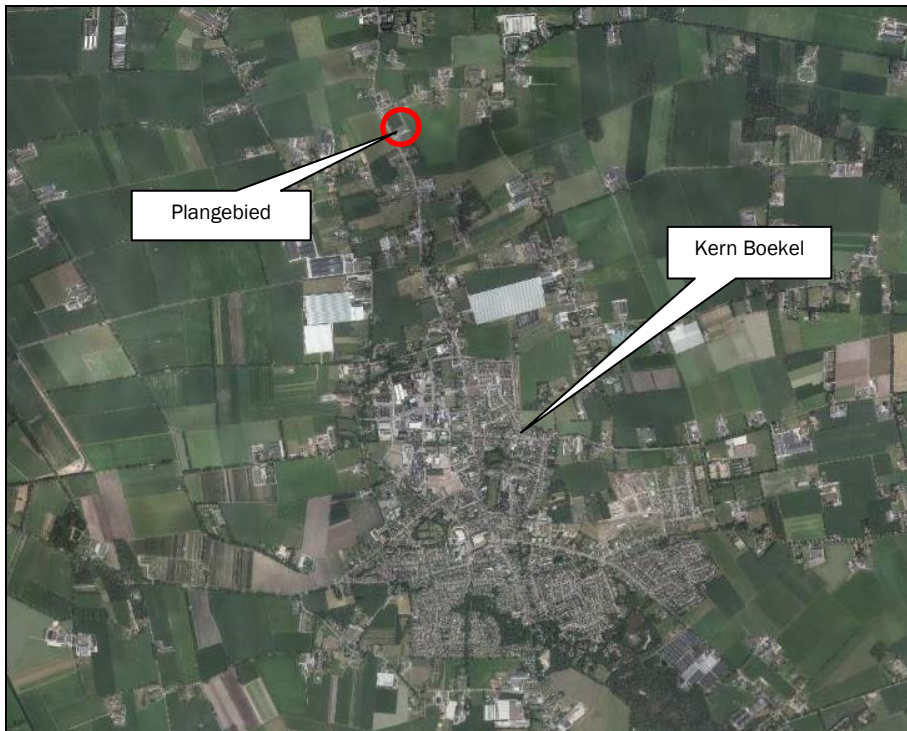
Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Boekel binnen het grondgebied van de gemeente Boekel. De percelen binnen het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 345. In totaal bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 10.000 m².

De Volkelseweg vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. In oostelijke en noordelijke richting wordt het plangebied begrensd door omliggende landbouwgronden. Ten zuiden grenst het plangebied aan een woonbestemming (Volkelseweg 28). De omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds agrarische activiteiten en anderzijds een menging van functies als wonen en niet-agrarische bedrijven.

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



Figuur 1: Topografische ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied in bredere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen de grenzen van het plangebied is een varkenshouderij en een champignonkwekerij aanwezig. De initiatiefnemer beschikt over een omgevingsvergunning van 1 september 2009 voor het huisvesten van 1.343 biggen, 96 kraamzeugen, 277 guste en dragende zeugen, 3 dekberen en 2.244 vleesvarkens. De champignonkwekerij is inmiddels beëindigd.

De volgende foto's geven een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 4: Foto bestaande situatie



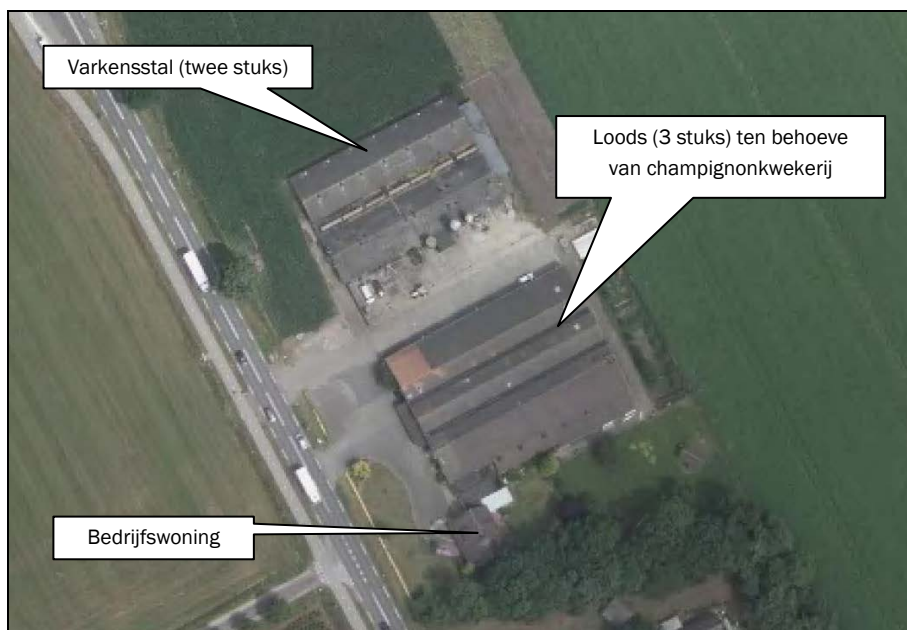
Figuur 5: Foto bestaande situatie

Het plangebied heeft de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied" en de detailbestemming "Agrarisch bouwblok" met de aanduiding "intensieve veehouderij". Het bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 10.000 m².

Binnen de grenzen van het bestemmingsvlak is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning: oppervlakte circa 100 m²;
- Tweetal varkensstallen: oppervlakte circa 1.350 m²;
- Drietal loodsen ten behoeve van de champignonkwekerij: oppervlakte circa 1.900 m².

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



Figuur 6: Situatietekening bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

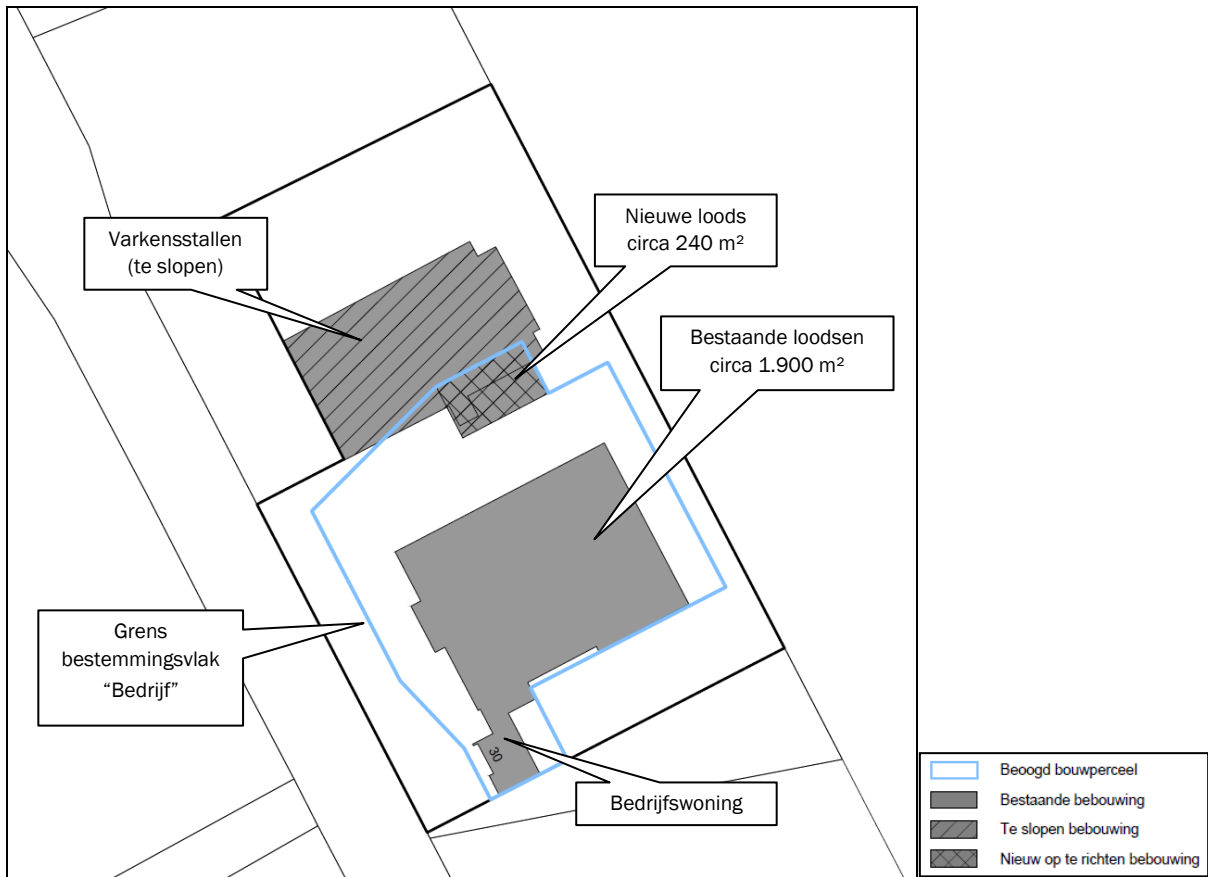
De initiatiefnemer is voornemens niet-agrarische activiteiten te ontplooiën en de huidige agrarische bedrijfsactiviteiten (varkenshouderij en champignonkwekerij) te beëindigen. Derhalve wordt de bestemming “Agrarisch bouwblok” gewijzigd in de bestemming “Bedrijf”.

De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak wordt teruggebracht naar circa 4.365 m². De varkensstallen worden gesloopt en bijbehorende erfverharding wordt gesaneerd. Deze sloop wordt geborgd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

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

- Bedrijfswoning: oppervlakte circa 100 m²;
- Viertal loodsen ten behoeve van de niet-agrarische activiteiten: oppervlakte circa 2.140 m².
 - Ten noorden van de drie bestaande loodsen wordt een nieuwe loods opgericht van circa 240 m².

De volgende figuur geeft een weergave van de gewenste situatie.



Figuur 7: 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.

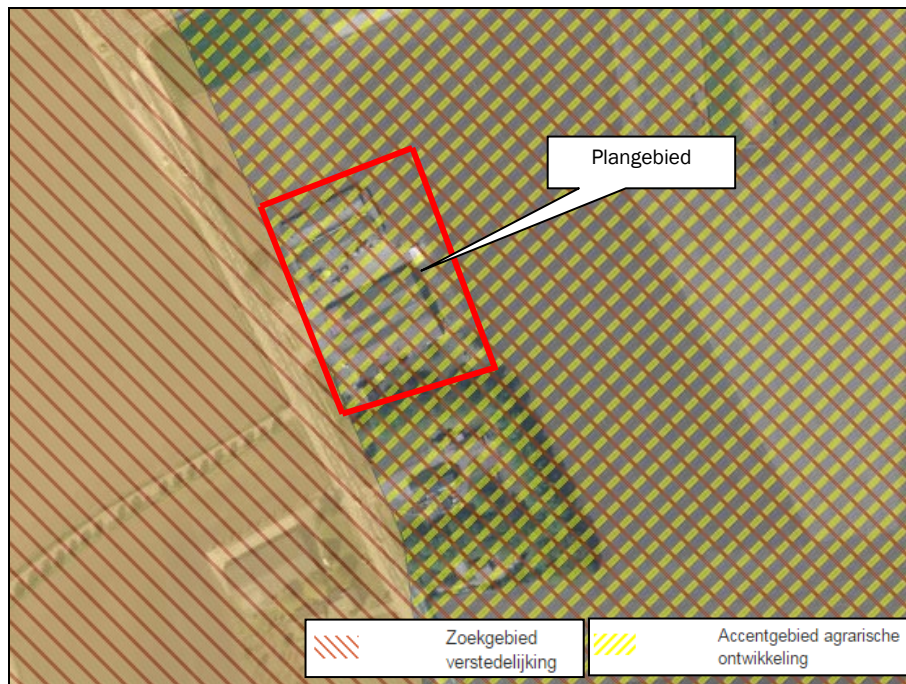
De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur "landelijk gebied" en de "groenblauwe structuur".

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 “zoekgebied verstedelijking” en “accentgebied agrarische ontwikkeling” (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede “Structurenkaart” Structuurvisie Noord-Brabant

Binnen de aanduiding “zoekgebied verstedelijking”, is zolang hier nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, een gemengd landelijk gebied aanwezig. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Voorgenomen ontwikkeling versterkt het gemengd landelijk gebied zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke ordening. De lokale behoeften (wonen, werken en voorzieningen) worden hiermee opgevangen.

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, veegronden 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” en de aanduiding “integratie stad-land” (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede kaart “Integrale plankaart” Verordening ruimte 2014

Tot de structuur “gemengd landelijk gebied” 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. Binnen de aanduiding “integratie stad-land” kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met groene en blauwe landschapontwikkelingen. Binnen deze gebieden zijn geen ontwikkelingen mogelijk zwaarder dan milieucategorie 3.

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;
- Artikel 9.1 Integratie stad-land.

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

Artikel 3.1 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 bestaande en aan te brengen 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 gerealiseerd. 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 twee bestaande inritten aan de Volkelseweg.

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.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 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 te 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.

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. Deze aspecten 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. In het kader van de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" is het plangebied gelegen binnen een buurschap. Hiervoor geldt dat minimaal 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in maatregelen om de kwaliteit van het landschap te verbeteren. 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. De berekening maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst welke wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

De investering wordt gedaan in de sloop van oude bedrijfsbebouwing 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. Het toekomstig bouwvlak is 4.365 m². Minimaal 873 m² (20%) moet worden aangewend voor groen. Op locatie wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd van 1.200 m² en wordt de bestaande haag doorgetrokken. Gezamenlijk met de bestaande beplantingen wordt hiermee voldaan aan de eisen conform de "Beleidsnotitie erfbeplantingen".

Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 2.

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 2).*
- 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;

De erfverharding rondom de varkensstallen wordt gesaneerd.

e. het slopen van bebouwing;

De beoogde ontwikkeling ziet op sloop van verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (varkensstallen).

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 noodzakelijk en wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de gemeente.

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.

Niet van toepassing.

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 het 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 4.365 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.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; *Het betreft een vestiging van een niet-agrarisch bedrijf met kleinschalige bedrijvigheid en opslag voor derden tot een maximale milieucategorie 2.*

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

De Verordening ruimte 2014 maakt het mogelijk dat op een bouwvlak van 5.000 m² meerdere BV's zijn gevestigd, bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw of meerdere (kleinschalige) functies (zoals een recreatiebedrijf en een zorgfunctie). Het is echter niet mogelijk en gewenst dat voor ieder van de BV's of voor ieder van de functies een aparte bestemming met een apart bestemmingsvlak wordt opgesteld. Wel kunnen voor de verschillende niet-agrarische functies desgewenst meerdere aanduidingen opgenomen worden.

In onderhavig plan is in de gewenste situatie sprake van een zelfstandig bedrijf dat dienstverlening biedt aan elders gevestigde bedrijven voor opslag van materiaal en materieel en kleinschalige activiteiten. Deze bedrijven betreffen voornamelijk zzp'ers, die statutair elders gevestigd zijn (vaak aan huis), maar op hun eigen locatie geen ruimte hebben om hun materieel en materialen op te slaan.

Daarnaast zal een gedeelte van de bedrijfsbebouwing door de initiatiefnemer worden gebruikt voor hun niet-agrarische bedrijf. Dit betreffen aparte BV's, die binnen de bedrijfsbestemming worden mogelijk gemaakt, maar waarvoor geen apart bestemmingsvlak wordt opgenomen.

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 het bestemmingsvlak van 4.365 m² 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.

Regels voor bedrijven binnen de aanduiding “integratie stad-land”

In artikel 9.1 zijn regels voor bedrijven opgenomen gelegen binnen de aanduiding “integratie stad-land”.

Hieronder wordt in cursief aangegeven of het plan voldoet aan de regels.

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:

a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;
Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op uitbreiding van bestaand ruimtebeslag. Het huidige bestemmingsvlak wordt teruggebracht van circa 10.000 m² naar circa 4.365 m². Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een landschappelijk inpassing.

b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de oprichting van een niet-agrarisch bedrijf, behorende tot milieucategorie 2; oftewel bedrijvigheid behorende tot een lichte categorie.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op uitbreiding van bestaand ruimtebeslag. De ontwikkeling past binnen de aanwezige functies in de omgeving.

b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

De ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied (zie hoofdstuk 4 en 5).

c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;

De beleidsvisie “Vitaal Buitengebied Boekel”, de “Beleidsnotitie Erfbeplantingen” borgen de groene landschapsontwikkeling. De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast.

3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.

Zie lid 2, onder b.

4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

Niet van toepassing.

5. In aanvulling op artikel 4 'Bestaand stedelijk gebied' borgt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' dat:

a. de gerealiseerde groene en blauwe landschapsontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, behouden blijft, en

b. de ontwikkeling van een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein is uitgesloten.

Niet van toepassing. De locatie is niet gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'.

Hiermee voldoet het initiatief aan de regels met betrekking tot bedrijven gelegen binnen de aanduiding "integratie stad-land".

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 plangebied is gelegen in een lintbebouwing/buurschap en binnen woonwerklandschap (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede kaart A "Structuurvisie Boekel"

De lintbebouwing en de buurtschappen in het buitengebied of grenzend aan de bebouwde kom worden als "de parels van Boekel" beschouwd. Deze parels dienen beschermd te worden. De linten en buurtschappen

zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De linten en buurtschappen worden gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te blijven. De linten en buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien en dienen hun solitaire karakter te behouden.

In principe is binnen de linten en buurtschappen alleen vervangende nieuwbouw toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van of functiewijzigingen binnen het lint/de buurtschap zijn in bepaalde gevallen toegestaan. Dit dient wel gekoppeld te worden aan ruimtelijke kwaliteitswinst. Om de exacte ontwikkelingsmogelijkheden in beeld te brengen dient per lint/buurtschap een gebiedsvisie te worden opgesteld, waarbinnen nadere richtlijnen worden bepaald. Ontwikkelingen moeten plaatsvinden binnen de eigenheid en karakteristiek van de structuur (kleinschalig en landelijk). Gestreefd wordt naar een vergroting van de samenhang binnen het lint/de buurtschap.

Het woonwerklandschap bestaat uit het geheel van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwinglinten en buurtschappen met daartussen overwegend open ruimtes. Gezamenlijk vormen zij een waardevol agrarisch cultuurlandschap. De afwisseling tussen de open, oude akkers en de geslotenheid van de linten en buurtschappen met hun karakteristieke bebouwing en beplanting, maken het gebied zeer aantrekkelijk om in te leven. De combinatie van wonen, werken en recreëren, de afwisseling en de schaal van de elementen wordt als zeer waardevol beschouwd. Deze waarden dienen behouden en bij ontwikkeling gehandhaafd te worden, zonder dat de economische ontwikkeling hierbij vergeten wordt.

Binnen deelgebied woonwerklandschap is een ontwikkeling gebonden aan voorwaarden. Per voorwaarde wordt cursief aangegeven of onderhavig plan hieraan voldoet:

- De waardevolle open ruimtes tussen de (cultuurhistorisch waardevolle) linten en buurtschappen ('open kamers') dienen gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden.
Door de sloop van de varkensstallen worden open ruimtes gecreëerd. Het zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit.
- De doorzichten vanuit de omliggende structuren op de open ruimtes dienen te worden gehandhaafd. Indien mogelijk kunnen nieuwe doorzichten worden gerealiseerd.
Met de sloop van de varkensstallen worden nieuwe doorzichten gecreëerd.
- Ontwikkelingen dienen samen te gaan met verbetering van landschappelijke elementen.
De uitbreiding wordt landschappelijk ingepast, zie hoofdstuk 4.3.
- De kleinschalige kwaliteit van het landschap mag niet worden aangetast en activiteiten mogen geen overlast voor de omgeving veroorzaken.
De ontwikkeling heeft een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen tot gevolg en daarmee hinder voor de omgeving. Gezamenlijk met de landschappelijke inpassing heeft de ontwikkeling een positief effect op de kwaliteit van het landschap en de omgeving. De effecten van beoogde ontwikkelingen op het milieu en de omgeving worden nader onderbouwd in hoofdstuk 5.
- Recreatief medegebruik van de open kamers is mogelijk, als het de 'openheid' niet aantast (bijvoorbeeld als manegeweide, waar geen bebouwing wordt gerealiseerd)
Niet van toepassing
- De linten/buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien. Zij dienen als losse elementen herkenbaar te blijven staat uit landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik.
Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een (verdere) vergroeiing van de linten/buurschappen. Het zorgt juist voor een meer open beeld door sloop van de varkensstallen, wijziging van de bestemming en verkleining van het bestemmingsvlak.
- Gestimuleerd wordt om vrijkomende ontsierende gebouwen, die landschappelijk niet gunstig liggen, te slopen in ruil voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op geschikte locaties.
Niet van toepassing.

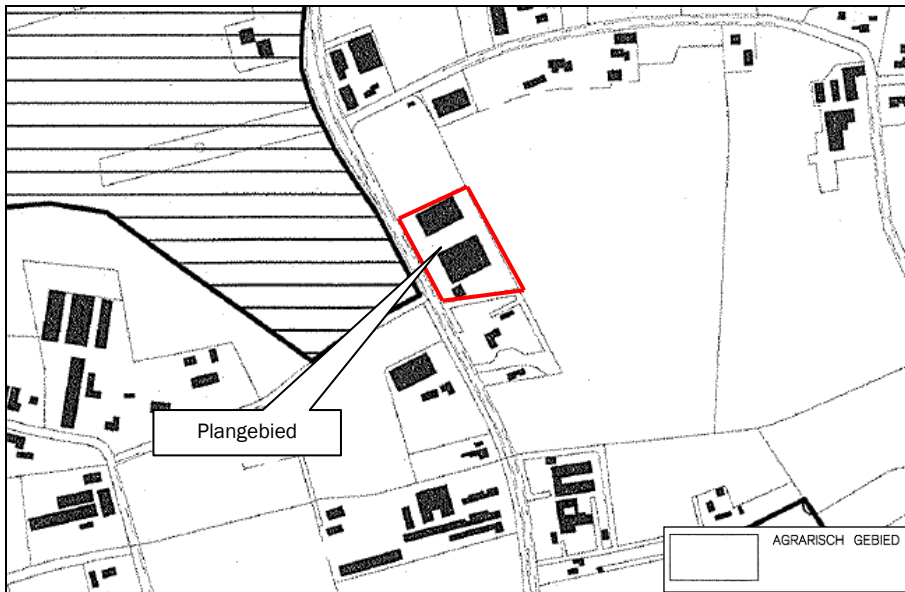
De ontwikkeling zorgt niet vergroeiing van de buurtschappen. Binnen het plangebied wordt bebouwing gesloopt en neemt het bestemmingsvlak af van 10.000 m² tot 3.415 m². Bij de wijziging van de bestemming wordt tevens voldoende aandacht besteed aan de inpassing in de omgeving.

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boekel.

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.

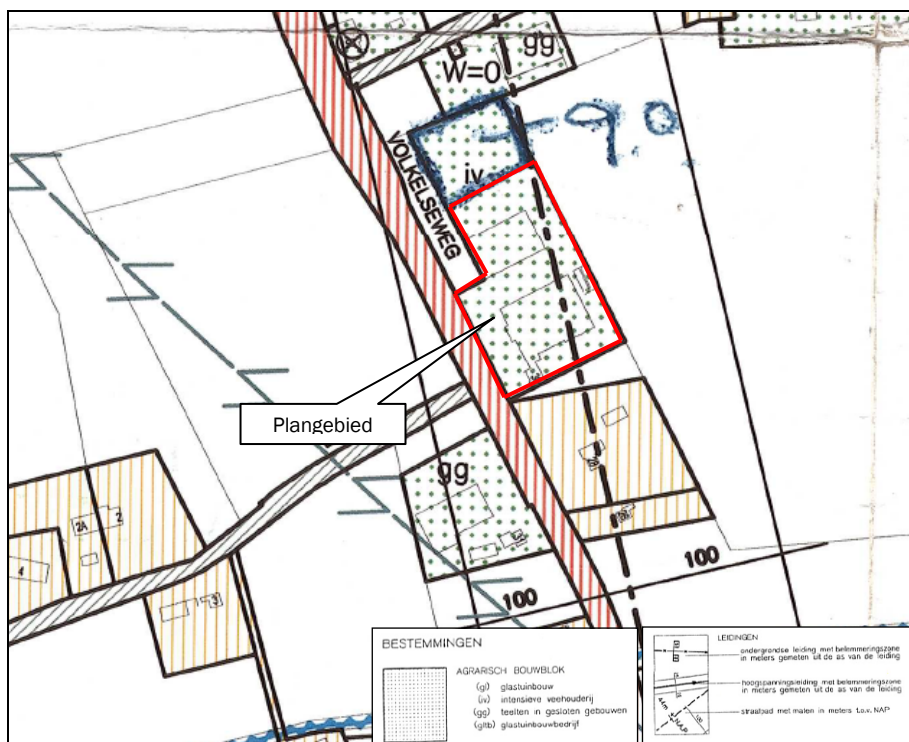
Volgens plankaart 1 “Gebiedsbestemmingen” rust op de gronden waar de ontwikkeling wordt gerealiseerd de bestemming “Agrarisch - Gebied” (zie figuur 11).



Figuur 11: 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 2 “Detailbestemmingen” is het bouwblok van het bedrijf aan de Volkelseweg 30 opgenomen (zie figuur 12). De bestemming betreft “Agrarisch bouwblok” met de aanduiding “intensieve veehouderij”. De oppervlakte van het bouwvlak betreft circa 10.000 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 niet-agrarische activiteiten 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, 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.

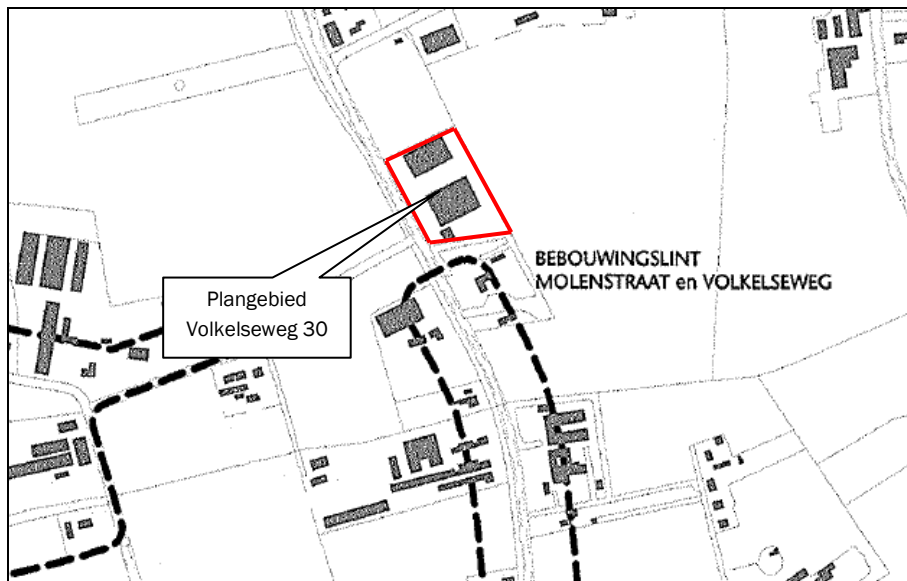
Artikel 9.4.6 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

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 Volkelseweg 30 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 op plankaart 3 niet gelegen binnen een bebouwingslint, zie figuur 13. Echter wordt in onderhavige situatie de structuurvisie van de gemeente Boekel als uitgangspunt gebruikt. In het kader van*

de structuurvisie is het plangebied wel gelegen in lintbebouwing. Hergebruik van bebouwing voor niet-agrarische bedrijvigheid is dan ook toegestaan.



Figuur 13: Uitsnede plankaart 3 bestemmingsplan "Buitengebied 2005" gemeente Boekel

c. het hergebruik moet passen in de omgeving;

Enkele bestaande gebouwen (voormalige loodsen ten behoeve van de champignonkwekerij) 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; *Het plangebied is gelegen binnen lintbebouwing/buurschap. Het gebied bestaat enerzijds uit agrarische bedrijven en anderzijds uit burgerwoningen afgewisseld met niet-agrarische bedrijven. De bestaande varkenshouderij wordt beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Derhalve is gekozen om deze te beëindigen en een niet-agrarisch bedrijf te vestigen.*

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 landschappelijk inpassingsplan 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 betreft het de oprichting van een niet-agrarisch bedrijf (kleinschalige bedrijvigheid en opslag van derden) tot een maximale 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;
De beoogde ontwikkeling heeft een afname van verkeersbewegingen tot gevolg, zie hoofdstuk 5.5.

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 niet-agrarische bedrijf is niet groter dan de totale oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen is in het nieuwe omgevingsplan "Buitengebied 2016" van de gemeente Boekel niet gemaximaliseerd.

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 "1e 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 omgevingsplan “Buitengebied 2016”

Binnen de regels van het nieuwe omgevingsplan “Buitengebied 2016” van de gemeente Boekel worden de oppervlaktes aan bedrijfsbebouwing, inhoud van de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning opgenomen, zoals op de situatieschets aangegeven in bijlage 1.

Er is in de beoogde situatie sprake van circa 2.140 m² aan bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Daarnaast dient in de regels de uitbreiding van circa 240 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 landschappelijke inpassingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Alle plannen worden getoetst aan deze vastgestelde eisen.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan 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

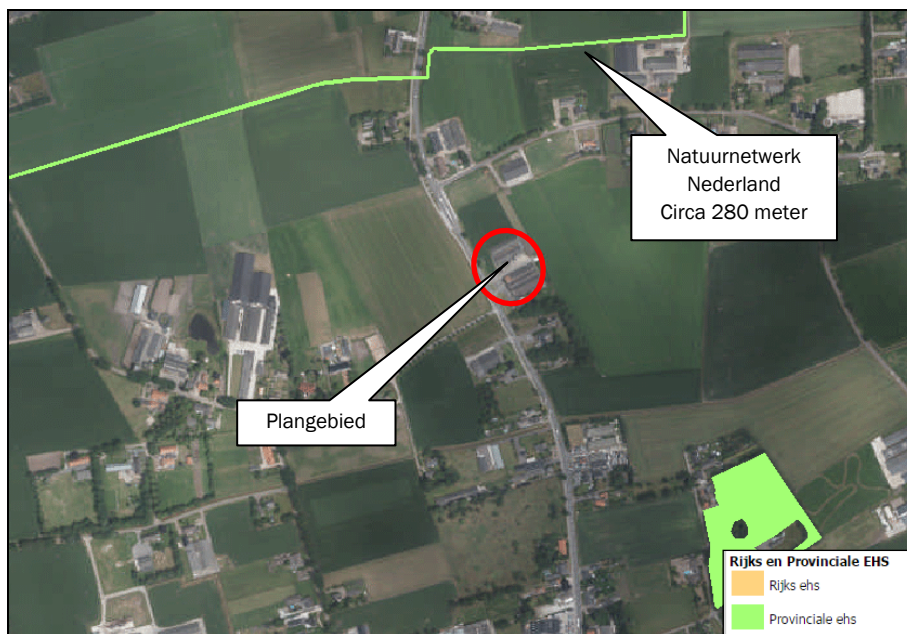
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. In deze paragraaf wordt de gebiedsbescherming besproken; in de paragraaf “Flora en fauna” komt de soortenbescherming aan bod.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS) 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 Natuurnetwerk Nederland of ecologische verbindingzones, zie de volgende figuur.

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland is de noordelijk gelegen Biesthoekse Loop, op een afstand van circa 280 meter. Deze wordt door onderhavige ontwikkeling niet aangetast of doorkruist.



Figuur 14: Ligging Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

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.

Toetsing plangebied

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

- De dak- en muurconstructie van de te slopen stallen zijn geheel dicht. Het is zeer lastig voor dieren om hier een verblijfplaats te creëren. Het is zeer onwaarschijnlijk dat zich hier beschermde flora- en faunasoorten bevinden.
- De bouw van de loods zorgt voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot de betreffende locatie.
- De directe omgeving van het bedrijf 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 1,0 hectare naar 0,43 hectare. Door de afname worden meer rust- en verblijfplaatsen 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 aantrekkelijker 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 landschappelijk inpassingsplan 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 landschappelijk inpassingsplannen 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 860 m²) aangewend voor landschappelijke inpassing; in totaal wordt meer dan 1.200 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.

Door realisatie van de fruitboomgaard en hagen is de bebouwing oost-, zuid-, en noordzijde landschappelijk ingepast. Het zicht vanuit de weg naar het achterliggende landschap wordt zoveel mogelijk open gehouden ter versterking van de karakteristieken in de omgeving. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de soorten die reeds aanwezig zijn. Het erfinrichtingsplan is bijgevoegd als bijlage 2. Hiermee wordt voldaan aan de “Beleidsnotitie erfbeplantingen”.

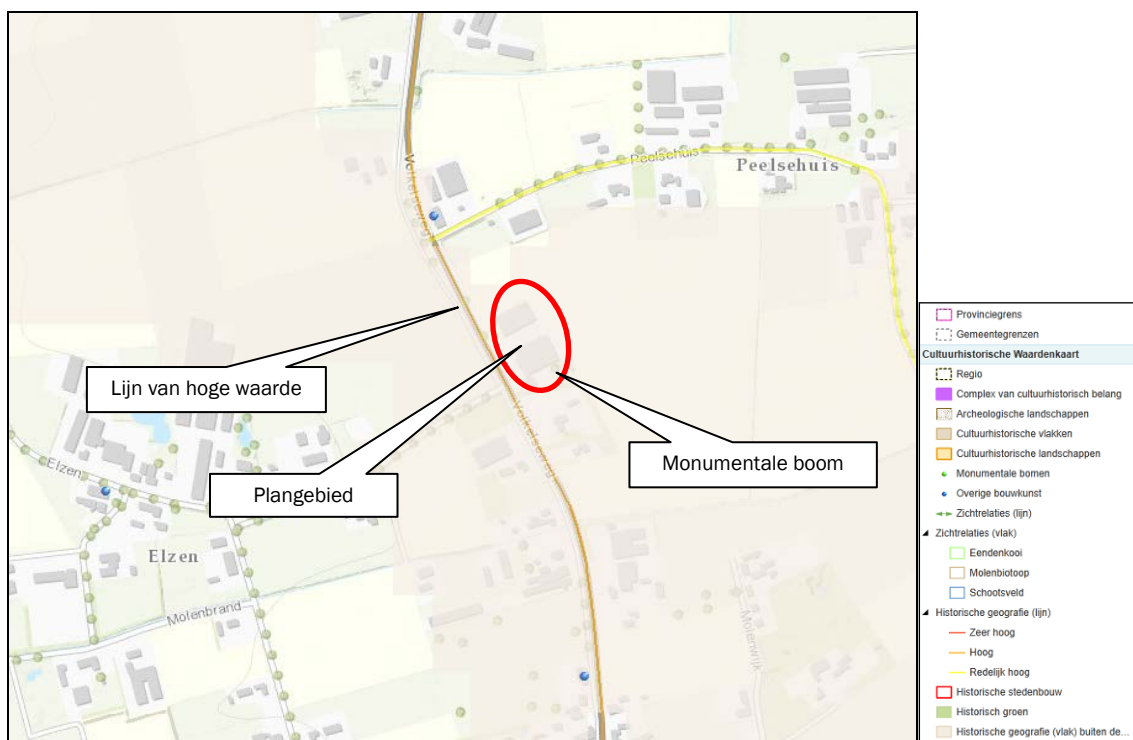
4.4 Cultuurhistorie en archeologie

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

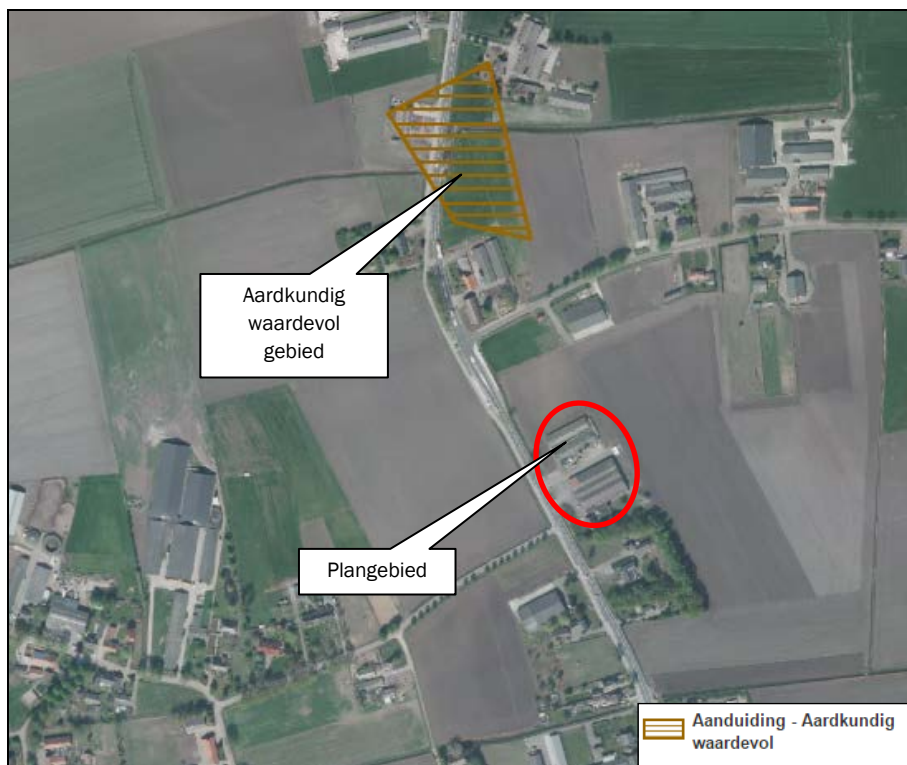
De Volkelseweg is aangemerkt als lijn van hoge cultuurhistorische waarde. De weg bevat ook enkele monumentale bomen. Een monumentale boom is ook gelegen binnen het plangebied.

Door onderhavige ontwikkeling worden de monumentale bomen gehandhaafd en de aanwezige cultuurhistorische waarden in de directe omgeving niet aangetast. Door de sloop van een groot deel van de bestaande bebouwing (varkensstallen) neemt de totale oppervlakte aan bebouwing af wat de

omgevingskwaliteit ten goede komt. De op te richten loods wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing opgericht zodat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De kleinschaligheid op het erf 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 is gelegen binnen een categorie-4-gebied, gebieden met een hoge archeologische verwachting (zie figuur 17).



Figuur 17: Uitsnede kaart archeologiebeleid gemeente Boekel

Bij gebieden gelegen binnen categorie 4 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 een nieuwe loods opgericht (240 m²) ter plaatse van de bestaande varkensstal (welke wordt gesloopt). De bodem ter plaatse van de nieuwe loods is reeds verstoord. De verwachting is dan ook dat door onderhavige ontwikkeling geen archeologische waarden onevenredig worden geschaad. Daarnaast is de verstoringsoppervlakte niet groter dan 250 m². 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.

4.5 Ontsluiting en parkeren

4.5.1 Ontsluiting

Het bedrijf wordt ontsloten aan de Volkelseweg middels twee bestaande inritten, zie figuur 18. In de beoogde situatie blijft deze situatie ongewijzigd. De Volkelseweg (N605) vormt een belangrijke verbindingsweg van Boekel naar Volkel. Het verkeer afkomstig van de autoweg de N264 wordt ontsloten door de N605. De ligging van het bedrijf aan de Volkelseweg zorgt voor een goede bereikbaarheid. De capaciteit van de omliggende infrastructuur waaronder de Volkelseweg is voldoende en berekend op de verkeersbewegingen vanuit de beoogde inrichting.



Figuur 18: Ontsluiting Volkelseweg 30

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 19: Parkeervoorzieningen beoogde situatie Volkelseweg 30

4.6 Kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleiding of kabels, zie figuur 20. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, gas of water en geen hoogspanningsleidingen in of direct nabij

het plangebied, waarmee rekening zou moeten worden gehouden. Dit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart

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 de oprichting van een niet-agrarisch bedrijf.

Toetsing plangebied

De gronden waar de oude varkensstallen worden gesloopt, worden ontdaan van puin, geëgaliseerd en in de toekomst gebruikt voor niet-agrarische activiteiten. Ter plaatse van de oude varkensstallen wordt een nieuwe loods opgericht. De drie bestaande loodsen (voormalige champignonkwekerij) worden opnieuw in gebruik genomen.

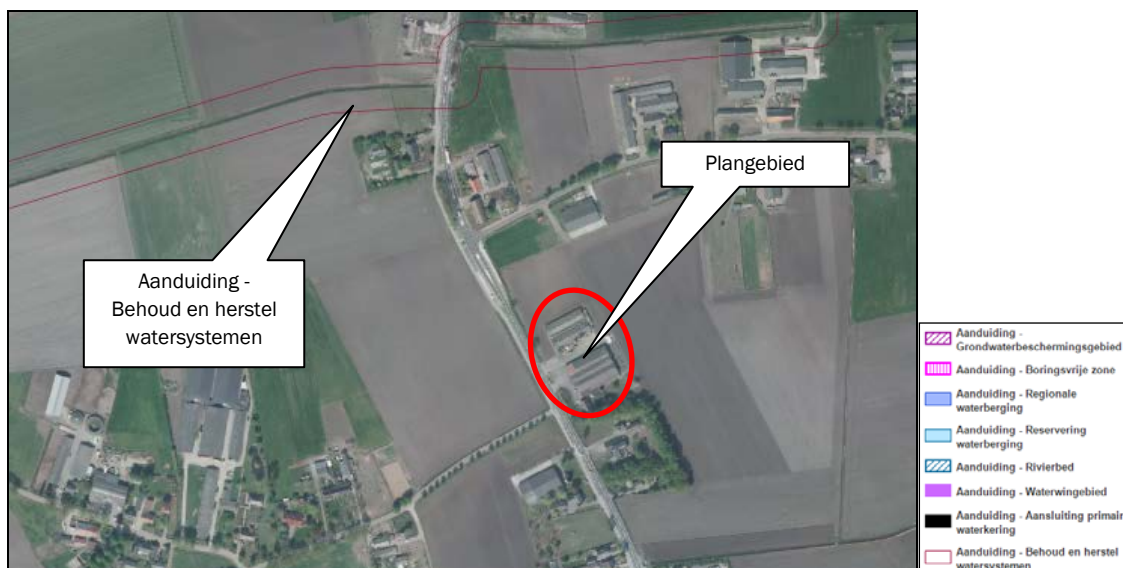
De activiteiten met betrekking tot de champignonkwekerij zijn inmiddels beëindigd, maar de loodsen zijn in het verleden intensief gebruikt. Ter plaatse van de stallen en de loodsen hebben zich geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Ten aanzien van het aspect bodem worden dan ook geen belemmeringen 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 grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 21). Het dichtstbijgelegen hydrologisch waardevol gebied is de Biesthoekse Loop met de aanduiding “behoud en herstel watersystemen” op circa 280 meter noordelijk gelegen van het plangebied.

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



Figuur 21: Uitsnede themakaart "water" Verordening ruimte 2014

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 scheidt 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 (Volkelseweg 30) aan het buitengebied toegevoegd.

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

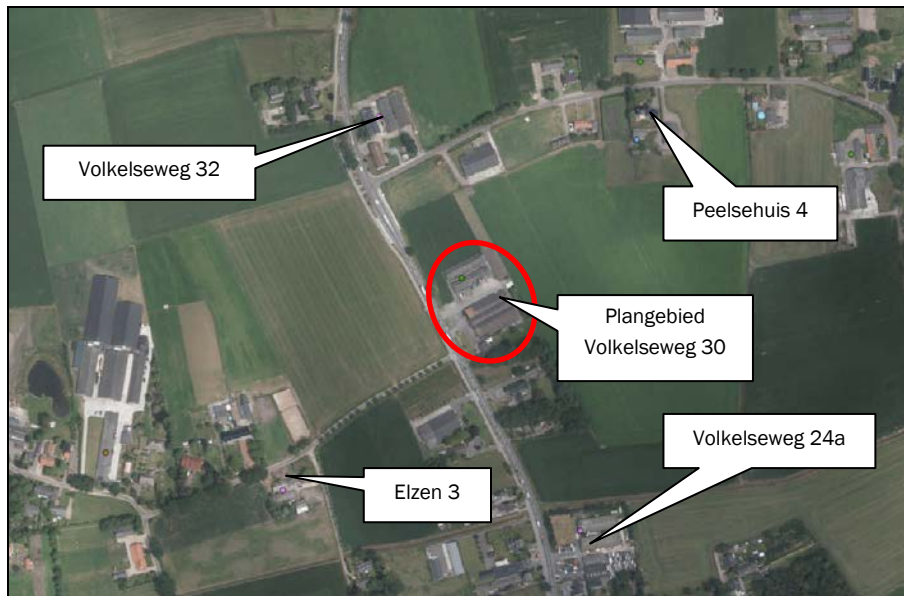
In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Peelsehuis 4 (struisvogelhouderij): afstand circa 270 meter;
- Volkelseweg 32 (varkenshouderij): afstand circa 215 meter;

- Volkelseweg 24a (pluimveehouderij): afstand circa 200 meter;
- Elzen 3 (paardenhouderij): afstand circa 230 meter.

De afstand tot de veehouderijen is gemeten vanaf de bedrijfswoning aan de Volkelseweg 30 tot aan de rand van het bouwvlak van de veehouderij.

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



Figuur 22: Ligging veehouderijbedrijven omgeving

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

Voor de melkveehouderijen geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. De afstand tussen de niet-agrarische bedrijfswoning Volkelseweg 30 en het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf met dieren zonder geuremissiefactor (Elzen 3) bedraagt circa 230 meter. Onverminderd bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De andere veehouderijbedrijven Volkelseweg 24a en 32 en Peelsehuis 4 zijn gelegen op meer dan 200 meter van de bedrijfswoning aan Volkelseweg 30. Er zijn andere woningen gelegen op kortere afstand 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 Volkelseweg 30 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 geurgevoelig 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 geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

De gemeente Boekel heeft niet van de gelegenheid gebruik gemaakt om af te wijken van de vaste afstanden uit de Wet geurhinder in haar "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel". De gemeente heeft enkele andere waarden voor afstanden voor de nertsenhouderij opgenomen. Deze zijn niet in de omgeving van het plangebied gelegen.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

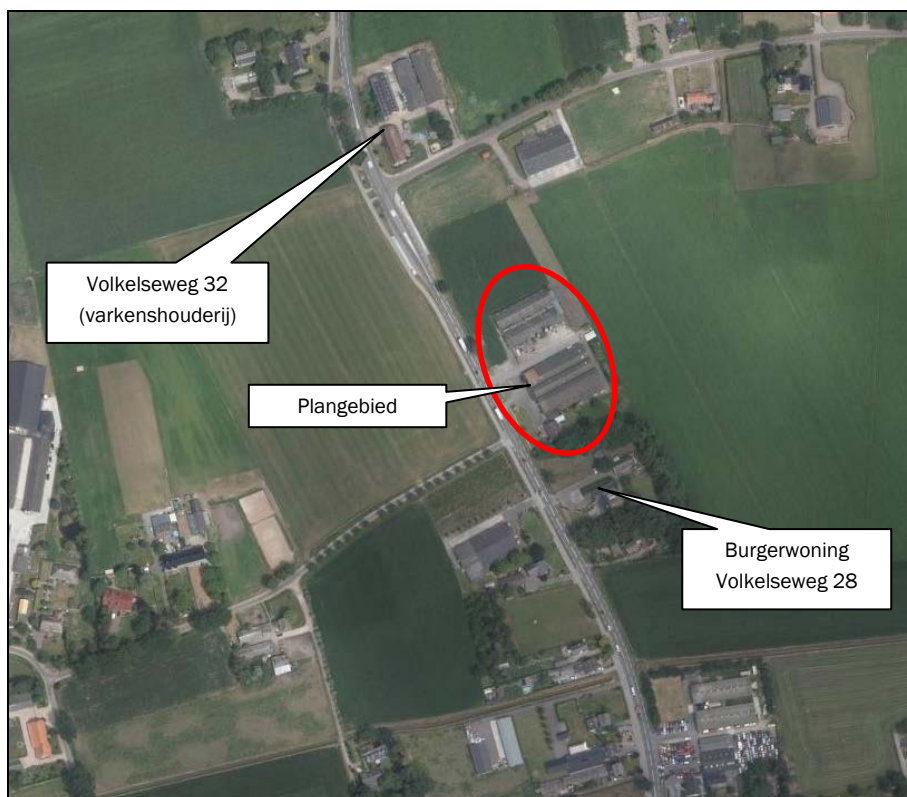
Aangezien de varkenshouderij wordt beëindigd en de mogelijkheden tot ontwikkeling van de veehouderij worden weggenomen door de bestemmingswijziging, wordt verwacht dat het woon- en leefklimaat verbeterd ter plaatse van de niet-agrarische bedrijfswoning.

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

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied Volkelseweg 30 en de bijbehorende richtafstanden.

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

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Volkelseweg 32 (varkenshouderij)				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw				
Fokken en houden van rundvee	200	30	50	0

De afstand tussen de varkenshouderij aan de Volkelseweg 32 en de bedrijfswoning Volkelseweg 30 bedraagt circa 215 meter en voldoet daarmee aan de richtafstanden die voor dit bedrijf gelden.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van Volkelseweg 30 verslechtert niet door de beoogde ontwikkeling.

Eventuele hinder vanuit het bedrijf Volkelseweg 30

Onderhavige ontwikkeling betreft de oprichting van een niet-agrarisch bedrijf tot milieucategorie 2. Dit komt overeen met lichte bedrijvigheid. De zwaarste richtafstand in het kader van de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” bedraagt 30 meter (gemeten vanaf rand bouwvlak tot rand bouwvlak). Het dichtstbijzijnde hindergevoelig object bedraagt de burgerwoning aan Volkelseweg 28. Deze is gelegen ten zuiden van de bedrijfslocatie op een afstand van circa 5 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie is gebaseerd op een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het bedrijf aan de Volkelseweg 30 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 een lintbebouwing/buurschap 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 (milieucategorie 2) kan worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde loods, waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, is gelegen op een afstand van circa 25 meter tot de rand van het bouwvlak van de locatie Volkelseweg 28. Gezien de afstand en afname van de milieubelasting wordt geen hinder verwacht vanuit het bedrijf aan de Volkelseweg 30.

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 woonwagendstandplaatsen). 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 verkeerslawaaï. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd; er wordt geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd.

Industrielawaai

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 tot een maximale milieucategorie 2. Ten opzichte van de verkeersbewegingen die samenhangen met de intensieve veehouderij en champignonkwekerij neemt het totaal aantal verkeersbewegingen af. Door beëindiging van de varkenshouderij neemt de impact op het milieu en daarmee de richtafstand af van 50 meter naar 30 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde loods, waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, is gelegen op een afstand van circa 25 meter tot de rand van het bouwvlak van het dichtstbijzijnde hindergevoelig object (Volkelseweg 28). Gelet op hetgeen beschreven in paragraaf 5.4 (ligging van het bedrijf in gemengd gebied en de aard en omvang van de activiteiten) wordt geen geluidhinder verwacht vanuit het bedrijf aan de Volkelseweg 30.

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 betekende 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 21,73 µg/m³ en de achtergrondconcentratie zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedraagt 12,13 µg/m³.

² Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

De wijziging van de bestemming “Agrarisch bouwblok” naar de bestemming “Bedrijf” aan de Volkelseweg 30 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 af. Daardoor zal het woon- en leefklimaat in de beoogde situatie verbeteren.

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

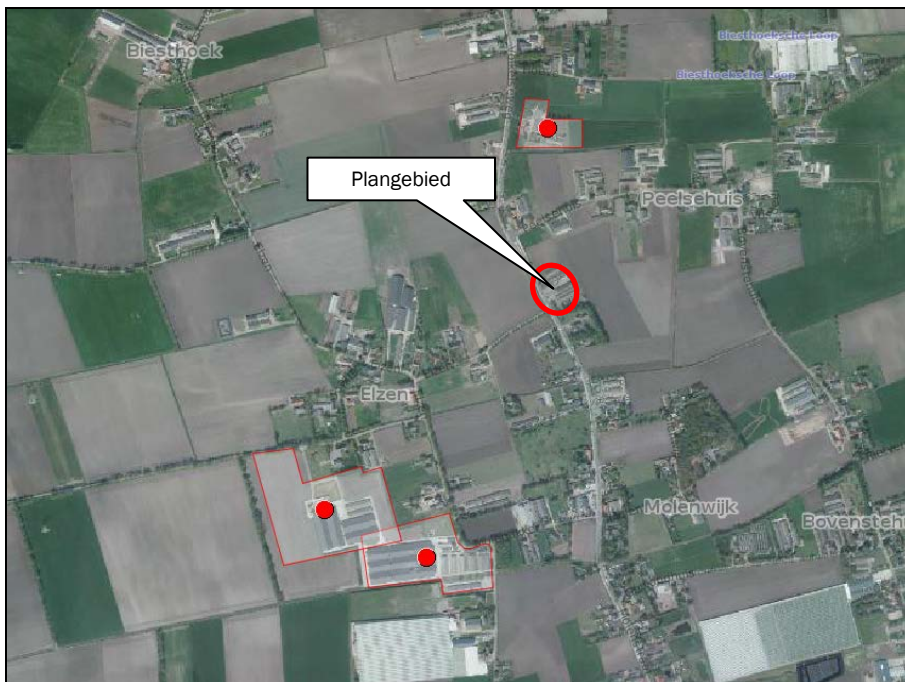
5.7 Externe veiligheid

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 24 laat de risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied zien. Het dichtstbijgelegen risicovolle object, een propaantank, is gelegen aan de Volkelseweg 34 op circa 340 meter ten noorden van het plangebied. De locatie Volkelseweg 30 is niet gelegen binnen het invloedsgebied (20 meter) van deze tank. Onderhavige ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van dit element.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 24: Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheersplan 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).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

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

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.

Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

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

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.

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 25) en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 200-250 cm onder het maaiveld (zie figuur 26).



Figuur 25: GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



Figuur 26: GLG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

6.3 Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan, waarbij de tritsen “vasthouden - bergen - afvoeren en schoonhouden - scheiden – zuiveren” in acht worden genomen. Bij

ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets. 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).

Conclusie

In de beoogde situatie neemt het totale verharde oppervlak af; de voormalige varkensstallen worden gesloopt en bijbehorende erfverharding wordt gesaneerd. Derhalve hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen om het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding gescheiden op te vangen in een bergingsvoorziening.

Hemelwater afkomstig van de bestaande bebouwing kan infiltreren op de omliggende landbouwgronden.

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

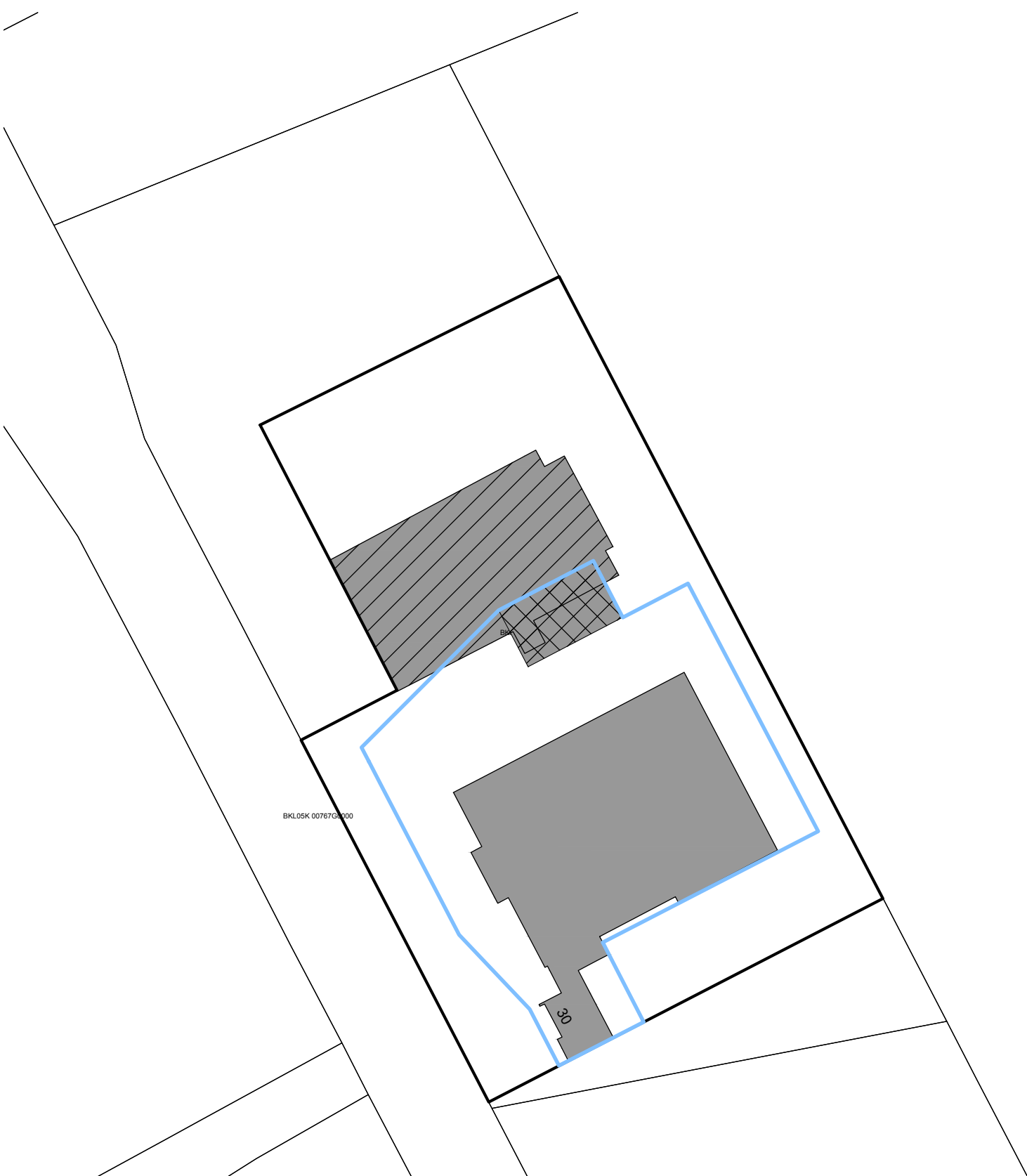
7. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming “Agrarisch bouwblok” met de aanduiding “intensieve veehouderij” naar de bestemming “Bedrijf” op de locatie Volkelseweg 30 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:




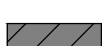
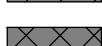
- De wijziging past binnen de geldende beleidskaders van het Rijk en de provincie Noord- Brabant voor niet-agrarische functies in het gemengd landelijk gebied;
- Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de oprichting van een niet-agrarisch bedrijf tot milieucategorie 2. Hiervoor wordt grotendeels de bestaande bebouwing (loodsen ten behoeve van de voormalige champignonkwekerij) hergebruikt. Dit is toegestaan, omdat de locatie is gelegen binnen bebouwingslint in het kader van de structuurvisie.
- 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 de woning 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 zorgvuldig ruimtegebruik doordat de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels wordt gesloopt en de bijbehorende erfverharding wordt gesaneerd. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd aan de bestaande bebouwing gerealiseerd;
- 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.

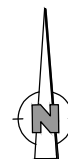
De beoogde wijziging voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden.

Bijlage 1 Situatieschets



BESTEMMINGEN

-  Vigerend bouwvlak
-  Beoogd bouwperceel
-  Bestaande bebouwing
-  Te slopen bebouwing
-  Nieuw op te richten bebouwing



Situatie

Gemeente: Boekel
 Sectie: K
 Nummer: 345

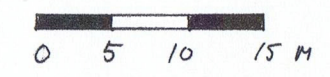
 <p>Agron advies boerenverstand én meer!</p>	<p>Agron Advies Koppelstraat 95 5741 GB Beek en Donk Tel.: 0492 347 761 Fax.: 0492 347 754</p>	proj. leider: JVDB
		getekend: TDK
<p>Wijziging bestemming naar "Bedrijf" Vigerend bouwvlak en beoogd bouwperceel Volkelseweg 30 Boekel</p>		schaal: 1:1000
		datum: 04-07-2016
		gewijzigd: 02-12-2016
		formaat: A4
		werk nr.: LAN01.R001

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan




LEGENDA

-  AANPLANTEN BOMEN:
9 ST HOOGSTAMFRUIT
-  BESTAANDE BOMEN
-  BESTAANDE SINGEL
-  AANPLANTEN GROEN
SCHERM, GEMENGDE
SOORTEN, 4 ST/M
-  AANPLANTEN HAAG:
BEUK, 4 ST/M
-  BESTAANDE BEUKEN-
HAAG



BORGO
TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTUUR

RIETVENSEWEG 10 ~ 5427 LR BOEKEL
TEL.: 0492 324074 MOB. 06 55955715

V. LAMKVELT VOLKELSEWEG 30 BOEKEL GETEKEND: J. BORGO	
DATUM: JUNI '16	SCHAAL: 1:500
TER. NR. 1517.	

Landschappelijke inpassing Volkelseweg 30 te Boekel

Toelichting op het Landschappelijk Inpassingsplan
horende bij tekening 1517 (schaal 1 : 500, A3 formaat)

Opgesteld door Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur
Ir J. G. Borgo, reg.nr. 3.920313.004
Juni 2016

Ligging en landschap Volkelseweg 30

De locatie Volkelseweg 30 ligt aan het bebouwingslint van kernen tussen Uden en Germert. Deze kernen liggen op de noord-zuid gerichte dekzandrug. De dekzandrug maakt in de Structuurvisie Boekel, deel A: Ruimtelijk casco onderdeel uit van het woon-werklandschap. Hier mogen initiatieven op het gebied van wonen en kleinschalige bedrijvigheid gestimuleerd worden. De ontwikkeling is wel gebonden aan voorwaarden, zoals:

- De waardevolle open ruimtes tussen de linten en buurtschappen dienen gehandhaafd te blijven.
- De doorzichten op de open ruimtes dienen te worden gehandhaafd.
- Verbetering van landschappelijke elementen.

De locatie ligt in het buurtschap Volkelseweg, zoals omschreven in de Kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel (2012). Van oudsher is de bebouwing een lintbebouwing. Richting de kern Boekel neemt de intensiteit van de bebouwing toe.

In bovengenoemd beleidsstuk worden eveneens als te behouden aangegeven:

- Doorzichten naar het achterliggende landschap
- Kleinschalig karakter
- Afwisselend beeld van open en besloten ruimten

Landschapselementen versterken het kleinschalige karakter van het buurtschap.

Toelichting op het Landschappelijk Inpassingsplan

De bebouwing aan de noordzijde zal worden afgebroken en voor het grootste deel landbouwgrond worden. Samen met het perceel in eigendom ten noord-westen daarvan, vormt dit de open ruimte waarover doorzichten naar het achterliggende landschap mogelijk zijn. Er is daarom gekozen voor een haag als afronding van het erf. De bestaande beukenhaag wordt verder voortgezet. Ten behoeve van de landschappelijke waarde wordt van beukenhaag overgeschakeld naar gemengde haag. Dit is een groen scherm, maar niet al te hoog.

De tuin gaat over in een hoogstamfruitboomgaard. Een hoogstamfruitboomgaard is een landschapselement dat het kleinschalige karakter van het buurtschap versterkt. Aan de zuidgrens met de buren staat een hoge dichte singel. Bij aanleg van de hoogstamfruitboomgaard zal rekening gehouden moeten worden met de schaduwwerking daarvan. De hoogstamfruitboomgaard is 1.200 m² groot en voldoet daarmee aan de vereiste hoeveelheid groen.



Bepantingsplan

Bomen hoogstamfruit

Kers	3 st
Appel	3 st
Peer	2 st
Pruim	1 st

Kniphaag beuk (*Fagus sylvatica*), 4 st. /m 50 st

Bosplantsoen maat 60-80, 2-jarig plantsoen, groen scherm/gemengde haag, 4 st./m.

Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>	75 st
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	50 st
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	50 st
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	25 st