

Ruimtelijke onderbouwing

Leurke 6 Boekel

Projectlocatie

Leurke 6, Boekel

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing Leurke 6 Boekel ten behoeve van wijziging bestemming "Agrarisch bouwblok" naar "Wonen"

Projectnummer

TR29.R001

Datum rapportage

14 april 2016, versie 03

Opdrachtgever

Tekenbureau G. van de Rijt
De heer G. van de Rijt
Neerbroek 2
5427 PS Boekel

Opgesteld door

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

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	6
3.2.2	Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant	7
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Boekel	14
3.3.2	Bestemmingsplan “Buitengebied 2005” gemeente Boekel	15
3.3.3	Beleidsnotitie erfbeplantingen	19
4.	Ruimtelijke aspecten	21
4.1	Natuur	21
4.2	Flora en Fauna	21
4.3	Landschappelijke inpassing	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.4.1	Cultuurhistorische waarden	23
4.4.2	Aardkundige waarden	24
4.4.3	Archeologische waarden	24
4.5	Parkeren en ontsluiting	25
4.5.1	Ontsluiting	25
4.5.2	Parkeren	25
5.	Milieuaspecten	26
5.1	Bodem	26
5.2	Water	26
5.3	Geurhinder	27
5.3.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	28
5.3.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	29
5.4	Geluid	30
5.5	Bedrijven en milieuzonering	31
5.6	Luchtkwaliteit	32
5.7	Externe veiligheid	33
6.	Waterparagraaf	35
6.1	Waterbeleid	35
6.2	Grondwater	35
6.3	Afvoer hemelwater	36
7.	Conclusie	38

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschetsen en foto-impressie bestaande situatie
Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 3	Beplantingsplan
Bijlage 4	Resultaten berekening achtergrondbelasting V-Stacks Gebied

1. Inleiding

1.1 Algemeen

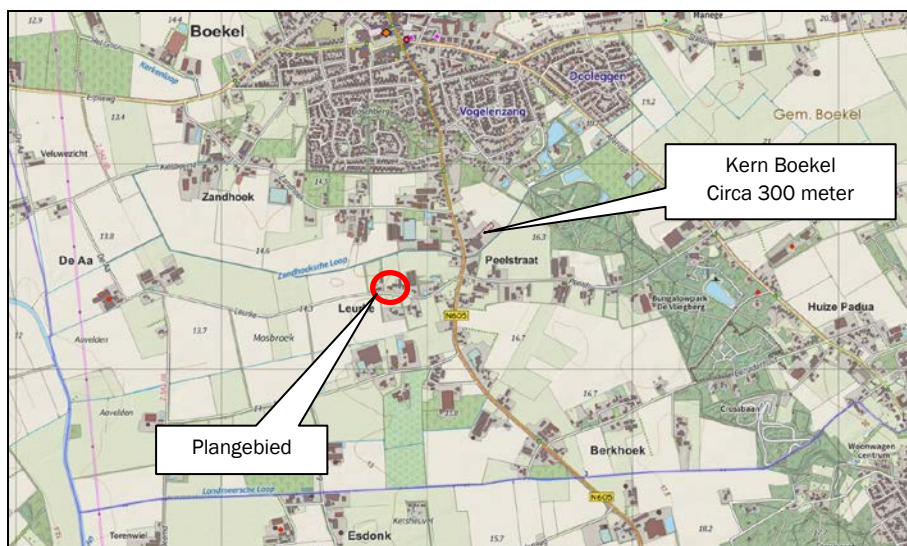
De familie Verhoeven (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens de activiteiten betreffende de veehouderij op het adres Leurke 6 te Boekel (hierna: het plangebied) te beëindigen en de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De bestaande woonboerderij en de bijgebouwen (dierenverblijven, loods en werkplaats) worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met bijgebouwen binnen een gewijzigd bouwvlak.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” van de gemeente Boekel van toepassing, dat op 15 maart 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad. In de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “Agrarisch bouwblok” te wijzigen in “Wonen”. Echter, het planvoornemen wordt meegenomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” van de gemeente Boekel.

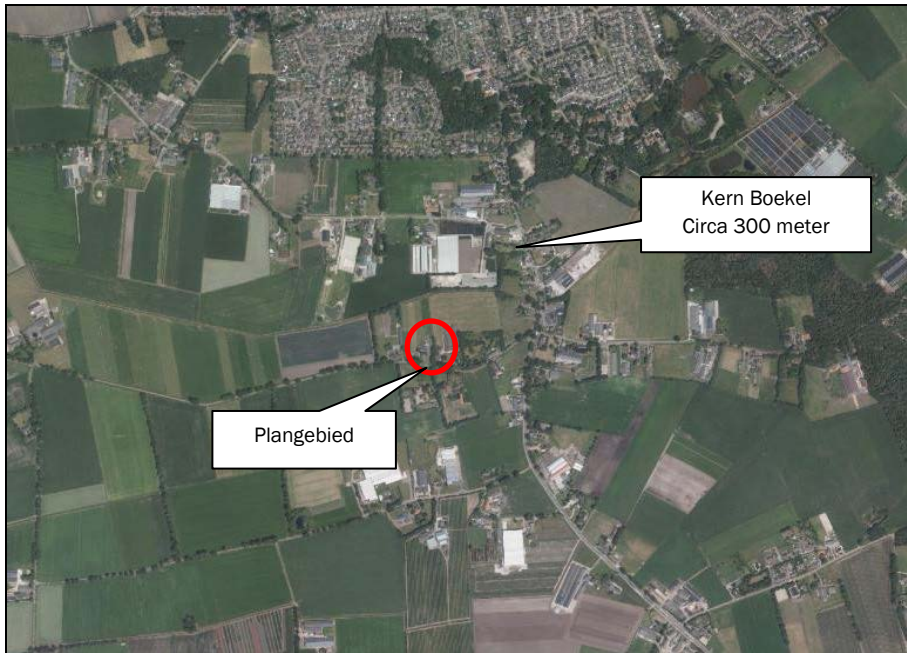
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ruimtelijke aspecten en milieuaspecten van het plan. Tevens wordt in de onderbouwing de achtergrond en de motivering omschreven die geleid hebben tot de planopzet.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Boekel, op circa 300 meter ten zuidwesten van de kern Boekel. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie N, nummer 115. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door weidegronden die doorlopen tot de waterloop Zandhoekse Loop. Het plangebied wordt in het westen begrensd door een burgerwoning (Leurke 7) en in het oosten door een veehouderij (Leurke 5, bestemd als “Agrarisch bouwblok”). De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de wijdere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is bestemd als "Agrarisch bouwblok" en heeft een oppervlakte van circa 7.500 m².

Op de locatie is een milieuvergunning van 2 september 1980 van toepassing voor het houden van 19 stuks melkvee, 3 stuks jongvee en 82 varkens (bron: WebbvB Brabant).

De initiatiefnemer heeft haar agrarische activiteiten echter reeds beëindigd. Er worden nog enkele dieren hobbymatig gehouden.

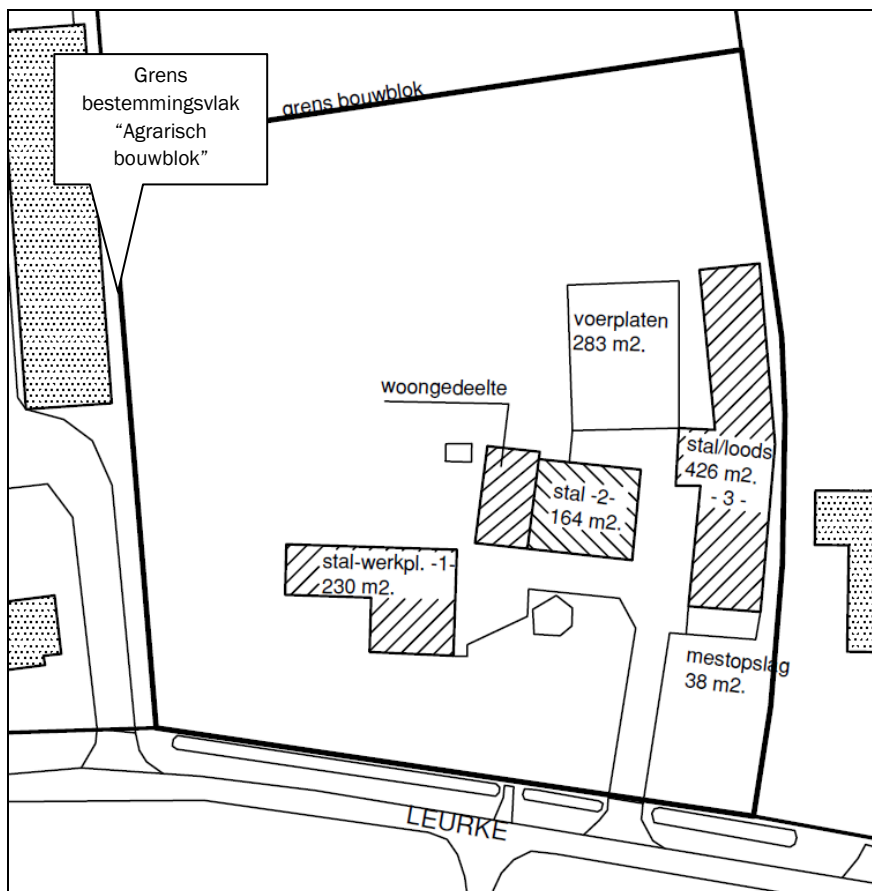
Binnen het plangebied is aan bebouwing aanwezig:

- Woonboerderij: inhoud 450 m³;
- Stal (aan woonboerderij): oppervlakte van 164 m²;
- Loods/stal: oppervlakte van 426 m²;
- Werkplaats/stal: oppervlakte van 230 m².

Verder is een oppervlakte van circa 280 m² aan voerplaten en een mestopslag van 38 m² aanwezig.

Vrijwel alle gebouwen verkeren in een bouwkundig slechte staat.

Onderstaande figuren geven een impressie van de bestaande situatie. In bijlage 1 is een foto-impressie van de bestaande situatie opgenomen.



Figuur 4: Bestaande situering gebouwen Leurke 6 Boekel



Figuur 5: Woonboerderij Leurke 6 Boekel



Figuur 6: Bestaande situatie plangebied

2.2 Gewenste situatie

Voorliggende onderbouwing heeft tot doel de herbouw van de woonboerderij en bijgebouwen aan de Leurke 6 te Boekel mogelijk te maken. Voor het plangebied betekent dit het volgende.

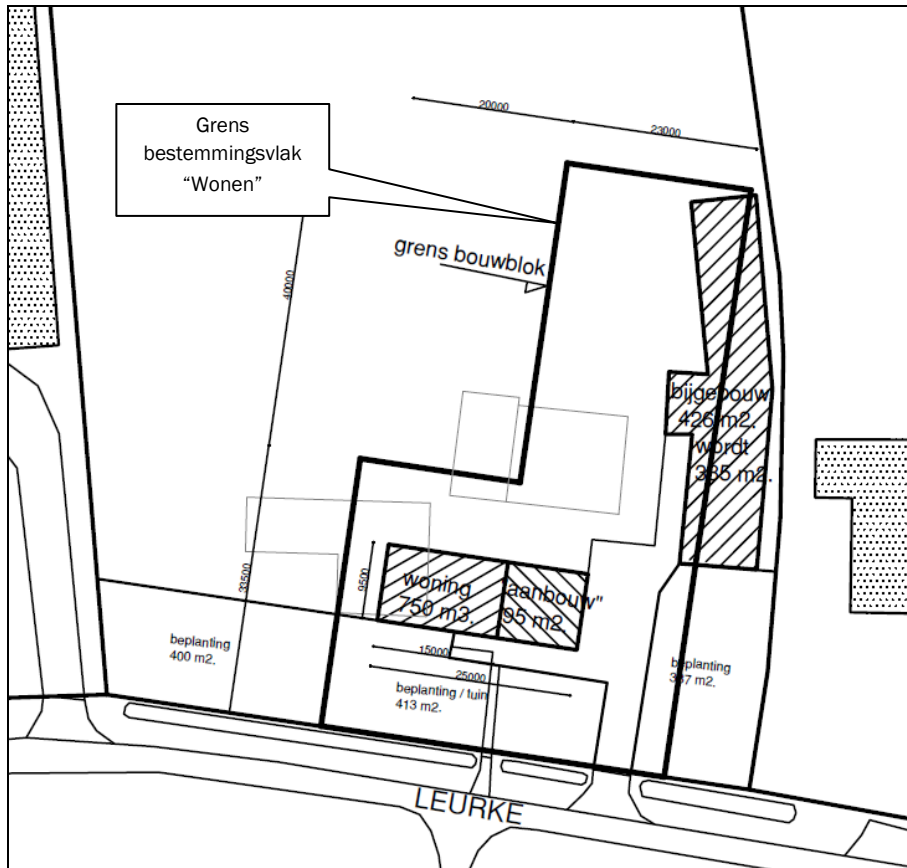
De bestaande woonboerderij wordt gesloopt en op een andere plek teruggebouwd, dichterbij de weg Leurke. De sterk verouderde en in slechte staat verkerende bijgebouwen ten westen en oosten van de bestaande boerderij worden ook gesloopt. Na sloop wordt er een bijgebouw gerealiseerd ten noordoosten van de nieuw te bouwen woonboerderij.

In de beoogde situatie wordt aan bebouwing opgericht:

- Woning: inhoud 750 m³;

- Bijgebouw aan woongedeelte: oppervlakte 95 m²;
- Vrijstaand bijgebouw: oppervlakte 385 m²: dit bijgebouw wordt niet direct opgericht, maar zal binnen 10 jaar na de herbouw van de woning worden gerealiseerd.

De volgende figuur toont de gewenste situatie.



Figuur 7: Beogde situatie plangebied

Het perceel wordt bestemd als "Wonen". De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,24 hectare.

De gemeente heeft laten weten medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde die aan de medewerking wordt gesteld is dat de oostelijk gelegen stal binnen 10 jaar moet worden gesloopt. Deze sloop dient te worden geborgd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Gelet op de aanwezigheid van asbest, dient de sloop vóór 1 januari 2024 te zijn uitgevoerd.

Daarnaast worden in de bouwregels van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied specifieke nok- en goothoogtes voor het plangebied opgenomen. De goothoogte van de bijgebouw aan het woongedeelte bedraagt maximaal 3,60 meter en de nokhoogte maximaal 9,00 meter. De goothoogte van het toekomstig bijgebouw ten noordoosten van de woonboerderij mag maximaal 4,20 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 7,50 meter.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

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

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

Het plan draagt bij aan de zorg voor een leefbare en veilige leefomgeving; door wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving.

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".

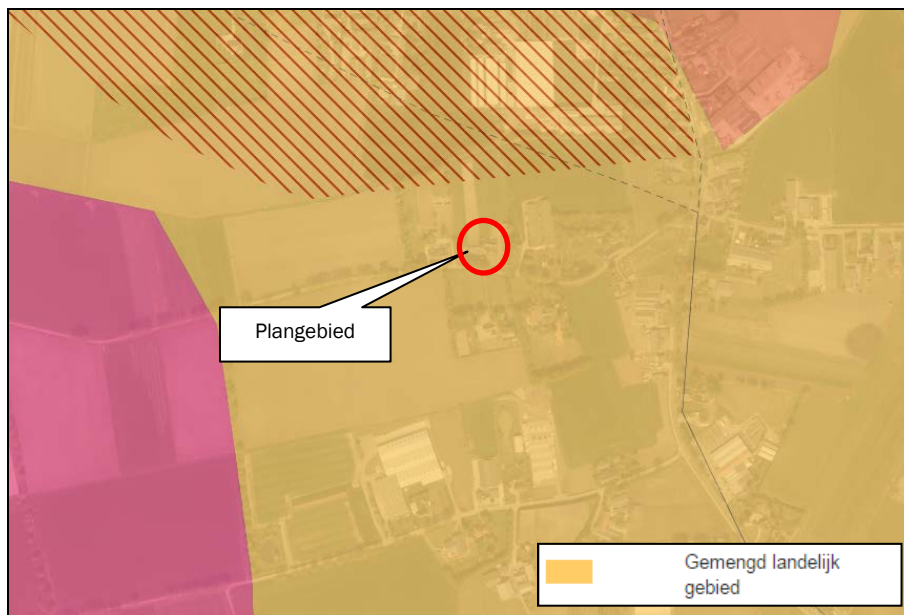
Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te bieden die daaraan bijdragen. Hiermee 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 de zone “gemengd landelijk gebied” (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede kaart “Structurenkaart” Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In deze zone is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelands economie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de functie wonen en wordt op basis van de structuurvisie mogelijk gemaakt binnen de zone “gemengd landelijk gebied”.

De uitwerking van het beleid ten aanzien van onderhavige ontwikkeling in het buitengebied is opgenomen in de Verordening ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.2.2 Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

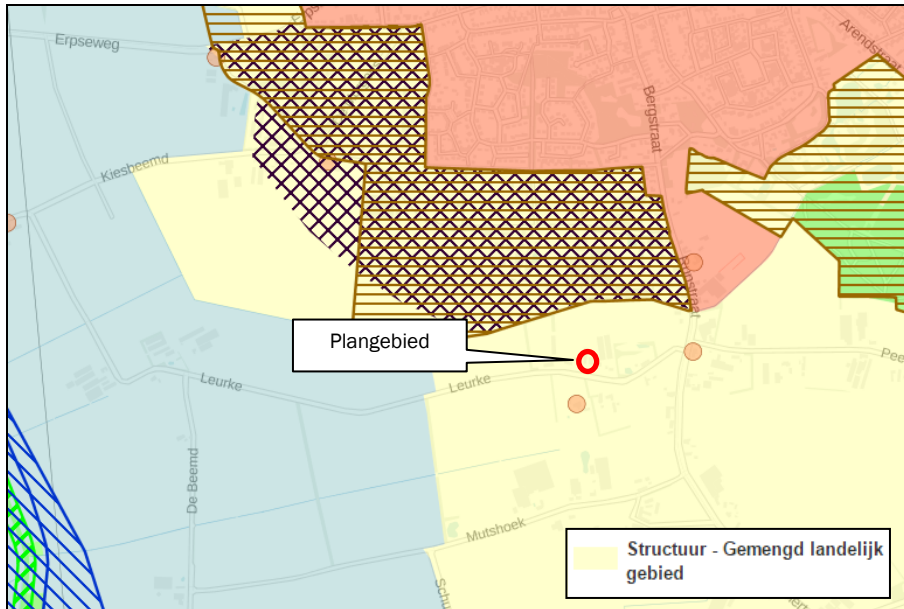
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 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 gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied” (zie figuur 9). 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.



Figuur 9: Uitsnede kaart “Structuren” Verordening ruimte 2014

Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie wordt gestimuleerd. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

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 7.7 Wonen.

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 de nieuwe woning. Deze erfbeplanting vindt aansluiting op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving.

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

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

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd op een kleiner bouwvlak; er 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 een afname. Voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt waardoor de totale bebouwingsoppervlakte op de locatie afneemt.

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

Niet van toepassing.

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

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

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

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

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

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

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

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

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

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

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 3.2 van de Verordening ruimte 2014 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 wijzigingsplan en/of waarvoor een bestemmingsplan moet worden herzien, 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 landschapselementen 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 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%.

Hiernavolgend 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, 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 de beoogde ontwikkeling in de omgeving en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing.

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;

Financiële verankering

Er is een berekening gemaakt voor de investering die gedaan wordt in maatregelen ter verbetering van het landschap als tegenprestatie voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De regeling bepaalt dat voor

ontwikkelingen in het buitengebied ten minste 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de planologische maatregel geïnvesteerd dient te worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De waardevermeerdering door de bestemmingswijziging ("Agrarisch bouwblok" naar "Wonen") bedraagt € 76.897,80.

Conform de regeling (20% van de waardevermeerdering van de grond) houdt dit in dat in onderhavige planopzet volstaan moet worden met een landschappelijke tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) die te waarden is op € 15.379,56.

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van een investering in de aanleg van erfbeplanting en landschapselementen om de functieverandering in de omgeving in te passen (investering in aanschaf en aanleg van de beplanting (bomen, struweelbeplanting, hagen en hoogstamfruitbomen). Het beplantingsplan is bijgevoegd als bijlage 3. Deze investering bedraagt € 2.383,60. Anderzijds wordt de kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van het slopen van de oude stallen en ongewenste bebouwing. De sloop ziet ook toe op het saneren van de aanwezige asbest en sleufsilos. De investering hierin bedraagt € 13.309,50.

De totale investering die wordt gedaan om de kwaliteit van het landschap te verbeteren bedraagt in totaal € 15.693,10. Hiermee wordt aan de minimale vereiste basisinspanning van € 15.379,56 voldaan.

In bijlage 2 is een onderbouwing van de berekening van de investering voor landschapsverbetering opgenomen.

Juridisch en feitelijk

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". Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan geborgd middels de bestemming "Groen". Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

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. Binnen de gemeente Boekel wordt binnen onderhavig plangebied een tegenprestatie in kwaliteit gevraagd van 20% ten opzichte van de bestemmingswinst. In bijlage 2 is de berekening toegevoegd waarin te zien is dat de investering voldoet aan de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel". 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.

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

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet 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.

De verbetering wordt in onderhavig plan aangebracht in de vorm van landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in het buitengebied middels het aanbrengen van groen en een investering in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het verwijderen van erfverharding. Er worden landschapselementen toegevoegd die de landschapsstructuur versterken.

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 kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk verzekerd, waardoor een financiële bijdrage in het landschapsfonds niet nodig is.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

Het initiatief voldoet aan de regels met betrekking tot kwaliteitsverbetering 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.

Wonen in gemengd landelijk gebied

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot wonen binnen gemengd landelijk gebied.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
Het betreft de herbouw van een woonboerderij en de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

De bestemming wordt gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De woonboerderij wordt bewoond door de initiatiefnemer en niet voor andere doeleinden gebruikt. De regel is niet van toepassing op onderhavige situatie.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;

b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

Niet van toepassing; het betreft geen oprichting van een bedrijfswoning.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:

I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;

II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bestaande woonboerderij en bijbehorende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er wordt een ruimere woonboerderij teruggebouwd. Overtollige bebouwing die niet meer in gebruik is wordt gesloopt. In de gewenste situatie wordt een bijgebouw gerealiseerd van circa 385 m². In de huidige situatie is nog sprake van circa 1.141 m² aan bijgebouwen en voerplaten.

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

Niet van toepassing.

4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.

Niet van toepassing.

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Niet van toepassing.

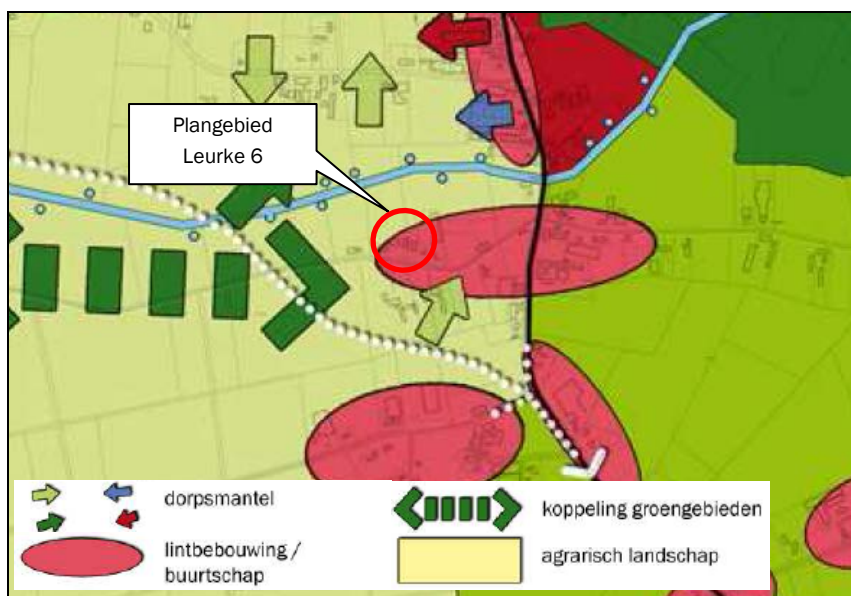
Onderhavige ontwikkeling past binnen de regels voor wonen in gemengd landelijk gebied.

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; dit zowel ten aanzien van wat er mogelijk is, als waar dat dan zou moeten of kan.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zone “agrarisch landschap”, deels binnen “lintbebouwing/buurtschap” en deels binnen de “dorpsmantel” (tussen de kern van Boekel en de toekomstige randweg) (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel

Het “agrarisch landschap” bestaat voornamelijk uit landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik. Binnen het agrarisch landschap kunnen bestaande agrarische bedrijven uitbreiden en zijn er ontwikkelingskansen voor nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast biedt het gebied mogelijkheden aan agrariërs om hun activiteiten te verbreden (zoals recreatieve activiteiten). De bebouwing dient geconcentreerd te blijven langs enkele hoofdwegen, zodat het karakter van het landschap behouden blijft.

Het agrarische landschap heeft ook betekenis voor de natuur. Met name daar waar waterlopen aanwezig zijn binnen het agrarische landschap dient ruimte gecreëerd te worden voor natuurontwikkeling en eventueel recreatief medegebruik.

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

De lintbebouwing en de buurtschappen in het buitengebied of grenzend aan de bebouwde kom worden als “de parels van Boekel” beschouwd. Deze parels dienen beschermd te worden. De linten en buurtschappen zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De linten en buurtschappen worden gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te blijven. De linten en buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien en dienen hun solitaire karakter te behouden.

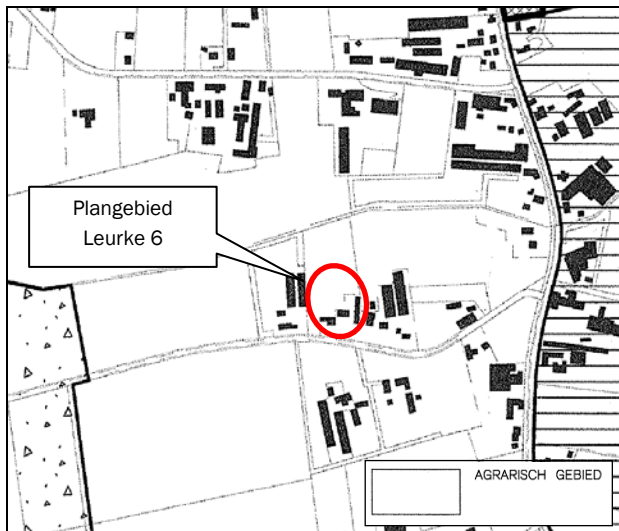
In principe is binnen de linten en buurtschappen alleen vervangende nieuwbouw toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van of functiewijzigingen binnen het lint/de buurtschap zijn in bepaalde gevallen toegestaan. Dit dient wel gekoppeld te worden aan ruimtelijke kwaliteitswinst.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

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boekel. Binnen de zone dorpsmantel en de linten/buurschappen is vervangende nieuwbouw mogelijk, mits de buurtschappen daardoor niet aan elkaar groeien en er een kwaliteitswinst wordt behaald.

3.3.2 Bestemmingsplan “Buitengebied 2005” gemeente Boekel

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” van de gemeente Boekel van toepassing. 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.

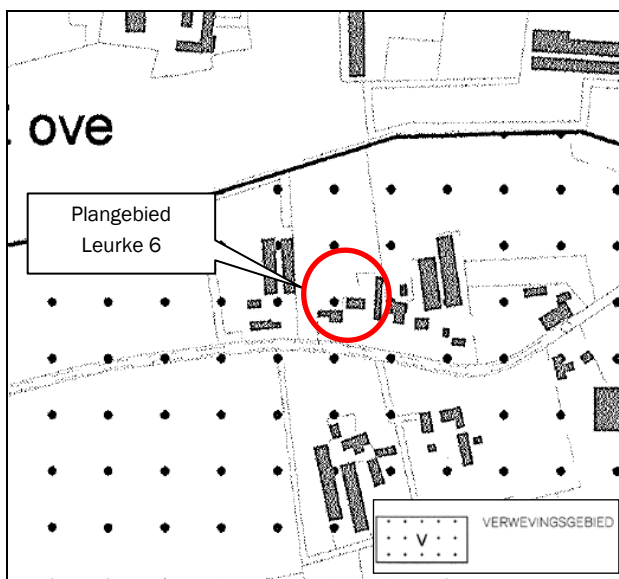
Volgens plankaart 1 “Gebiedsbestemmingen” rust op de gronden ter plaatse van Leurke 6 de gebiedsbestemming “Agrarisch - Gebied” (zie figuur 11).



Figuur 11: Uitsnede plankaart 1 bestemmingsplan "Buitengebied 2005" gemeente Boekel

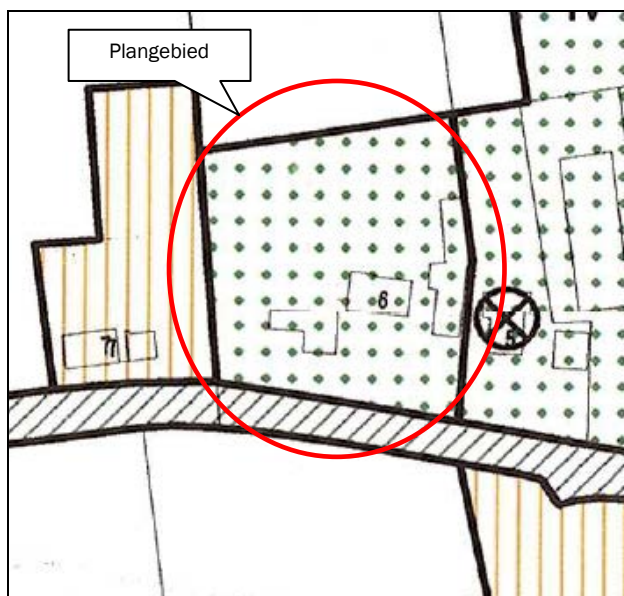
Binnen de bestemming "Agrarisch - Gebied" mag geen bebouwing worden opgericht ten dienste van een agrarisch bedrijf.

Op plankaart 1a "Zonering intensieve veehouderij" is het plangebied gelegen binnen de zone "Verwevingsgebied" (zie figuur 12).



Figuur 12: Uitsnede plankaart 1a bestemmingsplan "Buitengebied 2005" gemeente Boekel

Op plankaart 2 "Detailbestemmingen" is het bouwblok van het agrarisch bedrijf aan Leurke 6 opgenomen (zie figuur 13). De detailbestemming betreft "Agrarisch bouwblok". De oppervlakte van het bouwvlak betreft circa 7.500 m².



Figuur 13: 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.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt indien de bestemming wordt gewijzigd van “Agrarisch bouwblok” in “Wonen”. In de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “Agrarisch bouwblok” te wijzigen in “Wonen” (artikel 9.4.2).

Het planvoornemen wordt echter meegenomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” van de gemeente Boekel. Wel wordt getoetst aan de regels behorende bij artikel 9.4.2. van het bestemmingsplan.

Artikel 9.4.2 voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt het omzetten van de bestemming “Agrarisch bouwblok” naar de bestemming “Wonen” mogelijk gemaakt. Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige boerderij voor woondoeleinden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. deze wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast op een agrarisch bouwblok gelegen binnen een op plankaart 1a aangeduid landbouwontwikkelingsgebied;
Het plangebied is niet gelegen in landbouwontwikkelingsgebied, maar in verwevingsgebied.

b. 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;
In de omgeving van Leurke 6 is sprake van een menging van functies, waaronder ook niet-agrarische functies, die dicht bij elkaar zijn gelegen. Een veehouderij wordt ter plaatse dan ook beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Onder andere de uitstoot van geur geeft beperkingen. De ambitie van de initiatiefnemer ligt ook niet meer bij het ontwikkelen van de veehouderij. Derhalve wordt de bestemming gewijzigd van “Agrarisch bouwblok” naar “Wonen”.

c. 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.

d. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens plankaart 3 de realisatie van een ecologische verbindingzone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingzone;

De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de realisatie van ecologische verbindingzones.

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

Een erfbeplantingsplan is opgesteld en toegevoegd in bijlage 3. Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de eisen uit de gemeentelijke "Beleidsnotitie erfbeplantingen".

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

De bestaande woonboerderij en bijbehorende bedrijfsbebouwing is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De nieuwe woning met aanbouw wordt in overleg met gemeente daarentegen wel in kenmerkende boerderijstijl opgetrokken.

g. 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 b tot en met f;
Niet van toepassing.

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

Er is sprake van een wijziging van het bestemmingsplan van "Agrarisch bouwblok" in "Wonen". Er worden geen nieuwe geur- of geluidgevoelige en/of veroorzakende bebouwing of activiteiten opgericht. Het initiatief houdt rekening met wet- en regelgeving en het beleid op het gebied van milieu, waaronder water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie.

i. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een substantiële afbraak van bedrijfsbebouwing of een substantieel verlies of inlevering van bouwrechten. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;

In een anterieure overeenkomst wordt overeengekomen dat oostelijke stal binnen 10 jaar wordt gesloopt. Er mag maximaal 385 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd. De nieuwe woonboerderij wordt maximaal 750 m³ groot en de aanbouw maximaal 95 m².

j. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat:

1. deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een beeldbepalend pand betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
2. deze inhoud eenmalig wordt vergroot met maximaal 10 % van de aanwezige overmaat (uitgedrukt in m³), waarbij de inhoud van de woningen in geen geval meer mag bedragen dan 900 m³;

Niet van toepassing.

l. 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.

m. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
Het bouwvlak wordt verkleind van circa 7.500 m² naar 2.400 m².

n. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
In de huidige situatie is er één woonboerderij aanwezig. Deze wordt teruggebouwd.

o. in afwijking van het bepaalde onder m. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:

1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.000 m³ (inclusief aanbouwen);
4. per woning mogen vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van in totaal 125 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voorzover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten.

Er is geen sprake van woningsplitsing.

Het initiatief voldoet aan de regels uit artikel 9.4.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” van de gemeente Boekel.

Bestemmingsplan “1^e herziening Buitengebied 2005”

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

Specifieke bouwregels Leurke 6 nieuw bestemmingsplan buitengebied

Binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied worden specifiek voor de locatie Leurke 6 de volgende oppervlakten, bouwhoogten en inhoudsmaten opgenomen, zoals op de inrichtingsschets aangegeven in bijlage 1:

- Maximale oppervlakte aan losstaande bijgebouwen: 385 m²;
- Maximale goothoogte toekomstig bijgebouw: 4,20 meter;
- Maximale nokhoogte toekomstig bijgebouw: 7,50 meter;
- Maximale inhoud woning: 750 m³;
- Maximale oppervlakte bijgebouw woongedeelte: 95 m²;
- Maximale goothoogte bijgebouw woongedeelte: 3,60 meter;
- Maximale nokhoogte bijgebouw woongedeelte: 9,00 meter;

3.3.3 Beleidsnotitie erfbeplantingen

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

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

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

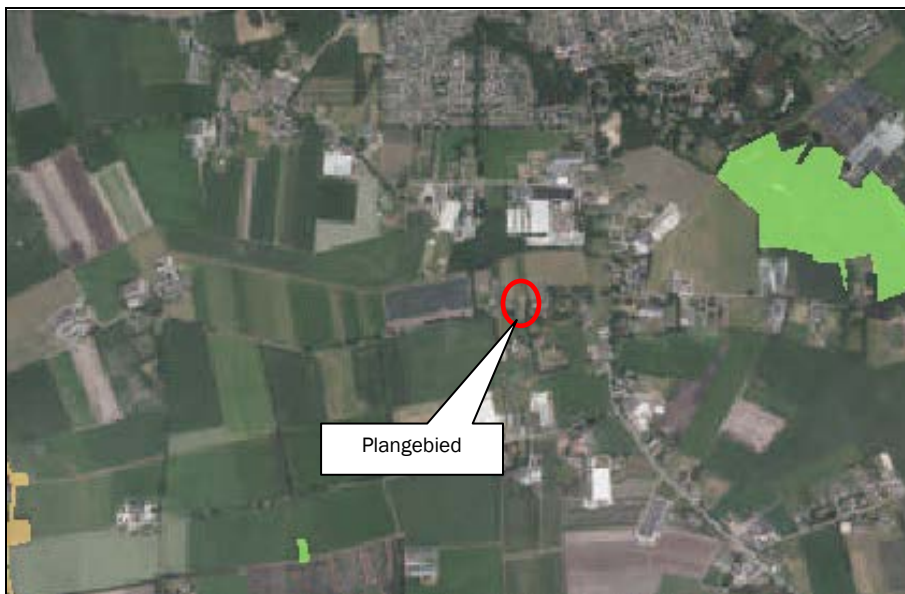
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. In deze paragraaf wordt de gebiedsbescherming besproken; in de paragraaf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

Ecologische hoofdstructuur

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

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat hiertoe behoort betreft het bosgebied op een afstand van circa 750 meter ten noordoosten van het plangebied. Dit gebied wordt door onderhavige ontwikkeling niet aangetast of doorkruist.



Figuur 14: Ligging ecologische hoofdstructuur

4.2 Flora en Fauna

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de herbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De 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.

De sloop- en bouwactiviteiten van de woonboerderij en bijgebouwen op de locatie Leurke 6 zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

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

- De naaste omgeving heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2005” die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot de ecologische hoofdstructuur op ruime afstand, circa 750 meter, van het plangebied (zie figuur 14);
- De omliggende landerijen zijn (al 25 jaar of langer) in gebruik als bouw- en grasland. Het is zeer onwaarschijnlijk dat hier beschermde soorten bevatten omdat er elk jaar nieuwe gewassen worden geteeld en de graslanden worden beweid. Door de intensieve bemestingswerkzaamheden en bewerking van het land is het zeer onwaarschijnlijk dat beschermde vaatplanten voorkomen.
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. De ontwikkeling heeft geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

Een ontheffing in de zin van artikel 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Landschappelijke inpassing

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

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

Conform de beleidsnotitie wordt in totaal 20% van het oppervlakte van het bouwblok (circa 472 m²) aangewend voor landschappelijke inpassing; in totaal wordt circa 1.200 m² aan landschappelijke inrichting gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de minimale eis (exclusief reeds bestaande beplanting).

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

Ten oosten van huidige stal is reeds een bomenrij aanwezig (op de grens met Leurke 5). In de gewenste situatie wordt deze bomenrij gehandhaafd. Aan de zuidzijde van het bouwvlak staat reeds een beukenhaag; deze wordt in westelijke richting doorgetrokken, evenals oostelijk van de bestaande inrit. Vóór de nieuw te bouwen woonboerderij wordt een boomgaard gerealiseerd; deze past bij het karakter van zowel de huidige

als de nieuwe woonboerderij. De boomgaard bestaat uit 10 stuks fruitbomen variërend van appel, peer en pruim. De beplanting wordt zoveel mogelijk aan de wegzijde van de woning gerealiseerd, zodat het gebied erachter vrij is van opgaande beplanting. Het open karakter van het achtergebied wordt hiermee gehandhaafd.

De entree naar de woning wordt verfraaid met 8 stuks laanbomen (krentenbomen).

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

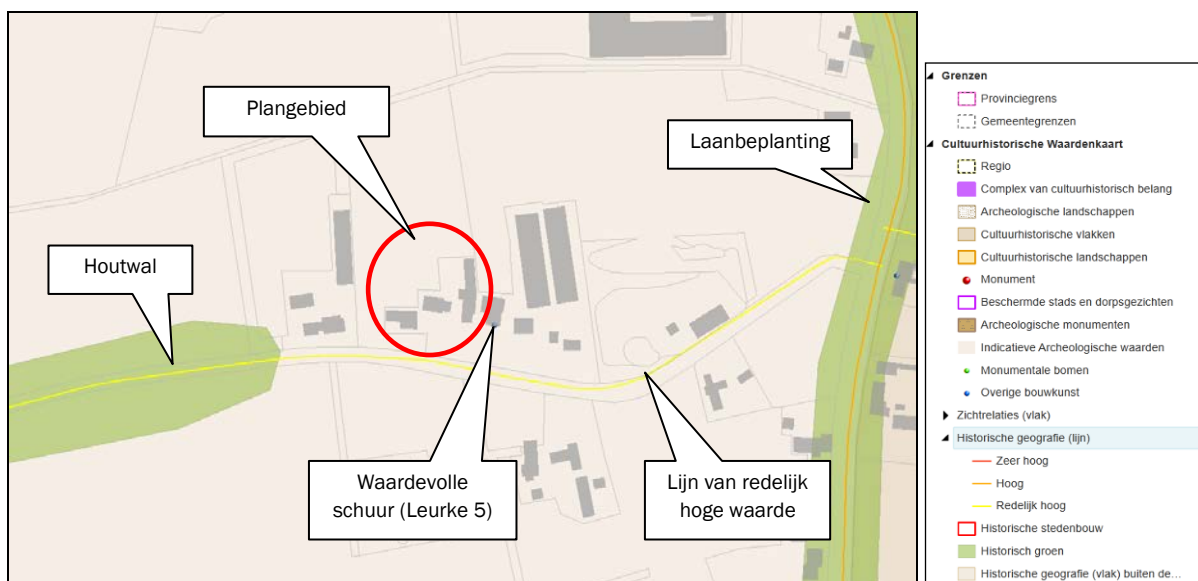
De landschappelijke inpassing wordt bestemd als “Groen”, waarmee deze wordt geborgd in de regels.

Het erfinrichtingsplan is bijgevoegd als bijlage 3.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio van cultuurhistorische belang “Peelrand” (zie figuur 15).



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

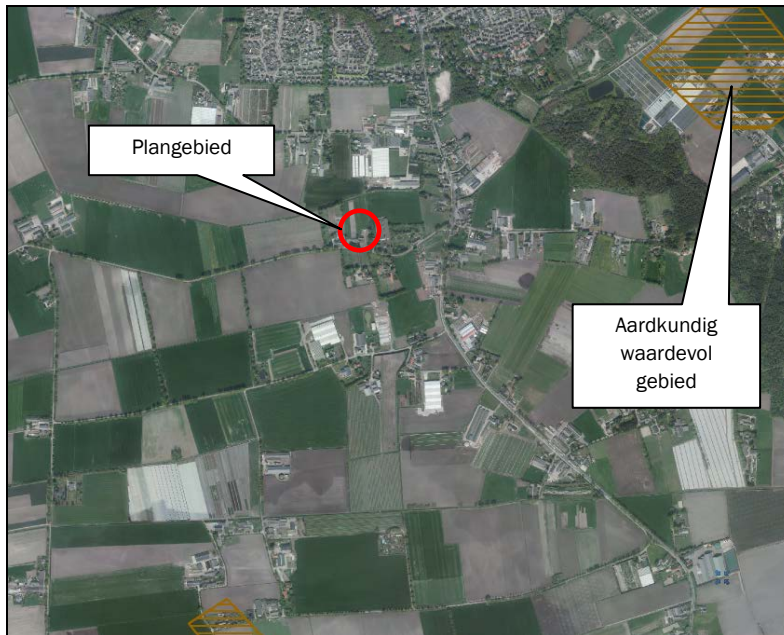
De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het doel binnen deze regio is onder andere het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang.

De weg waaraan het plangebied is gelegen (Leurke) is aangemerkt als lijn van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De weg bevat ook een waardevolle houtwal. Aan de oostzijde van het plangebied, op het perceel van Leurke 5 is een waardevolle scheur aanwezig.

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

4.4.2 Aardkundige waarden

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

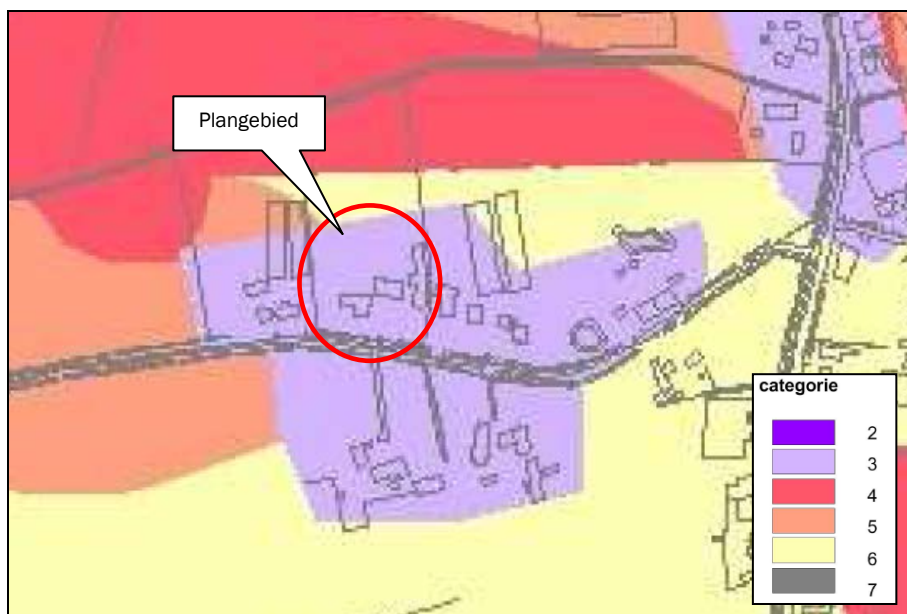


Figuur 16: Uitsnede kaart "Cultuurhistorie" Verordening ruimte 2014

4.4.3 Archeologische waarden

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

Het plangebied is gelegen in een categorie-3-gebied volgens de archeologische beleidskaart (zie figuur 17). Dit is een gebied van hoge archeologische waarde. Bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² geldt hier een onderzoeksplicht.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boekel

In de beoogde situatie wordt de gehele bestaande bebouwing binnen het vigerend bouwvlak gesloopt. De bodem ter plaatse is reeds verstoord. De verwachting is dan ook dat door de sloop geen archeologische waarden onevenredig worden aangetast.

De oppervlakte van de te herbouwen woning inclusief de aanbouw bedraagt circa 240 m². Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voor het bijgebouw dat de oostelijke stal zal vervangen geldt, dat dit nieuwe gebouw niet direct na de herbouw van de woning wordt opgericht, maar binnen 10 jaar na realisatie van de woning. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor dit bijgebouw zal opnieuw worden beoordeeld of een archeologisch vooronderzoek vereist is.

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

4.5 Parkeren en ontsluiting

4.5.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten door een uitrit op de straat Leurke, een zijweg van de Gemertseweg, een belangrijke verbindingsweg tussen de kernen Boekel en Gemert. Door onderhavige ontwikkeling wijzigt de ontsluiting niet en neemt de verkeersintensiteit niet toe.

Ten tijde van het schrijven van onderhavig bestemmingsplan vindt de planontwikkeling plaats voor de aanleg van de randweg om de kern Boekel. De weg Leurke wordt aan de westzijde van het plangebied afgesloten, waardoor een doodlopende weg ontstaat. Hier zal in de toekomst alleen nog bestemmingsverkeer komen.

4.5.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen en maatvoering zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASVV 2012). Voor een woning is de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen.

In de beoogde situatie wordt binnen het bouwvlak een drietal parkeerplaatsen gecreëerd.

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

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 projectbesluit.

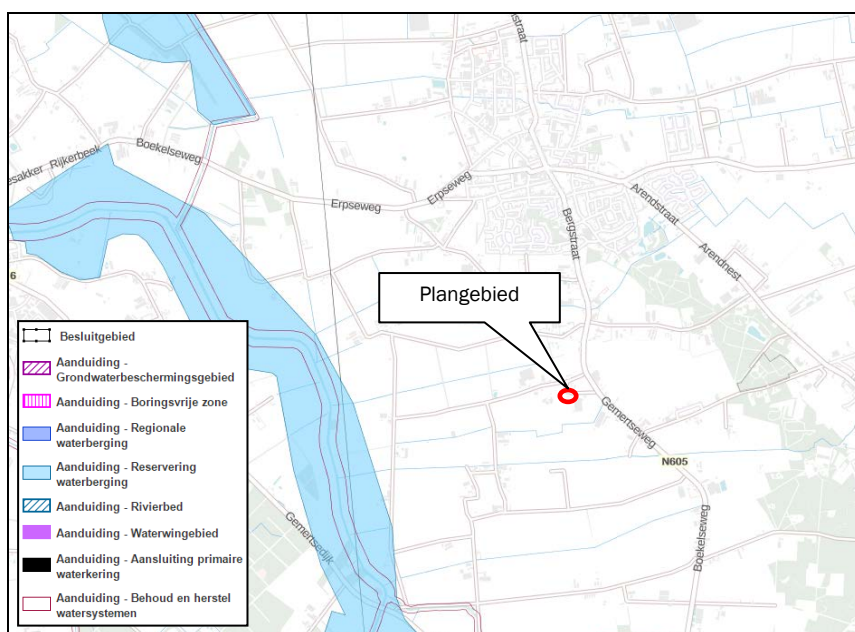
Toetsing plangebied

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een woonboerderij. Deze wordt gezien de slechte bouwkundige staat gesloopt en vervangen door een nieuwbouw in boerderijstijl. Op locatie zijn geen bodemonderzoekgegevens bekend.

Indien noodzakelijk zal in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek worden 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 18).



Figuur 18: Uitsnede kaart "Water" Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

Het dichtstbijzijnde reserveringsgebied voor waterberging is gelegen op een afstand van 1,5 kilometer, ten westen van het plangebied. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

In de beoogde situatie is sprake van een afname van verhard oppervlak. Er is geen compensatie nodig voor de afvoer van hemelwater. De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geurhinder

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

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

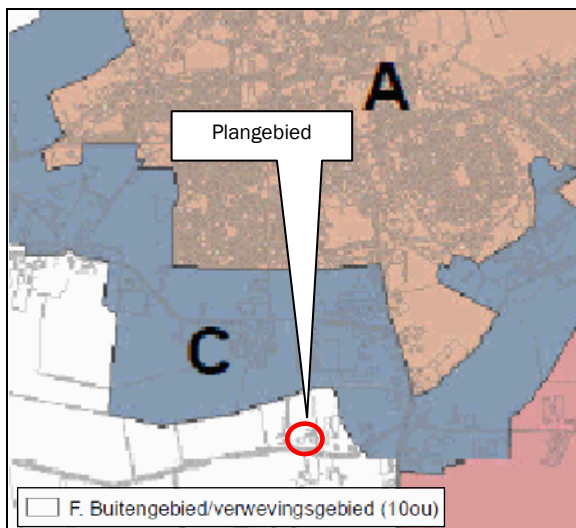
Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Geurbeleid gemeente Boekel

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Boekel de “Verordening geurhinder en veehouderij” vastgesteld, die op 20 december 2012 in werking is getreden. In de verordening zijn specifieke geurnormen vastgesteld voor verschillende zones in de gemeente Boekel. Volgens de bijbehorende kaart is het plangebied gelegen binnen de zone “Buitengebied/verwevingsgebied”, waar een geurnorm van 10,0 ou_E/m³ geldt (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede kaart bij Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgroondbelasting)

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

- Leurke 5, Boekel (varkenshouderij): afstand circa 35 meter;
- Peelstraat 7, Boekel (melkrundveehouderij): afstand circa 480 meter;
- Zandhoek 1, Boekel (nertsenhouderij): afstand circa 200 meter;
- Zandhoek 5, Boekel (varkenshouderij en akkerbouwbedrijf): afstand circa 250 meter.

Verder zijn de locaties Gemertseweg 2 en Runstraat 4 in het vigerend bestemmingsplan bestemd als intensieve veehouderij, maar op deze locaties is geen omgevingsvergunning (milieu) voor het houden van dieren meer van toepassing.

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



Figuur 20: Veehouderijbedrijven in de directe omgeving van Leurke 6

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.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is de varkenshouderij op het adres Leurke 5.

Ingevolge artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder een veehouderij (Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of een voormalige veehouderij (beëindigd na 19 maart 2000) ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De woning Leurke 6 wordt gezien als een voormalige agrarische bedrijfswoning (na 19 maart 2000 beëindigd). Dit betekent dat de woning volgens de Wgv niet als geurgevoelig object wordt beschouwd.

Hier dient dan ook te worden voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geur.

De gevel van de nieuwe woonboerderij komt op een afstand van meer dan 50 meter tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van de varkenshouderij te liggen. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand.

De wijziging naar de bestemming "Wonen" vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op de nieuwe woning in de beoogde situatie bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 11-08-2015). De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage (zie bijlage 4).

Getoetst dient te worden aan een streefwaarde die geldt ter plaatse van de nieuwe woning. De streefwaarde die in de "Gebiedsvisie Gemeente Boekel, Wet geurhinder en veehouderij" wordt gehanteerd waarin nog sprake is van een acceptabel geurniveau, is 28 ouE/m^3 .

In de Verordening ruimte 2014 zijn ook eisen opgenomen ten aanzien van de achtergrondbelasting. Voor veehouderijen gelegen in het gemengd landelijk gebied worden op basis van de Vr 2014 meer beperkende normen gesteld aan de geurbelasting dan op basis van de gebiedsvisie.

Bij uitbreiding dient aangetoond te worden dat de kans op cumulatieve geurhinder op gevoelige objecten in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij de ontwikkeling van de veehouderij leidt tot een daling van de achtergrondbelasting. Derhalve wordt getoetst aan een streefwaarde van 20 ouE/m^3 .

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

Tabel 1: Achtergrondbelasting Leurke 6

Receptorpunt	Streefwaarde [ouE/m^3]	Geurbelasting [ouE/m^3]
Punt 1 (hoekpunt woning Leurke 6)	20,0	11,9
Punt 2 (hoekpunt woning Leurke 6)	20,0	17,5

Bovenstaande resultaten voldoen aan de streefwaarde van 20 ouE/m^3 .

Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de individuele geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt.

In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel¹.

Tabel 2: Beoordeling milieukwaliteit

Milieukwaliteit	Percentage geurgehinderden
Zeer goed	< 5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Op basis van deze Handreiking is beoordeeld wat in de vigerende situatie het woon- en leefklimaat is met betrekking tot geur in de omgeving van het plangebied.

De volgende tabel geeft per rekenpunt de milieukwaliteit weer.

Tabel 3: Geurbelasting geurgevoelige objecten beoogde situatie milieukwaliteit

Geurgevoelig object	Achtergrondbelasting [ouE/m ³]	Percentage geurgehinderde	Milieukwaliteit
Punt 1	11,9	14%	Redelijk goed
Punt 2	17,5	18%	Matig

Hiermee wordt voldaan aan de normen zoals opgenomen in de gebiedsvisie en in de Verordening ruimte 2014 (maximaal 20% geurgehinderden).

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de herbouw van de woonboerderij aan de Leurke 6 te Boekel.

5.4 Geluid

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

Wegverkeerslawaai

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

Er wordt geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd; de bestaande bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object. Echter, doordat de nieuwe woning op een kleinere afstand van de weg Leurke wordt herbouwd, is sprake van een nieuwe situatie.

De weg Leurke wordt op termijn aan de westzijde van het plangebied afgesloten als gevolg van de aanleg van de randweg om de kern Boekel, waardoor een doodlopende weg ontstaat. Hier zal in de toekomst

¹ SenterNovem, 2007

alleen nog bestemmingsverkeer komen naar de aan Leurke gelegen woningen. Ten westen van Leurke 6 is slechts één woning gelegen (Leurke 7), wat betekent dat verkeer dat Leurke 6 passeert, slechts bestaat uit verkeer dat de woning Leurke 7 aandoet en eventueel landbouwverkeer. Derhalve wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

Industrielawaai

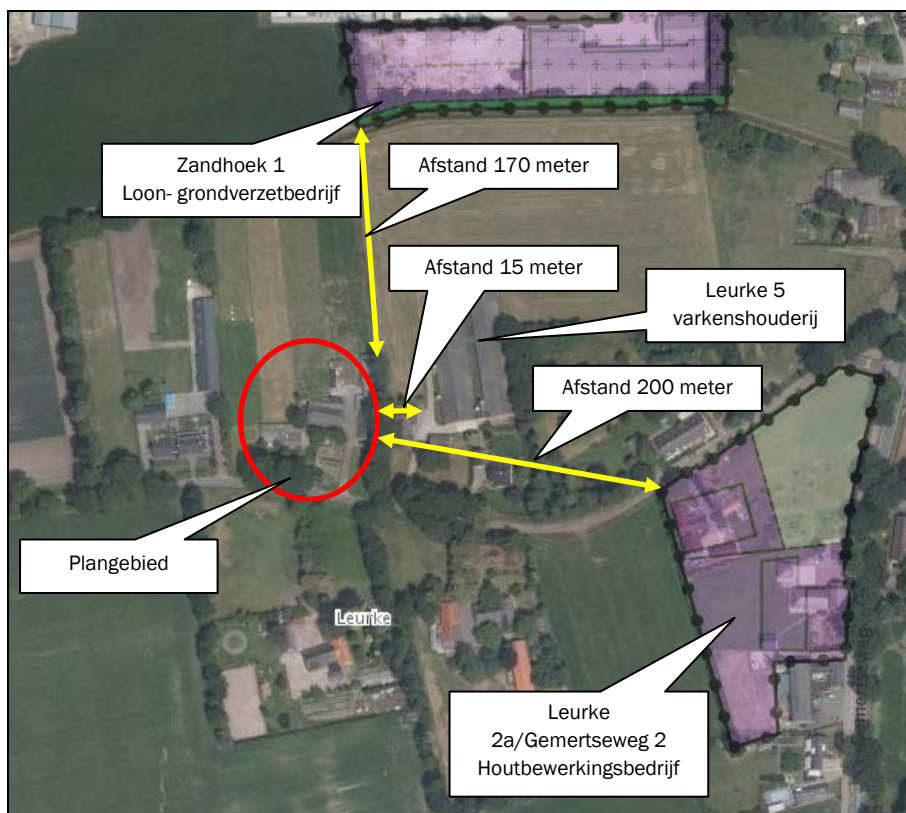
Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG aangehouden. Vanuit de nabijgelegen varkenshouderij Leurke 5 geldt een richtafstand van 50 meter tot de perceelsgrens van het geluidgevoelige object Leurke 6. In de volgende paragraaf 5.6 “Bedrijven en milieuzonering” wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds perceelsgrens van de hindergevoelige functie.

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



Figuur 21: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het dichtstbijgelegen bedrijf en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 4: Richtafstanden op basis van “Bedrijven en Milieuzonering” (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Leurke 5, Boekel				
Varkenshouderij				
Fokken en houden van varkens (intensief)	200	30	50	0

Het dichtstbijzijnde bedrijf op locatie Leurke 5 ligt op een afstand van 15 meter van de rand van het bouwvlak van de woonboerderij. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geur op basis van “Bedrijven en milieuzonering” (VNG). Het aspect geur is echter behandeld in paragraaf 5.3, waarin is geconcludeerd dat het geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Ten aanzien van geluid is de werkelijke afstand ook kleiner dan de richtafstand. Echter, de richtafstand uit de VNG-publicatie geldt ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het bedrijf Leurke 5 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boekel, maar de omgeving waar het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als “gemengd gebied” als bedoeld in de VNG-publicatie. Deze vermeldt over het omgevingstype “gemengd gebied” onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van Leurke bevindt zich een menging van burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype “gemengd gebied” met één afstandsstap worden verlaagd (tot 10 meter).

Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Leurke 5 vormen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe woning Leurke 6.

Verder wijzigt de afstand van de varkenshouderij tot de nieuwe woning niet ten opzichte van de bestaande situatie.

Geconcludeerd kan worden dat ook voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM₁₀) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate bijdragen” (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in 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}) ter plaatse van de nieuwe woning bedraagt 23,26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de achtergrondconcentratie zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) bedraagt 14,46 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de achtergrondconcentratie stikstofdioxiden bedraagt 16,61 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De herbouw van de woning heeft geen significante invloed hebben op de luchtkwaliteit, het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Per dag is sprake van maximaal 10 verkeersbewegingen.

Het onderhavige plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

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

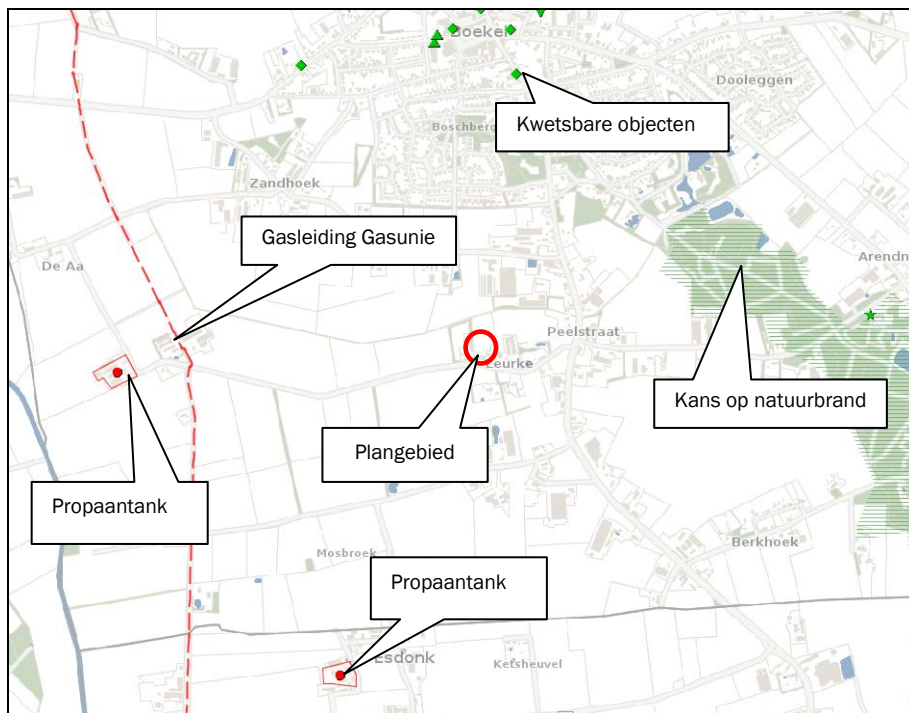
De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen (zie figuur 22).

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De dichtstbij gelegen risicovolle bronnen zijn een propaantank op een afstand van circa 1,3 kilometer ten zuiden en westen van het plangebied en een gasleiding van Gasunie op circa 1,1 kilometer ten westen van het plangebied.

Het plangebied is ver buiten de risicocontouren van deze bronnen gelegen. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 22: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

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

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

Watertoets

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

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

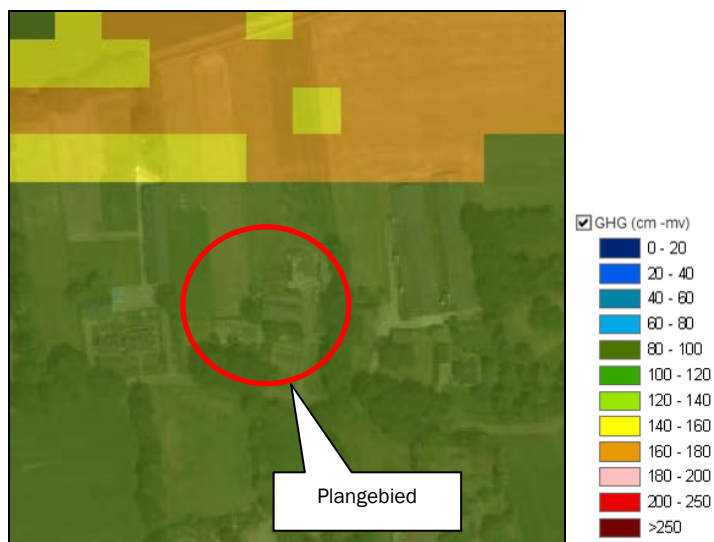
Beleid Waterschap Aa en Maas

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

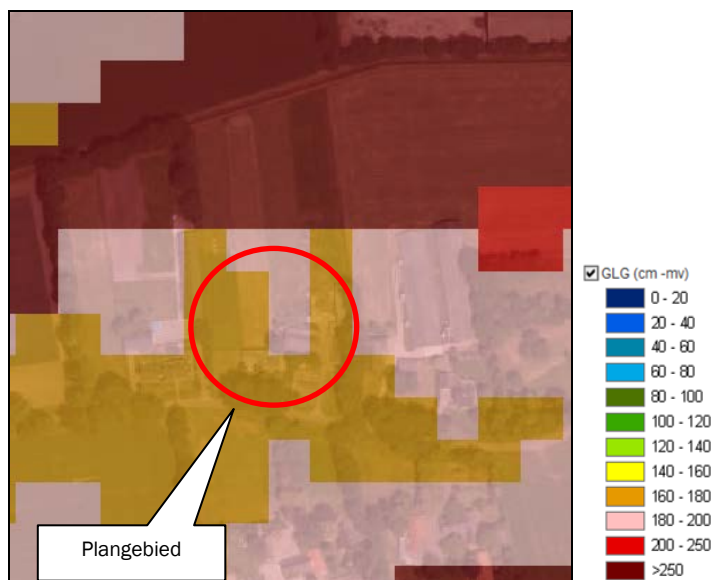
- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

6.2 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 80-100 cm onder het maaiveld bevindt (zie figuur 23) en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 160-200 cm onder het maaiveld (zie figuur 24).



Figuur 23: GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



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

6.3 Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

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

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Toetsing

In de huidige situatie is een zaksloot aanwezig aan de voorzijde van de gebouwen, zie bijlage 3. Deze zaksloot wordt aan de linkerkant circa 3,5 meter gedempt, zodat de eigenaar de achterliggende gronden optimaal kan bereiken.

In de beoogde situatie neemt het totale verharde oppervlak af; de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een groot gedeelte van de erfverharding wordt verwijderd.

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” naar de bestemming “Wonen” op de locatie Leurke 6 te Boekel. Om deze wijziging mogelijk te maken dient het initiatief ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn in de omgeving. Onder meer de Verordening ruimte 2014 en het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” geven voorwaarden voor de wijziging van een agrarisch bouwblok naar een woonbestemming. Hieronder wordt kort samengevat wat de conclusie is van de toetsing aan de verschillende ruimtelijke en milieukundige voorwaarden:

- De wijziging past binnen de geldende beleidskaders van het Rijk en de provincie Noord-Brabant voor woonfuncties in het gemengd landelijk gebied;
- De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van wijziging van agrarische bestemming naar wonen. Daarnaast wordt aan de gemeentelijke eisen voor verbetering van de kwaliteit van het landschap voldaan door een adequate inpassing van de woning in het landschap;
- Doordat de wijziging leidt tot een afname van milieubelastende stoffen naar de omgeving en woning en bijbehorende bijgebouwen landschappelijk worden ingepast, zorgt de ontwikkeling voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving;
- Er is sprake van zuinig ruimtegebruik doordat de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels wordt gesloopt, de bijbehorende erfverharding wordt verwijderd en de nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd op een kleiner passend bouwvlak;
- De in de omgeving voorkomende waarden (ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door het plan. Door de wijziging in bestemming verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied. De uitstoot van milieubelastende stoffen neemt af, waardoor er plaatselijk een verbetering van het leefgebied van soorten ontstaat;
- Het initiatief is milieuhygiënisch aanvaardbaar, doordat het leidt tot een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling doordat sprake is van een afname van verhard oppervlak.

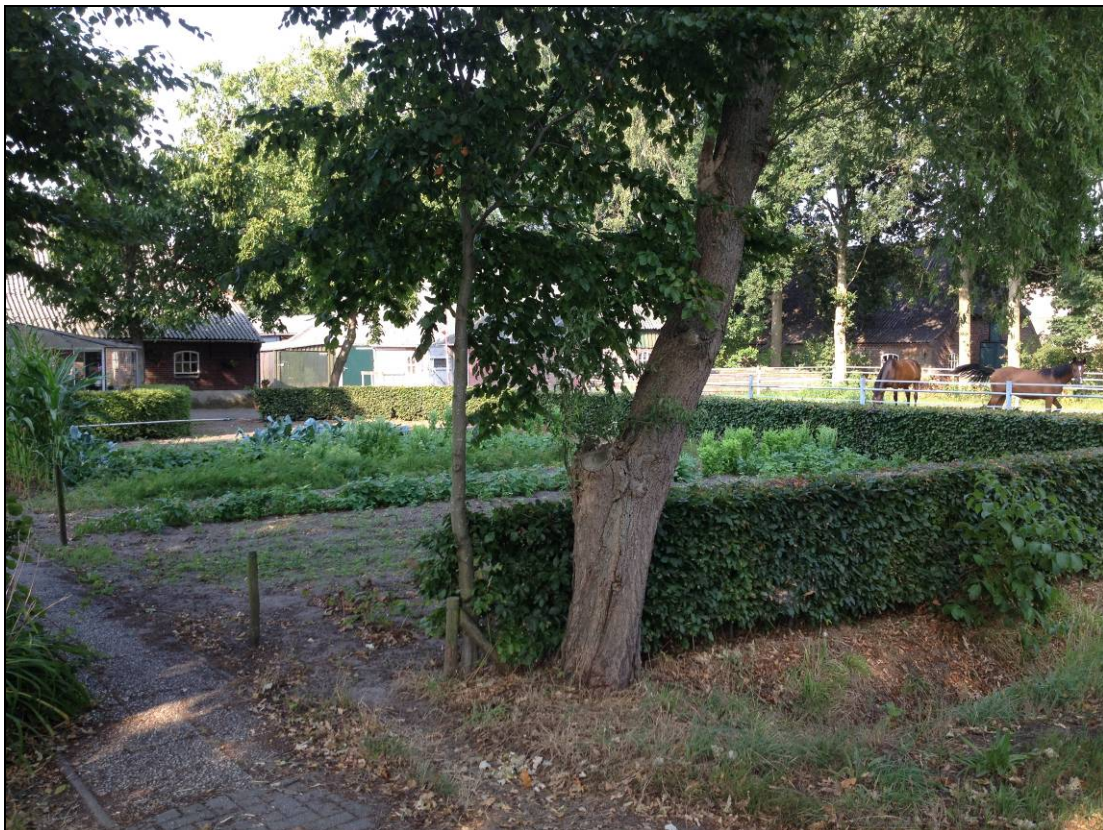
De beoogde wijziging voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden.

Bijlage 1 Situatieschetsen en foto-impressie bestaande situatie

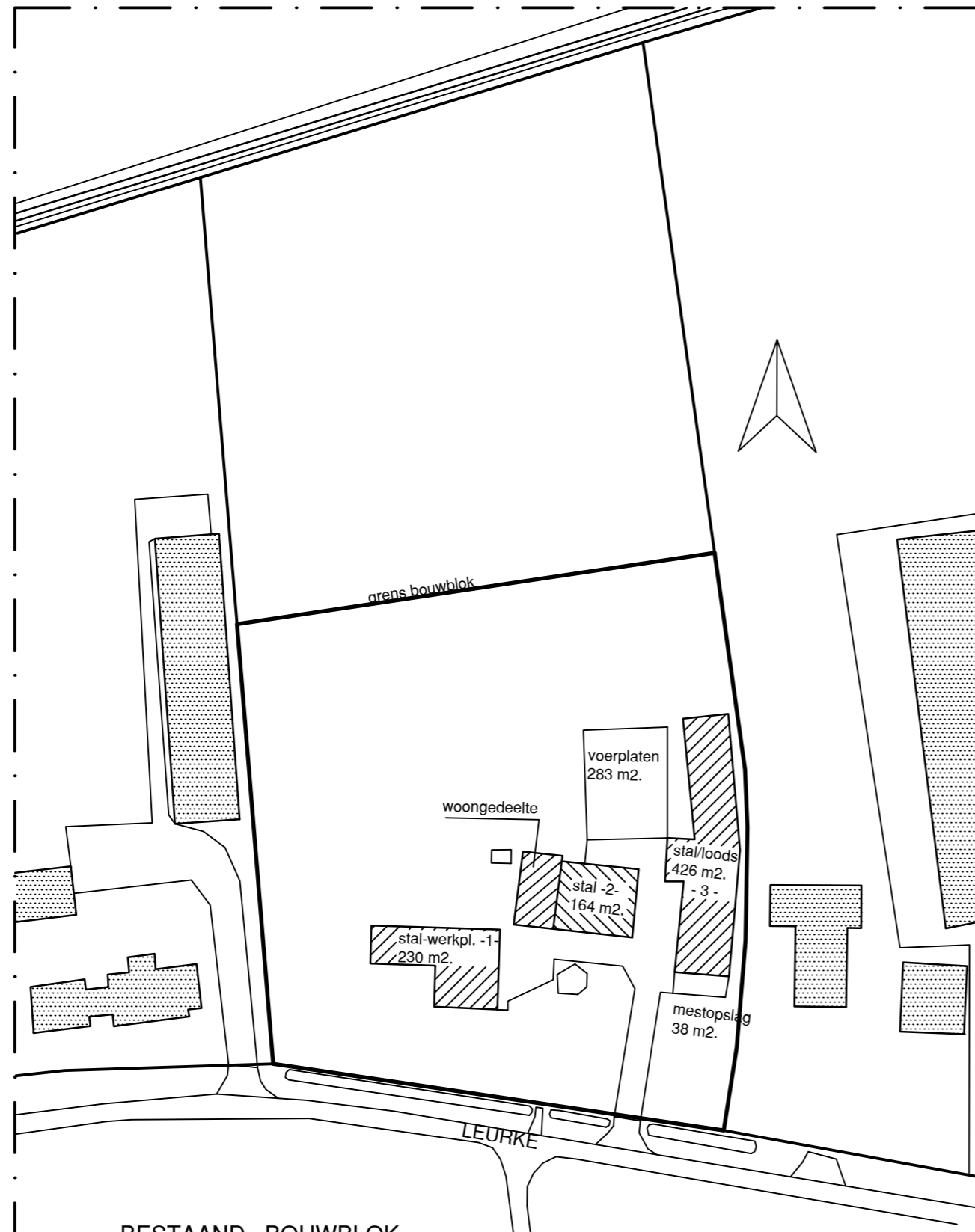






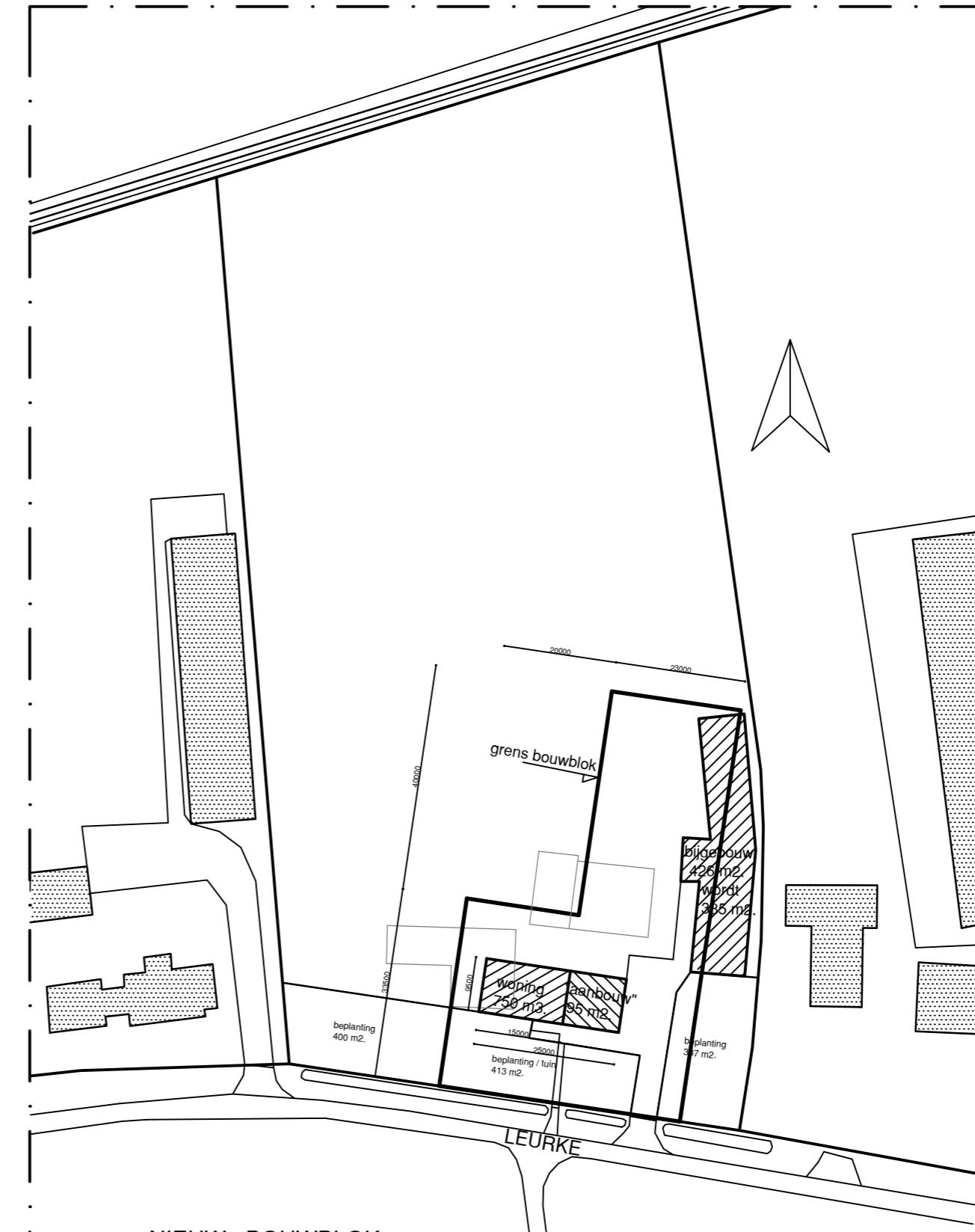






BESTAAND BOUWBLOK

Oppervlakte Agrarisch Perceel Sectie N nr. 115 = 14.480 m².
 Oppervlakte Agrarisch Bouwblok = 7.698 m².
 Oppervlakte Stal - werkplaats -1- = 230 m².
 Oppervlakte Stalgedeelte -2- = 164 m².
 Oppervlakte Stal - loods -3- = 426 m².
 Oppervlakte Voerplaten = 283 m².
 Oppervlakte vaste mestopslagplaat = 38 m².
 Inhoud Bedrijfswoning = ± 450 m³.



NIEUW BOUWBLOK

Oppervlakte Perceel Sectie N nr. 115 = 14.480 m².
 Oppervlakte Bouwblok Wonen = 2.360 m².
 Oppervlakte Aanbouw woongedeelte = 95 m².
 Oppervlakte Vrijstaand bijgebouw = 385 m². (in nieuwe situatie)
 Inhoud Bedrijfswoning = 750 m³.
 Aanleg beplanting totaal 1200 m². verplicht 472 m².
 extra = 728 m². (landschapselement)

SITUATIE

GEMEENTE: BOEKEL.
 SECTIE : N nr. 115.
 SCHAAL : 1:1000.


Tekenbureau
GERRIT vd RIJT
 BOUWKONING TEKENBUREAU
 G. VAN DE RIJT
 Neerbroek 2
 5427 PS Boekel
 Tel: 0492-321130
 Fax: 0492-321130
 Mob: 06-12377660
 Email: tb@gvanderij.nl
 KvK: 1717047
 BTW: 14976104.B.02

project : Tekening behorende bij WIJZIGING BESTAAND BOUWBLOK
 ivm. Wijziging Bestemming aan het Leurke 6 te Boekel

opdrachtgever: Gebr. Verhoeven
 Leurke 6 5427 EE Boekel

onderwerp : **SITUATIETEKENING BOUWBLOK**

get.: G. v.d. R	d.d.: 25-04-2015	gew. 2:	gew. 4:	bestek nr.:
schaal: 1: 1000	gew. 1: 07-05-2015	gew. 3:	gew. 5:	formaat: 420 x 395

BLAD: 1

Bijlage 2 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Rekenblad voor Gebr. Verhoeven Leurke 6 Boekel

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

BESTEMMINGSWINST

	plangebied controle	14.480 14.480	m2 m2	(opgave)	14.480 14.480	m2 m2
Bestemmingswaarden		Bestaande situatie		Nieuwe situatie		
Agrarisch	€ 6,50	6.782	m ²	€ 44.083,00	11.392	m ² € 74.048,00
Agrarisch met waarden	€ 6,20		m ²	€ -		m ² € -
Bos	€ 0,70		m ²	€ -		m ² € -
Natuur	€ 0,70		m ²	€ -		m ² € -
Water	€ 2,00		m ²	€ -		m ² € -
Groen	€ 2,60		m ²	€ -	728	m ² € 1.892,80
Detailhandel	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Dienstverlening	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Kantoor	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Bedrijf	€ 90,00		m ²	€ -		m ² € -
Horeca	€ 40,00		m ²	€ -		m ² € -
Recreatie	€ 15,00		m ²	€ -		m ² € -
Maatschappelijk	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Sport	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Cultuur en Ontspanning	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Verkeer	€ 6,50		m ²	€ -		m ² € -
Wonen						
Tuin	€ 30,00					
			waardering per kavel			waardering per kavel
			m ²	€ -		m ² € -
Waardering bij woningen						
Regulier woningrecht tot 1.000 m2 kavel en 600 m3 inhoud woning	€ 160,00		kavel	€ -	1.000	kavel € 160.000,00
Vergroting kavel 1.000 tot 1.500 m2	€ 60,00		m ²	€ -	500	m ² € 30.000,00
Vergroting kavel groter dan 1.500 m2	€ 30,00		m ²	€ -	860	m ² € 25.800,00
Vergroting woning 750 tot 1.200 m3	€ 250,00		m ³	€ -		m ³ € -
Vergroting woning groter dan 1.200 m3	€ 100,00		m ³	€ -		m ³ € -
Boerderijsplitsing	€ 50.000,00		eenheid	€ -		eenheid € -
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente Boekel	minimaal € 135.000,00		kavel	€ -		kavel € -
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m2	€ 90,00	1.000	m ²	€ 90.000,00		m ² € -
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 140,00		m ²	€ -	380	m ² € 53.200,00
Waardering bij bedrijvigheid						
Waarde huiskavel bedrijfspand tot 500 m2	€ 250,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 100,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel boven 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde agrarisch bouwblok / bouwvlak	€ 20,00	6.698	m ²	€ 133.960,00		m ² € -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 25,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 40,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde horeca bouwvlak	€ 75,00		m ²	€ -		m ² € -

Waarde voor de ontwikkeling: € 268.043,00 Waarde na de ontwikkeling: € 344.940,80

Bestemmingswinst: € 76.897,80

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

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

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 15.379,56

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: € 6.151,82

TEGENPRESTATIE

Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 15,00	299	m ²	€ 4.485,00
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50	350	m ²	€ 2.625,00
Saneren mestkelders	€ 2,50	60	m ²	€ 150,00
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00		kg	€ -
Slopen glasopstanden	€ 6,00		m ²	€ -
Saneren erfverhardingen	€ 2,00	0	m ²	€ -
Saneren sleufsilo's	€ 3,00	321	m ²	€ 963,00
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75	6782	m ²	€ 5.086,50

VERHARDINGEN:	
bestaand:	321 totaal
	283 voersilo
	38 mestplaat
nieuw:	0 totaal
	0 erfverharding
	0 betonplaten

Natuur en landschap

Aanleg erfbeplanting	€ -	236	m ² of m ¹	€ -
Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting	€ 1,00	236	m ² of m ¹	€ 236,00
Aanleg nieuwe natuur	€ 3,65		m ² of m ¹	€ -
Aanleg landschapselementen	€ 2,95	728	m ² of m ¹	€ 2.147,60

opgave:	2360
min. verplichting:	20% 472
eerste 10% telt niet mee:	10% 236

Cultuurhistorie en Recreatie

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

In overleg bepaald

Advieskosten voor planvorming

Onderzoekskosten ten behoeve extra kwaliteitsverbetering	€ 750,00	0	onderzoek	€ -
----------------------------------------------------------	----------	---	-----------	-----

(voer aantal planologische onderzoeken in)

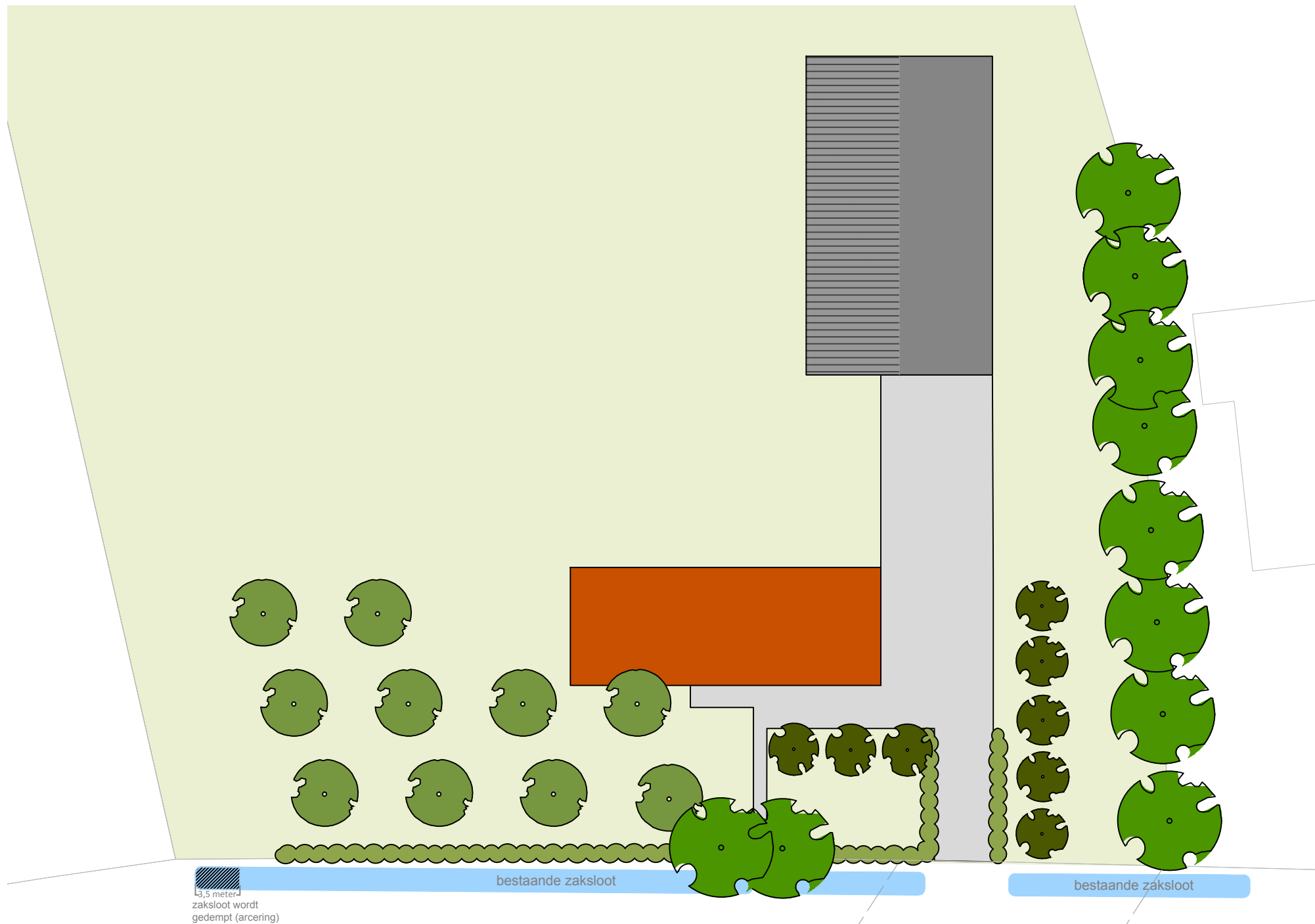
Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 15.693,10

Voltoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? ja

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

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

Bijlage 3 Beplantingsplan



Leurke



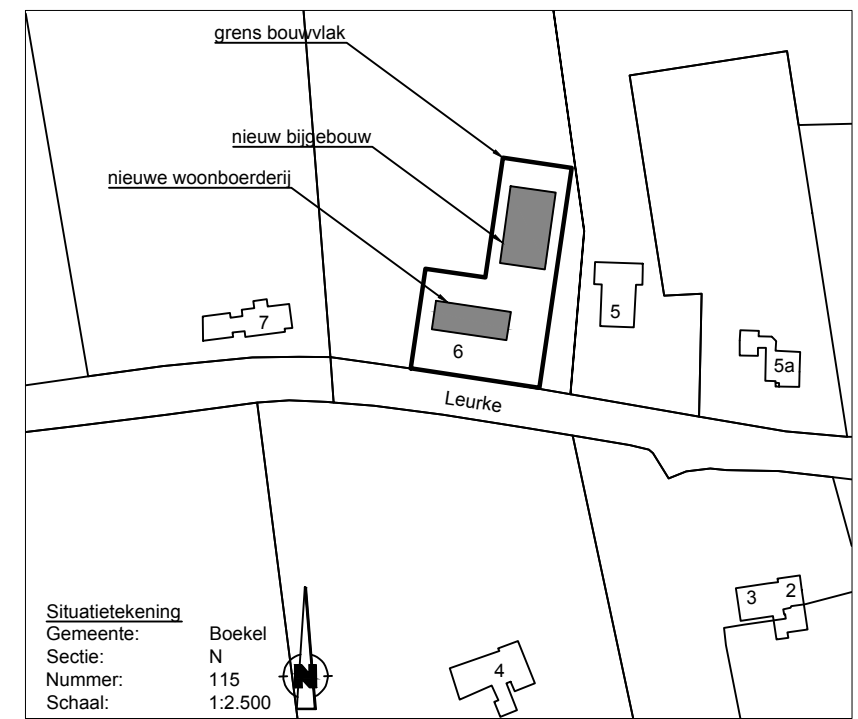
Bestaande beukenhaag




Bestaande bomenrij

LEGENDA

-  Bebouwing
-  Woonhuis
-  Erfverharding
-  Percelen en omliggende bebouwing
-  Grasland
-  Bestaande bomen
-  Beukenhaag
-  Laanbomen (krentenboompje)
-  Fruitgaard (appel, peer en pruim)
-  Bestaande zaksloot
-  Dempen zaksloot



Beplantingsplan		proj. leider: N. v.d. Berg
	Agron Advies Koppelstraat 95 5741 GB Beek en Donk Tel.: 0492 347 761 Fax.: 0492 347 754	getekend: RV
	opdrachtgever: Familie Verhoeven Leurke 6 5427 EE Boekel	schaal: 1:500
onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing bestemmingsplan Leurke 6, Boekel		datum: 01-09-2015
		gewijzigd:
		formaat: A3
		werk nr.: TR29.R001

Bijlage 4 Resultaten berekening achtergrondbelasting V-Stacks Gebied

Invoergegevens (uit Webbv)

IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGebH	EP-bindiam	EP-uitree	E-Vergund	E-MaxVerg		adres			
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
2	173622	398453	6	6	0.5	4	0	0	0	Veghel	Gemertsedijk	19	5469NH ERP
3	172829	399220	6	6	0.5	4	0	0	0	Veghel	Gemertsedijk	11	5469NH ERP
4	172854	399856	6	6	0.5	4	0	0	0	Veghel	Hoeksehei	12	5469NJ ERP
5	172843	400653	6	6	0.5	4	0	0	0	Veghel	Veluwe	18	5469SX ERP
6	172902	401083	6	6	0.5	4	0	0	0	Veghel	Veluwe	7	5469SX ERP
7	175572	399584	6	6	0.5	4	13709	13709	0	Boekel	Gemertseweg	16	5427ET BOEKEL
8	174536	399620	6	6	0.5	4	45130	45130	0	Boekel	Schuurkerkweg	3	5427EW BOEKEL
9	175569	399694	6	6	0.5	4	12650	12650	0	Boekel	Berkhoek	1	5427ES BOEKEL
10	175993	399716	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Berkhoek	6	5427ES BOEKEL
11	176241	399735	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Berkhoek	16	5427ES BOEKEL
12	175273	399749	6	6	0.5	4	28610	28610	0	Boekel	Gemertseweg	10	5427ET BOEKEL
13	173667	399764	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	De Beemd	4	5427PL BOEKEL
14	175812	399842	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Berkhoek	3	5427ES BOEKEL
15	175076	399978	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Mutshoek	7	5427EV BOEKEL
16	176778	400180	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Broeder Hogardstraat	28	5427EJ BOEKEL
17	174845	400225	6	6	0.5	4	78	78	0	Boekel	Leurke	4	5427EE BOEKEL
18	175097	400307	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Gemertseweg	2	5427ET BOEKEL
19	175794	400324	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Peelstraat	18	5427EG BOEKEL
20	173456	400336	6	6	0.5	4	45579	45579	0	Boekel	De Aa	5A	5427PK BOEKEL
21	175215	400336	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Gemertseweg	3	5427ET BOEKEL
22	175769	400357	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Peelstraat	14	5427EG BOEKEL
23	175372	400364	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Peelstraat	4A	5427EG BOEKEL
24	176017	400364	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Peelstraat	2224	5427EG BOEKEL
25	175490	400384	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Peelstraat	10	5427EG BOEKEL
26	175656	400384	6	6	0.5	4	25749	25749	0	Boekel	Peelstraat	12	5427EG BOEKEL
27	174842	400406	6	6	0.5	4	0	0	0	Boekel	Leurke	6	5427EE BOEKEL

28	174935	400418	6	6	0.5	4	25659	25659	Boekel	Leurke		5	5427EE	BOEKEL
29	175203	400426	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Gemertseweg		1	5427ET	BOEKEL
30	175897	400441	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat		15	5427EG	BOEKEL
31	174778	400447	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Leurke		7	5427EE	BOEKEL
32	173640	400454	6	6	0.5	4	21403	21403	Boekel	De Aa		9	5427PK	BOEKEL
33	175347	400462	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelstraat		7	5427EG	BOEKEL
34	173741	400480	6	6	0.5	4	10235	10235	Boekel	De Aa		11	5427PK	BOEKEL
35	175003	400608	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	1B		5427PJ	BOEKEL
36	175064	400660	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat		12	5427ED	BOEKEL
37	174837	400675	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek		1	5427PJ	BOEKEL
38	174632	400687	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek	7A		5427PJ	BOEKEL
39	174703	400704	6	6	0.5	4	15739	15739	Boekel	Zandhoek		5	5427PJ	BOEKEL
40	175226	400712	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat		7	5427ED	BOEKEL
41	176501	400713	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Arendnest		9	5427LB	BOEKEL
42	175033	400732	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Runstraat		4	5427ED	BOEKEL
43	174591	400759	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek		9	5427PJ	BOEKEL
44	173058	400777	6	6	0.5	4	27774	27774	Boekel	De Aa		3	5427PK	BOEKEL
45	173210	400779	6	6	0.5	4	390	390	Boekel	De Aa		5	5427PK	BOEKEL
46	174113	400935	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek		13	5427PJ	BOEKEL
47	173952	400954	6	6	0.5	4	9312	9312	Boekel	Kiesbeemd		3	5427PM	BOEKEL
48	173839	400961	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Kiesbeemd		5	5427PM	BOEKEL
49	176336	400985	6	6	0.5	4	2385	2385	Boekel	Arendnest		3	5427LB	BOEKEL
50	173986	401021	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek		17	5427PJ	BOEKEL
51	173086	401030	6	6	0.5	4	20654	20654	Boekel	De Aa		2	5427PK	BOEKEL
52	176266	401038	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Arendnest		1	5427LB	BOEKEL
53	173929	401073	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zandhoek		19	5427PJ	BOEKEL
54	173792	401246	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Erpseweg		15	5427PG	BOEKEL
55	174349	401298	6	6	0.5	4	2926	2926	Boekel	Irenestraat		49	5427CV	BOEKEL
56	173858	401439	6	6	0.5	4	5283	5283	Boekel	Het Goor		2	5427PH	BOEKEL
57	173007	401440	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Erpseweg		22	5427PG	BOEKEL

58	176797	401449	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Statenweg	8	5427HC	BOEKEL
59	174234	401612	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Schutboom	1	5427CG	BOEKEL
60	175584	401630	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Donkstraat	15	5427HA	BOEKEL
61	175655	401649	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Donkstraat	21	5427HA	BOEKEL
62	173380	401719	6	6	0.5	4	13133	13133	Boekel	Het Goor	10	5427PH	BOEKEL
63	175700	401791	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Donkstraat	23	5427HA	BOEKEL
64	176662	401823	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Statenweg	13	5427HB	BOEKEL
65	174295	401906	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	20	5427PR	BOEKEL
66	176581	401917	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Statenweg	11	5427HB	BOEKEL
67	174249	401949	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	24	5427PR	BOEKEL
68	174151	402008	6	6	0.5	4	34017	34017	Boekel	Schutboom	9	5427PP	BOEKEL
69	174304	402013	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Tuinstraat	25	5427PR	BOEKEL
70	173613	402050	6	6	0.5	4	19200	19200	Boekel	Lage Raam	8	5427PT	BOEKEL
71	174213	402070	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	2	5427PS	BOEKEL
72	173964	402085	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Lage Raam	4	5427PT	BOEKEL
73	173885	402091	6	6	0.5	4	924	924	Boekel	Lage Raam	6	5427PT	BOEKEL
74	175303	402104	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Burgt	6	5427RN	BOEKEL
75	176402	402119	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zijp	4	5427HJ	BOEKEL
76	175639	402159	6	6	0.5	4	22758	22758	Boekel	Zijp	1	5427HK	BOEKEL
77	175947	402162	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zijp	1A	5427HK	BOEKEL
78	176089	402191	6	6	0.5	4	4600	4600	Boekel	Zijp	1B	5427HK	BOEKEL
79	176384	402201	6	6	0.5	4	48631	48631	Boekel	Zijp	2A	5427HJ	BOEKEL
80	176230	402251	6	6	0.5	4	9200	9200	Boekel	Zijp	3A	5427HK	BOEKEL
81	176291	402254	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Zijp	3	5427HK	BOEKEL
82	174214	402281	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	6	5427PS	BOEKEL
83	175315	402316	6	6	0.5	4	9903	9903	Boekel	Burgt	10A	5427RN	BOEKEL
84	175115	402333	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Burgt	9	5427RN	BOEKEL
85	174050	402358	6	6	0.5	4	5554	5554	Boekel	Neerbroek	3	5427PS	BOEKEL
86	174216	402383	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	8	5427PS	BOEKEL
87	174131	402396	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Neerbroek	5	5427PS	BOEKEL

88	176176	398310	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Kranerijt	48	5423XJ	HANDEL
89	175789	398410	4.63	4.5	1.26	3.71	69300	69300	Gemert-Bakel	De Wind	7	5421ZL	GEMERT
90	175495	398417	6	6	0.5	4	8452	8452	Gemert-Bakel	De Wind	19	5421ZL	GEMERT
91	175074	398527	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Handelsesteeg	27	5421ZG	GEMERT
92	175250	398530	6	6	0.5	4	1131	1131	Gemert-Bakel	Handelsesteeg	25	5421ZG	GEMERT
93	174409	398555	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	3	5421PX	GEMERT
94	174291	398660	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	8	5421PZ	GEMERT
95	173677	398675	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Serisweg	22	5421ZC	GEMERT
96	176104	398702	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Verreheide	50	5423XC	HANDEL
97	173685	398737	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Serisweg	24	5421ZC	GEMERT
98	176301	398747	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Verreheide	44	5423XC	HANDEL
99	175980	398801	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Boekelseweg	20	5423XB	HANDEL
100	174132	398807	6	6	0.5	4	2880	2880	Gemert-Bakel	Esdonk	16	5421PZ	GEMERT
101	176032	398807	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Boekelseweg	25	5423XA	HANDEL
102	176386	398907	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Verreheide	25	5423XC	HANDEL
103	176075	398941	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Boekelseweg	27	5423XA	HANDEL
104	175985	399058	6	6	0.5	4	13528	13528	Gemert-Bakel	Boekelseweg	24A	5423XB	HANDEL
105	174536	399079	4.94	4.29	1.37	2.54	14627	14627	Gemert-Bakel	Esdonk	45	5421PX	GEMERT
106	174274	399163	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	26	5421PZ	GEMERT
107	173680	399164	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Serisweg	30	5421ZC	GEMERT
108	174319	399229	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	28	5421PZ	GEMERT
109	176050	399255	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Boekelseweg	31	5423XA	HANDEL
110	174569	399282	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	40	5421PZ	GEMERT
111	174331	399314	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	29	5421PX	GEMERT
112	174531	399379	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esdonk	36	5421PZ	GEMERT
113	174349	399384	6	6	0.5	4	13432	13432	Gemert-Bakel	Esdonk	32	5421PZ	GEMERT
114	175990	399403	6	6	0.5	4	10350	10350	Gemert-Bakel	Boekelseweg	35	5423XA	HANDEL

Receptoren

Identificer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Streefwaarde (ou _E /m ³)	Ligging punt
1	174824	400396	20	linkerzijde woning
2	174849	400395	20	rechterzijde woning

Resultaten achtergrondbelasting beoogde situatie

Identificer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Ligging punt	Streefwaarde (ou _E /m ³)	Geurbelasting [ou _E /m ³]
1	174824	400396	linkerzijde woning	20	11,881
2	174849	400395	rechterzijde woning	20	17,482