

Ruimtelijke onderbouwing

*Noordstraat 6
Venhorst*



Ruimtelijke onderbouwing

Datum: 20 september 2016
Status: Definitief
Initiatiefnemer: M.M. Melis
Noordstraat 6
5428 NR Venhorst
Opgesteld door: E. van den Berselaar

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Huidige situatie	5
1.2 Gewenste situatie	6
1.3 Ruimtelijke en functionele structuur	6
2 Planologisch kader	7
2.1 Rijksbeleid.....	7
2.2 Provinciaal beleid.....	7
2.2.1 Structuurvisie	7
2.2.2 Verordening ruimte	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Structuurvisie	11
2.3.2 Beleidsnota Vitaal buitengebied Boekel.....	12
2.3.3 Bestemmingsplan.....	13
3 Ruimtelijke aspecten	15
3.1 Stedenbouw en landschap.....	15
3.2 Verkeer en infrastructuur	15
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	15
3.4 Externe veiligheid	17
4 Milieuaspecten.....	19
4.1 Geluid	19
4.2 Fijnstof	19
4.3 Geur	20
4.4 Water	20
4.5 Natuur	22
4.6 Bodem	23
5 Uitvoerbaarheid en procedure.....	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.3 Te volgen procedure	24
6 Conclusie	25
Bijlagen.....	26

1 Inleiding

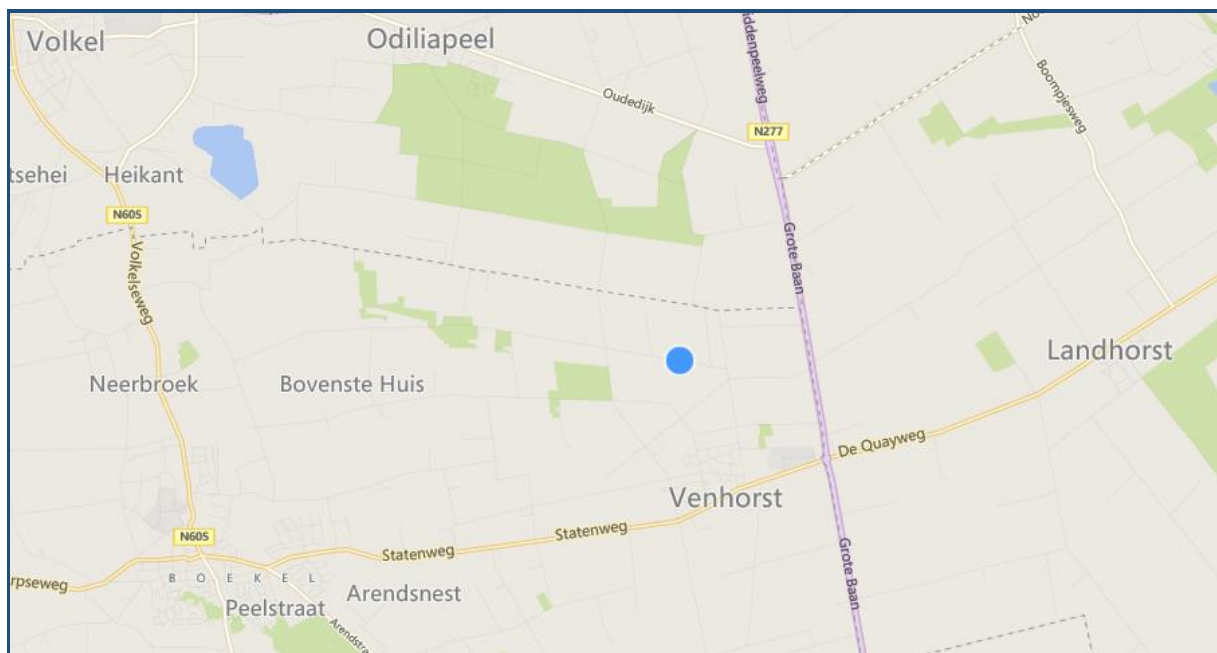
Initiatiefnemer, M.M. Melis, exploiteert aan de Noordstraat 6 te Venhorst een varkensbedrijf. Het betreft de percelen met de kadastrale aanduiding D 3323 en 3324, totaal groot 7.700 m². Daarnaast is het mechanisatiebedrijf van de zoon op de locatie gevestigd. Het bedrijf richt zich op reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan landbouwmachines en tractoren. Er is opslag van diverse onderdelen voor deze machines en werktuigen. Van bewerken van producten is geen sprake. Wel is sprake van het laden en lossen van onderdelen en machines. Beide wonen op de locatie aan de Noordstraat 6 waar naast de bedrijfswoning een mantelzorgwoning aanwezig is.

Het betreft een kleinschalige onderneming. Op dit moment heeft de locatie een agrarische bestemming. De varkenshouderij wordt gestaakt. Het mechanisatiebedrijf op de locatie past niet binnen de huidige bestemming. Het is derhalve gewenst de bestemming te wijzigen.

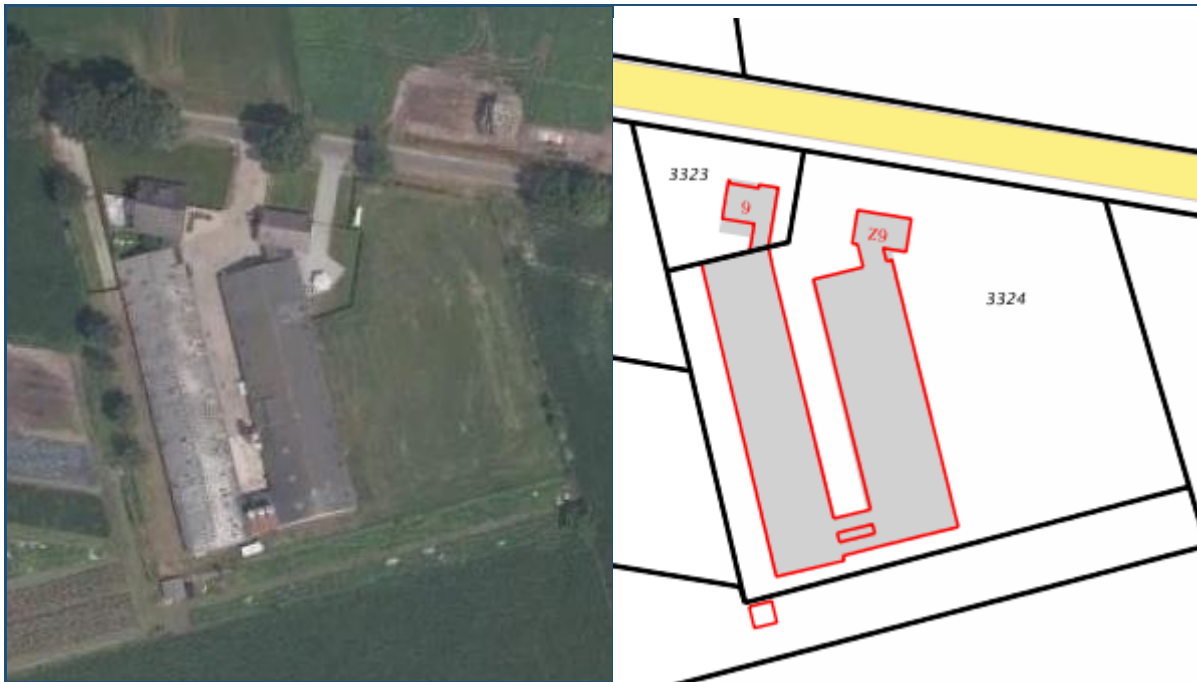
De gemeente heeft aangegeven de bestemmingswijziging mee te willen nemen bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt getoetst of de gewenste ontwikkeling past binnen de gestelde wet- en regelgeving.

Ligging

De locatie is gelegen in het buitengebied van Venhorst, gemeente Boekel, op circa 700 meter van de kern van Venhorst.



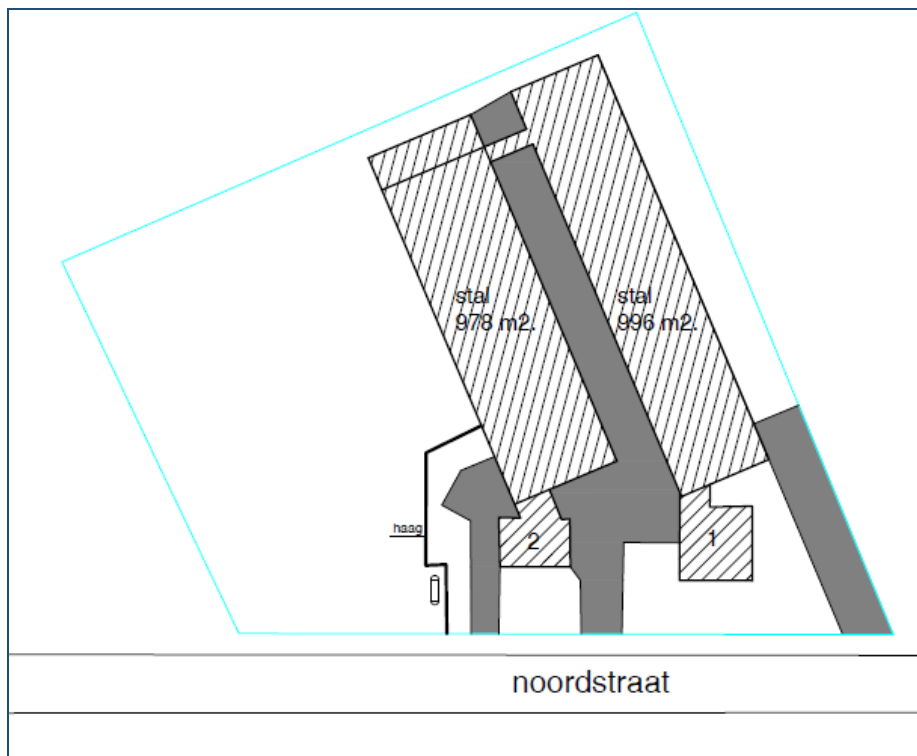
Afbeelding 1: Ligging ten opzichte van de nabijgelegen kernen, bron: Bing maps



Afbeelding 2: Bovenaanzicht bedrijf, bron: Bing maps en pdok-viewer

1.1 Huidige situatie

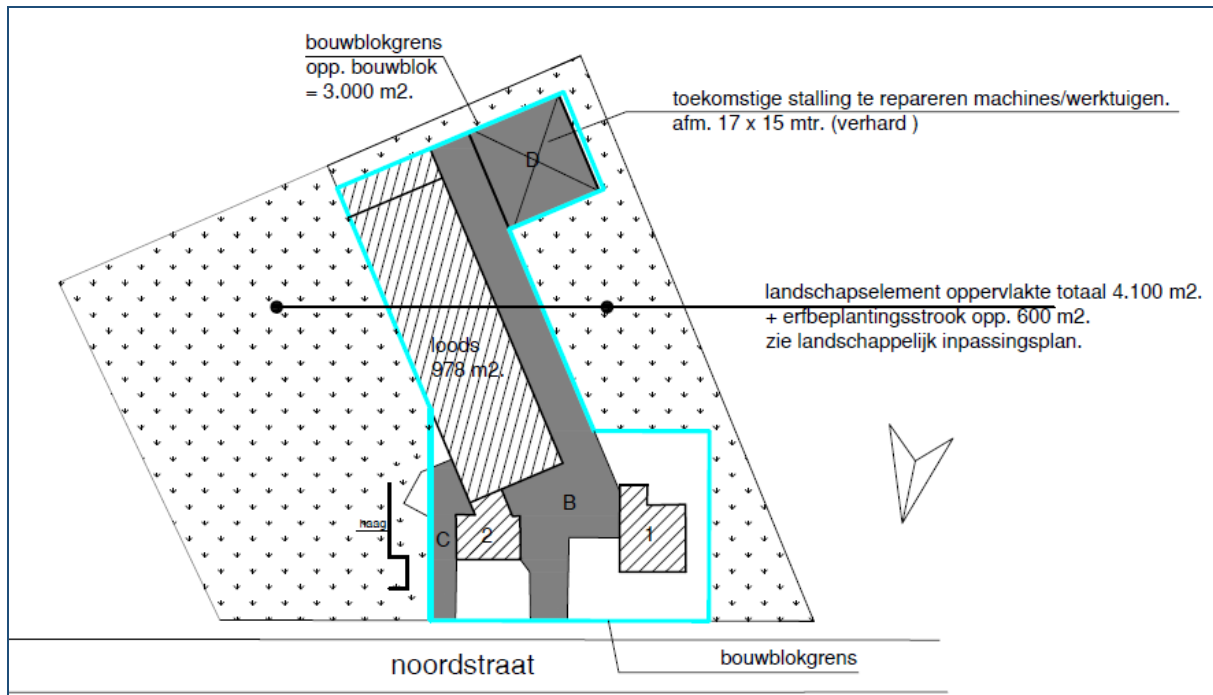
In de huidige situatie zijn op de locatie twee woningen aanwezig waarvan één een mantelzorgwoning betreft. Daarnaast zijn twee stallen aanwezig. Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 3: Huidige situatie

1.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt één van de stallen gesloopt. De andere stal wordt in gebruik genomen als loods/werkplaats. Op onderstaande situatietekening is de gewenste situatie weergegeven. Tevens is rekening gehouden met een toekomstige stalling voor te repareren machines/werktuigen. In eerste instantie zal deze bestaan uit enkel erfverharding. In een later stadium zal deze eventueel overkapt worden. Een situatietekening op schaal is als bijlage toegevoegd.



Afbeelding 4: Gewenste situatie

1.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie is gelegen in het buitengebied van Venhorst, gemeente Boekel. De locatie is gelegen aan de Noordstraat, een verharde doorgaande weg. De locatie beschikt over twee eigen inritten. In de nabije omgeving van het bedrijf aan de Noordstraat 6 te Venhorst zijn zowel burgerwoningen, agrarische bedrijven, een paardenhouderij als een enkel niet-agrarisch bedrijf te vinden. De meest nabijgelegen woning bij een veehouderij is gelegen aan de Noordstraat 27 op een afstand van circa 77 meter. De inrichtingsgrens van de veehouderij is gelegen op een afstand van 20 meter. Het landschap kenmerkt zich door openheid, rationele verkaveling en bomenlanen. De omliggende gronden worden gebruikt ten behoeve van de akkerbouw en veeteelt.

2 Planologisch kader

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

2.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

Het planologische beleid van de provincie is verwoord in de structuurvisie ruimtelijke ordening en juridisch geborgd middels de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).

2.2.1 Structuurvisie

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

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De

visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.

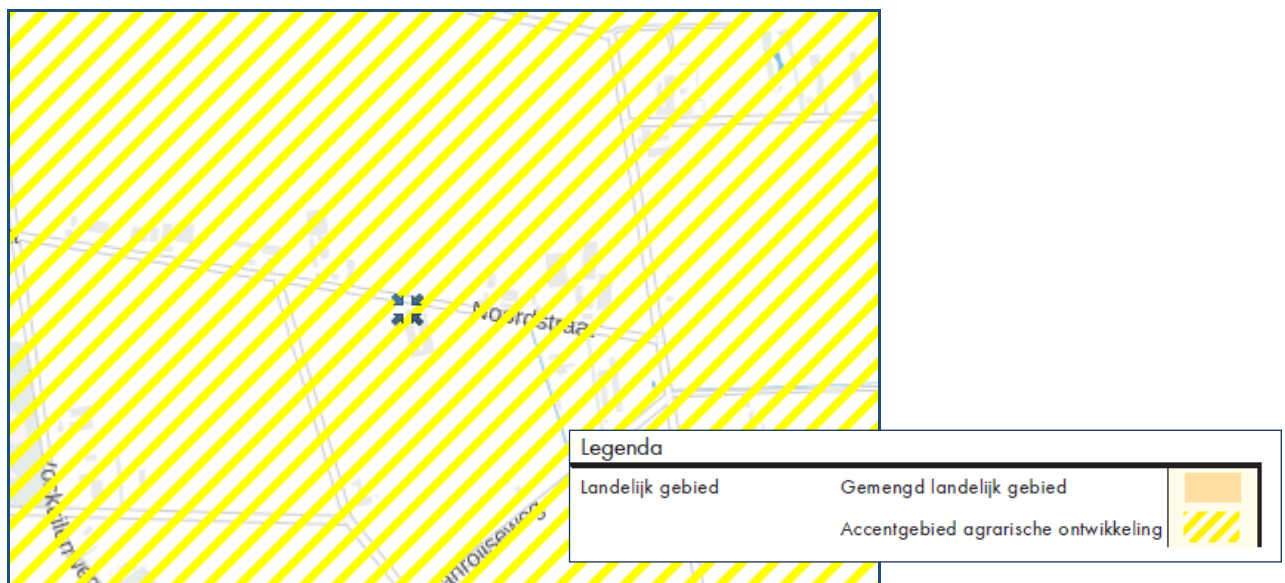
De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit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

De locatie aan de Noordstraat 6 te Venhorst is gelegen in 'landelijk gebied', in 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.

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

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

Onderhavige ontwikkeling betreft een agrarisch technisch hulpbedrijf en past daarmee binnen het beleid van functiemenging en agrarische activiteit.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

2.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

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

Onderhavige locatie is gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. In artikel 7.10 zijn regels gesteld aan gaande niet-agrarische functies. In artikel 7.11 zijn vervolgens afwijkende regels opgenomen voor agrarische technische hulpbedrijven in gemengd landelijk gebied. Daarnaast zijn de regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 van toepassing.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

De varkensstal wordt gesloopt, deze is niet bruikbaar voor de gewenste activiteiten. De gewenste activiteiten vinden in bestaande bebouwing plaats. Daarnaast is met het plan rekening gehouden met een eventuele toekomstige stallingsplaats voor de machines/werktuigen. Gezien bovenstaande is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is ten behoeve van de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke als bijlage is bijgevoegd. Deze levert een bijdrage aan de fysieke verbetering van de omgeving.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bevat deze ruimtelijke onderbouwing daarnaast een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de naaste omgeving van de locatie aan de Noordstraat 6. In het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden, de landschappelijke waarden, verkeer en de effecten op de omgeving.

Artikel 3.2 stelt regels aangaande de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Hierbij bevat de toelichting een verantwoording dat de verbetering binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid past en de wijze waarop deze verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

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

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

Artikel 7.10 (lid 1) Niet-agrarische functies

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

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

De oppervlakte van het bestemmingsvlak is circa 3.000 m² waarmee voldaan wordt aan deze bepaling.

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

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

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Één van de twee varkensstallen wordt gesloopt. De andere varkensstal wordt gebruikt ten behoeve van het mechanisatiebedrijf.

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

Onderhavige ontwikkeling leidt tot een bedrijf behorende tot de milieucategorie 3.1 (SBI 016.1). In artikel 7.11 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn hiertoe afwijkende regels opgenomen ten behoeve van onder andere mechanisatiebedrijven ten behoeve van de agrarische sector.

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

Onderhavig initiatief betreft één bedrijf.

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

Onderhavig initiatief betreft geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Onderhavig initiatief betreft geen detailhandelsfunctie.

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

Het is een kleinschalige onderneming. Binnen de hier genoemde omvang heeft het bedrijf nog voldoende mogelijkheden. Het bouwvlak heeft nu een oppervlakte van circa 3.000 m². Dit geeft voldoende mogelijkheden op de langere termijn.

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

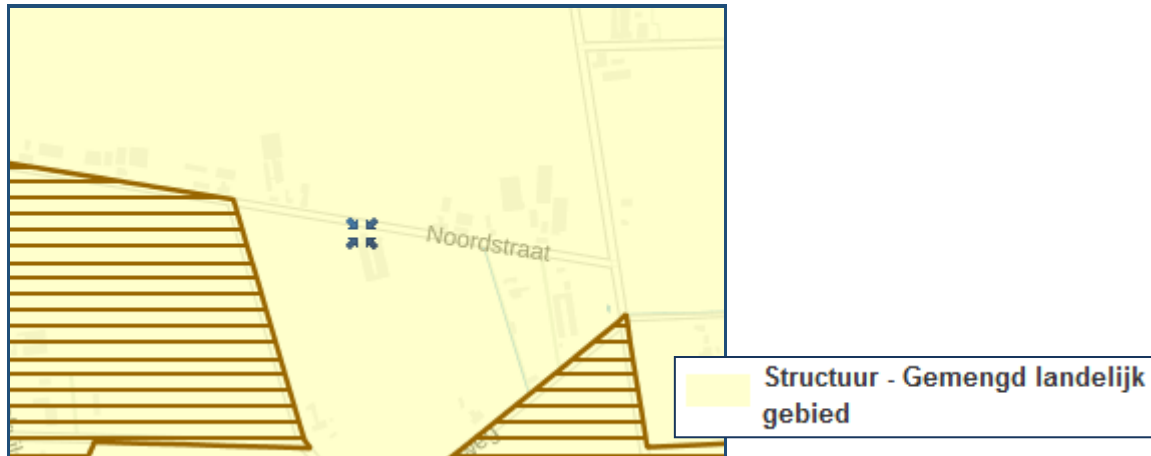
Het mechanisatiebedrijf betreft een kleinschalig bedrijf. De bedrijfsruimte heeft in totaal een oppervlakte van 978 m².

Artikel 7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

De beoogde ontwikkeling betreft de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf. Het bouwperceel heeft een grootte van 3.000 m² en voldoet daarmee aan deze bepaling.

2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
Het betreft geen bestaand bedrijf.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart behorende tot Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

Structuurvisie Boekel 2011

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

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



Afbeelding 7: Uitsnede kaart behorende tot Structuurvisie Boekel 2011

2.3.2 Beleidsnota Vitaal buitengebied Boekel

De gemeenteraad van Boekel heeft in 2013 de beleidsnota 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Uitgangspunt van de beleidsnota 'Vitaal Buitengebied Boekel' is dat de kwaliteit van het Boekelse buitengebied wordt verbeterd. Hierbij wordt extra ruimte geboden voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, al dan niet in bepaalde gebieden, waarbij de beoogde kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de bestemmingswinst die voortvloeit uit de ruimtelijke ontwikkeling. In sommige gevallen is het niet of onvoldoende mogelijk om dit op de locatie zelf te realiseren. Een mogelijkheid is dan ook om een bedrag te storten in een gemeentelijk fonds Vitaal buitengebied Boekel. De gemeente gebruikt dit fonds vervolgens voor gemeentelijke projecten in het buitengebied of gemeentelijke bijdragen aan projecten van anderen.

De nota bestaat uit drie onderdelen. Een strategie, een kwaliteitsgids en waarderingsnormen. De strategie vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Boekel, zoals deze op 13 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Benoemd is dat er nieuwe wegen bewandeld moeten worden met nadruk op de kwaliteit van het landelijk gebied en het beter in balans komen van people, planet, profit. De strategie geeft aan hoe dat verder vorm kan krijgen. In de strategie wordt ook nadrukkelijk de relatie gelegd met de zonerings uit de structuurvisie. In zowel de strategie als de structuurvisie vormt de inpassing in het landschap een belangrijk uitgangspunt. Dat is uitgewerkt in de Kwaliteitsgids. Daarin is uitgewerkt hoe het landschap versterkt kan worden in de verschillende deelgebieden in het buitengebied van Boekel. Bijzondere aandacht daarbij is er voor de buurtschappen en het woonwerk-landschap waar in potentie de meeste ruimte is voor ontwikkeling. Onderhavige locatie is gelegen ter plaatse van de jonge ontginningen.

De jonge ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. De erven hebben een rationele indeling met een woonzone met de bedrijfswoning aan het ontginningslint (bomenlaan) en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter. Op de erven waar een schaalvergroting heeft plaatsgevonden, liggen de bedrijfskavels vaak 'kaal' in het landschap. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwing beeldbepalender is geworden.

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in de Peelontginningen, dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, openheid en een rationele verkaveling passen goed bij de functionele ordening van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. Randvoorwaarde is wel een goede landschappelijke inpassing met erfbeplanting.

Onderdeel van de kwaliteitsgids zijn de zogenaamde waarderingsnormen waarin de bijdrage aan landschappelijke kwaliteit in financiële termen wordt berekend om elk geval op vergelijkbare wijze te kunnen beoordelen in termen van te leveren tegenprestatie.

Indien een ontwikkeling past in de nieuwe strategie en er overeenstemming bestaat over de landschappelijke tegenprestatie, wordt dit planologisch-juridisch geborgd in het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Het initiatief wordt aan de hand van de volgende stappen zoals opgenomen in de nota beoordeeld:

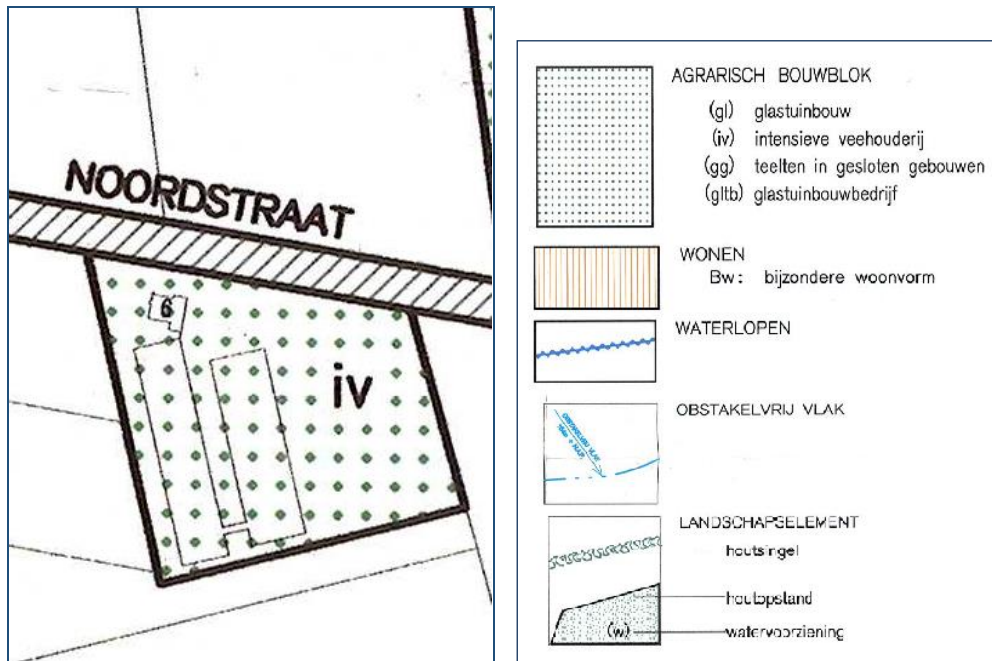
1. *Past het initiatief in het bestemmingsplan buitengebied? Zo ja: medewerking verlenen; zo nee, dan door naar stap 2.*
Het initiatief past niet in het bestemmingsplan buitengebied. De locatie heeft nu een agrarische bestemming.
2. *Past het initiatief in de functionele zoneringsvisie c.q. verstoort het de primaire functie van het gebied? Zo ja, afwijzen, zo nee naar stap 3.*
Het initiatief verstoort de primaire functie van het gebied niet. De prioritairere functie van de jonge ontginningen betreft agrarisch. Het gewenste bedrijf staat ten dienste aan de agrarische sector. De nieuwe functie levert geen beperkingen aan de agrarische bestemmingen in de omgeving.
3. *Past het initiatief in de zoneringsdynamiek – luwte - rust en houdt het rekening met de voorwaarden die hieraan gesteld moeten worden? Zo nee afwijzen, zo ja door naar stap 4.*
Het agrarische landschap vormt een luwte gebied. Luwte wil zeggen dat er beperkingen gesteld worden aan de aard van de vormen van gebruik als het gaat om verkeersaantrekkende, intensiteit van gebruik en verstoring van de primaire functie van het gebied als productielandschap. Onderhavig initiatief trekt beperkt verkeer aan. Echter in de huidige situatie als agrarisch bedrijf is dat niet anders. Onderhavig initiatief betreft een agrarisch technisch hulpbedrijf en draagt derhalve bij aan het productielandschap.
4. *Verstoort het initiatief de balans tussen dorp en landelijk gebied en vormt het een bedreiging voor de instandhouding van het verzorgingsniveau en leefbaarheid? Zo ja, afwijzen, zo nee door naar stap 5.*
Het betreft een bestaand bouwvlak. De sloop van één van de stallen komt de kwaliteit van het gebied ten goede. De nieuwe functie past in het buitengebied.
5. *Draagt het initiatief bij aan de kwaliteit van ons landschap door in eerste instantie een goede landschappelijke inpassing op locatie dan wel een bijdrage in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. Zo nee afwijzen, zo ja door naar stap 6.*
De locatie wordt goed landschappelijk ingepast conform bijgaand beplantingsplan. Daarnaast is een berekening bijgevoegd waaruit blijkt dat het initiatief voldoende bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap.
6. *Het initiatief wordt in de vorm van een passende planologische procedure mogelijk gemaakt. Tevens wordt de tegenprestatie vastgelegd in de vorm van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.*
Het initiatief wordt opgenomen in het omgevingsplan 'Buitengebied 2016'.

2.3.3 Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2005 van de gemeente Boekel is vastgesteld op 28 februari 2006. De locatie aan de Noordstraat 6 te Venhorst heeft conform dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch gebied' met een agrarisch bouwvlak en de aanduiding intensieve veehouderij. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

De gewenste activiteiten zijn niet rechtstreeks binnen de regels van het bestemmingsplan toegestaan.

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



Afbeelding 8: Detailbestemmingen

3 Ruimtelijke aspecten

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

3.1 Stedenbouw en landschap

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Noordstraat 6 wordt begrenst door de openbare weg aan de noordzijde. Landbouwgrond in eigendom bij derden omringd de overige zijden. De Noordstraat is een doorgaande weg. De omliggende objecten betreffen agrarische bedrijven en burgerwoningen. De agrarische bebouwing is massaler dan de woningen met bijgebouwen van de woningen. Er kan dan ook gesproken worden over een zeer wisselende bebouwing. De bebouwing is wisselend gerealiseerd van metselwerk en/of damwand met daken gedekt met golfplaten of pannen. Het gebied heeft een sterk agrarisch karakter. De erven hebben een rationele indeling met een woonzone met de bedrijfswoning aan het ontginningslint (bomenlaan) en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter. Op de erven waar een schaalvergroting heeft plaatsgevonden, liggen de bedrijfskavels vaak 'kaal' in het landschap. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwing beeldbepalender is geworden.

Op de locatie is een bedrijfswoning en een mantelzorgwoning aanwezig. Achter de woning staat de stal welke gebruikt gaat worden als werkplaats en loods. De gebouwen zijn voor wat betreft vorm en uitstraling passend in de landelijke omgeving. Middels de landschappelijke inpassing wordt het zicht op de bebouwing onderbroken.

3.2 Verkeer en infrastructuur

Onderhavig initiatief heeft een beperkte verkeer aantrekkende werking. Het gaat om circa 5 vrachtwagens, 5 tractoren en circa 10 bestelwagens per week naast de gebruikelijke privé verkeersbewegingen. De omliggende wegen zijn geschikt voor landbouwvoertuigen en behoeven dan ook geen aanpassingen voor de enkele vrachtwagen en bestelwagens. De capaciteit van de wegen is voldoende. De verkeersbewegingen nemen in de gewenste situatie af ten opzichte van een agrarische bestemming. Het betreft het aan- en afrijden van een enkele vrachtwagen voor het laden of lossen van materialen en het aan en af rijden van bestelwagens, tractoren en/of personenwagens. De capaciteit van de omliggende infrastructuur is voldoende gebleken in de huidige situatie, de feitelijke situatie wijzigt niet. De bestaande infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen. Parkeren/stalling van de voertuigen gebeurt op eigen terrein.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie weergegeven. Hierop is te zien dat de locatie aan de Noordstraat 6 niet gelegen is in cultuurhistorisch waardevol gebied.

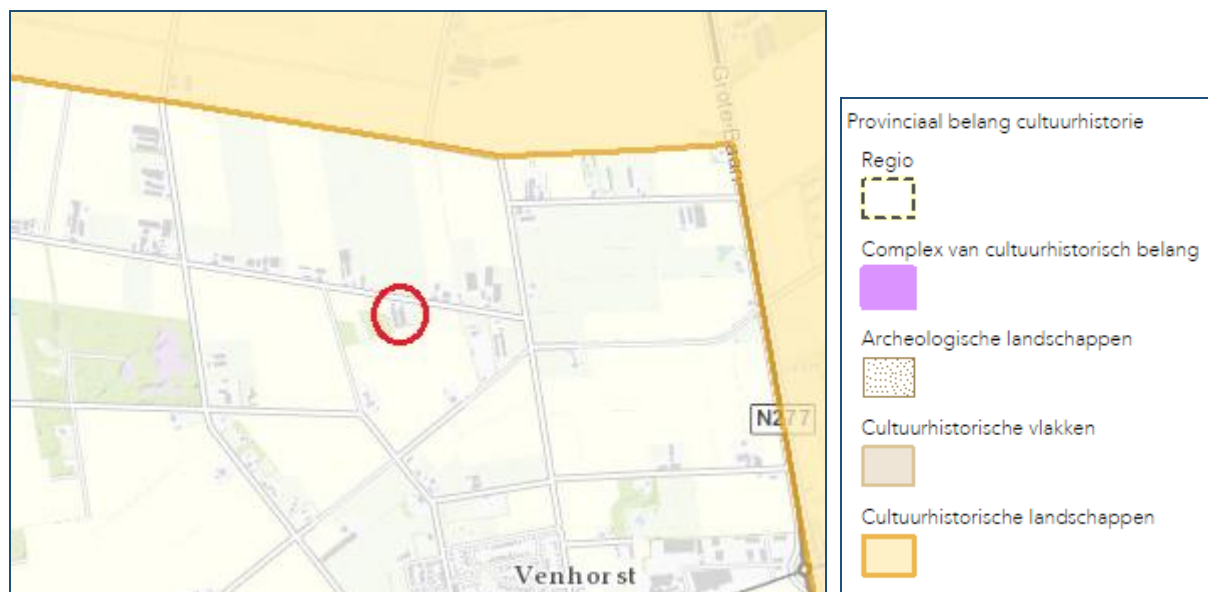
De gemeente Boekel heeft het provinciale beleid uitgewerkt in het bestemmingsplan. Het huidige cultuurlandschap is ontstaan door een wisselwerking tussen het fysieke milieu en het menselijk handelen. In het verleden waren de menselijke activiteiten sterk afhankelijk van de omstandigheden die door de natuurlijke situatie werden geboden. In de loop van de vorige eeuw werd men door de opkomst van de kunstmest en mechanisatie minder afhankelijk van de natuurlijke situatie. Het gebied werd in een hoog tempo ontgonnen. De rand van de Peelhorst en Centrale Slenk, waarop de kern Boekel zich bevindt, leende zich van oudsher voor bewoning. Dit vanwege:

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

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

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

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



Afbeelding 9: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant

Archeologie

De gemeente Boekel heeft eigen Archeologie beleid opgesteld. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bijbehorende kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde, Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Met onderhavige ontwikkeling wordt de bodem niet verstoord.



Afbeelding 10: Uitsnede Archeologie kaart Boekel 2014

Gezien bovenstaande is nader onderzoek op het gebied van cultuurhistorie en/of archeologie niet noodzakelijk. De toekomstig te realiseren stallingsplaats zal de 2.500 m² niet overstijgen. Zouden hiervoor eventueel werkzaamheden in de bodem nodig zijn dan is verder onderzoek inzake het aspect archeologie niet noodzakelijk gezien de oppervlakte van de stallingsplaats. Deze aspecten geven geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

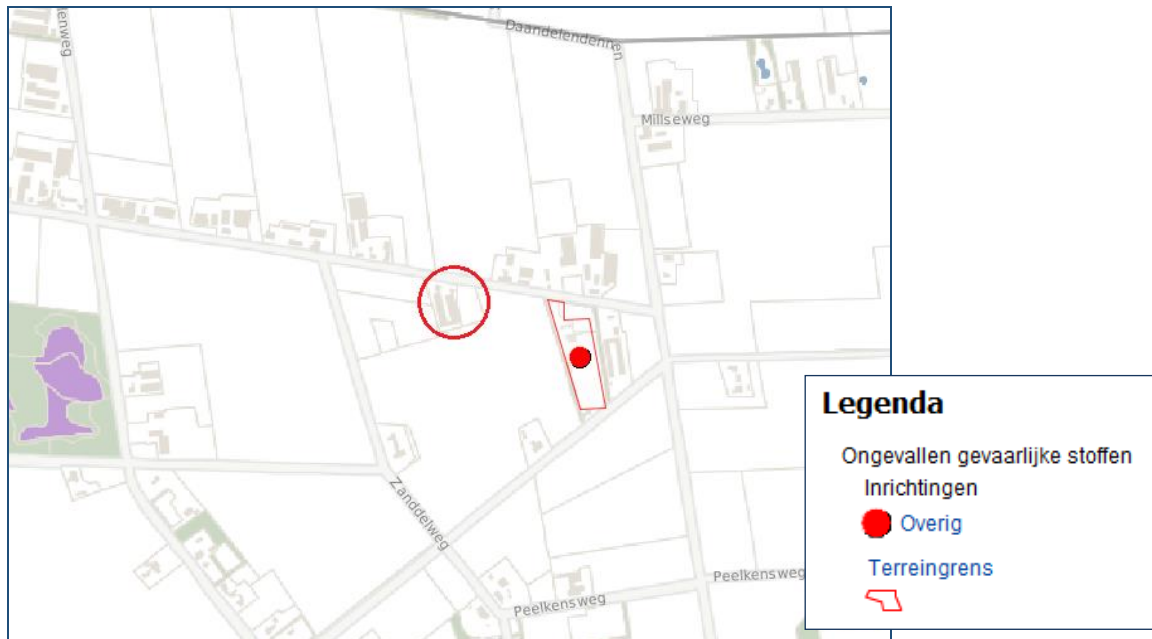
3.4 Externe veiligheid

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

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' heeft geen betrekking op de activiteiten welke plaatsvinden op de locatie aan de Noordstraat 6.

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

Op onderstaande uitsnede van de Risicokaart is te zien dat in de buurt van de Noordstraat 6 te Venhorst één risicovolle inrichting aanwezig is. Dit betreft Noordstraat 10. Het risico beperkt zich tot de inrichting en levert derhalve geen beperkingen op voor de gewenste ontwikkeling.



Afbeelding 11: Uitsnede provinciale Risicokaart

4 Milieuaspecten

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

4.1 Geluid

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, vastgesteld op 19 oktober 2007, voor het laatst gewijzigd op 1 maart 2014, bevat regels met betrekking tot geluid. In artikel 2.17 zijn waarden opgenomen ten aanzien van het maximaal toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximaal geluidsniveau veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. In de periode tussen 07.00 uur en 19.00 uur gelden deze waarden niet ten aanzien van laad- en losactiviteiten. Het bedrijf richt zich op reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan landbouwmachines en tractoren. Er is opslag van diverse onderdelen voor deze machines en werktuigen. Van bewerken van producten is geen sprake. Wel is sprake van het laden en lossen van onderdelen en machines. Voor de activiteiten in de nieuwe situatie wordt een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan alvorens de activiteiten te starten.

4.2 Fijnstof

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

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

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

Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Deze grens is vertaald naar een ontwikkeling van 1.500 woningen. Aannemelijk is dat gepaard met deze woningen 7.500 verkeersbewegingen per dag zijn gemoeid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling met enkele verkeersbewegingen per dag een zeer geringe bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dan ook 'Niet In Betekenende Mate' is. Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Geur

Met betrekking tot geur zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer geen bepalingen opgenomen welke van toepassing zijn op onderhavig bedrijf. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' worden echter wel richtafstanden gegeven welke aangehouden dienen te worden tussen de inrichting en een gevoelig object. Ten aanzien van geur wordt voor mechanisatiebedrijven een minimale afstand van 30 meter aangegeven. De grens van de inrichting aan de Noordstraat 6 is gelegen op een afstand van 77 meter van het dichtstbijzijnde gevoelige object aan de Noordstraat 27 en voldoet daarmee aan de richtafstand.

Omgekeerde werking

Het bedrijf aan de Noordstraat 6 betreft een geurgevoelig object maar wordt niet beschermd omdat op 19 maart 2000 de woning aan de Noordstraat 6 behoorde tot de op deze locatie gevestigde veehouderij (art. 3 lid 2 Wet geurhinder en veehouderij). Verder onderzoek naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen op deze locatie zijn derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Water

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

Beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel (Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m².

Bestaande situatie waterhuishouding

In de bestaande situatie wordt het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Het niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van de stallen en erfverharding wordt naar de sloot geleid. Het overige vloeit af naar omliggende gronden. De erfverharding en daken van de bebouwing worden zorgvuldig schoongehouden zodat het hemelwater niet verontreinigd wordt en het zonder problemen kan afvloeien naar de omliggende gronden/sloten.

Toekomstige situatie waterhuishouding

In de toekomstige situatie wordt het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater geloosd op het gemeentelijk riool, dit blijft ongewijzigd. Het niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van de loods/werkplaats en erfverharding wordt naar de sloot geleid.

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

4.5 Natuur

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

Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de EHS

Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument betreft Dommelbeemden op een afstand van circa 15 km. Het dichtstbijzijnde Habitat- en Vogelrichtlijngebied betreft Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van circa 16 km. De dichtstbijzijnde EHS is gelegen op circa 630 meter.

Gezien de aard van de activiteiten aan de Noordstraat 6 zijn negatieve effecten als gevolg van de uitstoot van ammoniak uitgesloten. Doordat de locatie niet gelegen is in één van de gebieden zijn ook het verlies van oppervlakte en versnippering uitgesloten. Vanaf de locatie wordt geen water onttrokken uit of geloosd in een beschermd gebied waardoor effecten als verdroging, vernatting uitgesloten zijn. Verstoring door geluid, licht, trilling en optische verstoring zijn gezien de grote afstand en de tussenliggende landschappelijke elementen uit te sluiten. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen negatieve effecten oplevert ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de EHS.

Flora en Fauna

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

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

De bebouwing welke gesloopt dient te worden is voorzien van een hellend dak en volledig dicht uitgevoerd. De kans op aanwezigheid van beschermde vogels en vleermuizen is derhalve laag.

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

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

4.6 Bodem

Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt voorwaarden aan meldingsplichtige bedrijven, zoals het bedrijf aan de Noordstraat 6, ten aanzien van bodembescherming. Binnen de inrichting vinden activiteiten plaats en worden stoffen opgeslagen welke mogelijk de bodem kunnen verontreinigen indien niet de juiste maatregelen worden getroffen. Het Activiteitenbesluit stelt eisen aan de opslag en het gebruik van deze stoffen. Hiertoe zullen op het bedrijf voorzieningen worden getroffen. Het betreft onder andere vloeistofdichte lekbakken en vloeistofkerende vloeren. Op deze manier wordt het risico op bodemverontreiniging vrijwel nihil.

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

5 Uitvoerbaarheid en procedure

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierin is geborgd dat:

- De kosten die uit dit plan voortvloeien voor rekening van de initiatiefnemer zijn;
- Er is een uitvoeringsplicht met boeteclausule bij het niet uitvoeren;
- Landschappelijke inpassing is geborgd;
- Eventuele planschade komt voor rekening van initiatiefnemer;
- Kwaliteitsverbetering op basis van de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" is geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.3 Te volgen procedure

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

Het bestemmingsplan wordt in ontwerp ter inzage gelegd. Op formele wijze vindt een kennisgeving van het ontwerpbesluit plaats. Gedurende deze periode krijgt iedereen de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te geven. Het bestemmingsplan kan eventueel worden aangepast.

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

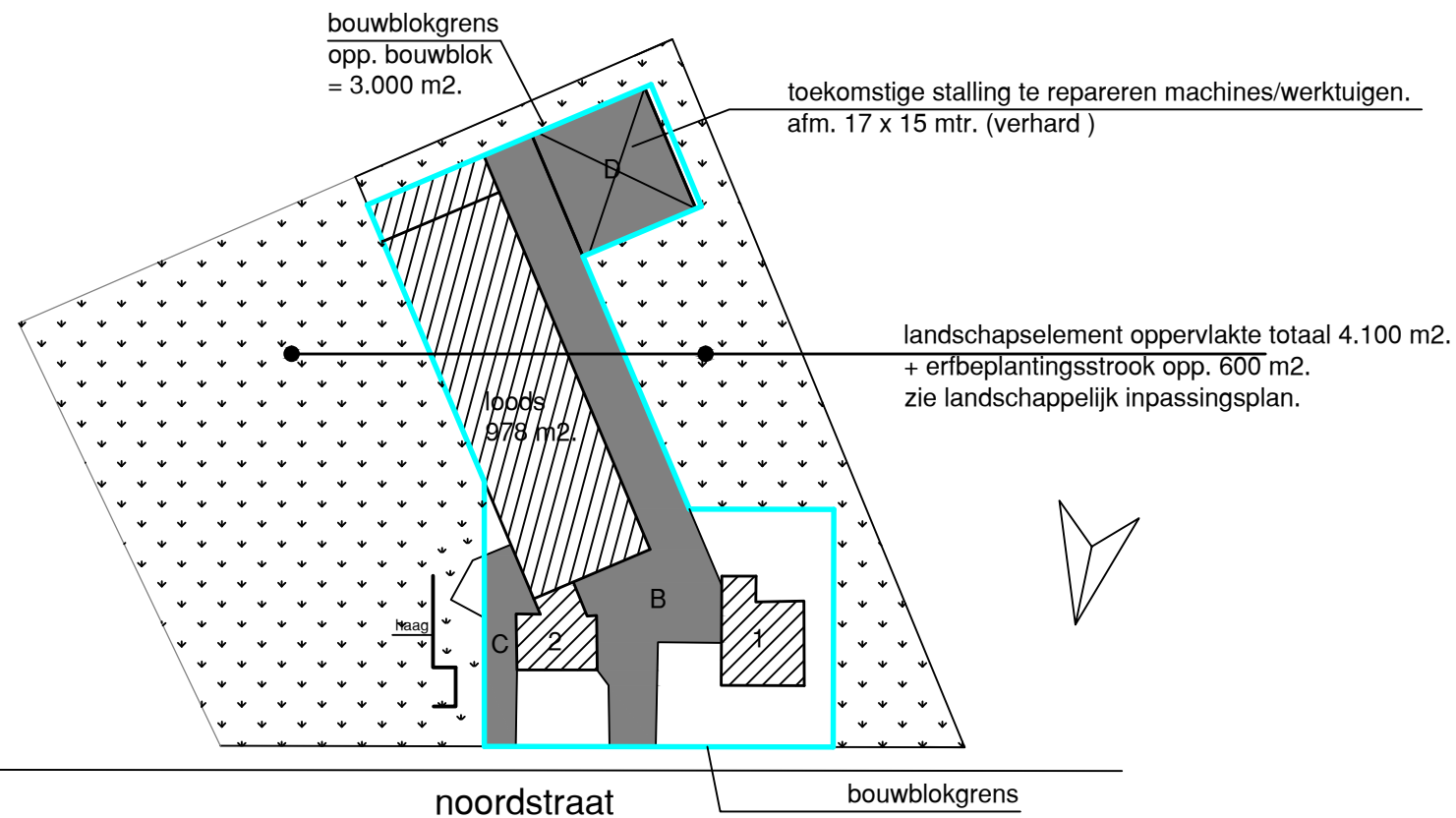
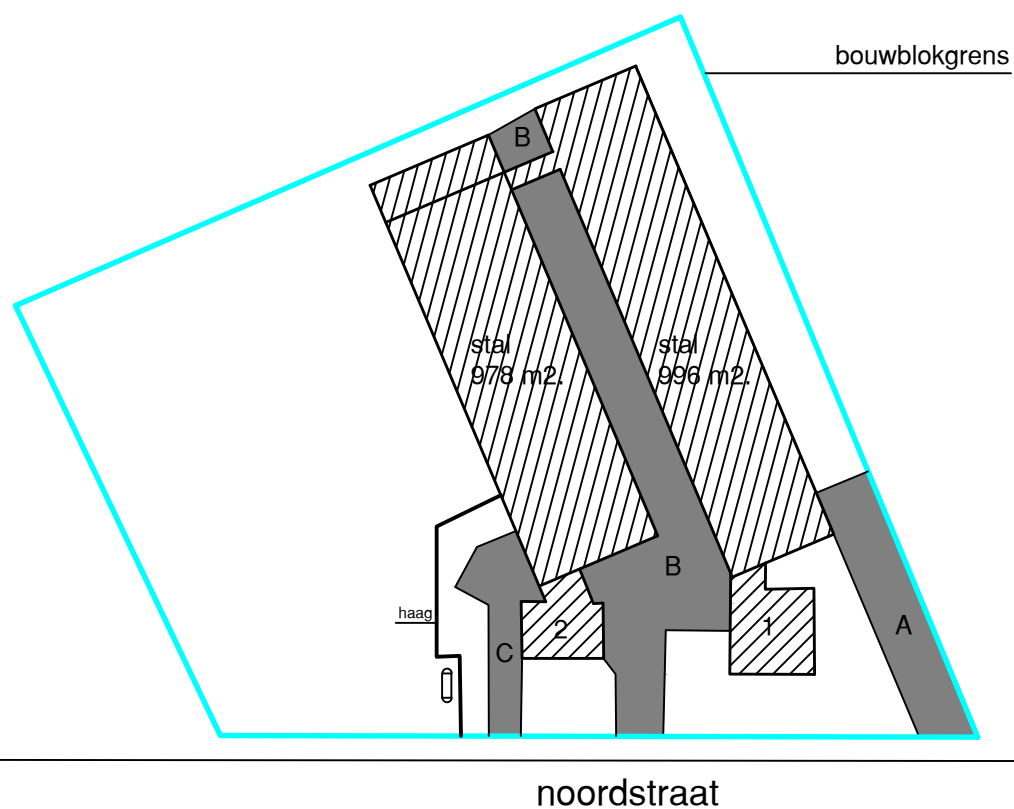
6 Conclusie

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

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

Bijlagen

Situatietekening bestaande en beoogde situatie
Landschappelijk inpassingsplan
Berekening kwaliteitsverbetering



BESTAAND BOUWBLOK MET GEBOUWEN

Oppervlakte Agrarisch Perceel Sectie D nr. 3323+3324 = 7.700 m².
 Oppervlakte Agrarisch Bouwblok = 7.700 m².
 Oppervlakte Varkensstallen = 1.974 m².
 Oppervlakte Mantelzorgwoning -2- (bijgebouw) = 100 m².
 Oppervlakte Erfverharding = 266 (A)+ 697 (B) + 148 (C)= 1.111m².
 Inhoud Bedrijfswoning -1- = ±450 m³.

NIEUW BOUWBLOK MET TOEKOMSTIGE GEBOUWEN.

Oppervlakte Nieuw Bouwblok = 3.000 m².
 Oppervlakte Loods + Werkplaats = 978 m².
 Oppervlakte Mantelzorgwoning -2- (bijgebouw) = 100 m².
 Oppervlakte Erfverharding = 720 (B) + 125 (C) + 255 (D) = 1.100 m².
 Oppervlakte Erfbeplanting verplicht 20 % = 600 m².
 Extra landschapselement 4.100 m².
 Inhoud Bedrijfswoning -1- = ±450 m³.


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

project : Situatietekening behorende bij wijziging bestemming bedrijf incl. wijziging bouwblok, bedrijf aan de Noordstraat 6 te Venhorst.

opdrachtgever: Dhr. M.M. Melis
 Noordstraat 6 5428 NR Venhorst

onderwerp : **SITUATIE BESTAAND - NIEUW**

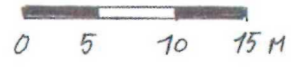
get.: G. v.d. R	d.d.: 09-03-2016	gew. 2: 23-06-2016	gew. 4:	bestek nr.:
schaal: 1: 1000	gew. 1: 25-04-2016	gew. 3: 06-09-2016	gew. 5:	formaat: 420 x 297

BLAD: 1



LEGENDA

-  BOMEN
BEUK 7 ST, HAAGBEUK 6 ST,
LINDE 3 ST, HOOT 1 ST,
TAMMEKASTANJE 1 ST, HOOG-
STAMFRUITBOMEN 7 ST
-  BESTAANDE BOMEN
-  AANPLANTEN BOSPLANTSOEM
1.25 M X 1.25 M IN DRIEHOEKS
VERBAND
-  HAAG: BEUK 4 ST/M
-  BESTAANDE HAAG
-  WILDE BLOEMENWEI
-  HOOGSTAMFRUITBOOM-
GAARD



Opdrachtgever: M. MELIS
NOORDSTRAAT 6
VENHORST

Tekeningnr: 1526.2
Datum: SEPT 2016



Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur

Rietvalseweg 10
5427 LR Boekel
M 06 559 557 15
E borgo.veen@gmail.com

↑
Schaal: 1:500

Getekend:
Janka Borgo



Borgo

Tuin- en landschapsarchitectuur

Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel

M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com

KvK 172 409 14 / BTW NL 130 937 502 B01

B NL 35 INGB 000 518 42 34

Landschappelijk inpassingsplan – toelichting

Locatie: Noordstraat 6

Venhorst

Gemeente: Boekel

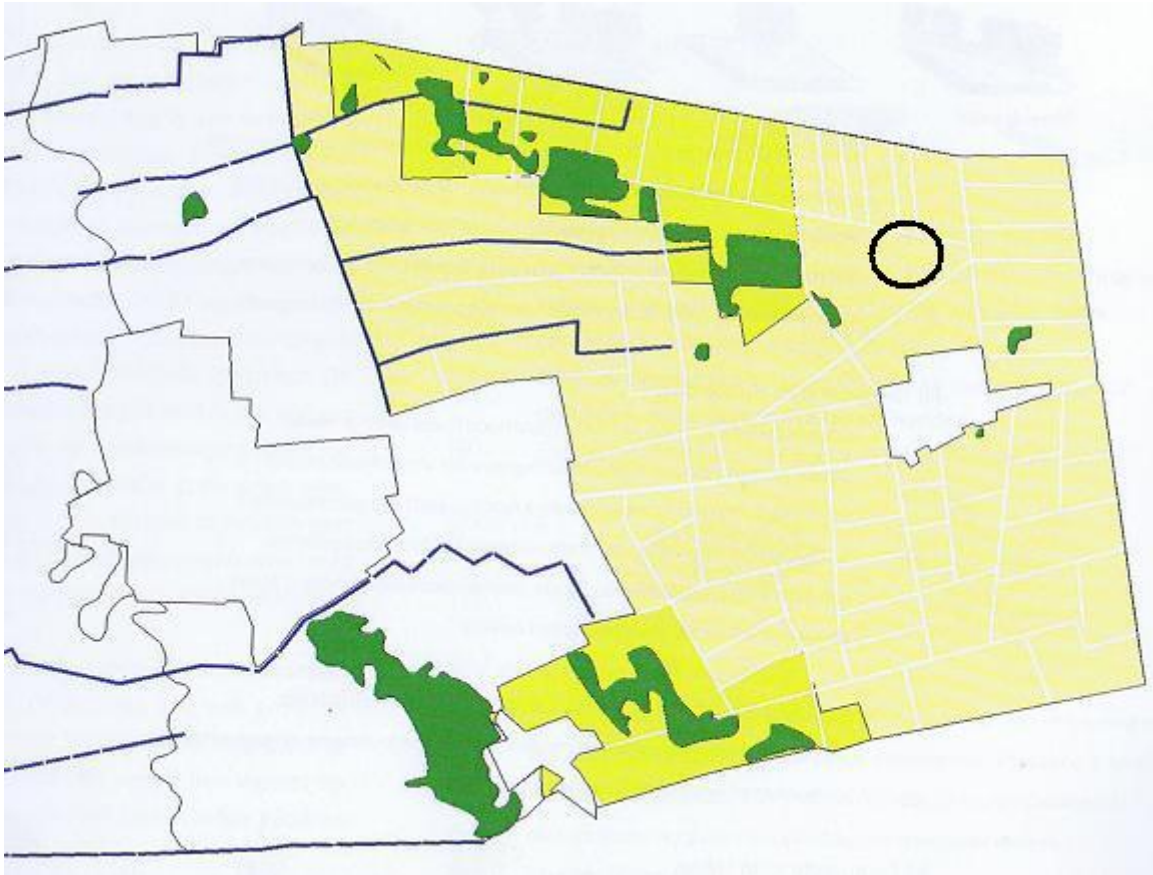
Tekeningnummer: 1526.2

Opgesteld door: Janka Borgo

Datum: September 2016

Erf en landschap.

Na een landschapsanalyse zijn in het rapport Vitaal Buitengebied Boekel Kwaliteitsgids (2012) landschappelijke deelgebieden onderscheiden. Noordstraat 6 ligt in het Peelontginningenlandschap. Dit is een jong ontginningenlandschap met een sterk agrarisch karakter. De erven hebben een structuur van bedrijfsbebouwing en woonhuis aan het ontginningslint. Het ontginningslint is een boomlaan. Het is een grootschalig open landschap met rationele verkaveling. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.



Deelgebied peelontginningenlandschap. De locatie ligt in de cirkel.

In de Structuurvisie Boekel (2011) dient een ruimtelijk casco als afwegingskader. Noordstraat 6 ligt in de eenheid "agrarisch landschap". Naast de hoofdfunctie agrarisch gebruik komt men tegemoet aan mogelijkheden voor verbreding.



Structuurvisie Boekel: Ruimtelijk Casco. De locatie ligt in de cirkel.

Toelichting op het plan.

Zie plantekening A3, schaal 1 : 500.

Het plan voorziet in een opbouw zodanig dat er een mooie verdeling is van open ruimte, gras met bomen (hoogstamfruitboomgaard) en dicht plantsoen. De open ruimte bestaat uit een extensief begraasde weide met een rand van bomen (Haagbeuk) en twee stuks wilde bloemenweide. Links en rechts van de te handhaven stal komen de volgende elementen voor:

- wilde bloemenwei
- boomrij
- hoogstamfruitboomgaard
- bosplantsoen

Centraal element is de hoogstamfruitboomgaard, bestaande uit zeven hoogstamfruitbomen, een Noot en een Tamme kastanje.

Het vogelbosje aan de Noordstraat en de aansluitende strook beplanting aan de eigendomsgrens zijn strategisch gepositioneerd ten behoeve van een verminderde opkijk op de bestaande stal vanaf de Noordstraat. De beukenrij, samen met de aan te planten beukenhaag aan de westzijde zal de stal vanaf deze kant inpassen.

Het perceel krijgt aan de oostzijde een inrit. Een karrespoor van bijvoorbeeld graskanttegels maakt het perceel toegankelijk. Het pad gaat tussen de drie lindebomen en het vogelbosje, vervolgens langs de fruitboomgaard, naar achteren toe.

Oppervlakte groen.

A =	wilde bloemenwei oost	700 m ²
B =	vogelbosje	180 m ²
C =	karrespoor met drie linden	90 m ²
D =	karrespoor met beplantingsstrook	127,5 m ²
E =	hoogstamfruitboomgaard	1.200 m ²
F =	extensief begraasde wei met boomrij	970 m ²
G =	beplantingsstrook om bedrijfsgebouwen	272,5 m ²
H =	wilde bloemenwei west met haag en beuken	887 m ²
I =	hoogstamfruitboomgaard west	368 m ²
J =	haag om voortuin	25 m ²

TOTAAL

4.820 m²



Als extra toevoeging kan het plaatsen van één of meerdere nestkasten in overleg met de vogelwerkgroep, bijvoorbeeld voor de (Steen)uil, een waardevolle aanvulling zijn.

Bepantingplan.

Bomen

Beuk	7 st.
Linde	3 st.
Noot	1 st.
Tamme kastanje	1 st.
Hoogstamfruitboom	11 st.
Haagbeuk	6 st.

Haagplantsoen maat 60-80 (4 stuks per meter), 180 stuks beuk (*Fagus sylvatica*)

Bosplantsoen maat 60-80, twee-jarig plantsoen, 325 stuks, 1.25 m x 1.25 m in driehoeksverband

Eik (<i>Quercus robur</i>)	75 st.
Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>)	50 st.
Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)	50 st.
Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	50 st.
Krent (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	50 st.
Zoete kers (<i>Prunus avium</i>)	50 st.

Onderhoud.

Nadat de wilde bloemenweiden zijn ingezaaid kan jaarlijks beoordeeld worden of bijzaaien nodig is. Eventueel opnieuw bewerken en inzaaien.

Het bosplantsoen dient elke zes tot acht jaar aan de grond afgezet te worden. Op de uiteinden en in het midden een eikenstruik ongesnoeid laten, zodat deze kan uitgroeien tot boom.

De stam van de Beuk moet met blad bedekt blijven. Hier rekening mee houden tijdens de vormsnoei in de jeugdfase.

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

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

Rekenblad voor Fam. Melis Noordstraat 6 Venhorst

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

BESTEMMINGSWINST

	plangebied controle	7.700 7.700	m2 m2	(opgave)	7.700 7.700	m2 m2
Bestemmingswaarden						
Agrarisch	€ 6,50	-	m ²	€ -	-	m ² € -
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	€ -	4.700	m ² € 12.220,00
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		m ²	€ -		m ² € -
Waardering bij woningen						
Regulier woningrecht tot 1.000 m2 kavel en 600 m3 inhoud woning	€ 160,00		kavel	€ -		kavel € -
Vergroting kavel 1.000 tot 1.500 m2	€ 60,00		m ²	€ -		m ² € -
Vergroting kavel groter dan 1.500 m2	€ 30,00		m ²	€ -		m ² € -
Vergroting woning 750 tot 1.200 m3	€ 250,00		m ³	€ -		m ³ € -
Vergroting woning groter dan 1.200 m3	€ 100,00		m ³	€ -		m ³ € -
Boerderijsplitsing	€ 50.000,00		eenheid	€ -		eenheid € -
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente Boekel	minimaal € 135.000,00		kavel	€ -		kavel € -
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m2	€ 90,00	1.000	m ²	€ 90.000,00		m ² € -
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 140,00		m ²	€ -		m ² € -
Waardering bij bedrijvigheid						
Waarde huiskavel bedrijfs woning tot 500 m2	€ 250,00		m ²	€ -	500	m ² € 125.000,00
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 100,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel boven 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00		m ²	€ -	2.500	m ² € 275.000,00
Waarde agrarisch bouwvlak / bouwvlak	€ 20,00	6.700	m ²	€ 134.000,00		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: € 224.000,00 Waarde na de ontwikkeling: € 412.220,00						
Bestemmingswinst: € 188.220,00						

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

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

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 37.644,00

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

Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B

Algemene voorwaarde:

40%

Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 15.057,60

TEGENPRESTATIE

Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 15,00	996 m ²	€ 14.940,00
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50	1090 m ²	€ 8.175,00
Saneren mestkelders	€ 2,50	996 m ²	€ 2.490,00
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00	kg	€ -
Slopen glasopstanden	€ 6,00	m ²	€ -
Saneren erverhardingen	€ 2,00	11 m ²	€ 22,00
Saneren sleufsilos	€ 3,00	m ²	€ -
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75	0 m ²	€ -

VERHARDINGEN:	
bestaand:	1111 totaal
	1111 erverharding
	0 betonplaten
nieuw:	845 totaal
	845 erverharding
	0 betonplaten

Natuur en landschap

Aanleg erfbeplanting	€ -	300 m ² of m ¹	€ -
Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting	€ 1,00	300 m ² of m ¹	€ 300,00
Aanleg nieuwe natuur	€ 3,65	m ² of m ¹	€ -
Aanleg landschapselementen	€ 2,95	4100 m ² of m ¹	€ 12.095,00

opgave:	3000
min. verplichting:	20% 600
eerste 10% telt niet mee:	10% 300

Cultuurhistorie en Recreatie

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

Advieskosten voor planvorming

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

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 38.022,00

Voldoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? ja

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

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

wachtwoord: tuurke

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: € -