DRIEWEG
ADVIES

BEDRIJFSONTWIKKELING MET DAADKRACHT

Ruimtelijke onderbouwing Bovenstehuis 2, Boekel

Gemeente Boekel

Bovenstehuis 2, Boekel
Ruimtelijke onderbouwing

COLOFON

Gemeente	:	**Boekel**
Opdrachtgever	:	**Helie van Sleeuwen en René van Lankveld**
Postadres		**Bovenstehuis 2** **5427 RM, Boekel**
Projectnr.	:	**134800BP01**
Opgesteld door	:	**Harm de Kleijne, BSc**
Gecontroleerd door	:	**Ing. H. Stultiëns**
Datum	:	**januari 2021**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6
2. PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Vigerend planologisch regime 8
2.3 Gewenste ontwikkeling 8
2.3.1 Erfbeplantingsplan 9
3. BELEIDSKADER 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro) 11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
3.2 Provinciaal beleid 12
3.2.1 Brabantse omgevingsvisie 12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 13
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.3.1 Structuurvisie Boekel 15
3.3.2 Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' 16
4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN 19
4.1 Bedrijven en milieuzonering 19
4.2 Bodem 21
4.3 Waterhuishouding 22
4.3.1 Beleid provincie Noord-Brabant 22
4.3.2 Beleid waterschap Aa en Maas 22
4.3.3 Gemeentelijk waterbeleid 23
4.4 Geluid 24
4.5 Geur 24
4.6 Verkeer en parkeren 26
4.7 Luchtkwaliteit 27
4.8 Natuur 28
4.9 Externe veiligheid 29
4.10 Archeologie 30
4.11 Kabels en leidingen 31
4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 32
5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE 33
5.1 Economische uitvoerbaarheid 33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
5.2.1 Procedure algemeen 33
6. PLANOLOGISCHE AFWEGING 34
BIJLAGEN 35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

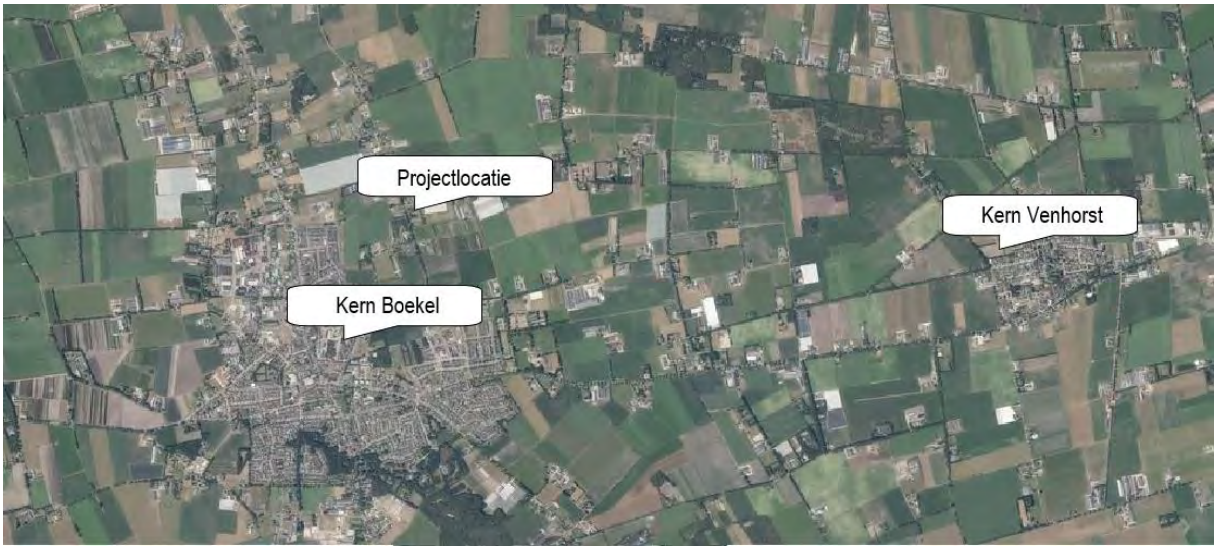
Namens en in opdracht van Helie van Sleeuwen en René van Lankveld (hierna: initiatiefnemers) wordt deze ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het herzien van een agrarische bestemming naar een woonbestemming aan Bovenstehuis 2 te Boekel. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie L met nummer 164.

Voorheen werd er aan Bovenstehuis 2 te Boekel een varkenshouderij geëxploiteerd, daarbij fungeerde de aanwezige woning als bedrijfswoning. Echter is de varkenshouderij sinds 2002 beëindigd. Initiatiefnemers zijn daarom voornemens om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De aanwezige schuur, waar voorheen het varkensbedrijf zat, zal dan een bijgebouw worden bij de woning. De schuur heeft een oppervlak van ca. 360 m^2, deze schuur zal behouden blijven voor onder andere statische opslag. Dergelijke kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn mogelijk als ondergeschikte nevenactiviteit van de woonbestemming.

Om de bestemming van het perceel te laten passen bij het gebruik, dient deze te worden gewijzigd van ‘Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf’ naar ‘Wonen’. In het vigerende bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Buitengebied 2016’ is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een gedeelte van het perceel, dat nu bestemd is als ‘woonwerklandschap met buurtschappen’ zal in de nieuwe situatie bestemd worden voor ‘Wonen’. Het overige gedeelte van het perceel zal de bestemming ‘woonwerklandschap met buurtschappen’ houden en een gedeelte wordt als ‘Groen’ bestemd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in gemeente Boekel. De locatie ligt ten noorden van het dorp Boekel, in het buitengebied tussen Boekel en Venhorst. In navolgende afbeelding is ligging van de planlocatie in groter verband weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging planlocatie in groter verband

Nader beschouwd ligt de planlocatie aan de straat Bovenstehuis, nabij de Waterdelweg. Het perceel is bekend gemeente Boekel, sectie L, met nummer 164. In navolgende afbeelding is het perceel in het blauw omlijnd.

Afbeelding 1.2: Planlocatie Bovenstehuis 2

Bovenstehuis is een buurtschap in de gemeente Boekel in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Het ligt ten noorden van de plaats Boekel dicht bij de buurtschappen Peelsehuis en Molenwijk.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is geregeld in:

- ‘Omgevingsplan buitengebied 2016’, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2018.

De gronden zijn bestemd als ‘Woonwerklandschap met buurtschappen’. Het woonwerklandschap wordt gekenmerkt door een waardevol agrarisch cultuurlandschap dat bestaat uit afwisseling tussen open, oude akkers en de geslotenheid van linten en buurtschappen met hun karakteristieke bebouwing en beplanting.

Het woonwerklandschap is aangemerkt als dynamische zone. In eerste instantie is hier ruimte voor functies met een meer stedelijk karakter en het daarbij behorende intensiever gebruik en activiteitenpatroon. De ambitie van de gemeente is het verbeteren van de kwaliteit van het woonwerklandschap. Deze verbetering kan plaatsvinden door onder andere het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie.

De buurtschappen binnen het woonwerklandschap worden beschouwd als 'de parels van Boekel'. De buurtschappen worden gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijke en dorpse karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te blijven. De buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien en dienen hun solitaire karakter te behouden. Eventuele ontwikkelingen binnen de buurtschappen moeten plaatsvinden binnen de eigenheid en karakteristiek van de structuur, dat wil zeggen kleinschalig en landelijk. Gestreefd wordt naar een vergroting van de samenhang binnen het buurtschap.

De gemeente Boekel heeft op 14 april 2020 in een collegevoorstel besloten om principemedewerking te verlenen. In de B&W-vergadering van 18 augustus 2020 is in aanvulling op het eerder genomen besluit het volgende besloten:
Principemedewerking te verlenen aan de functiewijziging van agrarisch bedrijf- (volgronds)teeltbedrijf naar wonen op de locatie Bovenstehuis 2 onder de volgende voorwaarden:

1. Aangetoond kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, met name het geurverhaal
2. Er voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering vanuit Vitaal Buitengebied Boekel
3. Bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 380 m2 bedragen. Waarbij:
    a. Het gebouw het uiterlijk krijgt van een kwalitatief hoogwaardig bijgebouw
    b. Het gebouw landschappelijk aan het zicht onttrokken wordt/landschappelijk ingepast wordt.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in het tweede hoofdstuk de planomschrijving behandeld waarin achtereenvolgens de huidige situatie, het vigerend planologisch regime en het planvoornemen worden behandeld. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld waaraan het voorgenomen plan wordt getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologisch en milieu hygiënisch relevante aspecten behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet. Het laatste hoofdstuk dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De planlocatie is kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie L, nummer 164. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.210 m². Op navolgende afbeeldingen 2.1 en 2.2 is de planlocatie weergegeven met zicht vanaf de straat.

Afbeelding 2.1: Bovenstehuis 2 vanuit westelijke richting

Afbeelding 2.2: Bovenstehuis 2 vanuit zuidwestelijke richting

2.2 Vigerend planologisch regime

Er is sprake van de bestemming ‘Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf’, daarbij is een (vollegronds)teeltbedrijf toegestaan alsmede een overig agrarisch bedrijf. Een bestaande paardenhouderij of paardrijactiviteiten zijn toegestaan als nevenactiviteit. Ook is een bedrijfswoning toegestaan. Er is op deze locatie de mogelijkheid om van functie te veranderen. In het bestemmingsplan is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In de navolgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. De planlocatie is daarbij in het rood omlijnd.

Afbeelding 2.3: Uitsnede verbeelding ‘Omgevingsplan Buitengebied 2016’

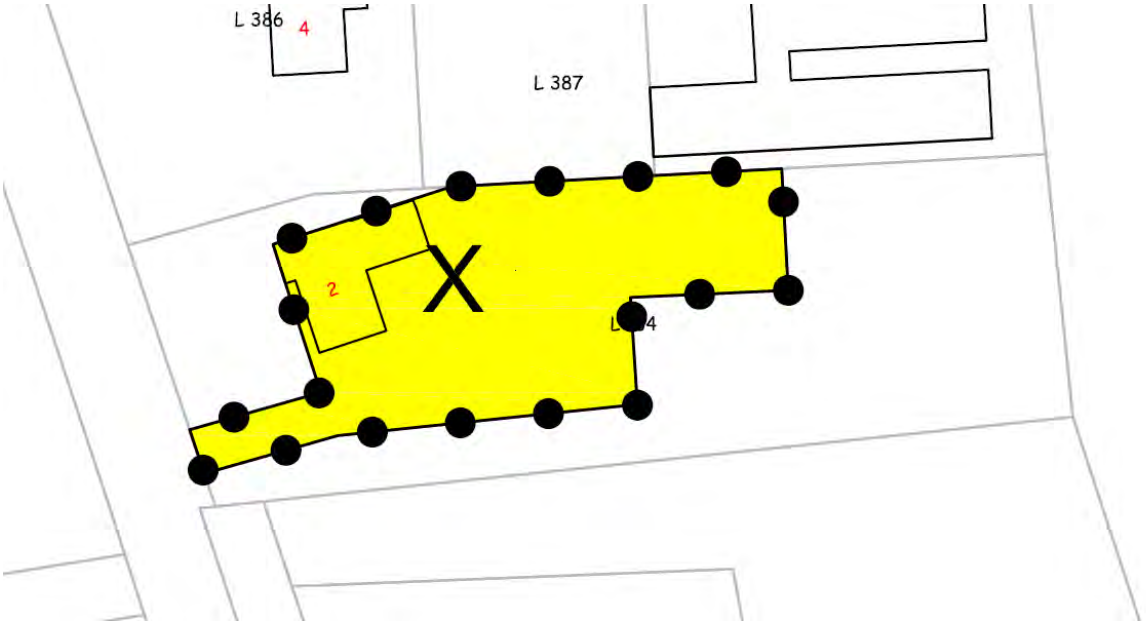
In het vigerende “Omgevingsplan Buitengebied Boekel, 2016” zijn de volgende bestemmingen van toepassing op de planlocatie:

- Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf;
- Bebouwd gebied;
- Kampenlandschap met enken;
- Woonwerklandschap met buurtschappen;
- Specifieke vorm van gemengd – buurtschappen.

2.3 Gewenste ontwikkeling

Om de bestemming van het perceel te laten passen bij het gebruik, dient deze te worden gewijzigd van ‘Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf’ naar ‘Wonen’. In het vigerende bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Buitengebied 2016’ is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een gedeelte van het perceel, dat nu bestemd is als ‘woonwerklandschap met buurtschappen’ zal in de nieuwe situatie bestemd worden voor ‘Wonen’. Het overige gedeelte van het perceel zal de bestemming ‘woonwerklandschap met buurtschappen’ houden en een gedeelte wordt als ‘Groen’ bestemd. In navolgende afbeelding is de nieuwe indeling inzichtelijk gemaakt. In het geel omlijnd is het nieuwe functievlak ‘Wonen’ weergegeven en met een witte lijn is de perceelgrens aangeduid. Het

gehele perceel beslaat een oppervlakte van 3.210 m^2, het functievlak ‘Wonen’ bedraagt 1.260 m^2. De gronden aan de voorzijde van de woning krijgen de bestemming ‘Groen’ (350 m^2) en de overige gronden aan de achterzijde van de woning behouden de agrarische bestemming ‘woonwerklandschap met buurtschappen’ (1600 m^2).



Afbeelding 2.4: Bouwvlak in de nieuwe situatie

Bestemmingswijziging
Onderhavig document geldt als juridisch-planologische onderlegger om de bestemming voor een gedeelte van het perceel te wijzigen naar ‘Wonen’. Hierin wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Niet het gehele perceel zal bestemd worden als ‘Wonen’. Een gedeelte met een oppervlakte van 1.260 m^2 zal deze gewijzigde bestemming krijgen. Binnen dat gebied zullen een woning en een schuur behouden blijven. Binnen de schuur zal kleinschalige statische opslag plaatsvinden

2.3.1 Erfbeplantingsplan
Onderhavig initiatief dient te voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het woonhuis en bijgebouw. De manier waarop staat beschreven in de beleidsnotitie erfbeplanting en de visie Vitaal Buitengebied Boekel (Kwaliteitsgids). 1.260 m^2 verandert van bestemming. Deze gronden krijgen een woonbestemming. Twintig procent van dit oppervlakte dient te worden ingezet als groen, ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Bovendien dient 40% van de kwaliteitsverbetering ter plaatse te worden gerealiseerd. Ook hieraan wordt voldaan.

Tevens zal het bijgebouw het uiterlijk krijgen van een kwalitatief hoogwaardig gebouw. De asbestdaken zullen vervangen worden door nieuwe dakbedekking. Het aangezicht van het gebouw wordt verbetert door te voorzien van zwarte Zweedse rabatdelen. Deze geven het gebouw een landelijke uitstraling, hierdoor zal het gebouw in zijn geheel opgaan in het buitengebied van Boekel. Bovendien zullen meerdere kozijnen vervangen worden en voorzien van dubbel glas.

De bestemmingswinst bedraagt 12.000 euro. Hiervan dient minimaal 20% te worden bijgedragen in kwaliteitsverbetering. Van deze 20% (2.400 euro) dient minimaal 40% te worden gerealiseerd in of

nabij het plan door de initiatiefnemer, dit is 960,- euro. Hier wordt aan voldaan door het perceel landschappelijk in te passen door middel van erfbeplanting. Op de planlocatie zal een landschappelijke inpassing ter waarde van € 1.517,50 gerealiseerd worden. De resterende € 882,50 zal gestort worden in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel. De uitwerking van de kwaliteitsverbetering is beschreven in de landschappelijke inpassing. De volledige landschappelijke inpassing en toelichting is in bijlage 1 opgenomen. Bijlage 3 bevat het rekenmodel, waarmee de kwaliteitsverbetering is gekwantificeerd.

3. BELEIDSKADER

Gemeente Boekel heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling dient hiernaast ook te passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het terrein van ruimtelijke ordening is met name te vinden in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarnaast is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als uitvloeisel van de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een beleidsdocument dat de ambitie weergeeft voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald naar doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met de SVIR geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder rijksdoelen en eenvoudigere regelgeving.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen elementen die voorkomen in de omschreven rijks belangen. Dermate vormt de SVIR geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor het opstellen van bestemmingsplannen als het gaat om ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro biedt juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden, op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. De uitspraken in de Barro onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Deze regels zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect hun doorwerking te hebben tot de besluitvorming op het lokale niveau.

Door nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, levert het Barro een versnelling op in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindert het de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro horende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). In deze regeling wordt de begrenzing vastgesteld van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich in het radarverstoringsgebied van militaire vliegbasis Volkel. Hierbinnen worden geen bestemmingen toegestaan die het oprichten van bouwwerken mogelijk

maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig plan is het oprichten van bouwwerken niet aan de orde. Derhalve vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking volgt uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als uitvloeisel van de SVIR. De ladder voor duurzame verstedelijking (kortweg Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen. De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of de ladder toegepast moet worden in onderhavig initiatief is dus van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In onderhavig initiatief wordt geen woningbouw mogelijk gemaakt en wordt één woning herbestemd.

Herbestemmen, waarbij vastgoed door functiewijziging een nieuw leven krijgt, kan een alternatief bieden voor leegstand en sloop. Herbestemmen van vastgoed is in beginsel Laddervrij, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij herbestemmen ligt dat anders als het een functiewijziging van wezenlijke aard en omvang betreft. In voorliggend plan is sprake van een functiewijziging van beperkte aard en omvang.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan herbestemd een bestaande agrarische locatie naar een woonbestemming. Het plan is daardoor van beperkte aard en omvang, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan daarom als niet Ladderplichtig worden beschouwd.

3.2 Provinciaal beleid

De visie en ambitie van de provincie Noord-Brabant, met betrekking tot de fysieke leefomgeving, wordt verwoord in de Brabantse omgevingsvisie. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze heeft een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Het uitgangspunt van de Brabantse omgevingsvisie is dat door het juiste samenspel de kwaliteit van het leven hier en nu goed samen kan gaan met de kwaliteit van leven elders en later. Om de huidige kwaliteit van Noord-Brabant te behouden, verbeteren en door te geven aan de volgende generaties, moet er continu zorggedragen worden voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving. Met de omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. Met de omgevingsvisie wordt aansluiting gevonden op Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. In de omgevingsvisie wordt bekeken hoe de provincie er in 2050 uit zal moeten zien, daarbij worden meetbare tussendoelen gesteld.

In de Omgevingsvisie wordt de omgeving Oost-Brabant in 2050 geschetst als gebied dat wordt gewaardeerd vanwege het aangename dorpenlandschap in de Peel. Het wordt gezien als een gebied waar de bewoners van het stedelijke gebied rondom Eindhoven graag hun 'high-tech' omgeving afwisselen om hun vrije tijd door te brengen. De dorpen zijn er levendige plekken waar jong en oud zich thuis voelen. Brabant is in 2050 een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Om dit geschetste panorama te bereiken is het verstandig om verschillende doelen aan elkaar te koppelen. Om zo meerdere vliegen in één klap te kunnen slaan. Dit streven naar meerwaarde is de centrale gedachte van de Omgevingsvisie. Bij het zoeken naar oplossingen vindt de provincie het belangrijk om naar een ontwikkeling te kijken vanuit meerdere richtingen. Een ontwikkeling hier en nu mag niet in sociaal, economisch en ecologisch opzicht ten koste gaan van de levenskwaliteit elders en later. Om dit te kunnen realiseren wordt een 'diepe', 'ronde' en 'brede' manier van kijken gehanteerd. De 'diepe' manier van kijken houdt in dat er op verschillende schaalniveaus wordt gekeken. De 'ronde' manier van kijken houdt in dat er niet puur sectoraal wordt gekeken maar dat er verschillende vraagstukken gecombineerd worden. Er wordt daarbij gezocht naar een balans tussen 'people' dat staat voor de gemeenschap 'planet' dat staat voor de leefomgeving en 'profit' dat staat voor wat het in economisch opzicht oplevert. De 'brede' manier van kijken wil zeggen dat verschillende partijen en belanghebbenden worden betrokken.

Conclusie
Ten aanzien van het plan kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de kwaliteit elders of op een later tijdstip. Hiermee is het passend binnen de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. In de Interim Omgevingsverordening worden het beleid en de maatregelen uit de Brabantse omgevingsvisie uitgewerkt in (beleids)programma's en regels. De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat houdt in dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie.

Hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin staan de regels die voorheen waren opgenomen in de Verordening Ruimte. De instructieregels gelden bij het uitoefenen van ruimtelijke bevoegdheden door gemeenten. Het gaat daarbij om het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

De planlocatie is gelegen in 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. De instructieregels die ter plaatse gelden richten zich op een evenwichtige toedeling van functies, in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen. De regels die gelden zijn dus vanuit de functie bezien opgebouwd. Plannen moeten daarbij voldoen aan een aantal basisprincipes. De regels die op onderhavige ontwikkeling van toepassing zijn, zijn: de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig gebruik van ruimte en kwaliteitsverbetering landschap.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a. Dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b. De afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. De op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. Het wegnemen van verharding;
e. Het slopen van bebouwing;
f. De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4. Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Een goede landschappelijke inpassing is een vereiste van zowel de provincie als van de gemeente. Dit is logisch aangezien de ruimtelijke en functionele ontwikkeling effect heeft op de uitstraling van de omgeving. Dit komt aan bod bij het beleid ‘Vitaal Buitengebied Boekel’ in paragraaf 3.3.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. Alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
b. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2. Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

a. Dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
b. In dit geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
    1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
b. De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
c. In het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
    1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
    2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.68, tweede lid, onder a, biedt onder voorwaarden de ruimte om bij burgerwoningen andere functies toe te staan. Artikel 3.69, onderdeel c, biedt de ruimte om voormalige bedrijfswoningen te

gebruiken als burgerwoningen, wanneer er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Conclusie
Uit de bovenstaande toetsing aan de regels uit de Brabantse Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling binnen de door de provincie gestelde kaders. In de volgende hoofdstukken wordt dit nader uitgewerkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

In de Structuurvisie Boekel heeft de gemeente de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid vastgelegd voor de komende 10-15 jaar. Er is een visie op hoofdlijnen beschreven om garant te staan voor een duurzame, perspectiefrijke, ruimtelijke toekomst van de gemeente Boekel. Naast de visie op hoofdlijnen is een ruimtelijk casco opgenomen in de Structuurvisie Boekel. Het Ruimtelijk Casco betreft de toekomstvisie voor de gemeente Boekel. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader en beeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De planlocatie is gelegen in het woonwerklandschap in het buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis..

Het gebied dat is aangeduid als ‘woonwerklandschap’ dient een kwaliteitsimpuls te krijgen door bijvoorbeeld het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Het gebied vormt een waardevol agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkeling van woningen in dit gebied is mogelijk als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. De waardevolle open ruimtes en zichtlijnen dienen te worden gerespecteerd.

Ontwikkelingen dienen samen te gaan met verbetering van het landschap. Tevens mogen linten en buurtschappen niet aan elkaar groeien maar zij dienen als losse elementen herkenbaar te blijven. De planlocatie ligt in buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis. Dit buurtschap kan getypeerd worden als bebouwingslint. Een bebouwingslint is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties. Hiernavolgend wordt de Boekelse visie op hoofdlijnen met betrekking tot Wonen en het Landelijk gebied weergegeven:

<u>Wonen</u>
Boekel wil graag de inwoners binnen de gemeente behouden. Daarom wordt met het beleid ingezet op voldoende woningen voor verschillende doelgroepen. Zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties. Om het dorp aantrekkelijk te maken en houden voor inwoners, wordt ingezet op een goed voorzieningenniveau.

<u>Landelijk gebied</u>
Er zijn grote veranderingen aanstaande in de agrarische sector, dit zal impact hebben op het landelijk gebied. Het gebruik van het landelijk gebied zal meer divers worden en hiertoe moet ook ruimte worden geboden. Initiatieven op het gebied van recreatie is een van de aspecten die daaraan vorm zal gaan geven. De nadruk van beleidsopgaven in het buitengebied ligt op de thema’s (duurzame)

landbouw, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en leefbaarheid. Duidelijk is het accent op de landschappelijke inpassing. Er is veel mogelijk maar het moet wel passen in het landschap.

Conclusie
De gewenste ontwikkelingen passen binnen het gestelde in de structuurvisie Boekel. De ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de omgeving en aan de ruimtelijke kwaliteit, deze zullen juist worden verbeterd. Er wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap doorgevoerd middels een erfbeplantingsplan en aanleg van groen. Deze landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1.

3.3.2 Beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'

De beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' beschrijft ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied leidt. Deze meerwaarde of maatschappelijke winst hoeft niet per se in een fysieke vorm, zoals sloop van stallen of erfbeplanting gerealiseerd te worden. Meerwaarde kan ook in een gevoelsmatige vorm worden verkregen. Gedacht kan worden aan extra werkgelegenheid en verbetering van het woon- of leefklimaat. Niet alle winst blijkt daarmee even goed meetbaar of vergelijkbaar te zijn. Toetsing aan vastgelegde normen is dan ook niet mogelijk. Boekel wil met een positieve insteek nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied benaderen.

De beleidsvisie is opgedeeld in drie delen, te weten de strategie, de kwaliteitsgids en waardering. In het eerste deel (strategie) wordt een nieuw ordeningsprincipe van 'kwaliteit centraal' geïntroduceerd, wat kan worden bereikt door toepassing van een viertal principes, te weten zonering prioritaire functies, bijdragen aan de kwaliteit van het landschap, zonering luwte – rust – dynamiek en behoud van de balans. Het tweede deel (kwaliteitsgids) beschrijft de fysieke kenmerken van het landschap en geeft richtlijnen voor ontwikkelingen om dat landschap te gebruiken en te versterken. In het derde deel (waardering) worden de waarderingen van bestaande en nieuwe functies getalsmatig benoemd. Deze waarderingen bepalen mede de tegenprestatie ter compensatie van de bestemmingswinst van de ontwikkeling.

<u>De Strategie</u>
- Zonering van prioritaire functies: In de structuurvisie is een zonering opgenomen ten aanzien van vormen van gebruik die prioritair zijn in de aangewezen gebieden. Dat betekent niet dat andere functies daar taboe zijn, maar wel dat zij de prioritaire functies niet mogen belemmeren;
- Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap: Het plan voorziet in een landschappelijke versterking door de sloop van overtollige bebouwing/verharding: het saneren van een mestkelder. Daarnaast wordt door middel van erfbeplanting een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap;
- Zonering tussen luwte – rust – dynamiek: Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied, dit is een luw gebied. Hiermee wordt bedoeld dat er beperkingen worden gesteld aan de aard van vormen van gebruik, zoals verkeersaantrekking, intensiteit van gebruik en verstoring van de primaire functie als productielandschap. De bestemmingsvlakwijziging is passend binnen luw gebied.
- Behoud van de balans tussen dorp en buitengebied: De visie biedt ruimte om op innovatieve wijze ook de traditioneel meer ´stedelijke´ functies als wonen, werken, voorzieningen, bij te laten dragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijke gebied. Door de kleinschaligheid van de woonbestemming doet de bouwvlakvormverandering geen afbreuk aan de bestaande balans tussen voorzieningen.

De Kwaliteitsgids

De planlocatie heeft landschapstype ‘Kampenlandschap met enken’. Het deelgebied ‘kampenlandschap met enken’ bestaat uit een oude dekzandrug ten oosten van het beekdallandschap van De Aa en De Leijgraaf. Van oudsher vestigden mensen zich op de hogere droge gronden. Nieuwe ontwikkelingen die spelen 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, kleinschaligheid, reliëf, landschapselementen en een grillige verkaveling bieden een aangename omgeving voor diverse functies. Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het versterken van het landschappelijke netwerk van beplantingsstructuren.

Waardering

In paragraaf 3.2 is reeds beschreven dat provinciale regelgeving gemeenten verplicht om bij de vaststelling van bestemmingplannen kwaliteitsverbetering van het landschap na te streven. De manier waarop gemeenten hier invulling aan geven mag door de gemeenten zelf worden bepaald. De gemeente Boekel heeft gekwantificeerde waarden vastgesteld in ‘Vitaal Buitengebied Boekel – waardering’. De gemeente Boekel kiest ervoor om waardering van bestemmingswinst en tegenprestaties direct te koppelen aan normatieve waarden van de ontwikkeling. Deze waarden hebben hoofdzakelijk betrekking op het toegestane gebruik van de ondergronden: door een ontwikkeling zal de bestemming van de ondergrond wijzigen, waardoor er ook een verandering in de grondwaarde optreedt. Ook extra bebouwingsmogelijkheden behoren naast de waardevermeerdering van de ondergrond tot de bestemmingswinst; door extra planologische ruimte in de bestemmingsplanregels op te nemen ontstaat er een waardevermeerdering. Een deel van de bestemmingswinst moet worden besteed aan de beoogde verbetering van de kwaliteit van het buitengebied in de vorm van een tegenprestatie. Dit kan in velerlei vormen plaatsvinden. De kosten voor de uitvoering van de kwaliteitsverbetering wordt uiteindelijk gewaardeerd.

Gemeente Boekel heeft er voor gekozen om te werken met vooraf vastgestelde bedragen. Dit om op voorhand helderheid te kunnen verschaffen. Ook wordt hiermee voorkomen dat er discussies over waarde tussen taxateurs plaatsvinden. Die discussies zouden de kosten onnodig kunnen opdrijven en hiermee zouden ontwikkelingen onmogelijk kunnen worden gemaakt. Aan de beleidsnota is een lijst met normatieve waarden gekoppeld die de hoogte van de tegenprestatie bepalen. Bij het bepalen van de tegenprestatie moet worden afgewogen wat wenselijk is en waarom. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de volgende:

a. *Uitvoerbaarheid:* hoe groter de gevraagde bijdrage ten opzichte van de bestemmingswinst is, des te kleiner wordt de financiële uitvoerbaarheid van een ontwikkeling;
b. *Kwaliteit door ontwikkeling:* hoe minder ontwikkelingen, des te minder kwaliteitsverbetering er zal plaatsvinden in het buitengebied;
c. *Gebiedszonering:* bepaalde ontwikkelingen zijn in een bepaald gebied juist meer of minder wenselijk. In sommige gevallen kan een ontwikkeling als onwenselijk worden beschouwd, terwijl deze verderop juist misschien als doelstelling geldt. De gevraagde bijdrage kan op grond van de zonering “luwte – rust – dynamiek” uit de strategie Vitaal buitengebied variëren;
d. *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant:* de provincie vraagt om een bepaalde bijdrage in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze is niet concreet gekwantificeerd, maar een richtlijn in de regio Noordoost-Brabant is 20% van de bestemmingswinst. In ieder geval vraagt de Verordening ruimte Noord-Brabant een verantwoording van de minimale kwaliteitsverbetering;
e. *Maatschappelijke meerwaarde:* deze is moeilijk te kwantificeren in euro’s, maar kan wel degelijk van groot belang zijn voor de vitaliteit van het landelijke gebied. Maatschappelijke meerwaarde kan als een vorm van tegenprestatie worden

beschouwd door het bestuur, maar kan nooit het enige element van kwaliteitsverbetering kan zijn. Er zal altijd een bepaalde fysieke tegenprestatie met een ontwikkeling gepaard moeten gaan.

Berekening
De volledige kwaliteitsverbetering en het compensatiebedrag is volledig opgenomen in bijlage 3. De landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie
De gewenste ontwikkelingen passen binnen de beleidsvisie ‘Vitaal Buitengebied Boekel’. Het plan geeft meerwaarde voor de gemeente en initiatiefnemer. Deze meerwaarde komt volgens de waardering en de kwaliteitsgids van de beleidsvisie als landschappelijke inpassing ten goede aan de omgevingskwaliteit.

4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het doorvoeren van een herziening van het bestemmingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te toetsen of milieuhygiënische gevolgen van het initiatief invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat nieuwe woningen en andere gevoelige functies op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Als hulpmiddel worden de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG, editie 2009 en Staalkaart Bedrijfsmatige activiteiten gebruikt.

‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG, editie 2009
Bedrijven worden in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgenomen in een tabel die is onderverdeeld in milieucategorieën. Aan deze milieucategorieën zijn richtafstanden gekoppeld die per aspect (geur, stof, geluid en gevaar) tot gevoelige objecten worden gehanteerd. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is. De gemeente dient deze gemeentelijke beleidsvrijheid wel op zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

De plantoelichting dient aandacht te besteden aan de volgende punten:
- Een toelichting op de algemene principes van milieuzonering
- Een toelichting op de in het bestemmingsplan gekozen milieuzonering (aan de hand van afstanden tot gevoelige gebieden en objecten, omgevingstype, richtafstanden; indien aan de orde ook vermelden hoe met bijzondere functies op het bedrijventerrein wordt omgegaan.
- Indien de gemeente ervoor kiest om voor milieuzonering gebruik te maken van deze publicatie, dienen eventuele afwijkingen daarvan te worden gemotiveerd.
- Een motivatie inzake de gemaakte afwegingen en een conclusie dat de afweging in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De richtafstanden in ‘Bedrijven en milieuzonering’ zijn gericht op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Het plangebied kan getypeerd worden als ‘gemengd gebied’ Er zijn in de omgeving verschillende functies zoals bedrijven, woningen en agrarische bedrijven. Tevens is het plangebied niet gelegen in een rustige woonwijk maar in het buitengebied. De richtafstanden kunnen in een gemengd gebied, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Hieronder zijn de richtafstanden voor onderhavige situatie weergegeven:

Milieucategorie	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter
4.2	200 meter

Tabel 4.1: Richtafstanden 'Bedrijven en milieuzonering'

Ten noorden en zuiden van de planlocatie zijn bedrijven gelegen. Deze zijn in navolgende afbeelding weergegeven met een paarse kleur. De planlocatie is daarbij met rood omlijnd. Ten oosten en zuiden van de planlocatie zijn agrarische bedrijven gesitueerd, deze zijn met lichtrood gearceerd. Ten noorden en westen van de planlocatie bevinden zich burgerwoningen.

Ten noorden zit een locatie voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag, op Waterdelweg 2F. Hier zijn kleinschalige bedrijvigheid en opslag uit de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan. Dit heeft enkel een richtafstand voor geluid van 10 meter. Hier wordt aan voldaan, de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de woning aan Bovenstehuis 2 is 40 meter.

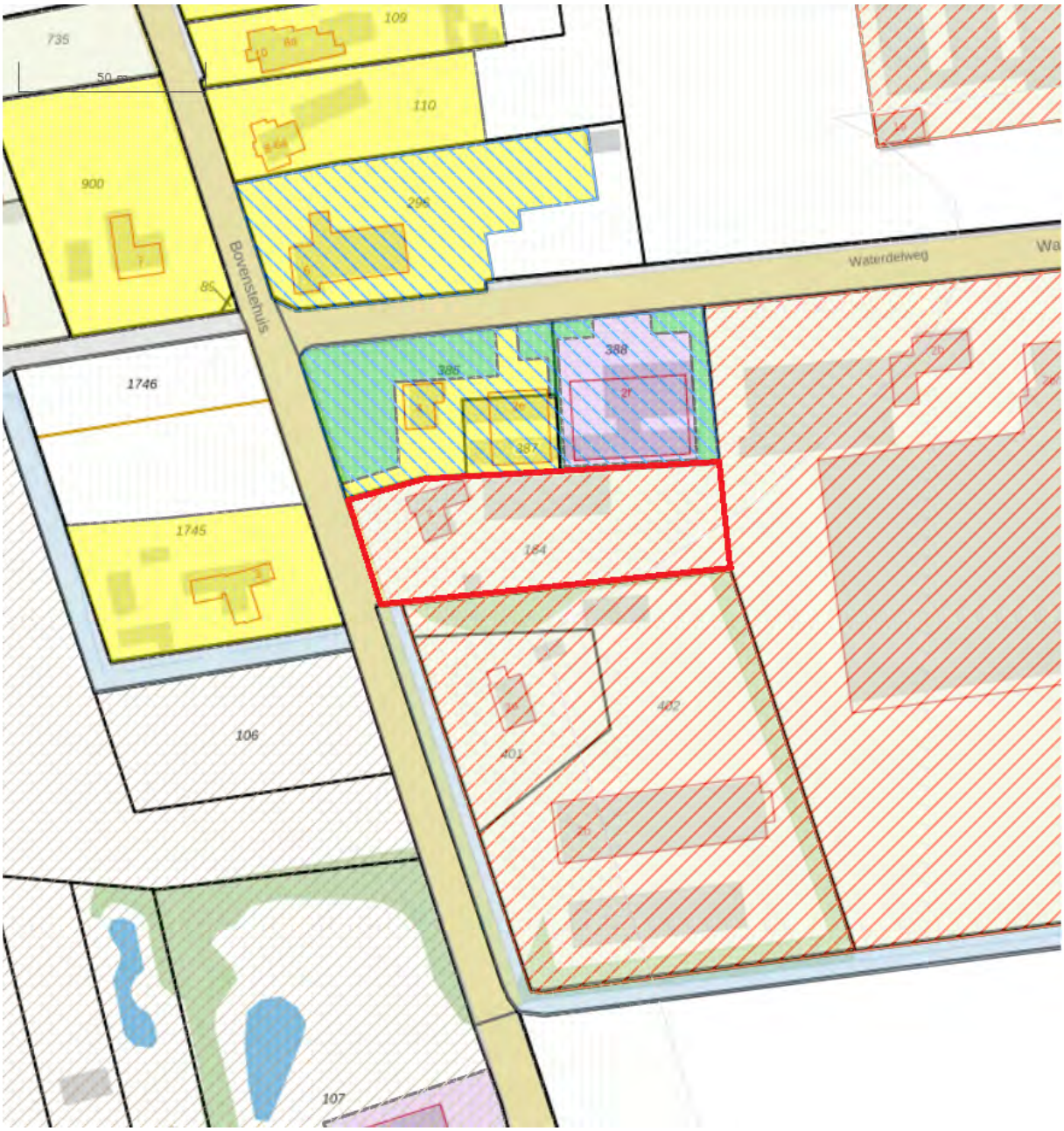
Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich een pluimveehouderij op de locatie Waterdelweg 1a. Voor een pluimveehouderij (milieucategorie 4.1) geldt een richtafstand van 100 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de planlocatie en de bedrijfsgebouwen van de pluimveehouderij is 110 meter. De afstand tot het woonhuis op de planlocatie is zelfs 155 meter. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan.

Ten oosten zit een glastuinbouwbedrijf (categorie 2), op Waterdelweg 2B. Voor kassen met en zonder gasverwarming geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tot het woonhuis bedraagt 95 meter.

Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich op Bovenstehuis 1 een loodgietersbedrijf met milieucategorie 3.1. De onderlinge afstand is 154 meter, de richtafstand bedraagt 30 meter.

Ten zuiden van de planlocatie worden op Bovenstehuis 2A varkens gehouden en gefokt (categorie 4.1). De afstand tussen de bedrijfsgebouwen en het woonhuis op de planlocatie bedraagt 76 meter. De relatie tot Bovenstehuis 2A voldoet aan de richtafstanden voor stof (30 meter), geluid (50 meter) en gevaar (0 meter). Wanneer uitgegaan wordt van richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied dan wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter. Een nader geuronderzoek is nodig om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Conclusie
Een woonbestemming is op de planlocatie passend, mits sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de geurbelasting op de woning aan Bovenstehuis 2, te Boekel.



Afbeelding 4.1: Situering van de planlocatie*, rood gearceerd.*

4.2 Bodem

De bodemkwaliteit ter plaatse van de woning moet voldoende zijn voor de te realiseren functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet. Als de geldende bestemming wijzigt of via een omgevingsvergunning afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, is bodemonderzoek nodig.

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers daarvan. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar

een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Voor onderhavig initiatief hoeft geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Op de locatie vindt geen ingrijpende functiewijziging plaats, de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen worden gewijzigd in burgerwoning en bijgebouwen. Bovendien vindt geen wijziging van bodemgebruik plaats. Tevens zullen geen nieuwe bodemingrepen worden gedaan. Voorafgaand aan een bodemingreep zal in het voortraject van een aan te vragen omgevingsvergunning bodemonderzoek verricht worden.

4.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkeling. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een plan of ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd. In deze motivatie dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden opgenomen.

4.3.1 Beleid provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) is vastgesteld op 18 december 2015. Het dient als structuurvisie voor onder andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het PMWP geeft de uitgangspunten aan voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten. Ook toetst de provincie aan de hand van dit plan of de plannen van de waterschappen in lijn zijn met het provinciale beleid. Het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater en het scheiden van relatief schone en vuile waterstromen zijn algemene uitgangspunten die worden benoemd.

4.3.2 Beleid waterschap Aa en Maas

De planlocatie is gelegen in waterschap Aa en Maas. Dit waterschap is dus beheerder van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving. In het ‘Waterbeheersplan 2016 – 2021‘ beschrijft waterschap Aa en Maas welke beleidsdoelen worden nagestreefd in de periode 2016-2021 waarbij twee onderwerpen worden geaccentueerd: waterveiligheid en waterkwaliteit. Speerpunten uit het waterbeheersplan zijn ‘Veilig en Bewoonbaar beheergebied’, ‘Voldoende water en Robuust watersysteem’, ‘Gezond en Natuurlijk water’ en ‘Schoon water’.`

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben de keuren geüniformeerd in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB). Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. De Keur is opgesteld en in werking getreden per 1 maart 2015. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbeheer. Regelgeving omtrent veranderende waterafvoer door verhard oppervlak, wateronttrekking en drainage worden hierin beschreven. Zo wordt in artikel 3.6 van de Keur het verbod beschreven op afvoer door verhard oppervlak:

‘Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te komen.’

Binnen onderhavig initiatief wordt geen toename van het verhard oppervlak mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Tevens is in de nabijheid van de planlocatie een A-watergang gelegen, dit is te zien op onderstaande afbeelding.

Afbeelding 4.2 : A-watergang nabij Bovenstehuis 2

De A-watergang nadert de planlocatie in de zuidoostelijke hoek van het perceel. De A-watergang heeft een beschermingszone van 5 meter. Binnen deze beschermingszone vinden geen werken plaats, waardoor de planologische wijziging geen negatieve effecten zal hebben voor de aanwezige watergang.

4.3.3 Gemeentelijk waterbeleid

Het is bij wet verplicht voor gemeenten om een gemeentelijk rioleringsplan op te stellen en het plan bij het verstrijken van de planperiode te herzien. Het dient een overzicht te bevatten van de manier waarop alle aanwezige rioleringsvoorzieningen in stand worden gehouden en inzicht te geven in de manier waarop de gemeente haar zorgplichten invult wat betreft afvalwater, hemelwater en grondwater. Het waterbeleid van de gemeente Boekel is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) 2017-2022. Met dit plan geeft de gemeente Boekel invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel. Gedurende de totstandkoming van het plan is waterschap Aa en Maas nauw betrokken. De planperiode van dit VGRP omvat de periode 2017 tot en met 2022. De speerpunten voor de planperiode 2017-2022 zijn:

- Het uitvoeren van rioolrenovaties en -reparaties;
- Het renoveren van rioolgemalen;
- Het afkoppelen van toestromend verhard oppervlak van de gemengde riolering.

Uitwerking
In het onderhavige plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Het afkoppelen van hemelwater is voor onderhavig initiatief dan ook niet aan de orde.

4.4 Geluid

De wet geluidhinder heeft tot doel objecten te beschermen tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd. Dit zijn woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Onderhavig initiatief biedt ruimte aan de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Met onderhavig plan wordt geen nieuw geluidsgevoelige functie gerealiseerd. De bestaande woning is reeds juridisch beschermd tegen wegverkeerslawaai en het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning is hiervoor irrelevant.

Zoals beschreven in paragraaf 4.1 bieden de richtafstanden van omliggende bedrijven ook geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen. Ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid, zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Ten aanzien van het plan
Met dit plan wordt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt, bovendien is dit initiatief voor het aspect geluid ruimtelijk passend op de planlocatie.

4.5 Geur

Voorts moet beoordeeld worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de geurbelasting op de woning aan Bovenstehuis 2. Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Boekel de Geurverordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld. Vergunningsaanvragen worden getoetst aan deze nieuwe geurnormen. Gemeenten hebben de ruimte om binnen de maximale geurbelasting, gemeentelijke geurnormen vast te stellen. Met betrekking tot te hanteren geurnormen voor de intensieve veehouderij heeft de gemeenteraad besloten om nieuwe normen vast te stellen.

Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen gelden vaste afstanden. Dit geldt voor alle soorten dieren. Voorwaarde is dat de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij. Dit kan zijn omdat de woning is afgesplitst, maar het kan ook zijn dat de veehouderij-activiteiten zijn gestaakt. Wat de planologische bestemming is van de woning is niet bepalend. Woningen die vóór 19 maart 2000 al geen deel uitmaakten van een andere veehouderij, worden niet meer gezien als voormalige agrarische bedrijfswoningen.

De varkenshouderij op Bovenstehuis 2 is eind 2002 beëindigd, daarmee kan de woning aan de Bovenstehuis 2 getypeerd worden als een voormalige bedrijfswoning volgens de Wet geurhinder en Veehouderij. Voor geurgevoelige objecten, gebouwen zijnde, die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij gelden vaste afstanden tot de emissiebronnen uit de veehouderij. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom is dit 100 meter, voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom is dit ten minste 50 meter. De

planlocatie licht in het buitengebied. Aan de minimale afstand van 50 meter wordt voldaan, waardoor onderhavig plan geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsruimte van nabijgelegen veehouderijen.

Woon- en leefklimaat

Een bedrijfswoning kan niet zomaar omgezet worden naar burgerwoning. Initiatiefnemers dienen aan te tonen er sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Effecten van teveel vee-gerelateerd geur zijn (ernstige) hinder, misselijkheid, hoofdpijn, prikkeling van de slijmvliezen, irritatie van ogen en neus, verstoring van dagelijkse activiteiten en slaapproblemen. Het is daarom in ieders belang dat het bevoegd gezag geurgevoelige objecten enkel toestaat op locaties die hiervoor geschikt zijn.

Bij ruimtelijke procedures gelden eisen ten aanzien van de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting). Deze zijn opgenomen in de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) en hebben tot doel de maximale cumulatieve geurbelasting ten gevolge van veehouderijen te beperken tot deze normen.

Op basis van rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen is een toename van de bestaande bebouwing voor de uitoefening van een veehouderij alleen toegestaan indien is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%. Toepassing van de Handreiking bij de Wgv, bijlage 6 en 7, Infomil 1 mei 2007, resulteert in de volgende streefwaarden:

- Een maximale achtergrondgeurbelasting op de bebouwde kom van 12% komt overeen met een achtergrondbelasting van 10 OU_E/m^3.
- Een maximale achtergrondgeurbelasting buiten de bebouwde kom van 20% komt overeen met een achtergrondbelasting van 20 OU_E/m^3.

De gemeente Boekel heeft voor de planlocatie geen normen voor achtergrondbelasting vastgesteld. Wel zijn normen voor de achtergrondbelasting opgenomen in de geurgebiedsvisie voor De Elzen in Boekel. De keuze voor de norm van 20 OU_E/m^3 met betrekking tot het gebied De Elzen wordt als volgt gemotiveerd door de gemeente Boekel: ‘De doelstelling ten aanzien van de geurbelasting in De Elzen is het omlaag brengen van de geurbelasting ter plaatse van de woningen in De Elzen tot een aanvaardbaar achtergrondniveau van 20 OU of lager, waarbij de overbelaste situatie opgelost is en het aanvaardbare woon- en leefklimaat ook behouden blijft in de toekomst’.

Geurberekening

De cumulatieve geurbelasting, ook wel bekend als de achtergrondbelasting, is berekend met V-Stacks Gebied. De gegevens uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (Web-BVB) worden aangeleverd door Brabantse gemeenten. De Web-BVB is een database en webapplicatie, waarin gegevens uit de vergunningen en meldingen van veehouderijbedrijven worden geregistreerd.

De geuremissie van alle veehouderijbedrijven in een straal van 2 kilometer rondom Bovenstehuis 2, Boekel zijn opgenomen in het bronbestand. Deze gegevens zijn op één plek gewijzigd. De vergunde dieren en geuremissie van Bovenstehuis 4 zijn buiten beschouwing gelaten. De aangepaste gegevens zijn ingevoerd in V-Stacks gebied en geven de achtergrondbelasting op de planlocatie. Hier komt de berekende geurbelasting in tabel 4.2 uit. Uitgaande van de gegevens uit het Bestand Veehouderijen Bedrijven van de provincie Noord-Brabant wordt de achtergrondbelasting op Bovenstehuis 2, te Boekel, gemeten op 19,3 OU_E/m^3.

Geurgevoelig object (GGO)	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm (achtergrond)	Geurbelasting (OU_E/m^3)
Bovenstehuis 2	175383	402693	20,0	19,289

Tabel 4.2: Cumulatieve geurbelasting op receptorpunt

Concluderend
Bovenstehuis 2 heeft een geurbelasting van 19,3 OU_E/m^3 en voldoet hiermee aan de norm van 20 OU_E/m^3 die door zowel de provincie Noord-Brabant als door de gemeente Boekel als een aanvaardbaar achtergrondniveau wordt gezien. Op de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het plan vormt geen belemmeringen voor de ontwikkelingsruimte van omliggende veehouderijen.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de verkeersafhandeling en het aspect parkeren van belang. In van artikel 131 van “Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016” zijn algemene regels opgenomen die betrekking hebben op de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid. Ontwikkelingen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

a. bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk of de verandering van de functie van een bouwwerk al dan niet met bijbehorend bouwperceel dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
b. bij een omgevingsvergunning, melding, dan wel bij de beoordeling of de functie in overeenstemming is met het plan (afwijking en delegatie) wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. bij een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Om de parkeerbehoefte als gevolg van het onderhavige initiatief te bepalen worden de CROW-normen gehanteerd die op dit moment van toepassing zijn.

Op de planlocatie wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming, wat resulteert in een afname van de verwachte verkeersgeneratie en benodigde parkeerruimte.

Aan de hand van de ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’, publicatie 317 van het CROW, wordt bekeken wat de geldende normen zijn. Op het betreffende adres geldt een adressendichtheid van 150 adressen per vierkante kilometer, dit houdt in dat het gebied te typeren is als ‘niet stedelijk’. Het gebied is daarnaast te typeren als ‘buitengebied’.

Parkeerkencijfers
Wonen: De parkeernorm bij een vrijstaande koopwoning in het buitengebied van een niet stedelijk gebied bedraagt 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie
Wonen: De verkeersgeneratie bij een koopwoning in het buitengebied van een niet stedelijk gebied bedraagt gemiddeld 7,8 tot 8,6 bewegingen per weekdag.

Conclusie
Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 2 tot 3 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie, hiervoor is op eigen terrein ruim voldoende plaats.

De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie bedraagt 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per weekdag. De planlocatie is goed ontsloten aan de straat Bovenstehuis, via deze straat is de doorgaande weg N605 snel te bereiken via Gewandhuis of Peelsehuis.

Met voorliggend plan wordt een vermindering van de verkeersgeneratie voorzien. De 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per dag zullen geen probleem opleveren omdat de bestaande bedrijfswoning een woonbestemming krijgt, hiermee nemen de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte af.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van de onderhavige planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient de uitwerking op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Ruimtelijke ingrepen dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering als:
- er geen sprake is van een feitelijke dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- door toedoen van het project, al dan niet per saldo, de luchtkwaliteit niet verslechtert;
- een uitoefening of toepassing 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 is vastgesteld.

Projecten waarvan is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM_{10} als NO_2. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. Er is een harde omschrijving weergegeven van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	0
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,00**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.3: Resultaat NIBM-tool

Onderhavig initiatief betreft een bestemmingswijziging waarbij een wijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk wordt gemaakt. De NIBM-tool (zie tabel 4.3) laat zien dat de bestemmingswijziging naar één woning niet in betekenende mate is en dat er derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk is. De invloed van het onderhavige initiatief op de luchtkwaliteit wordt beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Natuur

De Flora- en Faunawet is 1 januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming. In de Wet natuurbescherming zijn verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dieren en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. De Wet natuurbescherming beschermt niet precies dezelfde soorten als de Flora- en faunawet. Er zijn soorten toegevoegd en soorten afgevallen.

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Natuurbescherming is onder te verdelen in:

- Soortenbescherming
- Gebiedsbescherming
- Bescherming van bossen (houtopstanden)

De soortenbescherming richt zich op de bescherming van vogels volgens de Europese Vogelrichtlijn, soorten dieren en planten volgens de Europese Habitatrichtlijn en soorten planten en dieren die niet voorkomen in de Habitatrichtlijn.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden (Vogel-

en Habitatrichtlijngebieden). Daarnaast is de provincie Noord-Brabant verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Als derde worden bossen beschermd. Alleen als bos buiten de bebouwde komt ligt, valt het onder de Wet natuurbescherming. De wet richt zich op het op peil houden van de totale oppervlakte aan bos in ons land. Het is geen regeling om bepaalde bosgebieden te beschermen. Er geldt een herbeplantingsplicht bij het kappen van bomen.

Onderhavig initiatief heeft geen nadelige effecten op nabijgelegen natuurgebieden. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' beperkt de bedrijfsactiviteiten op de locatie tot enkel ondergeschikte nevenactiviteiten en zal daarom geen negatief effect hebben op zowel Natura 2000-gebieden als andere bosgebieden (houtopstanden).

Het voorliggende plan heeft een beperkt positief effect op de aanwezige dieren rondom het plangebied. Middels de landschappelijke inpassing worden enkele fruitbomen en hagen toegevoegd aan Bovenstehuis 2. Dit kan schuil- en nestgelegenheden bieden aan diverse dieren.

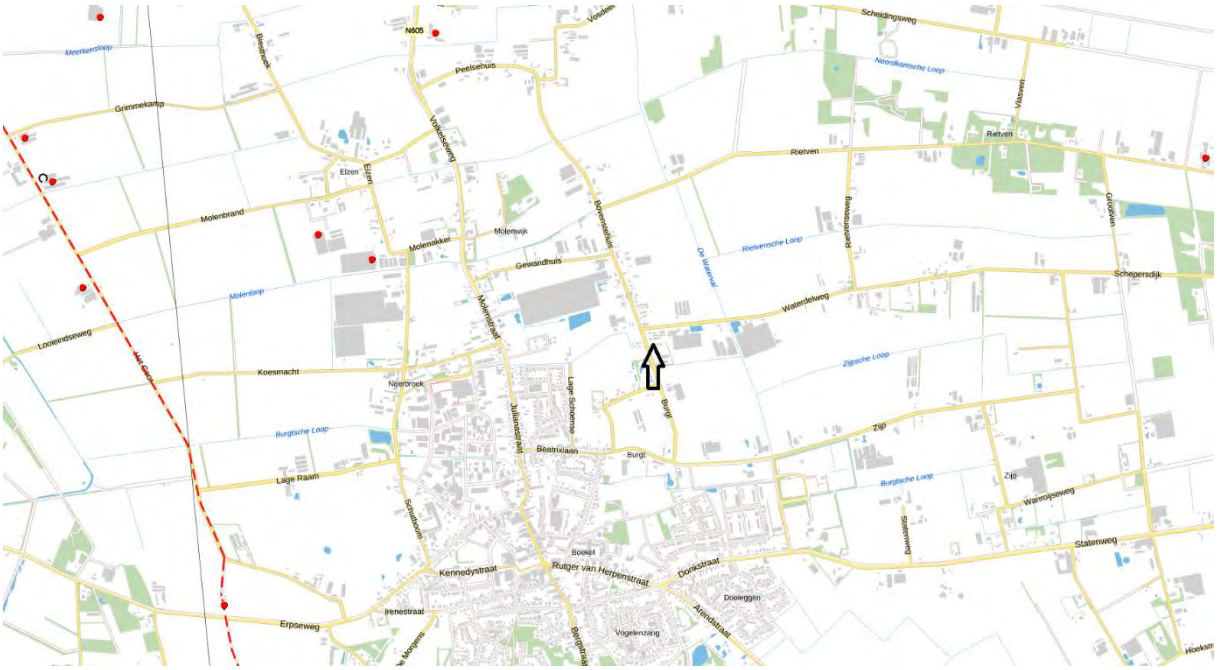
4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Op de risicokaart worden de risico's weergegeven die kunnen leiden tot rampen en ongevallen. Een uitsnede van de risicokaart met de omgeving van de planlocatie wordt weergegeven in afbeelding 4.3. Hierop is de locatie weergegeven met een zwarte pijl. Blijkens de risicokaart is het plangebied niet in een dergelijk invloedgebied gelegen.

Ten aanzien van het Besluit externe veiligheid transportroutes kan worden gezegd dat de planlocatie niet ligt in de nabijheid van een hoofdroute. Wel kunnen er niet-routeplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de nabijgelegen wegen, zoals bijvoorbeeld gas. De frequentie daarvan is, gezien het lokale karakter van het transport, dermate laag dat er geen ruimtelijk relevante risico's kunnen ontstaan.



Afbeelding 4.3: Risicokaart van de omgeving van Bovenstehuis 2, te Boekel.

Er wordt geconcludeerd dat er zich geen relevante risicofactoren bevinden in de directe omgeving van de planlocatie. Omdat de onderhavige planlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding zijn er geen risico's met betrekking tot externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

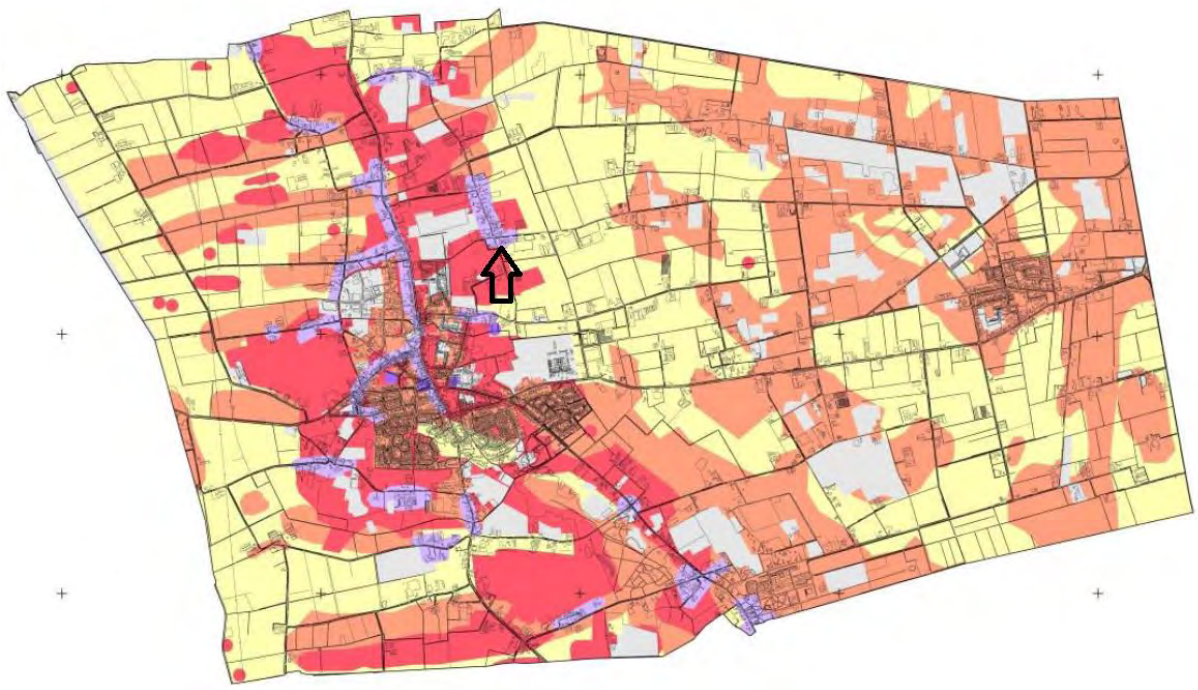
4.10 Archeologie

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven. De gemeente Boekel heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. In de 'Nota archeologie Boekel' worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologisch resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,4 dan wel 0,5 m beneden maaiveld. In afbeelding 4.4 wordt een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven. De planlocatie wordt met een zwarte pijl weergegeven. In de uitsnede is te zien dat de planlocatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.

De gemeentelijke Archeologische waardenkaart is één-op-één overgenomen in "Omgevingsplan Buitengebied Boekel, 2016". Hierin zijn bestemmingen opgenomen die regels opleggen bij ruimtelijke ingrepen. Zulke locaties worden aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie', waarbij onderscheid wordt gemaakt naar gradatie van hogere waarde archeologie (1 t/m 3), welke gelijk staan aan de gebieden van archeologische waarden (1), gebieden met verwachtingswaarde hoog (2) en gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (3) uit de 'Nota archeologie Boekel'.

Op de planlocatie is de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 2’ van toepassing. Het bebouwingslint ‘Bovenstehuis’ wordt gezien als een gebied van hoge archeologische waarde. Het is hier verboden om diverse werkzaamheden te verrichten wat leidt tot grondverstoringen tot een hoogte of diepte van 40 cm of een oppervlakte beslaan, groter dan 250 m^2.

In onderhavig initiatief worden geen bodemverstoringen mogelijk gemaakt. Wanneer de archeologische waarden mogelijk verstoord worden, zal dan, wanneer dit nodig is, een archeologisch onderzoek verricht worden om deze waarden te beschermen en behouden. De (mogelijke) aanwezige archeologische waarden bieden dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Afbeelding 4.4: Archeologische beleidskaart. Planlocatie boven de zwarte pijl.

4.11 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dienen de initiatiefnemers rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico’s met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Op de planlocatie zijn geen relevante kabels en leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt dus geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Onderhavig plan betreft enkel een functiewijziging waarbij geen ruimtelijke ingrepen zullen voorkomen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Behalve aan de uitvoeringsaspecten als bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten.

In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In onderhavige situatie is sprake van herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het gaat hier niet om m.e.r.-plichtige activiteiten. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling aan Bovenstehuis 2, te Boekel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemers. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Boekel. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen.

5.2.1 Procedure algemeen

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Na het vooroverleg kan de gemeente ervoor kiezen het plan als voorontwerp ter inzage te leggen voor inspraak. Dit extra inzagemoment is wettelijk niet voorgeschreven en berust derhalve op gemeentelijke beleidsvrijheid.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6. PLANOLOGISCHE AFWEGING

Het onderhavige initiatief tot herbestemmen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is beoordeeld op de eisen van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van ‘een goede ruimtelijke ordening’ en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	-	*Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur*
Bijlage 2: Geurberekeningen V-Stacks Gebied	-	*Drieweg Advies*
Bijlage 3: Rekenblad bestemmingswinst	-	*Drieweg Advies*

Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur
Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel
M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com

Toelichting Landschappelijke Inpassing Bovenstehuis 2 te Boekel

Locatie:	Bovenstehuis 2 5427 RM Boekel
Gemeente:	Gemeente Boekel
Opgesteld door:	Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur
Datum:	Oktober 2020 Aangepast januari 2021
Tekeningnummer:	1741.2

1 Aanleiding

Op de locatie Bovenstehuis 2 te Boekel is een woonhuis met bijgebouwen aanwezig. Van het perceel is vanaf de weg slechts het woonhuis zichtbaar. De schuur en de paardenweide aan de achterzijde gaan schuil door de naburige bedrijfsgebouwen en een dichte singel aan de zuidzijde.

Het is de wens de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De voormalige varkensstal wordt een bijgebouw bij de woning. Deze schuur heeft een oppervlakte van ca. 360 m2.

Het functievlak “Wonen” heeft een oppervlakte van 1.260 m2. Omdat twintig procent van dit functievlak vereist is als oppervlakte groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing, dient het Landschappelijk Inpassingsplan dus te voorzien in minimaal 252 m2 groene elementen.

Dit Landschappelijk Inpassingsplan laat zien hoe bovenstaande wordt uitgewerkt.

2 Ligging van de locatie

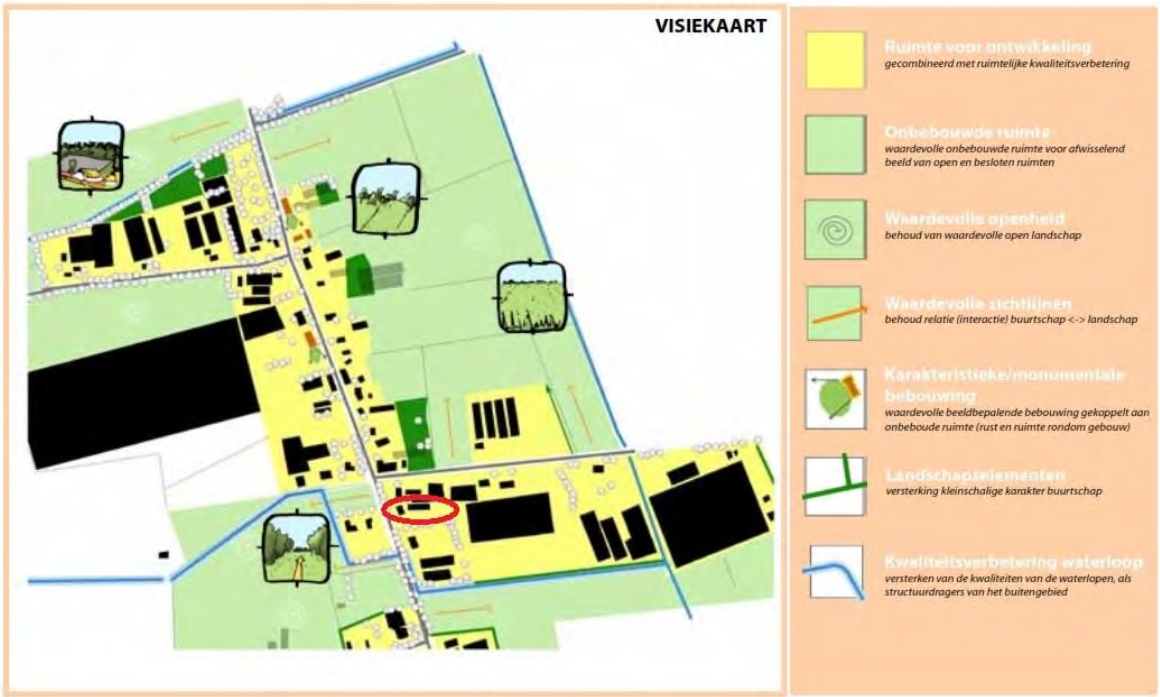
Boekel is ontstaan op de zuid-noord gerichte dekzandrug op de overgang van de hoger gelegen Peelhorst en de lagergelegen Roerdalslenk. Eeuwenlang gebruik heeft geleid tot een strook vruchtbare akkers met enkeerdgronden. De voornaamste kernen: Gemert-Boekel-Volkel liggen op deze dekzandrug. Op de overgangen naar de aanliggende beekdalen of de aangrenzende voormalige woeste gronden zijn kleine buurtschappen, zoals buurtschap Bovenstehuis, ontstaan. Hier vinden we een afwisseling aan landschapselementen, open enken en historische boerderijen.

Het deelgebied, waar Bovenstehuis 2 in ligt, heet “kampenlandschap met enken”.

Afbeelding: Landschappelijk deelgebied “kampenlandschap met enken”, bron: Vitaal Buitengebied Boekel Kwaliteitsgids. De locatie ligt in de rode cirkel.

Er is een mix van functies, agrarische en niet-agrarische. Nieuwe ontwikkelingen dienen goed te worden ingepast in de omgeving. Het versterken van de kleinschaligheid is daarbij richtinggevend. Dit kan bereikt worden door het toepassen van landschappelijk groen, zoals hagen en bomen.

De locatie Bovenstehuis 2 valt onder het buurtschap “Bovenstehuis”. In de Visie Vitaal Buitengebied Boekel – Kwaliteitsgids-, is voor het buurtschap Bovenstehuis de visiekaart opgenomen, zie onderstaande afbeelding.



De doelstellingen voor dit buurtschap zijn:

- Versterken kleinschalig karakter buurtschap
- Behoud relatie met het landschap door het handhaven van bestaande waardevolle zichtlijnen

3 De huidige en de gewenste situatie Bovenstehuis 2

Het woonhuis en de schuur liggen ingeklemd tussen huizen en bebouwingen van de naburige percelen en vallen vanaf de openbare weg nauwelijks op. In de tuin en op het perceel zijn veel hagen toegepast. De verschillende soorten hagen en geknipte heesters zorgen voor een groene aankleding, passend bij de huidige kleinschaligheid van het buurtschap.

Op korte termijn zijn er geen wijzigingen aan gebouwen en inrit te verwachten. De erfindeling blijft gehandhaafd.

Het Landschappelijk Inpassingsplan richt zich op het doorzetten van het gebruik van hagen. Ook zal een hoogstamfruitboomgaard met twee hoogstamperenbomen worden opgenomen in het plan.

Foto: plek waar nieuwe hagen en de hoogstamfruitboomgaard komen.

Om de schuur helemaal aan het zicht te onttrekken, worden drie beukenbomen aan de inrit toegevoegd. De hagen haaks op de inrit zijn 2.25 meter hoog.

Ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit wordt voorzien in een strook bloemrijk grasland op de perceelsgrens.

Oppervlakte van het groen:

Bestaande (beuken)hagen (1 meter breed)	120 m2
Aan te planten beukenhagen: 117 meter	157 m2
Hoogstamfruitboomgaard	90 m2
Laan drie stuks beuk	150 m2
Bloemrijk grasland	90 m2

Totaal:	607 m2

Beplantingslijst

1. Hagen

De hagen bestaan uit 1 rij plantsoen, worden maximaal 1 meter breed, de hoogten staan op de tekening en varieren van 0,7 meter tot 2.25 meter hoogte.

Haag (4 st. / m.): Beuk (Fagus sylvatica)	475 stuks

2. Bomen

De bomen staan op een plantafstand van acht meter om maximaal te kunnen uitgroeien. De maat is 6-8 of 10-12.

Peer (hoogstam)	2 stuks
Beuk, Fagus sylvatica	3 stuks

Onderhoud

De beukenhaag twee maal per jaar knippen.

De perenbomen in de jeugdfase vormsnoei toepassen, daarna jaarlijks snoeien.

Bij de vormsnoei van de beukenbomen de stam begroeid laten om verbranding van de bast te voorkomen.

LEGENDA

AAN TE PLANTEN 2 ST PEER (HOOGSTAM), 3 ST BEUK

AAN TE PLANTEN BEUKENHAAG

BESTAANDE (BEUKEN)HAAG

BLOEMRYK GRASLAND

0 5 10 15 M

BIJ DEZE TEKENING HOORT EEN TOELICHTEND RAPPORT

Opdrachtgever: V LANKVELD
BOVENSTEHUIS 2
5427 RM BOEKEL

Tekeningnr: 1741.2

Datum: OKT 2020
JAN 2021

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

Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur

Schaal: 1:500

Getekend:
Janka Borgo

Bronnenbestand Boekel, Bovenstehuis 2, 13-10-2020

IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGebH	EP-bindiam	EP-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg	Postcode + huisnummer	Straat	Plaats
1001	174349	401298	5	6	0.5	4	2926	2926	5427CV49	Irenestraat	BOEKEL
1002	174845	400225	5	6	0.5	4	78	78	5427EE4	Leurke	BOEKEL
1003	174935	400418	5	6	0.5	4	18371	18371	5427EE5	Leurke	BOEKEL
1004	174842	400406	5	6	0.5	4	2043	2043	5427EE6	Leurke	BOEKEL
1007	177260	400137	5	6	0.5	4	14277	14277	5427EM3	Kluisstraat	BOEKEL
1009	175273	399749	5	6	0.5	4	28601	28601	5427ET10	Gemertseweg	BOEKEL
1010	175572	399584	5	6	0.5	4	13709	13709	5427ET16	Gemertseweg	BOEKEL
1011	174536	399620	5	6	0.5	4	45127	45127	5427EW3	Schuurkerkweg	BOEKEL
1012	176662	401823	5	6	0.5	4	1922	1922	5427HB13	Statenweg	BOEKEL
1013	177337	401712	5	6	0.5	4	117	117	5427HB29	Statenweg	BOEKEL
1017	177128	401802	5	6	0.5	4	18216	18216	5427HH4	Wanroijseweg	BOEKEL
1018	176384	402201	5	6	0.5	4	164976	164976	5427HJ2A	Zijp	BOEKEL
1019	176974	402286	5	6	0.5	4	23692	23692	5427HJ8	Zijp	BOEKEL
1020	175639	402159	5	6	0.5	4	23508	23508	5427HK1	Zijp	BOEKEL
1021	176089	402191	5	6	0.5	4	4600	4600	5427HK1B	Zijp	BOEKEL
1022	176230	402251	5	6	0.5	4	9200	9200	5427HK3A	Zijp	BOEKEL
1023	176664	402524	5	6	0.5	4	780	780	5427HK5	Zijp	BOEKEL
1030	176279	403642	5	6	0.5	4	33120	33120	5427LP1B	Rietven	BOEKEL
1031	176761	403579	5	6	0.5	4	21850	21850	5427LP4	Rietven	BOEKEL
1032	176400	403542	5	6	0.5	4	37307	37307	5427LR10	Rietvenseweg	BOEKEL
1034	176306	403245	5	6	0.5	4	26095	26095	5427LR5	Rietvenseweg	BOEKEL
1036	176929	403040	5	6	0.5	4	460	460	5427LS13	Waterdelweg	BOEKEL
1037	175518	402829	5	6	0.5	4	22348	22348	5427LS1A	Waterdelweg	BOEKEL
1038	176961	402883	5	6	0.5	4	28341	28341	5427LS22	Waterdelweg	BOEKEL
1039	175740	402641	5	6	0.5	4	81330	81330	5427LS2A	Waterdelweg	BOEKEL
1040	176223	402841	5	6	0.5	4	19893	19893	5427LS4	Waterdelweg	BOEKEL
1041	176403	402862	5	6	0.5	4	936	936	5427LS6	Waterdelweg	BOEKEL
1042	173380	401719	5	6	0.5	4	13133	13133	5427PH10	Het Goor	BOEKEL
1043	172153	403781	5	6	0.5	4	45924	45924	5427PH11	Het Goor	BOEKEL
1044	172461	403454	5	6	0.5	4	49374	49374	5427PH12	Het Goor	BOEKEL

1045	172374	403681	5	6	0.5	4	30687	30687	5427PH14	Het Goor	BOEKEL
1046	173858	401439	5	6	0.5	4	5283	5283	5427PH2	Het Goor	BOEKEL
1048	172623	402934	5	6	0.5	4	43380	43380	5427PH5A	Het Goor	BOEKEL
1049	172436	403263	5	6	0.5	4	30474	30474	5427PH7	Het Goor	BOEKEL
1052	174703	400704	5	6	0.5	4	16810	16810	5427PJ5	Zandhoek	BOEKEL
1054	173086	401030	5	6	0.5	4	16225	16225	5427PK2	De Aa	BOEKEL
1055	173058	400777	5	6	0.5	4	27774	27774	5427PK3	De Aa	BOEKEL
1056	173210	400779	5	6	0.5	4	390	390	5427PK5	De Aa	BOEKEL
1057	173456	400336	5	6	0.5	4	62041	62041	5427PK5A	De Aa	BOEKEL
1059	173952	400954	5	6	0.5	4	9312	9312	5427PM3	Kiesbeemd	BOEKEL
1061	174128	402518	5	6	0.5	4	6992	6992	5427PS11	Neerbroek	BOEKEL
1062	174307	402649	5	6	0.5	4	15134	15134	5427PS20	Neerbroek	BOEKEL
1063	174120	403002	5	6	0.5	4	13	13	5427PS29	Neerbroek	BOEKEL
1064	174050	402358	5	6	0.5	4	5554	5554	5427PS3	Neerbroek	BOEKEL
1066	173885	402091	5	6	0.5	4	924	924	5427PT6	Lage Raam	BOEKEL
1067	173613	402050	5	6	0.5	4	26400	26400	5427PT8	Lage Raam	BOEKEL
1069	174937	403132	5	6	0.5	4	10455	10455	5427PW11	Gewandhuis	BOEKEL
1070	175071	403153	5	6	0.5	4	36462	36462	5427PW13	Gewandhuis	BOEKEL
1071	174821	403101	5	6	0.5	4	23	23	5427PW7	Gewandhuis	BOEKEL
1072	174281	403427	5	6	0.5	4	12254	12254	5427RA19	Volkelseweg	BOEKEL
1073	174197	404132	5	6	0.5	4	256	256	5427RA39	Volkelseweg	BOEKEL
1074	174153	404247	5	6	0.5	4	24406	24406	5427RA39A	Volkelseweg	BOEKEL
1075	174110	404431	5	6	0.5	4	46808	46808	5427RA43	Volkelseweg	BOEKEL
1076	174483	403521	5	6	0.5	4	7212	7212	5427RB24A	Volkelseweg	BOEKEL
1077	174351	403803	5	6	0.5	4	49055	49055	5427RB30	Volkelseweg	BOEKEL
1078	174258	403984	5	6	0.5	4	10986	10986	5427RB32	Volkelseweg	BOEKEL
1079	174317	404190	5	6	0.5	4	29062	29062	5427RB34	Volkelseweg	BOEKEL
1080	173607	403694	5	6	0.5	4	30157	30157	5427RC10A	Elzen	BOEKEL
1082	173952	403608	5	6	0.5	4	31996	31996	5427RC6	Elzen	BOEKEL
1084	173803	403342	5	6	0.5	4	78	78	5427RD7	Molenbrand	BOEKEL
1085	173851	403211	5	6	0.5	4	137344	137344	5427RD9	Molenbrand	BOEKEL
1086	174309	403095	5	6	0.5	4	40540	40540	5427RE3	Molenakker	BOEKEL
1087	174329	403197	5	6	0.5	4	23791	23791	5427RE4	Molenakker	BOEKEL

1088	174117	403064	5	6	0.5	4	217974	217974	5427RE5	Molenakker	BOEKEL
1089	173530	404144	5	6	0.5	4	15375	15375	5427RG2	Biesthoek	BOEKEL
1090	173392	404228	5	6	0.5	4	4416	4416	5427RG5	Biesthoek	BOEKEL
1091	174443	404299	5	6	0.5	4	7929	7929	5427RH4A	Hoeve	BOEKEL
1093	174551	404045	5	6	0.5	4	22555	22555	5427RJ5	Peelsehuis	BOEKEL
1094	174902	404010	5	6	0.5	4	45080	45080	5427RK1B	Vosdeel	BOEKEL
1096	174997	404158	5	6	0.5	4	10948	10948	5427RK6	Vosdeel	BOEKEL
1097	175041	403435	5	6	0.5	4	3204	3204	5427RL19	Bovenstehuis	BOEKEL
1098	174994	403493	5	6	0.5	4	22320	22320	5427RL21	Bovenstehuis	BOEKEL
1099	175291	403085	5	6	0.5	4	26917	26917	5427RM24	Bovenstehuis	BOEKEL
1100	175271	403116	5	6	0.5	4	117	117	5427RM26	Bovenstehuis	BOEKEL
1101	175445	402607	5	6	0.5	4	21443	21443	5427RM2A	Bovenstehuis	BOEKEL
1102	175423	402710	5	6	0.5	4	0	0	5427RM4	Bovenstehuis	BOEKEL
1103	175315	402316	5	6	0.5	4	9903	9903	5427RN10A	Burgt	BOEKEL
1105	178201	401891	5	6	0.5	4	23366	23366	5428GD45	Statenweg	VENHORST
1107	178599	401903	5	6	0.5	4	21182	21182	5428GD51	Statenweg	VENHORST
1108	179107	401419	5	6	0.5	4	156	156	5428GJ8	Telefoonstraat	VENHORST
1109	177696	402097	5	6	0.5	4	1560	1560	5428GV17	Wanroijseweg	VENHORST
1111	179899	400945	5	6	0.5	4	118278	118278	5428NA15	Langstraat	VENHORST
1112	180098	400984	5	6	0.5	4	2	2	5428NA17	Langstraat	VENHORST
1113	180335	400894	5	6	0.5	4	72859	72859	5428NA21	Langstraat	VENHORST
1115	178737	401309	5	6	0.5	4	37976	37976	5428NB1	Gagelstraat	VENHORST
1117	178636	401210	5	6	0.5	4	41124	41124	5428NB6	Gagelstraat	VENHORST
1120	178533	401088	5	6	0.5	4	24530	24530	5428NC6	Hoekstraat	VENHORST
1121	178556	400985	5	6	0.5	4	24288	24288	5428NC8	Hoekstraat	VENHORST
1122	178531	401348	5	6	0.5	4	25118	25118	5428NC9	Hoekstraat	VENHORST
1123	179309	401037	5	6	0.5	4	2731	2731	5428ND43	Telefoonstraat	VENHORST
1125	179808	401860	5	6	0.5	4	109	109	5428NE5	Hoogstraat	VENHORST
1127	179703	401589	5	6	0.5	4	2990	2990	5428NE9	Hoogstraat	VENHORST
1130	179933	401632	5	6	0.5	4	42003	42003	5428NJ1	Lekerseweg	VENHORST
1132	179742	402354	5	6	0.5	4	6918	6918	5428NL107	Statenweg	VENHORST
1135	179990	403594	5	6	0.5	4	45976	45976	5428NN2	Millseweg	VENHORST
1138	177908	403576	5	6	0.5	4	10770	10770	5428NR11	Noordstraat	VENHORST

1139	178079	403576	5	6	0.5	4	25534	25534	5428NR13A	Noordstraat	VENHORST
1141	178371	403544	5	6	0.5	4	33408	33408	5428NR17	Noordstraat	VENHORST
1144	178929	403415	5	6	0.5	4	34454	34454	5428NR25	Noordstraat	VENHORST
1147	179397	403339	5	6	0.5	4	40584	40584	5428NR31	Noordstraat	VENHORST
1149	177837	403605	5	6	0.5	4	34924	34924	5428NR9	Noordstraat	VENHORST
1150	177265	403077	5	6	0.5	4	10566	10566	5428NS1	Schepersdijk	VENHORST
1152	177578	402962	5	6	0.5	4	49595	49595	5428NS4A	Schepersdijk	VENHORST
1153	177717	402968	5	6	0.5	4	64736	64736	5428NS6	Schepersdijk	VENHORST
1157	177159	402625	5	6	0.5	4	273	273	5428NT5	Vale Peelweg	VENHORST
1158	177717	402375	5	6	0.5	4	28842	28842	5428NT6	Vale Peelweg	VENHORST
1161	178337	403668	5	6	0.5	4	13455	13455	5428NV19	Voskuilenweg	VENHORST
1162	178313	403821	5	6	0.5	4	60278	60278	5428NV21	Voskuilenweg	VENHORST

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 10-14-2020 15:09:46

Rekentijd: 0:08:07

Naam van het gebied: Bovenstehuis 2, Boekel

Berekende ruwheid: 0,28 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Bronbestand: F:\Klant\L\Lankveld van, Boekel\BP01\BP01\V-stacks gebied\Bronnenbestand 13-10-2020 e max huidig4.dat

Receptorbestand: F:\Klant\L\Lankveld van, Boekel\BP01\BP01\V-stacks gebied\GGO bestand2.dat

Resultaten weggeschreven in: F:\Klant\L\Lankveld van, Boekel\BP01\BP01\V-stacks gebied\Directory

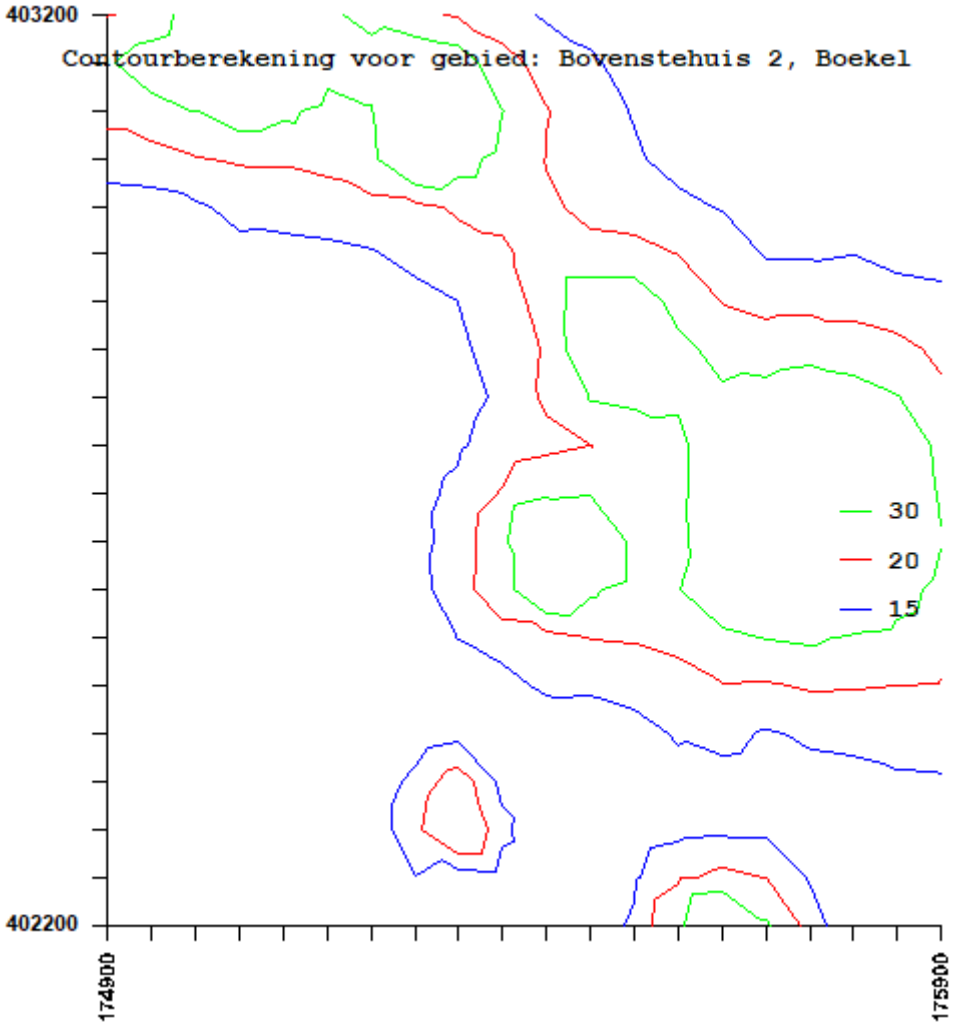
Rasterpunt linksonder x: 174900 m

Rasterpunt linksonder y: 402200 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 20

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 20

Gegenereerd op: 10-14-2020 met V-Stacks-Gebied Versie 2009.2 (c) KEMA Nederland B.V.



Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
Receptor_ID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm_(voorgrond)	Geurbelasting_(OUE/m3)
2001	175383.0	402693.0	7.000	19.289

Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

			Voor				Na			
	Grootte perceel		3210				3210			
	Bestemmingswaarden			**Bestaande situatie**				**Nieuwe situatie**		
1	***Bestemmingen (bebouwd)***									
0	Dienstverlening	€ 150,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Detailhandel /kantoor	€ 150,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Dienstverlening	€ 150,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Bedrijf	€ 120,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Horeca	€ 90,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Recreatie	€ 90,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Maatschappelijk	€ 90,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Sport	€ 90,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Cultuur en Ontspanning	€ 90,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
0	Agrarisch opstallen	€ 25,00		per m2	€ -		per m2	€ -		
1	Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 140,00	260	per m2	€ 36.400,00		260	per m2	€ 36.400,00	
0	Vergroting woning 750 tot 1.200 m^3	€ 250,00		per m3	€ -			per m3	€ -	
0	Vergroting woning groter dan 1.200 m^3	€ 100,00		per m3	€ -			per m3	€ -	
1	Woning - ondergrond tot 1000 m2	€ 225.000,00		per kavel	€ -		1	per kavel	€ 225.000,00	
1	Bedrijfswoning - ondergrond tot 1000 m2	€ 175.000,00	1	per kavel	€ 175.000,00			per kavel	€ -	
0	Aangekochte RvR-titel	€ 125.000,00		per kavel	€ -			per kavel	€ -	
0	Boerderijsplitsing	€ 50.000,00		per kavel	€ -			per kavel	€ -	
	Bestemmingen (onbebouwd)									
0	Agrarisch	€ 8,50		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Agrarisch met waarden	€ 7,50		per m2	€ -			per m2	€ -	
1	Bos / Natuur / Water/ Groen	€ 1,00		per m2	€ -		350	per m2	€ 350,00	
0	Detailhandel /kantoor	€ 45,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Dienstverlening	€ 45,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Bedrijf	€ 45,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Horeca	€ 45,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Recreatie	€ 45,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Maatschappelijk	€ 8,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Sport	€ 8,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Cultuur en Ontspanning	€ 8,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
1	Agrarisch bouwblok	€ 25,00	1950	per m2	€ 48.750,00			per m2	€ -	
0	Wonen 1.000 tot 1.500 m2 ----'bestemd als tuin'	€ 60,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
0	Tuin / wonen >1500 m2	€ 45,00		per m2	€ -			per m2	€ -	
1	Woonwerklandschap met buurtschappen	€ 6,50		per m2	€ -		1600	per m2	€ 10.400,00	
0	Zonnepanelen	€ 15,00		per m2	€ -			per m2	€ -	

Waarde vóór de ontwikkeling:	**€**	**260.150,00**	**Waarde ná de ontwikkeling:** **€** **272.150,00**
			Bestemmingswinst: **€** **12.000,00**

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

1. Het betreft een ontwikkeling:

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

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: **€** **2.400,00**

	ja	(type een "1" indien van toepassing)		
2. met een grote maatschappelijke meerwaarde	0	50%	*Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal*	*#N/B*

Algemene voorwaarde: 40%

Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: **€** **960,00**

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren

0	Slopen opstallen	€ 10,00		per m2	€ -
0	Saneren mestkelder	€ 2,50		per m2	
0	Slopen glasopstanden	€ 12,50		per m2	€ -
0	Saneren erfverharding	€ 2,50		per m2	€ -
0	Saneren sleufsilo's	€ 5,00		per m2	€ -
0	Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00		per kg	€ -
0	Slopen glasopstanden	€ 6,00		per m2	€ -
0	Saneren erfverhardingen	€ 2,00		per m2	€ -
0	Saneren sleufsilo's	€ 3,00		per m2	€ -
0	Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75		per m2	€ -

Natuur en landschap

1	Aanleg erfbeplanting	€ 2,50	607	per m2	€ 1.517,50
0	Aanleg nieuwe natuur	€ 4,00		per m2	€ -
0	Aanleg landschapselementen	€ 2,50		per m2	€ -

Cultuurhistorie en Recreatie

0	Herstellen en behouden waardevolle bebouwing	In overleg bepaald			
0	Aanleg openbare paden / routes	€ 1,75		per m2	€ -
0	Aanlegkosten openbaargestelde nieuwe wateren	€ 4,25		per m2	€ -
0	Herstelkosten van bestaande natuur,	€ 0,50		per m2	€ -

Advieskosten bij meerwaarde

0	Onderzoekskosten planologische procedure	€ 750,00		per onderzoek	
0	Adviseurskosten voor planontwikkeling	€ 4.000,00		per procedure	€ -
0	Kosten opstellen bestemmingsplan	€ 5.000,00		per plan	€ -
0	Planologische procedure: legeskosten	conform legesverordening			

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: **€** **1.517,50**

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

Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: **€** **882,50**

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

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