

# Ruimtelijke onderbouwing

Berkhoek 15 Boekel

**Planlocatie**

Berkhoek 15, Boekel

**Naam rapportage**

Ruimtelijke onderbouwing Berkhoek 15 Boekel

**Datum en versie**

3 oktober 2016, versie 4

**Opdrachtgever**

De heer P.A.M. van Bergen  
Berkhoek 15  
5427 ES Boekel

**Opgesteld door**

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

# Inhoud

---

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
<b>3.</b>	<b>Beleid</b>	<b>7</b>
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	7
3.2.2	Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant	8
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Boekel	15
3.3.2	Bestemmingsplan “Buitengebied 2005”	16
3.3.3	Bestemmingsplan “1 <sup>e</sup> herziening Buitengebied 2005”	20
3.3.4	Omgevingsplan Buitengebied 2016	20
3.3.5	Beleidsnotitie erfbeplantingen	21
<b>4.</b>	<b>Ruimtelijke aspecten</b>	<b>22</b>
4.1	Natuur	22
4.2	Flora en Fauna	22
4.3	Landschappelijke inpassing	23
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.4.1	Cultuurhistorische waarden	25
4.4.2	Aardkundige waarden	25
4.4.3	Archeologische waarden	26
4.5	Ontsluiting en parkeren	27
4.5.1	Ontsluiting	27
4.5.2	Parkeren	28
4.6	Kabels en leidingen	28
<b>5.</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>29</b>
5.1	Bodem	29
5.2	Water	29
5.3	Geurhinder	30
5.4	Bedrijven en milieuzonering	32
5.5	Geluid	34
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.7	Externe veiligheid	35
<b>6.</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>37</b>
6.1	Waterbeleid	37
6.2	Grondwater	38
6.3	Afvoer hemelwater	39
<b>7.</b>	<b>Conclusie</b>	<b>41</b>

## Bijlagen

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

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Aanleiding en doel

De heer P.A.M. van Bergen (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens de bestemming van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te wijzigen naar de bestemming "Bedrijf", zodat bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden tot maximaal milieucategorie 2 of welke daarin gelijk kunnen worden gesteld, waaronder de mogelijkheid voor bedrijfsmatige verhuur, opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zoals metaalbewerking, handel en opslag van fourage.

Op de bedrijfslocatie is het bestemmingsplan "Buitengebied 2005" van de gemeente Boekel van toepassing, dat op 15 maart 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 november 2006. Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch bouwblok".

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan; op de locatie worden slechts agrarische bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige verhuur en opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. De initiatiefnemer is derhalve voornemens de bestemming van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming "Bedrijf".

De gemeente Boekel is voornemens een nieuw omgevingsplan voor haar buitengebied op te stellen. In het principebesluit van 18 februari jl. heeft de gemeente aangegeven dat het wellicht mogelijk is het plan "mee te liften" in deze procedure, mits uitgewerkt en onderbouwd.

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 zuiden van de kern van Boekel binnen het grondgebied van de gemeente Boekel. De percelen binnen het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie O, nummers 485, 486, 487, 488, 490, 491, 492, 528 (gedeeltelijk) en 529 (gedeeltelijk).

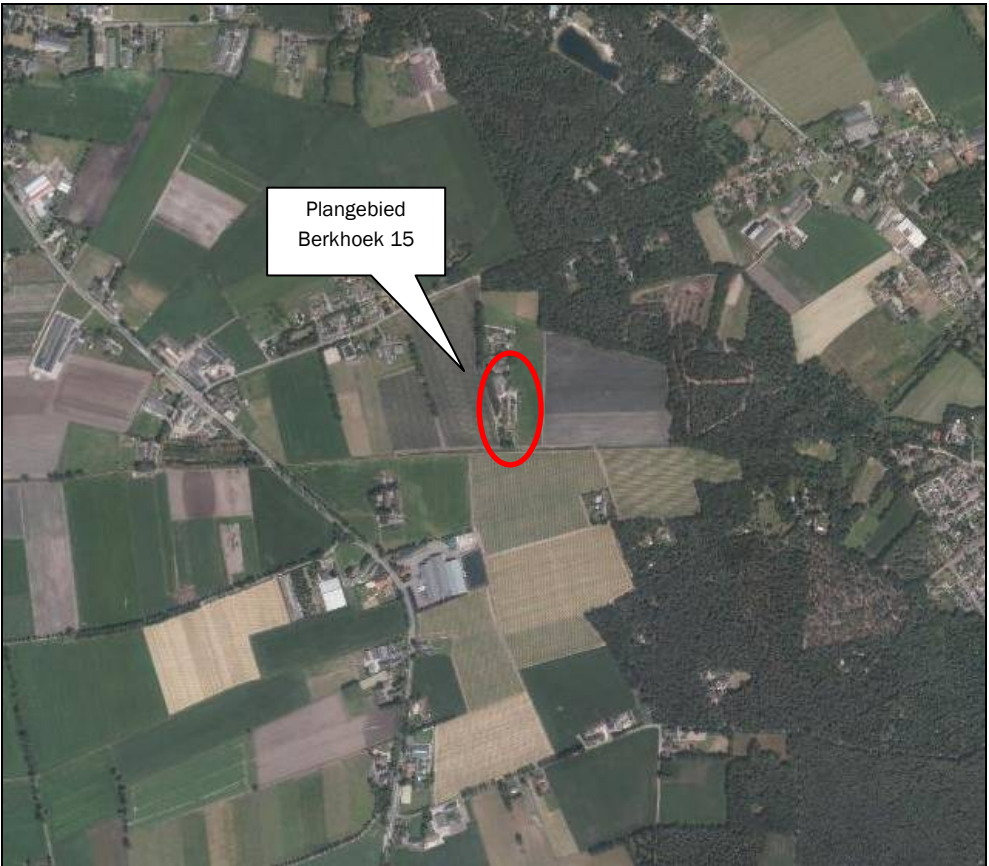
Het gehele plangebied wordt door omliggende akker- en weidegronden. Ten noorden grenst het plangebied aan een woonbestemming (Berkhoek 16 en 18).

De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk agrarische activiteiten.

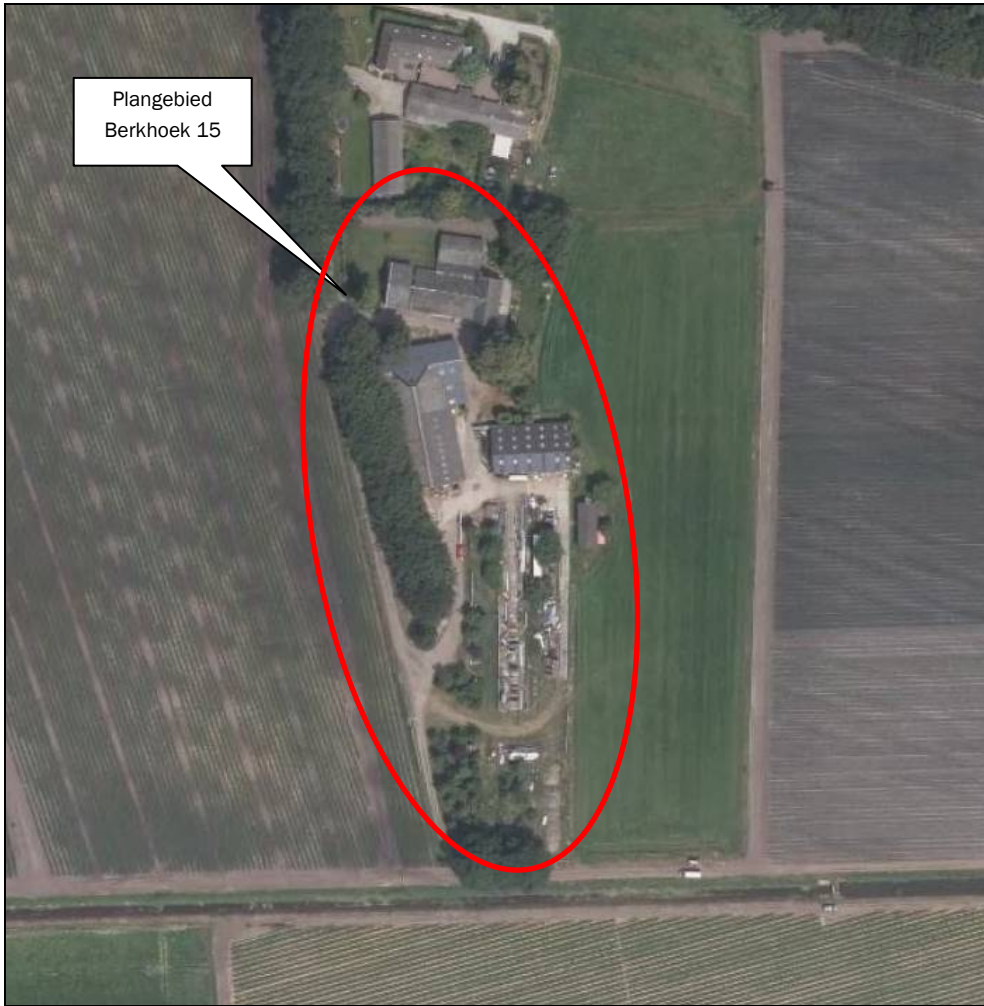
De ligging en de begrenzing van het plangebied wordt verduidelijkt door de navolgende figuren.



Figuur 1: Topografische ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied in ruimere omgeving



*Figuur 3: Ligging plangebied*

## 2. Planbeschrijving

---

### 2.1 Bestaande situatie

Binnen de grenzen van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf waarop het moment beperkt agrarische activiteiten worden verricht.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boekel. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door aan de west-, zuid- en oostzijde agrarische gronden en de woonbestemming Berkhoek 14 en 16 aan de noordzijde.

Het plangebied heeft de bestemming "Agrarisch bouwblok". Het bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 13.300 m<sup>2</sup>.

Binnen de grenzen van het bestemmingsvlak is aan bebouwing aanwezig:

- Tweetal loodsen: oppervlakte circa 1.260 m<sup>2</sup>;
- Sleufsilos: oppervlakte circa 1.100 m<sup>2</sup>
- Bedrijfswoning met bijgebouwen: oppervlakte circa 570 m<sup>2</sup>.

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



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie



## 2.2 Gewenste situatie

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

De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak wordt teruggebracht naar circa 4.590 m<sup>2</sup>. De bestaande sleufsilo's worden afgebroken evenals een bijgebouw. Deze sloop wordt geborgd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt geregeld dat de sloop dient te hebben plaatsgevonden binnen één jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

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

- Loods: oppervlakte circa 930 m<sup>2</sup>: ten behoeve van de stalling van werktuigen en tractoren en materiaal en materiaal en de opslag van foerage;
- Werkplaats: oppervlakte circa 335 m<sup>2</sup>: ten behoeve van metaalbewerking;
- Werkplaats: oppervlakte circa 360 m<sup>2</sup>: ten behoeve van opslag;
- Bedrijfswoning met bijgebouwen: oppervlakte circa 570 m<sup>2</sup>.

De gronden die tot het agrarisch bouwvlak hoorden en in de beoogde situatie buiten het bestemmingsvlak "Bedrijf" vallen (uitgezonderd van de westelijk gelegen, worden aangewend voor landschappelijke inpassing/aanleg natuur. Daarnaast wordt de bestaande zandweg welke als ontsluiting wordt gebruikt bestemd als "Verkeer".

De volgende figuur geeft een weergave van de gewenste situatie.



Figuur 5: Situatietekening gewenste situatie

### Motivatie vorm bestemmingsvlak

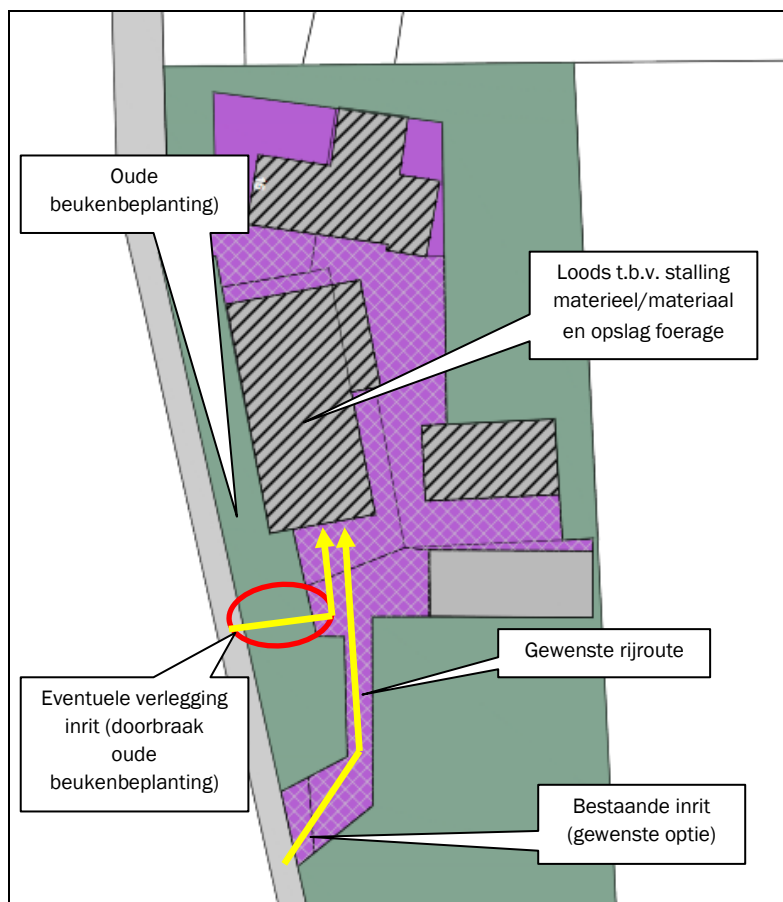
De meest zuidelijke bestaande inrit die het bedrijf ontsluit vindt aansluiting op de westelijk gelegen onverharde weg. Doordat deze inrit in de beoogde situatie binnen de grenzen van het bestemmingsvlak dient te vallen, krijgt het bestemmingsvlak een enigszins grillige vorm.

De initiatiefnemer vindt echter het niet wenselijk de inrit meer noordelijker te verleggen waardoor een compacter bestemmingsvlak zou ontstaan. Voor het verleggen van de inrit zou het noodzakelijk zijn de oude waardevolle beukenbeplanting parallel aan de zandweg te doorbreken, wat vanuit landschappelijke oogpunt niet wenselijk is.

Daarnaast is het vanuit oogpunt van de bedrijfsvoering niet wenselijk de inrit te verleggen naar het noorden aangezien de (vaak lange) voertuigen (tractoren met wagens tot 9 meter) achteruit in de loods geparkeerd dienen te worden; de korte inrit met haakse bocht maakt dit erg lastig. Met de zuidelijk gelegen inrit kunnen de voertuigen makkelijker en efficiënter gemanoeuvreerd worden.

Derhalve wordt gekozen de bestaande inrit te handhaven.

De volgende figuur toont de hierboven beschreven situatie.



Figuur 6: Situatietekening gewenste situatie

## 3. Beleid

---

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

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

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de "Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014" vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijkertijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

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

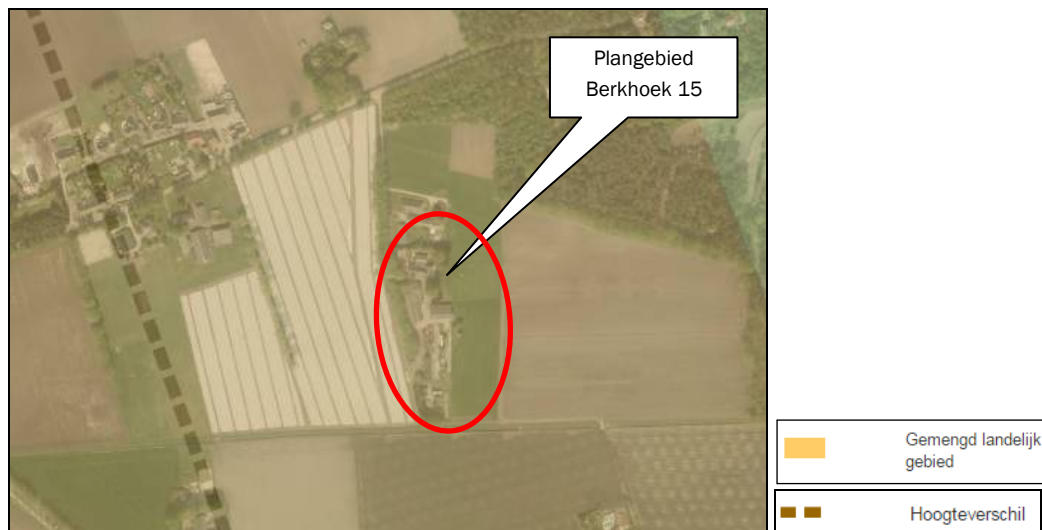
Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te bieden die daaraan bijdragen. Hiermee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

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

Voor de landelijke structuur gelden de volgende ambities:

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

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



Figuur 7: Uitsnede “Structurenkaart” Structuurvisie Noord-Brabant

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

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

### 3.2.2 Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

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

In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp “Wijziging Verordening ruimte 2014, 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” (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede kaart "Integrale plankaart" Verordening ruimte 2014

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

Tevens is het plangebied gelegen binnen de zone "beperkingen veehouderij". Voor de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. In dergelijke gebieden gelden beperkingen voor de veehouderij.

Ontwikkelingsmogelijkheden zijn alleen van toepassing op grondgebonden veehouderijen. Echter, aangezien onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op een veehouderij zijn deze regels niet van toepassing.

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

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

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

#### **Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

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

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
  - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

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

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

*De oude sleufsilos worden gesloopt en de toekomstige uitbreiding van het bedrijf wordt dicht tegen de bestaande bebouwing gepland. Derhalve is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In totaal neemt de oppervlakte aan bebouwing 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);

*De vestiging van één niet-agrarisch bedrijf wordt niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Er hoeft dan ook geen invulling te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*

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 past zowel qua functie als omvang binnen de omgeving. De locatie is gelegen in de nabijheid van de bebouwingsconcentratie Berkhoek. Daarnaast is op de locatie door de bestemmingswijziging geen veehouderijbedrijf meer mogelijk*

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en

goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg,

water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

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

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

*Niet van toepassing op onderhavige situatie.*

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

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

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

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

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

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

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

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

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

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

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

*In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" vastgesteld. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt. Deze meerwaarde of maatschappelijke winst hoeft niet per se in een fysieke vorm, zoals sloop van stallen of erfbeplanting gerealiseerd te worden. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Waar het landschap op zich geen vormen van gebruik uitsluit, geldt dit wel de wijze waarop het gebruik zich ruimtelijk manifesteert; het landschap stelt eisen aan de vormgeving van de gewenste functie. Dat geldt enerzijds de bebouwing en anderzijds de wijze waarop deze landschappelijk wordt ingepast, dan wel een bijdrage levert aan de kwaliteit van het landschap in bredere zin. De versterking van de kwaliteit van het landschap vindt daarbij bij voorkeur plaats op de locatie zelf, bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de aanleg en aanplant van erfbeplanting, het herstellen en opwaarderen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren of de aanleg van recreatieve paden.*

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

#### Financiële, juridische en feitelijke verankering

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

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover vereist op grond van deze verordening;
  - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing;
  - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

*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 versturende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld (zie bijlage 3). Dit wordt in hoofdstuk 4 besproken.*

*De beoogde ontwikkeling ziet tevens op sloop van verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.*

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; naast de investering in de aanleg van erfbeplanting en het saneren van bedrijfsbebouwing en erfverharding wordt aanvullend nog een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds gestort.*



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

*Niet van toepassing.*

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

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

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

### **Regels voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemengd landelijk gebied**

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

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

a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen; *Door een menging van functies wordt de economische positie van het buitengebied versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan een verdere menging van functies in het landelijk gebied (niet-agrarische bedrijven, wonen, agrarische bedrijven).*

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

*Niet van toepassing.*

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

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

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

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

*Niet van toepassing.*

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

### **Regels voor niet-agrarische functies**

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

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in 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 m<sup>2</sup> bedraagt; *Het betreft een vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het bouwperceel in de beoogde situatie bedraagt circa 4.590 m<sup>2</sup> (bebouwing en voorzieningen).*

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 (sleufsilo's) wordt verwijderd.*

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

*Het bedrijf valt conform de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" binnen de categorie 3.2-bedrijf. Hier geldt een maximale richtafstand van 100 meter.*

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

*Onderhavige ontwikkeling ziet op een bedrijf waarbinnen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De metaalbewerking wordt alleen door de initiatiefnemer uitgevoerd, slechts enkele uren op een dag en vindt op een gering bedrijfsvloeroppervlak plaats. Deze activiteit is dan ook niet vergelijkbaar met een werkelijk metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2, waar sprake moet zijn van een groot bedrijfsvloeroppervlak, meerdere medewerkers en vele verkeersbewegingen voor de aan- en afvoer van materiaal en materieel. Het merendeel van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van materiaal en materieel (onder andere voor de stalling van landbouwvoertuigen ten behoeve voor ondergeschikte landbouwactiviteiten), deels voor derden. Ook vindt beperkte opslag van hooi en stro plaats ten behoeve van de foeragehandel.*

*Vanwege de schaal, aard en omvang van dit bedrijf is dit bedrijf vergelijkbaar met een bedrijf in de milieucategorie 2.*

*Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de paragrafen 5.4 en 5.5.*

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

*Het betreft één bedrijf, waarbinnen sprake is van meerdere verschillende kleinschalige bedrijfsactiviteiten (opslag materiaal en materieel, opslag ten behoeve van foeragehandel, metaalbewerking).*

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

*Onderhavig initiatief betreft geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.*

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

*Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.*

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

*Binnen de oppervlakte van 4.590 m<sup>2</sup> in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.*

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

*Onderhavige ontwikkeling betreft geen grootschalige activiteit.*

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

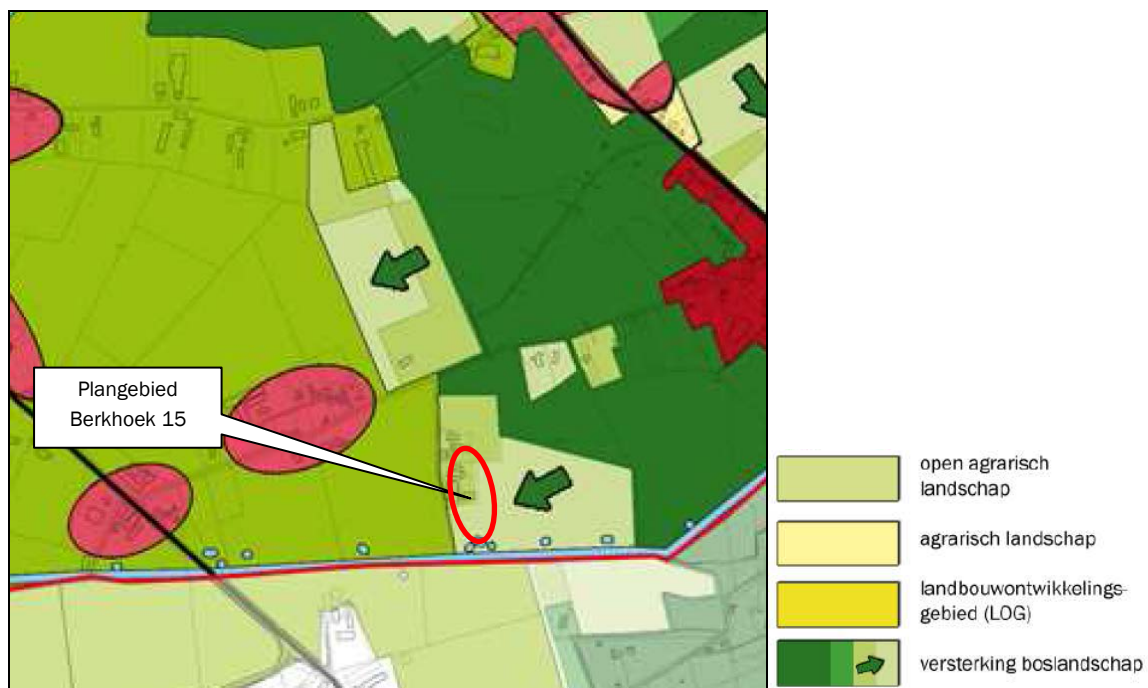
Hiermee voldoet het initiatief aan de regels met betrekking tot niet-agrarische functies in het buitengebied.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de “Structuurvisie Boekel” vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boekel. Het geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boekel; dit zowel ten aanzien van wat er mogelijk is, als waar dat dan zou moeten of kan.

Het gebied dat is aangeduid als “open agrarisch landschap” en is gelegen binnen het gebied “versterking boslandschap” (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart A “Structuurvisie Boekel”

Ten zuiden van Boekel bevindt zich het bosgebied gemeentebossen; een bosgebied dat zich uitstrekt tussen Boekel en Gemert. De natuurwaarden van de boslandschappen worden vooral ingegeven door de aanwezigheid van afwisselende vegetatiestructuren, zoals naald- en loofhout en het voorkomen van diverse diersoorten. Naast natuurwaarden en ecologische waarden vertegenwoordigt een groot gedeelte van het boslandschap eveneens een belangrijke functie als infiltratiegebied. Vooral de Voskuilenheuvel is karakteristiek; een mooi natuurgebied met het typische open karakter van de oude Peel. Nabij de Leijgraaf bevinden zich de Goorsche Bossen. Deze liggen echter vrijwel geheel buiten de gemeente Boekel.

De strategie voor de gebieden die zijn aangeduid als “versterking boslandschap” is gericht op bescherming van bestaande gebieden en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de bossen. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden en hydrologische waarden. Intensieve vormen van gebruik en bebouwing, zoals woningbouw, bedrijventerreinontwikkeling, intensieve landbouwvormen en dergelijke, zijn in de bosgebieden uitgesloten.

De bestaande bosgebieden kunnen op bepaalde plekken worden uitgebreid. Voor de gemeentebossen geldt dat in geringe mate. Door strategische bosbouw kunnen zwakke plekken worden versterkt. Daarnaast is er ruimte voor uitbreiding van het bosgebied op bepaalde plekken. Gelijktijdig met het versterken van het bosgebied kan de recreatieve functie hier versterkt worden.

Het plangebied is tevens gelegen in deze zone, op de overgang naar “agrarisch gebied. Bij de wijziging van de bestemming wordt voldoende aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing in de omgeving. Hierbij wordt aangesloten bij de voor de omgeving kenmerkende beplanting, zoals de bosgebieden ten oosten van het plangebied.

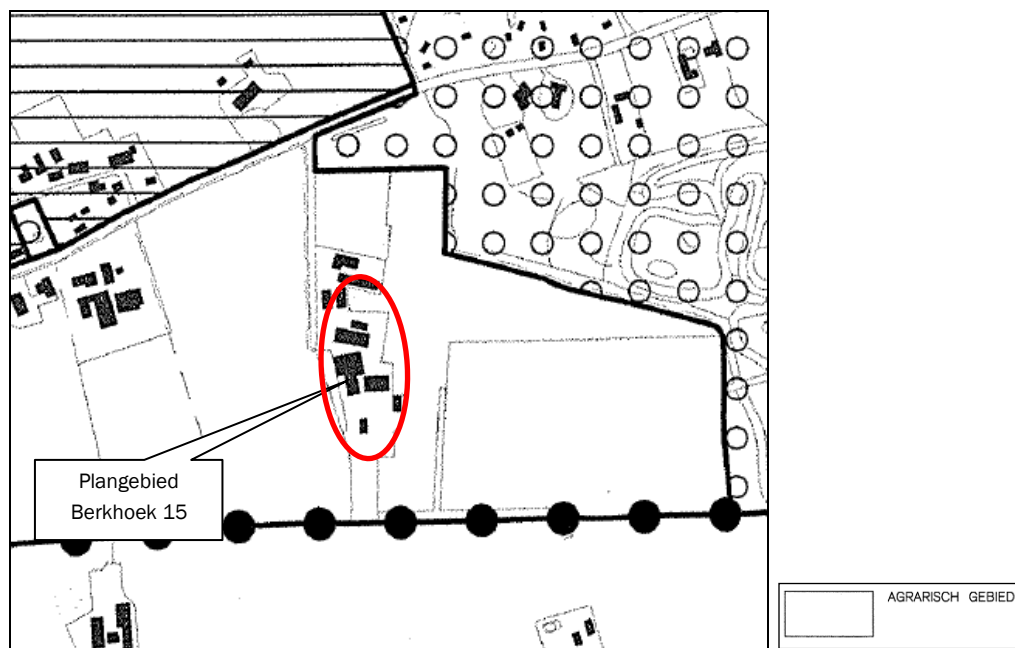
Daarnaast is Boekel een echte werkgemeente met veel lokale bedrijven, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. De gemeente wil zich in de toekomst als werkgemeente blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten voldoende kansen krijgen zich verder te ontplooiën. Ook moet er ruimte zijn voor nieuwe ondernemers. Naast kleinschalige nieuwe economische functies op agrarische locaties zal daarvoor ook extra werkgelegenheid voor deze mensen binnen andere sectoren moeten worden gecreëerd.

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie.

### 3.3.2 Bestemmingsplan “Buitengebied 2005”

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

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



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

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

Op plankaart 2 “Detailbestemmingen” is het bouwblok van het bedrijf aan de Berkhoek 15 opgenomen (zie figuur 11). De bestemming betreft “Agrarisch bouwblok”. De oppervlakte van het bouwvlak betreft circa 13.300 m<sup>2</sup>.



Figuur 11: 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. Onderhavige ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de ter plaatse geldende bestemmingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie worden slechts agrarische bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bedrijf (niet-agrarische activiteit) zijn niet toegestaan.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch bouwblok" naar de bestemming "Niet-agrarisch bedrijf" (artikel 9.4.6). Echter, er wordt voor gekozen het planvoornemen mee te nemen in de algehele herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Boekel.

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

#### Artikel 9.4.6 voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bouwblokken waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "ruimte-voor-ruimte"; *Ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf Berkhoek 15 is geen sprake van sloop van bedrijfsbebouwing die reeds in het kader van de regeling "ruimte-voor-ruimte" heeft plaatsgevonden.*
- b. hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan op een agrarisch bouwblok gelegen binnen de op plankaart 1b als zodanig aangeduide kernrandzones of de op plankaart 3 als zodanig aangeduide bebouwingsclusters en bebouwingslinten;

*Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van het bebouwingscluster Berkhoek. In het nieuwe omgevingsplan is het binnen de zone waarin het plangebied is gelegen mogelijk de functie te wijzigen naar een bedrijfsbestemming.*

c. het hergebruik moet passen in de omgeving;

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

d. voorafgaand aan toepassing van de bevoegdheid gaan burgemeester en wethouders allereerst na of de locatie blijvend geschikt is voor agrarisch gebruik c.q. of dat gebruik redelijkerwijs nog haalbaar is. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie. Indien de vraag uit de eerste volzin bevestigend dient te worden beantwoord kan de bevoegdheid niet worden toegepast; *Na de sloop van de sleufsilo's blijven in de beoogde situatie de bestaande loodsen staan die worden hergebruikt ten behoeve van de niet-agrarische activiteiten. De locatie is derhalve niet geschikt meer voor agrarisch gebruik.*

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

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

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

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

g. indien de bebouwing tevens is bestemd tot "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben; *Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die ook als zodanig is aangeduid, gelegen.*

h. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder c tot en met f; *Niet van toepassing.*

i. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 31, lid 31.3;

*In artikel 31.3 van de voorschriften is een aantal aspecten opgenomen van mogelijke belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. 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;

*Het bedrijf valt conform de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" binnen de categorie 3.2-bedrijf. Hier geldt een maximale richtafstand van 100 meter.*

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

*Onderhavige ontwikkeling ziet op een bedrijf waarbinnen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De metaalbewerking wordt alleen door de initiatiefnemer uitgevoerd, slechts enkele uren op een dag en vindt*

*op een gering bedrijfsvloeroppervlak plaats. Deze activiteit is dan ook niet vergelijkbaar met een werkelijk metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2, waar sprake moet zijn van een groot bedrijfsvloeroppervlak, meerdere medewerkers en vele verkeersbewegingen voor de aan- en afvoer van materiaal en materieel. Het merendeel van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van materiaal en materieel (onder andere voor de stalling van landbouwvoertuigen ten behoeve voor ondergeschikte landbouwactiviteiten), deels voor derden. Ook vindt beperkte opslag van hooi en stro plaats ten behoeve van de foeragehandel.*

*Vanwege de schaal, aard en omvang van dit bedrijf is dit bedrijf vergelijkbaar met een bedrijf in de milieucategorie 2.*

k. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;

*Er is in de beoogde situatie geen sprake van publieksgerichte voorzieningen.*

l. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie;

*In de beoogde situatie vindt geen detailhandel plaats.*

m. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;

*Vanuit het kleinschalige bedrijf is sprake van in het "worst case scenario" maximaal 16 verkeersbewegingen per dag (personenauto's/bestelauto's en enkele vrachtwagens). Het bedrijf heeft een geringe bezoekersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen bestaan hoofdzakelijk uit de aan- en afvoer van materiaal voor de metaalbewerking, foeragehandel, opslag van materieel en materiaal van derden en ondergeschikte agrarische activiteiten (zoals landbewerking).*

*Ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen die het agrarische bedrijf op de locatie zou kunnen voortbrengen neemt het totaal aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie niet toe.*

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 m<sup>2</sup>. De overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;

*De sleufsio's worden gesloopt. De oppervlakte te handhaven bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bedrijf is niet groter dan de totale oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is groter dan 400 m<sup>2</sup>. Ingevolge de principe uitspraak van het college is dit aanvaardbaar.*

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.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 februari 2016 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. In het principebesluit stelt zij de volgende belangrijke aanvullende voorwaarden. In cursief is aangegeven dat wordt hieraan wordt voldaan.

1. Er blijft sprake van één bedrijfswoning

*De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd.*

2. Het maximaal oppervlak van het bedrijfsperceel, inclusief bedrijfswoning en alle voorzieningen bedrijf is 5.000 m<sup>2</sup>.  
*De bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning inclusief de voorzieningen (erfverharding, toegangen tot het perceel) worden geconcentreerd binnen het bouwvlak van 4.590 m<sup>2</sup>.*
3. Onderbouwd moet worden dat de bedrijfsvoering gelijkgesteld kan worden met milieucategorie 2 uit de VNG-brochure.  
*Hiervoor wordt verwezen naar de onderbouwing van de regels uit de Verordening ruimte 2014 (artikel 7.10 lid d) en de onderbouwing van de voorwaarden onder de wijzigingsbevoegdheid (lid j).*
4. Er wordt uitgegaan van compact bouwen binnen de bedrijfskavel.  
*Op de locatie waar in de bestaande situatie de sleufsilos liggen, wordt in de beoogde situatie een nieuwe loods gerealiseerd. Deze wordt parallel en op kleine afstand van de noordelijk gelegen loods gesitueerd. Daarmee is sprake van compact bouwen binnen de kavel.*
5. De tegenprestatie in het landschap en natuur wordt concreet uitgewerkt met een inrichtingsplan.  
*Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.3.*

Er wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden.

### **3.3.3 Bestemmingsplan “1<sup>e</sup> herziening Buitengebied 2005”**

Naast het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” is het bestemmingsplan “1<sup>e</sup> herziening Buitengebied 2005” van toepassing. Deze betreft de inhoudsmaten van woningen (750 m<sup>3</sup>) en oppervlakte van bijgebouwen bij woningen (100 m<sup>2</sup>). Deze herziening is door de gemeenteraad van Boekel vastgesteld op 2 oktober 2008.

### **3.3.4 Omgevingsplan Buitengebied 2016**

In het nieuwe omgevingsplan Buitengebied 2016, waarin onderstaande ontwikkeling wordt meegenomen en dat reeds in voorontwerp ter inzage heeft gelegen, wordt de vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven mogelijk gemaakt. Hierbij wordt aangesloten bij de regels ten behoeve van niet-agrarische functies in het buitengebied uit de Verordening ruimte.

Hieraan worden in ieder geval de volgende voorwaarden gekoppeld:

- uitbreidingen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> worden uitgesloten, tenzij er een sterke locatiegebondenheid kan worden aangetoond;
- landschappelijke inpassing is vereist;
- planologisch aanvaardbare gevolgen voor milieu, verkeer, ontsluiting, natuur, landschap, waterbeheer, omwonenden, et cetera;
- geen nieuwvestiging van bedrijven die op het bedrijventerrein in het komgebied thuis horen;
- uitsluitend bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 en 2 van een aan het omgevingsplan toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan, tenzij er sprake is van een bestaand bedrijf uit een zwaardere categorie;
- buitenopslag van materiaal en stalling van voertuigen en/of ander materieel is in principe niet toegestaan; ook niet als dit 'verstopt' wordt achter erfbeplanting.

Het plangebied is gelegen binnen de zone “bosrijke ontginningen met buurtschappen”. Hier zijn regels van toepassing voor het omschakelen naar een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de voorwaarden wordt voldaan.



### 3.3.5 Beleidsnotitie erfbeplantingen

Op 16 mei 2011 heeft de raad van de gemeente Boekel de “Beleidsnotitie erfbeplantingen” vastgesteld. Het doel van de beleidsnotitie is om de nadelige invloed van ruimtelijke ontwikkelingen op het landschap te beperken, en de kwaliteit van het landschap te behouden en te verbeteren. Om dit te kunnen bereiken worden in de notitie minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor de reeds verplicht gestelde erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Alle plannen worden getoetst aan deze vastgestelde eisen.

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

## 4. Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Natuur

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

#### Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

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

De dichtstbijzijnde gebieden die hiertoe behoren betreffen een aantal kleine bosgebiedjes op een afstand van circa 75 meter ten (noord)oosten van het plangebied. Deze wordt door onderhavige ontwikkeling niet aangetast of doorkruist.



Figuur 12: Ligging Natuurnetwerk Nederland

### 4.2 Flora en Fauna

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de

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

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

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

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

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

- De directe omgeving van het bedrijf, gelegen tegen de kern Boekel, heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd;
- Het totale ruimtebeslag neemt in de beoogde situatie af; het bestemmingsvlak wordt verkleind naar 0,47 ha. Daarmee worden ook de bouwmogelijkheden beperkt, wat een gunstige uitwerking heeft op eventueel voorkomende planten- en diersoorten.
- De bestaande beplanting blijft gehandhaafd. Door middel van het aanbrengen van extra beplanting wordt een totale oppervlakte aan groen van circa 6.820 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Enerzijds zorgt het beplantingsplan ervoor dat onderhavige ontwikkeling geen verstorende invloed heeft op het omringende landschap. Anderzijds sluit deze aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijker leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten. Hierdoor wordt rust- en verblijfgebied voor eventueel voorkomende soorten gecreëerd;

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buurtschap Berkhoek, zoals omschreven in de Kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel (2012). Het behoort tot het “Kampenlandschap met enken”. De kleinschaligheid, de zichtlijnen over de enken naar het bos en de grote variatie aan landschapselementen bieden aanknopingspunten voor het landschappelijk inpassingsplan.

Bij de opstelling van het plan is de “Beleidsnotitie erfbeplantingen” van de gemeente Boekel in acht genomen, waarin de minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgesteld.

Inhoudelijke kwaliteitseisen zijn onder andere het gebruik van inheemse soorten beplanting, afstemming van de beplanting en de structuur op het gebied, de mogelijkheid om de erfbeplanting binnen en buiten het bouwblok te realiseren, de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het beoogde bouwblok en hydrologisch neutrale omgang met hemelwater.

In totaal wordt circa 6.820 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing gerealiseerd (inclusief bestaande beplanting). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke eis van het aanwenden van in totaal 20% van het oppervlakte van het bouwblok voor landschappelijke inpassing.

Het plan streeft naar vergroting van de biodiversiteit en het toepassen van veel verschillende biotopen: bloemrijk grasland, kruidenrijke zoom, struweel en houtopstand. Het is de bedoeling zoveel mogelijk overgangszones en randen te creëren. Daarnaast kunnen voorzieningen als takkenhopen voor vogels en kleine zoogdieren (zoals egels) toegevoegd worden. Nestkasten kunnen worden aangebracht in overleg met

de vogelwerkgroep. De bestaande beukenrij is een leefgebied voor o.a. vlermuizen. Een broeihoop ten behoeve van amfibieën en de ringslang is eenvoudig aan te leggen.

Het bloemrijk grasland en de kruidenrijke zoom zijn te bereiken door verschraling door extensief beheer toe te passen: maaien en het maaisel afvoeren. Om het proces te versnellen kan worden doorgezaaid met een kruidenrijk zaadmengsel. Het bloemrijk grasland is een kruidenrijke vegetatie, waarbij een enkele of meer soorten tot bloei zullen komen. Onder de notenboomgaard en in de voortuin zal door schaduw van de bomen minder bloemrijkdom te verwachten zijn. Het perceel kent een laag aandeel hoogproductieve grassen en een groot aandeel kruiden. Dagvlinders en andere insecten profiteren hiervan en het wordt daarom ook wel vlinderweitje genoemd.

Een kruidenrijke zoom is de rand tussen grasland en houtopstand of struweel.

De volgende figuur geeft een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 3.



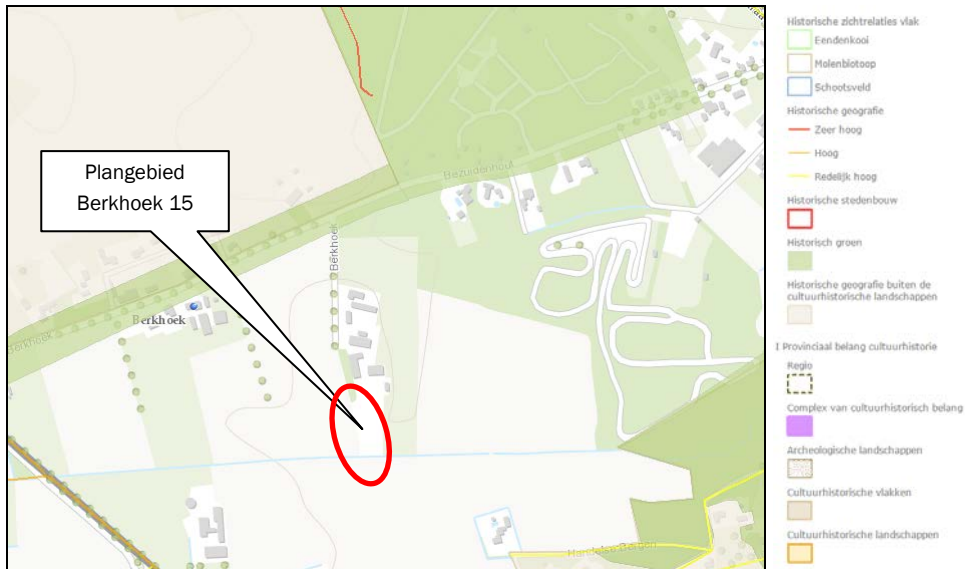
Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

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

## 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 14).

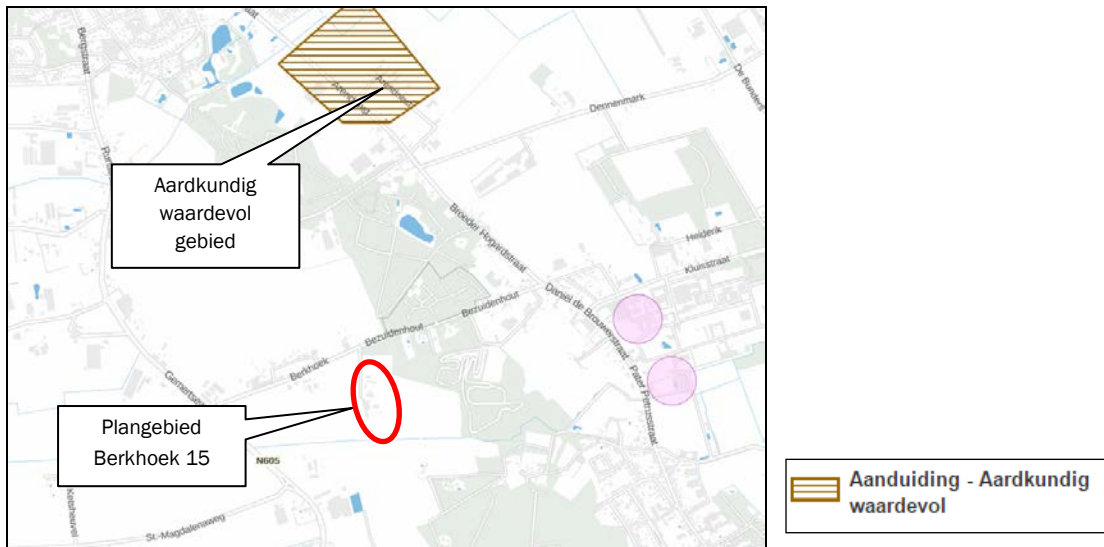


Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Provincie Noord-Brabant

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

### 4.4.2 Aardkundige waarden

Figuur 15 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.

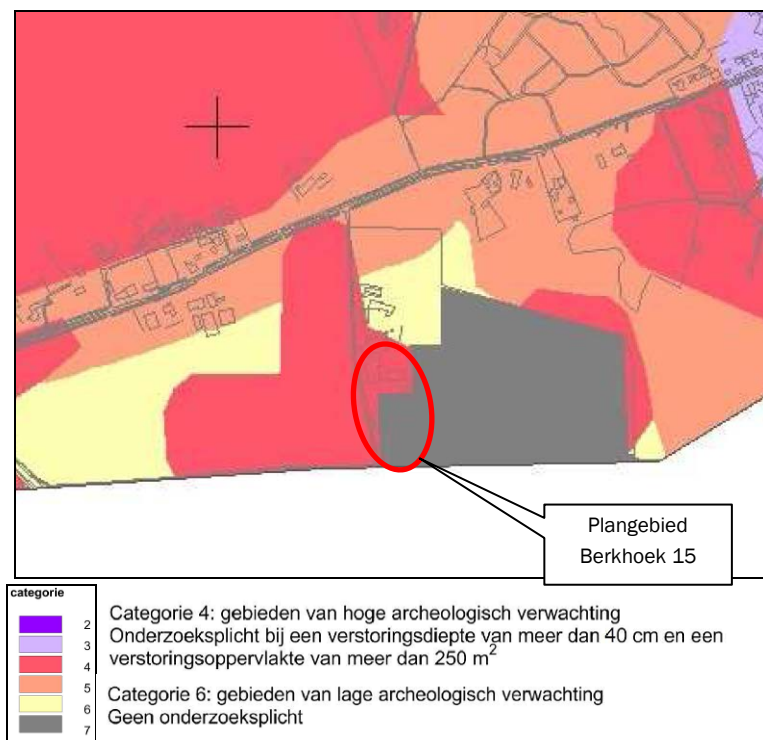


Figuur 15: Uitsnede kaart "Cultuurhistorie" Verordening ruimte 2014

#### 4.4.3 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Onderhavige ontwikkeling is getoetst aan het archeologiebeleid van de gemeente Boekel. Het plangebied valt deels binnen een categorie-4-gebied en deels binnen een categorie-6-gebied, gebieden met respectievelijk een hoge archeologische verwachting en een lage archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 16).



Figuur 16: Uitsnede kaart archeologiebeleid gemeente Boekel

In de beoogde situatie wordt nieuwe bebouwing opgericht ter plaatse van het gebied aangeduid als een gebied van hoge archeologische verwachting. De locatie waar de loods wordt opgericht is nu bebouwd, in de huidige situatie zijn hier sleufsilos gelegen. De bodem is dusdanig verstoord dat het niet te verwachten is dat hier archeologische resten aanwezig zijn.

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 doodlopende weg Berkhoek middels een tweetal uitritten met een brede erfverharding, zie volgende figuren. In de beoogde situatie blijft deze situatie ongewijzigd (zie ook onderbouwing in paragraaf 2.2). De zandweg welke als ontsluiting wordt gebruikt wordt bestemd als “vekeer”.



Figuur 17: Luchtfoto ontsluiting Berkhoek 15

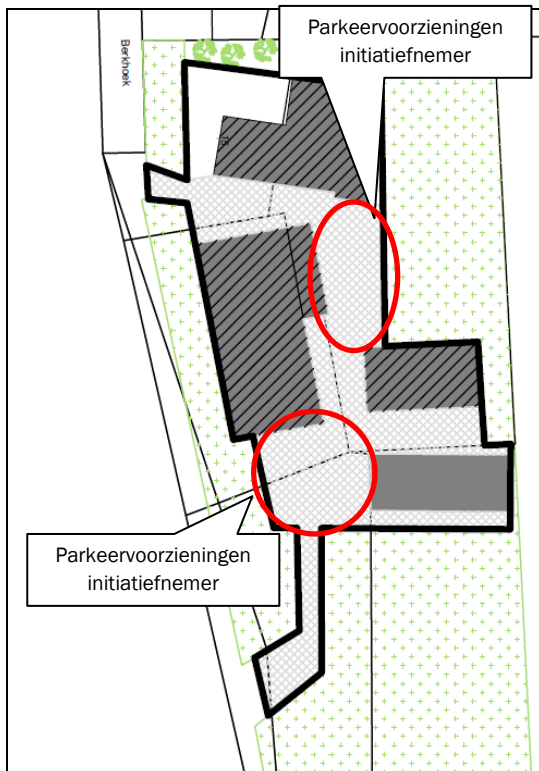
De weg wordt slechts gebruikt door bestemmingsverkeer dat het bedrijf aandoet. De capaciteit van de Berkhoek is voldoende berekend op de verkeersbewegingen vanuit het bedrijf.

Vanuit het kleinschalige bedrijf is sprake van in het “worst case scenario” maximaal 16 verkeersbewegingen per dag (personenauto's/bestelauto's en enkele vrachtwagens). Het bedrijf heeft een geringe bezoekersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen bestaan hoofdzakelijk uit de aan- en

afvoer van materiaal voor de metaalbewerking, foeragehandel, opslag van materieel en materiaal van derden en ondergeschikte agrarische activiteiten (zoals landbewerking). Ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen die het agrarische bedrijf op de locatie zou kunnen voortbrengen neemt het totaal aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie niet toe.

#### 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 18: Parkeervoorzieningen beoogde situatie Berkhoek 15

#### 4.6 Kabels en leidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die een belemmering voor onderhavige ontwikkeling zouden kunnen vormen.



## 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 basis<sup>1</sup>**

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 mogelijkheid voor bedrijfsmatige verhuur, opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zoals metaalbewerking, handel en opslag van fourage.

#### **Toetsing plangebied**

De gronden waar de oude sleufsilos worden afgebroken, worden ontdaan van puin, geëgaliseerd en in de toekomst gebruikt voor de aanleg van natuur. Het gebruik van de bestaande bebouwing in de bestaande situatie als loods en werkplaats wordt gecontinueerd. Hier hebben zich in het verleden geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan.

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

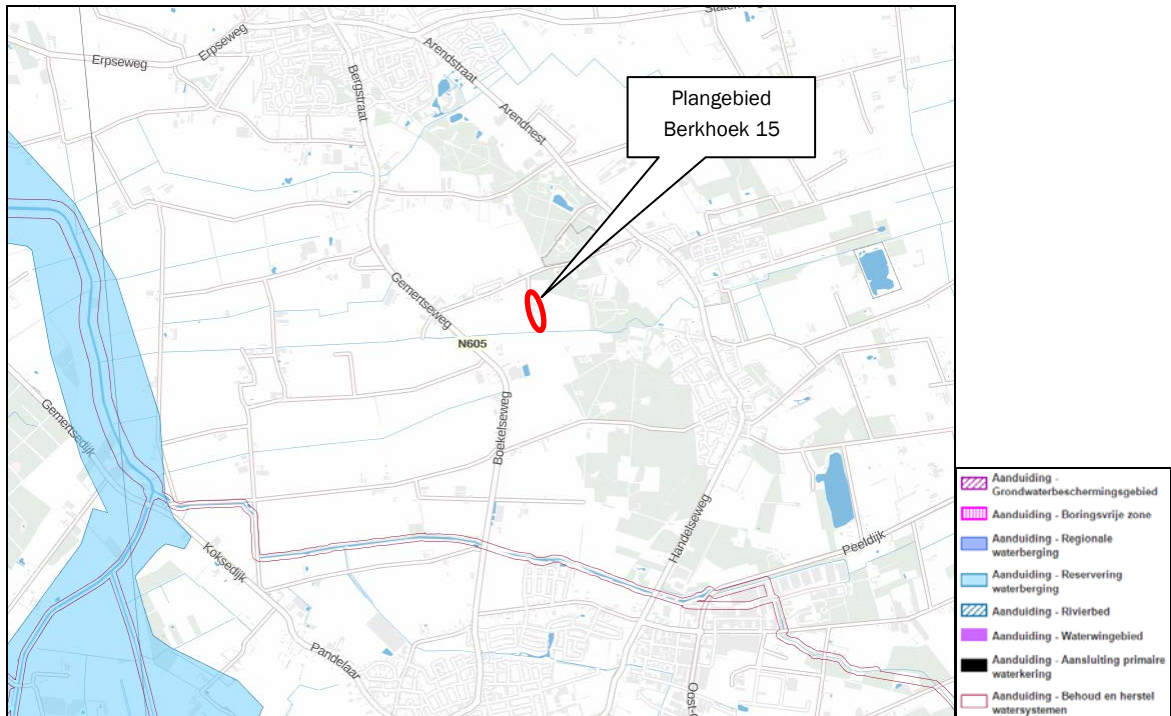
Indien een bodemonderzoek is vereist bij een toekomstige uitbreiding van bedrijfsbebouwing, wordt deze in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitgevoerd.

### 5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 19).

---

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



Figuur 19: Uitsnede kaart bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden

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

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

### 5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

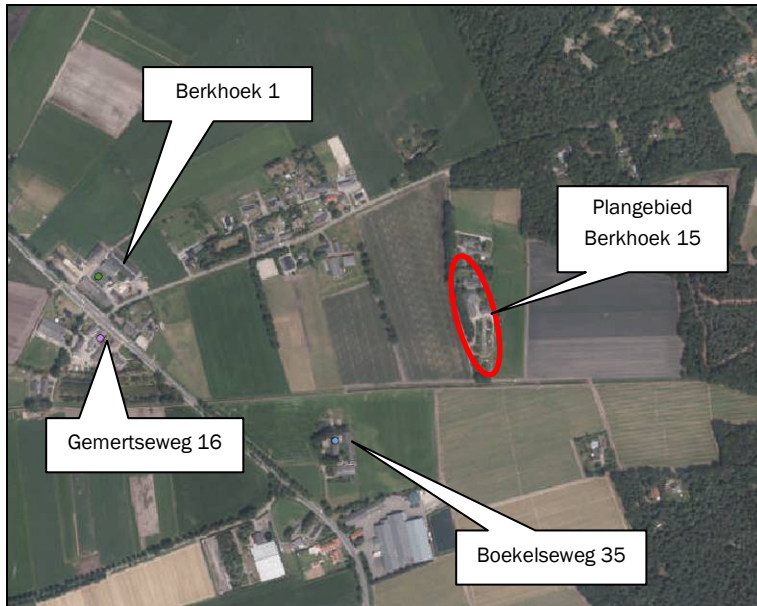
Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object). Door de wijziging van de bestemming wijzigt de bescherming van de bedrijfswoning niet.

### Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Berkhoek 1 Boekel (melkvee- en vleesvarkenshouderij): afstand circa 590 meter (van de bedrijfswoning Berkhoek 15);
- Boekelseweg 35 Handel (jongvee- en vleesvarkenshouderij): afstand circa 300 meter;
- Gemertseweg 16 Boekel (paarden- en vleesvarkenshouderij): afstand circa 640 meter.

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



Figuur 20: Ligging veehouderijbedrijven omgeving

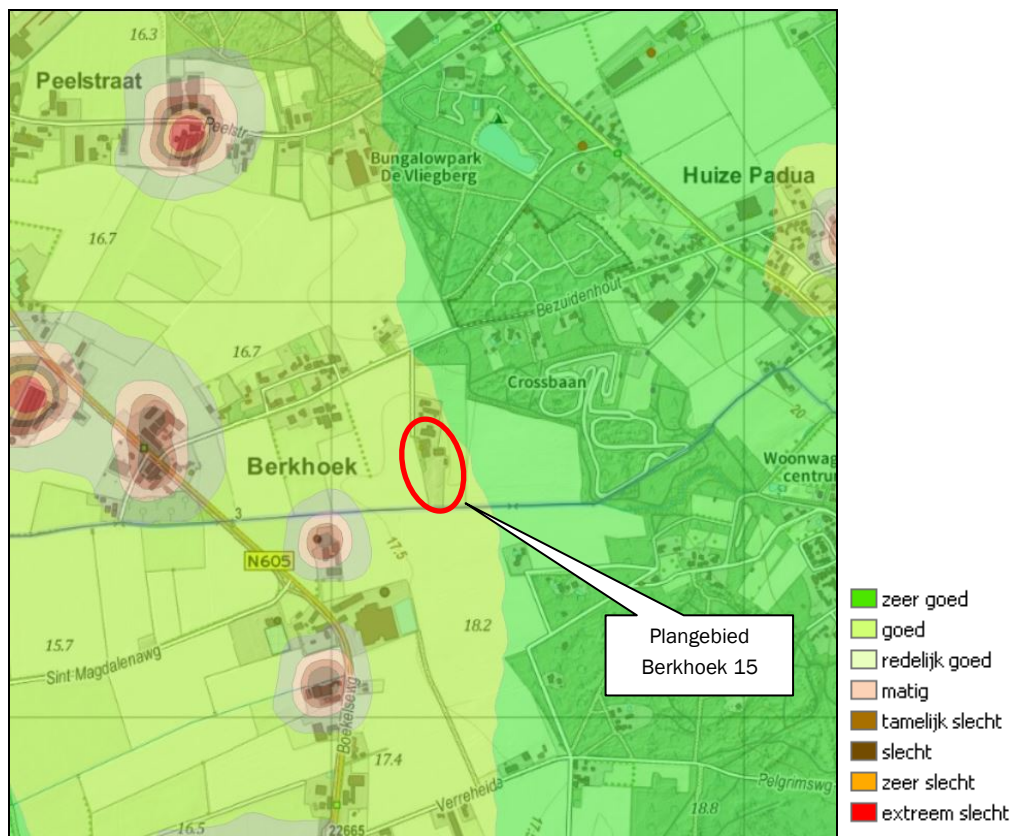
Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

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 Berkhoek 15 en het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf met dieren zonder geuremissiefactor (Boekelseweg 35) bedraagt circa 300 meter.

Voor de veehouderijbedrijven geldt dat reeds op kortere afstand van de bedrijven burgerwoningen zijn gelegen dan de bedrijfswoning Berkhoek 15, waardoor de bedrijven reeds belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

### Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Een berekening is gemaakt van de achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijbedrijven op de niet-agrarische bedrijfswoning. Aan de hand van de resultaten van de berekening is het woon- en leefklimaat bepaald (zie volgende figuur).



Figuur 21: Weergave woon- en leefklimaat

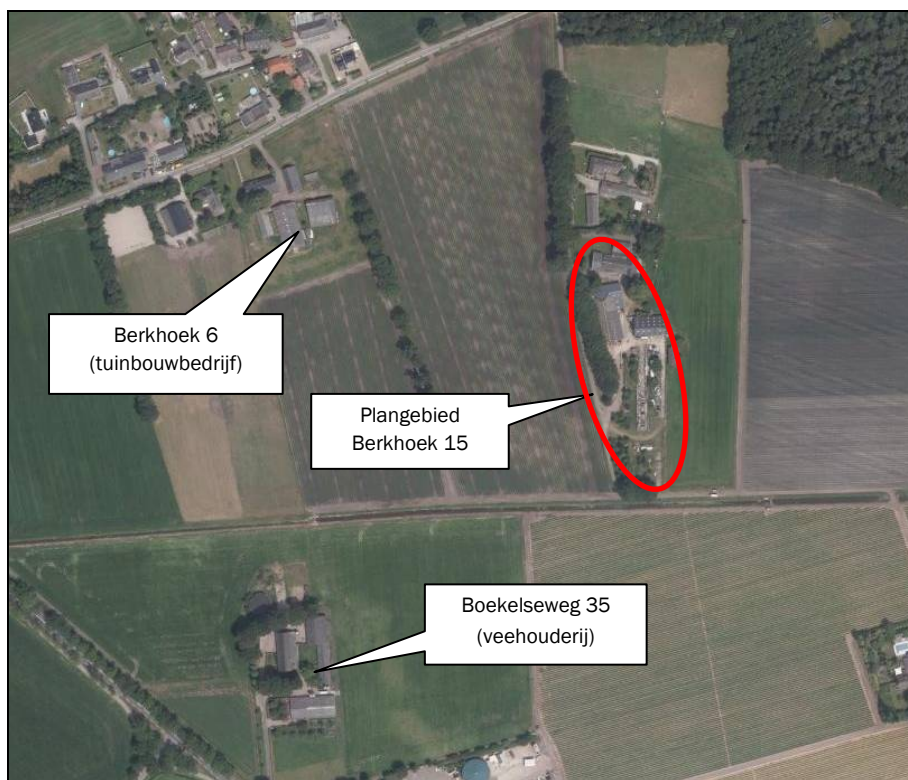
De figuur laat zien dat ter plaatse van de niet-agrarische bedrijfswoning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied Berkhoek 15 en de bijbehorende richtafstanden.

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

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
<b>Berkhoek 6</b>				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	<b>Geur</b>	<b>Stof</b>	<b>Geluid</b>	<b>Gevaar</b>
Tuinbouw	30	10	50	10
<b>Boekelseweg 35</b>				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw				
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0

De afstand tussen de bedrijven aan de Berkhoek 6, de Boekelseweg 35 en de bedrijfswoning Berkhoek 15 (rand nieuw bouwvlak) bedraagt meer dan 200 meter en voldoet daarmee aan de grootste richtafstand die voor dit bedrijf geldt.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van Berkhoek 15 verslechtert niet door de beoogde ontwikkeling.

#### Eventuele hinder vanuit het bedrijf Berkhoek 15

Het bedrijf valt conform de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" binnen de categorie 3.2-bedrijf. Hier geldt een maximale richtafstand van 100 meter.

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

Onderhavige ontwikkeling ziet op een bedrijf waarbinnen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De metaalbewerking wordt alleen door de initiatiefnemer uitgevoerd, slechts enkele uren op een dag en vindt op een gering bedrijfsvloeroppervlak plaats. Deze activiteit is dan ook niet vergelijkbaar met een werkelijk

metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2, waar sprake moet zijn van een groot bedrijfsvloeroppervlak, meerdere medewerkers en vele verkeersbewegingen voor de aan- en afvoer van materiaal en materieel. Het merendeel van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van materiaal en materieel (onder andere voor de stalling van landbouwvoertuigen ten behoeve voor ondergeschikte landbouwactiviteiten), deels voor derden. Ook vindt beperkte opslag van hooi en stro plaats ten behoeve van de foeragehandel.

Vanwege de schaal, aard en omvang van dit bedrijf is dit bedrijf vergelijkbaar met een bedrijf in de milieucategorie 2.

Daarnaast geldt de richtafstand uit de VNG-publicatie ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het bedrijf aan de Berkhoek 15 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 maakt onderdeel uit van het buurtschap Berkhoek, waar naast wonen, enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven voorkomen, een menging van vele, relatief dicht bij elkaar gelegen functies.

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

## 5.5 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

### **Wegverkeerslawaai**

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

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

### **Industrielawaai**

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

Het dichtstbijzijnde geluidgevoelig object betreft de burgerwoning ten noorden van Berkhoek 16-18. Deze woning is binnen de richtafstand gelegen. Echter de afstand van de burgerwoning tot de loodsen waar de activiteiten plaatsvinden is groter dan 30 meter, deze bedraagt meer dan 70 meter.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

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

### Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

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

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

### Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof ( $PM_{10}$ ) bedraagt  $20,56 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , de achtergrondconcentratie zeer fijn stof ( $PM_{2.5}$ ) bedraagt  $12,57 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en de achtergrondconcentratie stikstofdioxiden bedraagt  $12,73 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

De wijziging van de bestemming "Agrarisch bouwblok" naar de bestemming "Bedrijf" aan de Berkhoek 15 heeft invloed op de luchtkwaliteit.

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

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

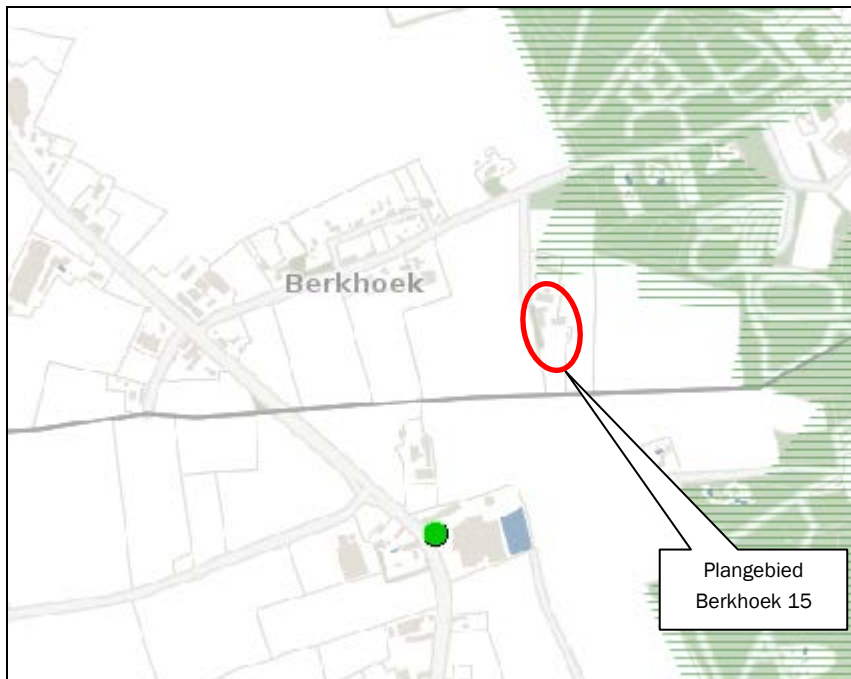
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.7 Externe veiligheid

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

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

Figuur 23 laat zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.



Figuur 23: Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant



## 6. Waterparagraaf

---

### 6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

#### Watertoets

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

#### Beleid waterschap Aa en Maas

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

Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die 'hoog en droog genoeg is';
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer": het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt/volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie;
- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water;
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water. Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van ruimte aan water te beperken;
- Voorkomen van verontreiniging: het streven van het waterschap is om nieuwe (bronnen van) verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen;
- Waterschapsbelangen: waterschapsbelangen met een ruimtelijke component zijn de ruimteclaims voor waterberging en voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel en de aanwezigheid en ligging van het watersysteem, waterkeringen, infrastructuur en de ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

#### Waterbeheerplan 2016-2020 Waterschap Aa en Maas

Het Waterbeheerplan 2016-2020 maakt inzichtelijk wat het Waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel 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. Per maatschappelijk waterthema wordt aangegeven wat de speerpunten zijn.

#### *Veilig en bewoonbaar gebied*

- veiligheid tegen overstromingen door beheer van dijken en zorg voor waterkeringen.
- anticiperen op hogere Maasafvoeren als gevolg van klimaatverandering en realiseren betere bescherming door aan nieuwe hogere normen voor de primaire keringen te voldoen.
- preventief beheer en onderhoud. Het beheer en onderhoud (peilbeheer, maaien, baggeren) is onder meer afgestemd op het voorkomen van wateroverlast

#### *Voldoende water en robuust watersysteem*

- blijven werken aan een robuust en veerkrachtig watersysteem als onderlegger voor een klimaatbestendige ruimtelijke inrichting en landgebruik
- duurzaam beheerde grondwatervoorraad. Bij een duurzaam beheerde grondwatervoorraad zijn huidige en toekomstige economische en ecologische belangen in balans.

#### *Schoon water*

- Een duurzame en efficiënte afvalwaterketen Samen met de wordt ervoor gezorgd dat in 2020 de afvalwaterketen doelmatig functioneert. Schoon regenwater is zoveel mogelijk afgekoppeld van de vuilwaterriolering. Door innovatieve optimalisaties bij de zuiveringen wordt een afname gerealiseerd van de belasting van het oppervlaktewater waarin het effluent wordt geloosd.

#### *Gezond Natuurlijk water*

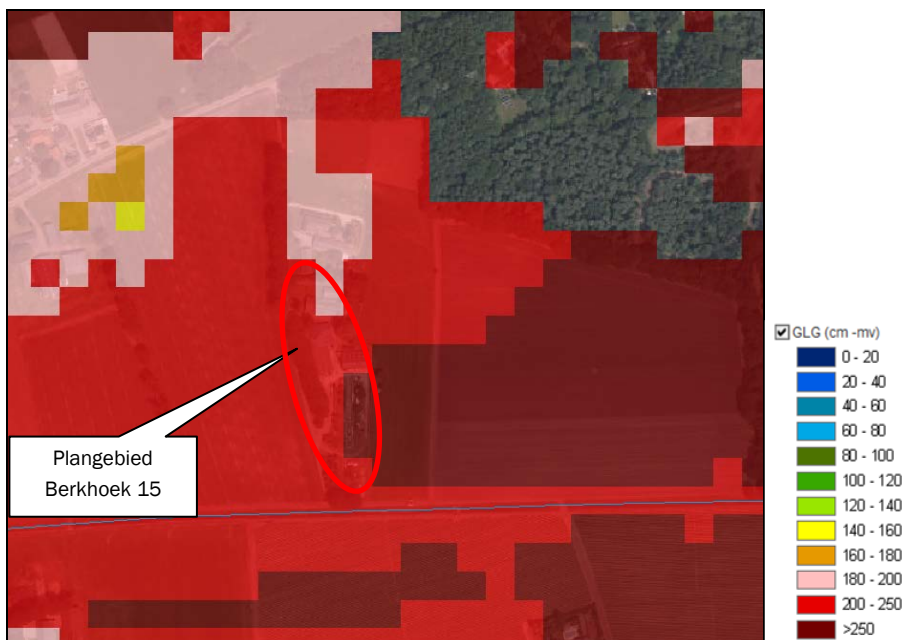
- Ecologisch goed functionerend watersysteem Oppervlaktewateren vormen een goede leefomgeving voor planten en dieren. Langs en in het water kunnen planten en dieren zich verplaatsen tussen (natuur)gebieden. Het watersysteem voldoet aan de normen voor stoffen en soortensamenstelling (goede biodiversiteit).
- Niet alleen voldoet de waterkwaliteit aan de randvoorwaarden die een ecologisch goed functionerend systeem stelt, er treden ook geen problemen op voor de (volks)gezondheid. Het oppervlaktewater is voldoende schoon voor (voedsel)productiefuncties zoals industrie en landbouw en voor belevingsfuncties (recreatie, zwemmen). De kwaliteit van het oppervlaktewater vormt geen belemmering voor de winning van drinkwater uit grondwater.

## **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 80-120 cm onder het maaiveld bevindt (zie figuur 24) en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 180-250 cm onder het maaiveld (zie figuur 25).



Figuur 24: GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



Figuur 25: 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.

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

### **Hydrologisch neutraal bouwen**

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

### **Toetsing**

In de beoogde situatie neemt het totale verharde oppervlak af; de voormalige sleufsilos worden afgebroken. Het bestemmingsplan maakt een toekomstige uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk, maar ook dan is er in zijn totaliteit sprake van een afname van verhard oppervlak.

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

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

## 7. Conclusie

---

De voorgenomen ontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming “Agrarisch bouwblok” met de aanduiding “intensieve veehouderij” naar de bestemming “Bedrijf” op de locatie Berkhoek 15 te Boekel. Daarnaast wordt de bestaande zandweg welke reeds als ontsluiting wordt gebruikt bestemd als “verkeer”. 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:

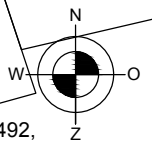
- De wijziging past binnen de geldende beleidskaders van het Rijk en de provincie Noord- Brabant voor niet-agrarische functies in het gemengd landelijk gebied;
- Het bedrijf valt conform de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” binnen de categorie 3.2-bedrijf. Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3 maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf. Onderhavige ontwikkeling ziet op een bedrijf waarbinnen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De metaalbewerking wordt alleen door de initiatiefnemer uitgevoerd, slechts enkele uren op een dag en vindt op een gering bedrijfsvloeroppervlak plaats. Deze activiteit is dan ook niet vergelijkbaar met een werkelijk metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2, waar sprake moet zijn van een groot bedrijfsvloeroppervlak, meerdere medewerkers en vele verkeersbewegingen voor de aan- en afvoer van materiaal en materieel. Het merendeel van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van materiaal en materieel (onder andere voor de stalling van landbouwvoertuigen ten behoeve voor ondergeschikte landbouwactiviteiten), deels voor derden. Ook vindt beperkte opslag van hooi en stro plaats ten behoeve van de foeragehandel. Vanwege de schaal, aard en omvang van dit bedrijf is dit bedrijf vergelijkbaar met een bedrijf in de milieucategorie 2;
- De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van wijziging van agrarische naar niet-agrarische bedrijven. Daarnaast wordt aan de gemeentelijke eisen voor verbetering van de kwaliteit van het landschap voldaan door een adequate inpassing van de woning in het landschap;
- Het initiatief is milieuhygiënisch aanvaardbaar;
- 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 Situatietekening bestaande en beoogde situatie



**Situatie**  
 Gemeente: Boekel  
 Sectie: O  
 Nummer: 485, 486, 487, 488, 490, 491, 492,  
 528 (gedeeltelijk) en 529 (gedeeltelijk)



## LEGENDA

- Bouwvlak bestaand  
(Agrarisch oppervlakte 13.356 m<sup>2</sup>)
- Bestaande bebouwing oppervlakte  
3010 m<sup>2</sup> (gebouwen 1905 m<sup>2</sup>,  
sleufsilo's 1.080 m<sup>2</sup>)
- Verharding oppervlakte 1890 m<sup>2</sup>
- Agrarisch (geen bouwvlak)  
(oppervlakte 285 m<sup>2</sup>)

### B.1 Situatiekening



Agron Advies  
 Koppelstraat 95  
 5741 GB Beek en Donk  
 Tel.: 0492 347 761  
 Fax.: 0492 347 754

opdrachtgever:  
 De heer P.A.M. van Bergen  
 Berkhoek 15  
 5427 ES Boekel

onderwerp:  
 Situatietekening bestaande situatie  
 Wijziging bestemming "Bedrijf"

proj. leider: J. v.d. Berg

getekend: RV

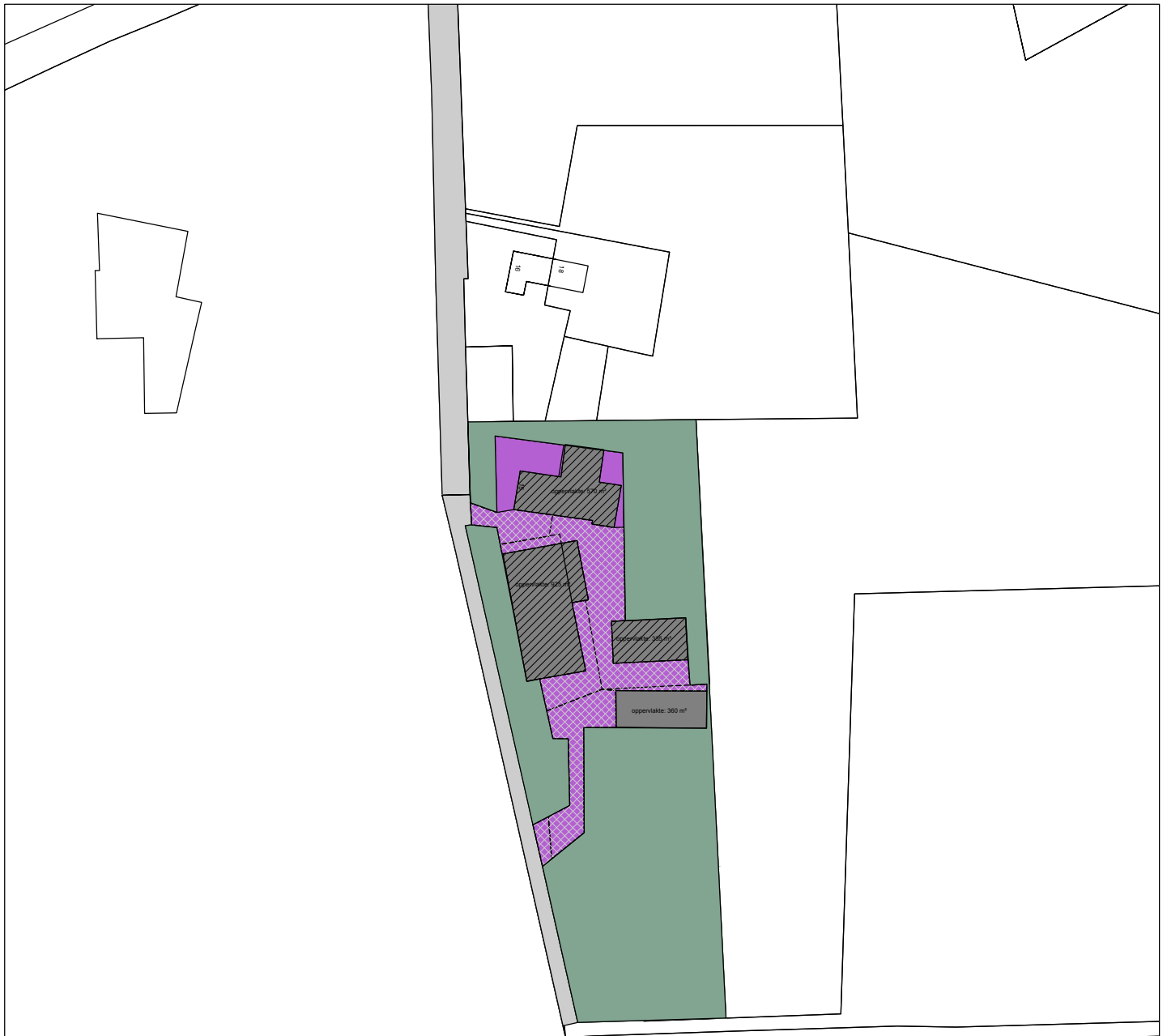
schaal: 1 : 2000

datum: 08-08-2016

gewijzigd: 16-09-2016 / 27-09-2016

formaat: A4

werk nr.: **BER01.RO01**

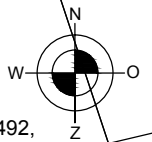


**Situatie**

Gemeente: Boekel

Sectie: O

Nummer: 485, 486, 487, 488, 490, 491, 492,  
528 (gedeeltelijk) en 529 (gedeeltelijk)



**LEGENDA**

- Bouwvlak beoogd**  
(Bedrijf oppervlakte 4.590 m<sup>2</sup>)
- Bestaande bebouwing oppervlakte**  
1830 m<sup>2</sup>
- Beoogde bebouwing oppervlakte**  
360 m<sup>2</sup>
- Verharding oppervlakte** 1966 m<sup>2</sup>
- Landschappelijke inpassing**  
(oppervlakte bestemming Groen:  
8.130 m<sup>2</sup>)
- Verkeer (oppervlakte** 926 m<sup>2</sup>)

**B.1 Situatietekening**



Agron Advies  
Koppelstraat 95  
5741 GB Beek en Donk  
Tel.: 0492 347 761  
Fax.: 0492 347 754

opdrachtgever: **De heer P.A.M. van Bergen**  
Berkhoek 15  
5427 ES Boekel

onderwerp: **Situatietekening beoogde situatie**  
**Wijziging bestemming "Bedrijf"**

proj. leider: J. v.d. Berg

getekend: RV

schaal: 1 : 2000

datum: 08-08-2016

gewijzigd: 16-09-2016 / 27-09-2016

formaat: A4

werk nr.: **BER01.RO01**



## Bijlage 2 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

## Rekenblad voor Berkhoek 15 - Van Bergen

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

### BESTEMMINGSWINST

	plangebied controle	13.641 13.641	m2 m2	(opgave)	13.641 13.641	m2 m2	
		<b>Bestaande situatie</b>			<b>Nieuwe situatie</b>		
<b>Bestemmingswaarden</b>							
Agrarisch	€ 6,50	285	m <sup>2</sup>	€ 1.852,50	-	m <sup>2</sup> € -	
Agrarisch met waarden	€ 6,20		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Bos	€ 0,70		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Natuur	€ 0,70		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Water	€ 2,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Groen	€ 2,60		m <sup>2</sup>	€ -	8.130	m <sup>2</sup> € 21.138,00	
Detailhandel	€ 150,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Dienstverlening	€ 150,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Cultuur en Ontspanning	€ 8,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Verkeer	€ 6,50		m <sup>2</sup>	€ -	926	m <sup>2</sup> € 6.019,00	
Wonen		<i>waardering per kavel</i>			<i>waardering per kavel</i>		
Tuin	€ 30,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
<b>Waardering bij woningen</b>							
Regulier woningrecht tot 1.000 m2 kavel en 600 m3 inhoud woning	€ 160,00		kavel	€ -		kavel € -	
Boederijspitsing	€ 50.000,00		eenheid	€ -		eenheid € -	
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente Boekel	minimaal € 135.000,00		kavel	€ -		kavel € -	
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m2	€ 90,00	1.000	m <sup>2</sup>	€ 90.000,00		m <sup>2</sup> € -	
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 140,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
<b>Waardering bij bedrijvigheid</b>							
Waarde huiskavel bedrijfswoning tot 500 m2	€ 250,00		m <sup>2</sup>	€ -	500	m <sup>2</sup> € 125.000,00	
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 100,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Waarde bedrijfskavel boven 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00		m <sup>2</sup>	€ -	4.085	m <sup>2</sup> € 449.350,00	
Waarde agrarisch bouwvlak / bouwvlak	€ 20,00	12.356	m <sup>2</sup>	€ 247.120,00		m <sup>2</sup> € -	
Waarde recreatief bouwvlak	€ 25,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Waarde recreatief bouwvlak	€ 40,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	
Waarde horeca bouwvlak	€ 75,00		m <sup>2</sup>	€ -		m <sup>2</sup> € -	

**Waarde voor de ontwikkeling: € 338.972,50      Waarde na de ontwikkeling: € 601.507,00**

**Bestemmingswinst: € 262.534,50**

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

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

**Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 52.506,90**

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

*Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B*

### Algemene voorwaarde:

40%      **Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 21.002,76**

### TEGENPRESTATIE

#### Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 15,00		m <sup>2</sup>	€ -
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50		m <sup>2</sup>	€ -
Saneren mestkelders	€ 2,50		m <sup>2</sup>	€ -
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00		kg	€ -
Slopen glasopstanden	€ 6,00		m <sup>2</sup>	€ -
Saneren erfverhardingen	€ 2,00		m <sup>2</sup>	€ -
Saneren sleufsilo's	€ 3,00	1.080	m <sup>2</sup>	€ 3.240,00
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75	13.356	m <sup>2</sup>	€ 10.017,00

#### Natuur en landschap

Aanleg erfbeplanting	€ -	459	m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ -
Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting	€ 1,00	459	m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ 458,50
Aanleg nieuwe natuur	€ 3,65		m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ -
Aanleg landschapselementen	€ 2,95	7.213	m <sup>2</sup> of m <sup>1</sup>	€ 21.278,35

<b>erfbeplanting:</b>	917 m2 verplicht
	459 m2 telt niet mee
	8.130 feitelijk in plan
	7.672 m2 extra

#### Cultuurhistorie en Recreatie

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

#### Advieskosten voor planvorming

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

**Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 34.993,85**

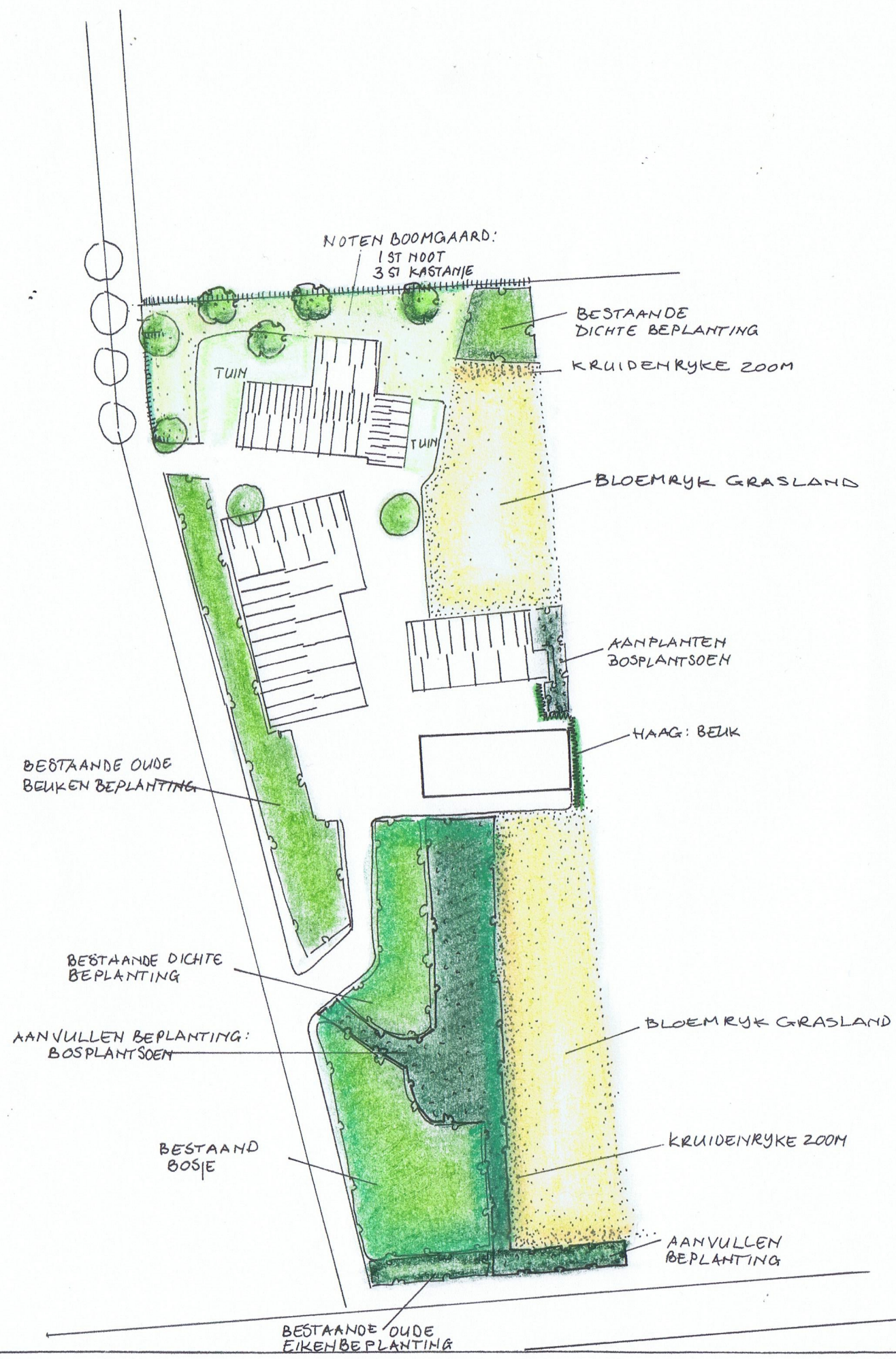
**Voldoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering?      nee**

**Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: € 17.513,05**

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

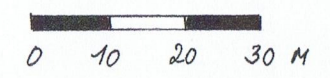
**Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: € -**

## Bijlage 3 Erfbeplantingsplan




# LEGENDA

-  **BOMEN:**  
1 ST HOOT  
3 ST KASTANJE
-  **BESTAANDE BOMEN**
-  **AANPLANTEN BOSPLANTSOEN**
-  **BESTAANDE BEPLANTING**
-  **HAAG: BEUK**
-  **BESTAANDE HAAG**
-  **KRUIDENRYKE ZOOM**
-  **BLOEMRYK GRASLAND**



**BORGO**  
TUIN- EN LANDSCHAPSRCHITECTUUR

RIETVENSEWEG 10 ~ 5427 LR BOEKEL  
TEL.: 0492 32 4074 ~ FAX: 0492 32 9446 ~ MOB. 06 55955715

P. v. BERGEN BERKHOEK 15 5427 ES BOEKEL GETEKEND: J. BORGO	
DATUM: MEI 2016	SCHAAL: 1:1.000
TEK. NR. 1515	

## Landschappelijke inpassing Berkhoek 15 te Boekel

Toelichting op het Landschappelijk Inpassingsplan  
horende bij tekening 1515 (schaal 1 : 1.000, A3 formaat)

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

### Ligging en landschap Berkhoek 15

De locatie Berkhoek 15 ligt ten zuiden van de kern Boekel en maakt onderdeel uit van Buurtschap Berkhoek, zoals omschreven in de Kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel (2012). Het behoort tot het “Kampenlandschap met enken”.

In dit beleidsstuk wordt de volgende karakterisering gegeven:

- rijk aan landschapselementen
- kleinschalige openheid door noord-zuid gelegen boomrijen
- zichtlijnen naar de open enken, tegen een achtergrond van een robuuste bosbeplanting
- variërende, kleinschalige erven als waardevolle kwaliteit
- diversiteit aan functies en bebouwing

Het afwisselend beeld van open en besloten ruimten, alsook de zichtlijnen, dienen behouden te blijven. De zichtlijnen zijn waardevol i.v.m. de interactie tussen het buurtschap en het landschap.



Deze historische kaart stamt uit ca. 1968 en toont dat er rondom Berkhoek 15 (in de rode cirkel) een wirwar aan wegen bestond. Destijds was het niet vreemd dat de gevel van het witgepleisterde deel van de boerderij op het oosten gericht is. Zie onderstaande foto.



Na de ruilverkaveling zijn vele wegen opgeheven.

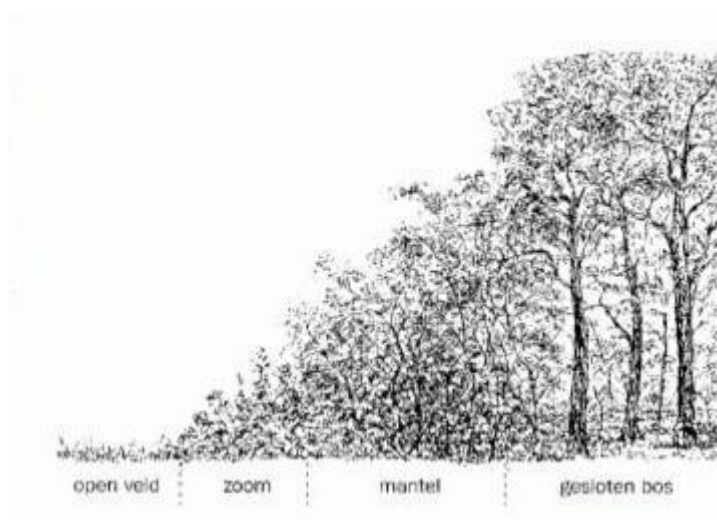
Ten zuiden van de locatie stroomt de Landmeerse Loop. De Landmeerse Loop is de gemeentegrens met de Gemeente Gemert-Bakel.

## Toelichting op het Landschappelijk Inpassingsplan

De kleinschaligheid, de zichtlijnen over de enken naar het bos en de grote variatie aan landschapselementen bieden aanknopingspunten voor het ontwerp. Ten behoeve van de aanvraag wordt een groot aantal vierkante meters groen en natuur tot stand gebracht (5.000m<sup>2</sup>). Het plan streeft naar vergroting van de biodiversiteit en het toepassen van veel verschillende biotopen: bloemrijk grasland, kruidenrijke zoom, struweel en houtopstand. Het is de bedoeling zoveel mogelijk overgangszones en randen te creëren. Daarnaast kunnen voorzieningen als takkenhopen voor vogels en kleine zoogdieren (zoals egels) toegevoegd worden. Nestkasten kunnen worden aangebracht in overleg met de vogelwerkgroep. De bestaande beukenrij is een leefgebied voor o.a. vleermuizen. Een broeihoop ten behoeve van amfibieën en de ringslang is eenvoudig aan te leggen.

Het bloemrijk grasland en de kruidenrijke zoom is te bereiken door verschraling door extensief beheer toe te passen: maaien en het maaisel afvoeren. Om het proces te versnellen kan worden doorgezaaid met een kruidenrijk zaadmengsel. Het bloemrijk grasland is een kruidenrijke vegetatie, waarbij een enkele of meer soorten tot bloei zullen komen. Onder de notenboomgaard en in de voortuin zal door schaduw van de bomen minder bloemrijkdom te verwachten zijn. Het perceel kent een laag aandeel hoogproductieve grassen en een groot aandeel kruiden. Dagvlinders en andere insecten profiteren hiervan en het wordt daarom ook wel vlinderweitje genoemd.

Een kruidenrijke zoom is de rand tussen grasland en houtopstand of struweel, met ruigtekruiden als Fluitenkruid en Kaardenbol.



figuur uit "Praktisch natuurbeheer voor vlinders en libellen", Groenendijk & Wolterbeek

Dit is een jachtgebied voor roofvogels en de Wezel. Met name de kruidenrijke zoom waar volop zon op kan schijnen is het meest waardevol.

De toekomstige notenboomgaard, bestaande uit 1 st. Noot, 2 st. Paardekastanje en 1 st. Tamme Kastanje, sluit aan op het huidige karakter van het erf rondom het woonhuis: een eenvoudige inrichting met solitaire bomen. De grote Linde midden op het erf is een fraai, oud exemplaar. Ook de bestaande rij Beukenbomen, ooit aangelegd als beukenhaag, is een mooi landschapselement.

De overige bestaande snippers houtopstand worden aangevuld tot een wat robuuster bosje d.m.v. aan te planten bosplantsoen. Evenwijdig aan de Landmeerse Loop wordt qua soortensamenstelling aansluiting gezocht met de bestaande beplantingsstrook door het toepassen van wat meer eik.

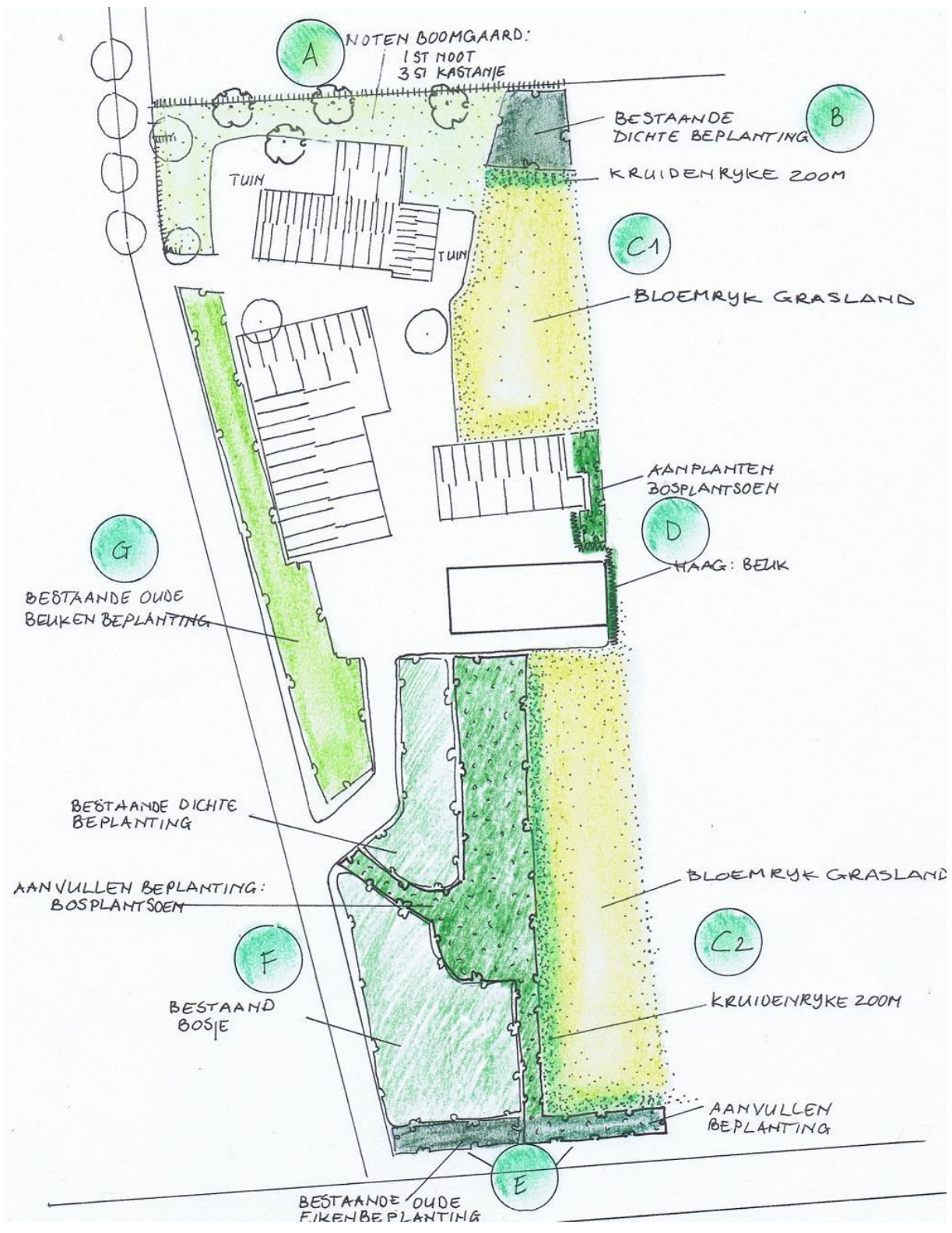
De meest oostelijke bebouwing krijgt een afronding door struweelbeplanting en een beukenhaag.

### Oppervlakteverdeling

A=	Tuin en notenboomgaard	815 m <sup>2</sup>
B=	Bestaande dichte beplanting	200 m <sup>2</sup>
C1, C2=	Bloemrijk grasland en kruidenrijke zoom	2.830 m <sup>2</sup> (1.130 + 1.700)
D=	Beplanting bij bebouwing	120 m <sup>2</sup>
E=	Beplanting evenwijdig met de loop	250 m <sup>2</sup>
F=	Bestaande en nieuwe beplanting tot bosje	1.500 m <sup>2</sup>
G=	Bestaande oude beukenbeplanting	1.100 m <sup>2</sup>

Totaal		6.815 m <sup>2</sup>
--------	--	----------------------





## Beplanting en waarde voor de natuur

### Bestaande bomen:

De bestaande rij beukenbomen zijn een fourageergelegenheid, schuil- en nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen.

### Hagen/bosje/beplanting aan de loop:

Het bosje en de beplanting beheren als hakhout, zorgen voor een zoom-mantel-en kernopbouw. Gunstig voor: foerageren en nestgelegenheid voor diverse vogels.

### Bloemrijk grasland in combinatie met kruidenrijke zoomvegetatie:

Verschralen tot gewenste kruidenrijkdom is bereikt. Daarna laat in het seizoen pas maaien. Eventueel inzaaien met het bloemrijk graslandmengsel G1 van de Firma Cruydt-Hoeck. Niet bemesten en het maaisel afvoeren. Een gedeelte slechts 1 maal in de twee jaar maaien om aanwezigheid van planten die twee jaar nodig hebben om tot bloei te komen te bevorderen. Gunstig voor: roofvogels (fourageergelegenheid), akkervogels (nest- , vlucht- en fourageergelegenheid) en verspreidingsmogelijkheid.

Doelsoorten zijn karakteristieke insecten (vlinders) en vogels als Kerkuil, Kievit, Patrijs en Gele kwikstaart.

## Beplantingsplan

### Bomen

Noot ( <i>Juglans regia</i> ) (maat 10-12)	1 st.
Paardekastanje ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ) (maat 10-12)	2 st.
Tamme kastanje ( <i>Castanea sativa</i> ) (maat 10-12)	1 st.

Kniphaag beuk (*Fagus sylvatica*), 4 st. /m                      125 st

Bosplantsoen maat 60-80, 2-jarig plantsoen (1.25 m x 1.25 m in driehoeksverband), 1.200 m<sup>2</sup>, 750 st.

Eik ( <i>Quercus robur</i> )	300 st
Hazelaar ( <i>Corylus avellana</i> )	100 st
Lijsterbes ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	100 st
Kornoelje ( <i>Cornus sanguinea</i> )	75 st
Vuilboom ( <i>Frangula alnus</i> )	75 st
Krent ( <i>Amelanchier lamarkii</i> )	50 st
Vogelkers ( <i>Prunus padus</i> )	50 st