

Ruimtelijke onderbouwing

Volkelseweg 31 Boekel



Projectlocatie

Volkelseweg 31 Boekel

Omschrijving project

Functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'

Projectnummer

VERBR01.R001

Datum rapportage

9 augustus 2022, versie 04

Opdrachtgever

De heer Th. Verbrugge
Volkelseweg 31
5427 RA Boekel

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	8
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Boekel	13
3.3.2	Vitaal Buitengebied Boekel	15
3.3.3	Beleidsnotitie erfbeplantingen	17
3.3.4	Omgevingsplan Buitengebied 2016	17
4.	Ruimtelijke aspecten	23
4.1	Natuur	23
4.1.1	Gebiedsbescherming	23
4.1.2	Soortenbescherming	25
4.2	Landschappelijke inpassing	26
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.3.1	Cultuurhistorische en aardkundige waarden	27
4.3.2	Archeologische waarden	28
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	29
4.4.1	Verkeer en ontsluiting	29
4.4.2	Parkeren	30
5.	Milieuaspecten	31
5.1	M.e.r.-beoordeling	31
5.2	Bodem	31
5.3	Water	32
5.4	Geurhinder	32
5.4.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	33
5.4.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	34
5.5	Geluid	36
5.6	Bedrijven en milieuzonering	37
5.7	Luchtkwaliteit	38
5.8	Externe veiligheid	39
6.	Waterparagraaf	41
6.1	Watertoets	41
6.2	Waterbeleid	41
6.3	Oppervlaktewater	42
6.4	Grondwater	43
6.5	Afvoer hemelwater	44

7.	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid	45
8.	Conclusie	46

Bijlagen

- 1) Situatietekening bestaande en beoogde situatie
- 2) Uitgangspunten Aeriusberekening
- 3) Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- 4) Landschappelijk inpassingsplan
- 5) Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied en V-stacks vergunningen
- 6) Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Volkelseweg 31 (hierna: het plangebied) is een voormalige champignonkwekerij gevestigd. De gebouwen worden verhuurd aan derden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag.

De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische functie te wijzigen in een niet-agrarische bedrijfsfunctie ten behoeve van het gebruik van de bebouwing voor opslagactiviteiten en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Op het plangebied is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van toepassing, die op 22 februari 2018 en is vastgesteld. Het bouwvlak heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' met een oppervlakte van 5.777 m². Daarnaast zijn de enkelfuncties 'Woonwerklandschap met buurtschappen', en 'Vogelbeheergebied' en de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Op de locatie wordt een 'agrarisch bedrijf - overig bedrijf' toegestaan volgens het toelaatbaar gebruik van artikel 8.1 van het Omgevingsplan Veegplan 5. In onderhavige situatie een champignonkwekerij. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 63.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2. De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een herziening van het Omgevingsplan.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ruimtelijke en milieuaspecten van het plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Boekel, ongeveer 985 meter ten noorden van de kern van Boekel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, perceelnummer 343.

Het plangebied wordt ontsloten aan de oostzijde op de Volkelseweg, de provinciale weg N605. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Elzen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich twee burgerwoningen. Verder wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden.

De directe omgeving van het plangebied heeft een overwegend agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven, bedrijven met niet-agrarische activiteiten en burgerwoningen.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto (rood omkaderd)



Figuur 3: Uitsnede ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie is een voormalige champignonkwekerij gevestigd. De gebouwen worden verhuurd aan derden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag.

Binnen het plangebied is sprake van een agrarisch bouwvlak van 5.777 m². Hierbinnen is de volgende bebouwing aanwezig:

- een bedrijfswoning;
- (voormalige) champignonkwekerij (oppervlakte gebouw 1.050 m²);
- een garage behorende bij de bedrijfswoning (oppervlakte circa 155 m²)
- een dierenverblijf/tuinhuis behorende bij de bedrijfswoning (oppervlakte circa 20 m²).

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande bebouwing.



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied

Op het plangebied is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing en enkele herzieningen. Het bouwvlak heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' met een oppervlakte van 5.777 m². Daarnaast zijn de enkeelfuncties 'Woonwerklandschap met buurtschappen', en 'Vogelbeheergebied' en de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing.

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer verhuurt de bedrijfsgebouwen aan derden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag. Om dit planologisch vast te stellen is initiatiefnemer voornemens de bestemming van het bouwvlak van 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' te wijzigen naar de functie 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten (zoals kantoor zonder baliefactie, werkplaats voor ZZP'ers). De oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf bedraagt in de beoogde situatie 3.508 m².

De champignonkwekerij bestaat uit een bedrijfsgebouw met 6 champignoncellen die elk afzonderlijk zijn voorzien van een eigen bedrijfstoegangsdeur en een ruimte voor de verwerking van champignons aan de voorzijde. De afzonderlijke cellen hebben een oppervlakte van 100 m². Op deze wijze kunnen verhuurmogelijkheden gerealiseerd worden voor 100 m² of een veelvoud hiervan. De cellen lenen zich goed voor de vestiging van kleinere bedrijven en ten behoeve van opslag. Daarnaast zijn er binnen het bedrijf nog een drietal kleinere ruimtes met een oppervlakte van 30 m² welke verhuurd worden. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid om de zolder boven de voormalige cellen te verhuren. Dit blijkt ook te meer omdat in de huidige situatie alle verhuurbare bedrijfsruimte reeds verhuurd wordt aan derden.

In de regio bestaat een grote behoefte aan ruimte voor startende ondernemers en ZZP'ers welke makkelijk bereikbaar en betaalbaar is voor de opslag van materiaal en materieel welke zijn in gebruik hebben bij werkzaamheden op locatie.

Door de beoogde functiewijziging wordt invulling gegeven aan een regionale behoefte en wordt een passende functie gegeven aan bebouwing welk bouwkundig nog in zeer goede staat verkeerd.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook in de bijlage).



Figuur 5: Beoogde situatie plangebied (rood omkaderd)

De oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf wordt teruggebracht tot 3.508 m². Van de vrijgekomen oppervlakte krijgt een oppervlakte van 965 m² de agrarisch bestemming. Dit betreft het gedeelte ten noorden van de inrit naar de loods. De overige vrijgekomen oppervlakte krijgt de bestemming 'groen'. Daarnaast wordt de agrarische bestemming, gelegen ten zuiden van het vigerende agrarische bouwvlak gewijzigd naar de bestemming 'groen'. De oppervlakten met bestemming groen – in totaal 3.237 m² – worden gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Een inpassingsplan is opgesteld, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden uit Vitaal Buitengebied Boekel en de Beleidsnotitie erfbeplantingen.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Op de locatie wordt een 'agrarisch bedrijf - overig bedrijf' toegestaan volgens het toelaatbaar gebruik van artikel 8.1 van het Omgevingsplan. In onderhavige situatie een champignonkwekerij. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 63.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf - overig bedrijf' kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2. De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een herziening van het Omgevingsplan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

In de structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor onderhavige kleinschalige ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bij de functiewijziging dient te worden beoordeeld of deze substantieel is. De agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsfunctie, waarbij slechts 'lichte milieucategorieën' bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Daarnaast wordt het bestaande ruimtebeslag gereduceerd. Derhalve kan de functiewijziging als niet-substantieel worden beschouwd. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie is zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeterd. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor

zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

In de omgevingsverordening is de locatie gelegen binnen een 'attentiezone geluid provinciale weg'. Vanuit de bescherming van een goed woon- en leefklimaat en het voorkomen van saneringssituaties gelden er voorwaarden aan het oprichten van geluidgevoelige gebouwen langs provinciale wegen. Bij een geluidbelasting tot 55 dB Lden is een geluidgevoelig gebouw altijd toegestaan. De geluidbelasting wordt hierbij conform de geldende meet- en rekenvoorschriften bepaald op representatieve waarnemhoogtes. Wanneer sprake is van een geluidgevoelig gebouw en geluidgevoelige ruimte is bepaald in artikel 3.21 en 3.22 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen of ruimten.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd op 8 december 2020), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Verder is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Deze is gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het hier geen ontwikkeling van de veehouderij betreft, zijn deze regels niet van toepassing.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Dit bouwperceel wordt verkleind van 5.777 m² naar 3.508 m². Aan de bestaande bebouwing verandert niets. De ruimtes worden in de huidige situatie reeds verhuurd aan derden. Hiermee is dus reeds aangetoond dat er geen sprake is van overtollige bebouwing. Van de vrijgekomen oppervlakte krijgt een oppervlakte van 965 m² de agrarische bestemming. De overige vrijgekomen oppervlakte krijgt de bestemming 'groen'. Aanvullend wordt een gedeelte van de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'groen'. De oppervlakten met bestemming groen – in totaal 3.237 m² - worden gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Het plan draagt op deze manier bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. De bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd middels het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

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

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

Het provinciale beleid met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is vertaald in het beleid 'Vitaal Buitengebied Boekel'. Hierin is geregeld dat alle ontwikkelingen in het buitengebied een meerwaarde of maatschappelijke winst moeten hebben. Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.

In onderhavig initiatief worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen door het aanbrengen van erfbeplanting rondom de locatie en landschapselementen op de locaties die in de beoogde situatie de bestemming 'groen' verkrijgen.

Op grond van 'Vitaal Buitengebied Boekel' moet initiatiefnemer 20% procent van de meerwaarde van het bedrijf die zal ontstaan door onderhavige ontwikkeling investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. De bestemmingswijziging heeft een waardevermeerdering van 43.502,50 euro tot gevolg. Dit betekent dat een bedrag van 8.700,50 euro dient te worden geïnvesteerd. Dit vindt plaats middels de landschappelijke inpassing. De omvang van de investering bedraagt 7.410,00 euro. Het resterende bedrag van 1.209,50 euro zal initiatiefnemer bijdragen door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel. Hiermee voldoet initiatiefnemer aan de investeringsplicht. In de bijlage zijn de 'Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap' en het landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd.

De financiële en juridische borging van de aanleg, het onderhoud en het beheer vindt plaats middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan.

Het initiatief voldoet aan de regels met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In artikel 3.73 zijn regels opgenomen voor vestiging van voorzieningen in landelijk gebied. Onder voorzieningen wordt verstaan: niet-agrarische functies gericht op het verlenen van diensten aan particulieren.

Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een voorziening als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de aspecten als een gebiedsgerichte benadering, de effecten op de omgeving en de bijdrage van de ontwikkeling aan de omgevingskwaliteit zijn betrokken. Verder gelden voorwaarden als dat de voorziening qua omvang en publiek aantrekkende werking past binnen de omgeving, de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel, is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat opslag en stalling van producten plaatsvindt in gebouwen,

voor een detailhandelsvoorziening een omvang geldt van de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 200 m² en voorzieningen ten dienste van vrije tijd en zorg een omvang van de bebouwing van ten hoogste één hectare hebben.

In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (artikel 3.73). Onderhavige ontwikkeling ziet op de vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het bouwperceel in de beoogde situatie bedraagt circa 3.465 m². Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

- 1) Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
Een dergelijke functie past in het deelgebied waarin de locatie op basis van het gemeentelijk beleid is gelegen. De opslag en activiteiten zullen plaatsvinden in bestaande bebouwing en doen derhalve geen afbreuk aan de ruimtelijke omgevingskwaliteit. De gebruiksactiviteiten zullen worden geborgd in de regels van het Omgevingsplan. Een en andere is nader onderbouwd in paragraaf 3.3 waar getoetst wordt aan het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling vindt plaats binnen een gebied aangewezen als woon-werklandschap.
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomt verloedering en leegstand en bevordert de leefbaarheid van het buitengebied en houdt deze in stand. De ruimtelijke en milieuaspecten komen in de volgende hoofdstukken aan bod.
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
Er vindt een kwaliteitsslag plaats door de aanleg van nieuwe beplanting en het onderhoud van de bestaande beplanting rondom de locatie.
 - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
In onderhavige situatie is geen sprake van overtollige bebouwing. Zoals beschreven wordt op dit moment de voormalige champignonkwekerij reeds verhuurd aan derden.
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.*De vestiging heeft geen betrekking op bovenstaande voorzieningen.*
- 2) Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
 - a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
De verkeersaantrekkende werking wordt in paragraaf 4.4 verantwoord.
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels van het omgevingsplan wordt geborgd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan.

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Opslag en stalling van materiaal en materieel vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Binnen de oppervlakte van 3.508 m² in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.

3) Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
*De te vestigen bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard en passen als zodanig in het buitengebied (zie onderbouwing in paragraaf 2.2).
De initiatiefnemer exploiteert in de beoogde situatie één bedrijf dat) opslag als activiteit heeft.
Daarnaast worden bedrijfsruimten verhuurt aan derden met kleinschalige bedrijfsactiviteiten.
Het bedrijf biedt met andere woorden dienstverlening aan aan voornamelijk particulieren en kleine bedrijven zoals ZZP'ers.
De vestiging van deze niet-agrarische functie leidt dan ook niet impliciet tot nieuwvestiging van meerdere bedrijven.*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
Niet van toepassing.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

In onderstaande figuur is een uitsnede uit de kaart van de structuurvisie van gemeente Boekel weergegeven. Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'woonwerklandschap' en binnen een lintbebouwing/buurtschap. (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel

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

Volgens de structuurvisie dient het gebied dat is aangeduid als 'Woonwerklandschap' een kwaliteitsimpuls te krijgen door bijvoorbeeld het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede op het gebied van toerisme en recreatie.

De linten en buurtschappen worden gekenmerkt door een variatie in functies en bebouwingsmassa's en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te blijven. De linten en buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien en dienen hun solitaire karakter te behouden. In principe is binnen de linten en buurschappen alleen vervangende nieuwbouw toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van of functiewijzigingen binnen het lint/de buurtschap zijn in bepaalde gevallen toegestaan. Dit dient wel gekoppeld te worden aan ruimtelijke kwaliteitswinst. Ontwikkelingen moeten plaats vinden binnen de eigenheid en karakteristiek van de structuur (kleinschalig en landelijk).

In het beleid 'Vitaal Buitengebied Boekel' zijn per lint/buurtschap de exacte ontwikkelingsmogelijkheden in beeld gebracht, waarbinnen nadere richtlijnen worden bepaald (zie volgende paragraaf).

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boekel. Initiatiefnemer wil zijn agrarische activiteiten beëindigen. Hiervoor in de plaats komt een bedrijfsfunctie ten behoeve van niet-agrarische activiteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag.

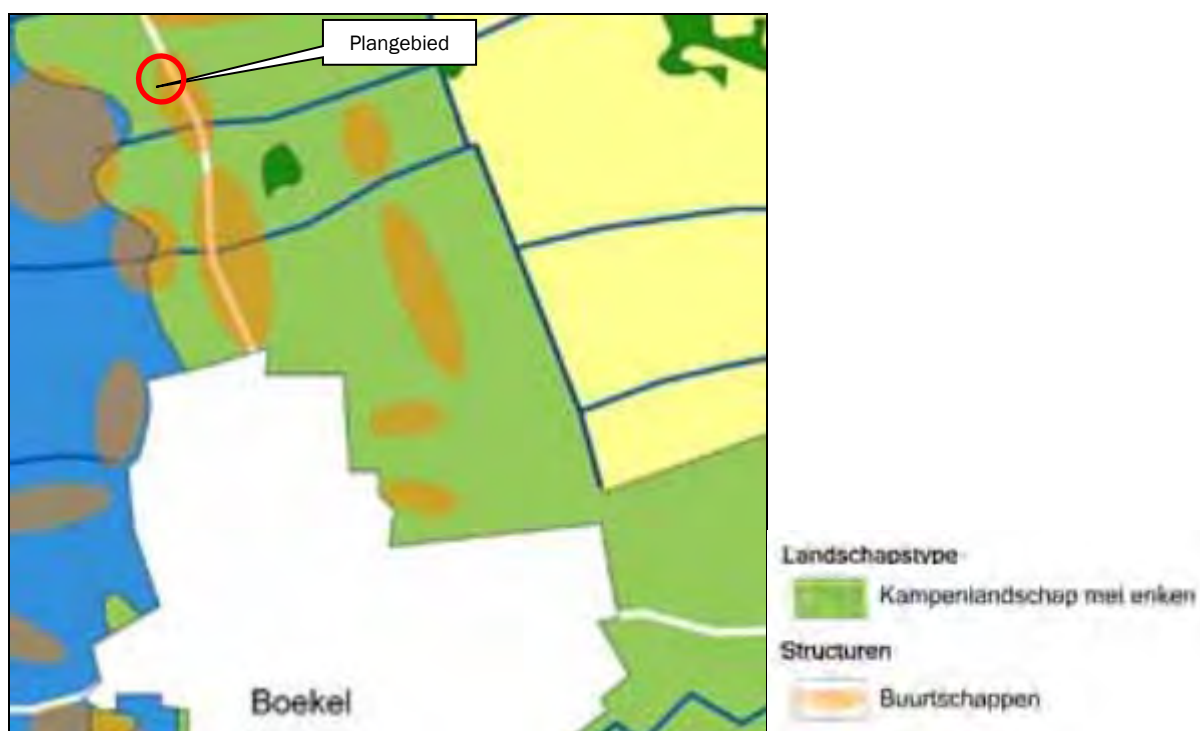
Aan de bestaande bebouwing verandert niets. De oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf wordt teruggebracht tot 3.508 m². Daarnaast komt er 3.237 m² met bestemming 'groen' dat wordt gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Op deze manier draagt de ontwikkeling op een positieve manier bij aan de kwaliteitsverbetering van het agrarisch landschap. De overige vrijgekomen oppervlakte krijgt de agrarische bestemming.

3.3.2 Vitaal Buitengebied Boekel

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt. Deze meerwaarde of maatschappelijke winst hoeft niet per se in een fysieke vorm, zoals sloop van stallen of erfbeplanting gerealiseerd te worden.

In de beleidsvisie wordt een aantal deelgebieden/landschapstypen onderscheiden, waarbinnen verschillende visies gelden met betrekking tot ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud en herstel van de betreffende karakteristieken.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Kampenlandschap met enken' en maakt deel uit van buurtschap 'Volkelseweg' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

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. Met name de overgang van de hogere naar de lagere gronden boden geschikte leefomstandigheden. De hogere gronden waren geschikt om te gebruiken voor het verbouwen van gewassen en de lagere, nattere gronden voor het houden van vee. In dit deelgebied zijn dan ook vele buurtschappen en kernen te vinden. Alle regionale dorpen, Volkel, Boekel, Handel, Gemert, De Mortel en Bakel, liggen op deze oude dekzandrug met een noord-zuidelijke richting (gelijk aan het beekdallandschap). Naast de kernen zijn in dit deelgebied en op de overgang naar andere deelgebieden kleine buurtschappen ontstaan. Hier zijn vele oude boerderijen te vinden en een mix van functies. De hogere ligging is ook terug te zien in de aanwezige landschapselementen. Ten zuiden van Boekel bevindt zich een aaneengesloten landschappelijk raamwerk van bospercelen, houtwallen, houtsingels en bomenrijen. Ten noorden van Boekel zijn vele landschapselementen verdwenen, waardoor de landschapselementen een vrije ligging in het landschap hebben. Hier is geen sprake meer van grote bospercelen, maar meer van kleine bomengroepen, houtwallen en singels. De afwisseling van landschapselementen, open enken (bolle akkers), waardevolle (historische) bebouwing maken dit deelgebied geliefd om in te wonen en te recreëren.

De mix van functies, agrarische en niet-agrarische, kunnen conflicteren met deze belangen (wonen en recreëren). Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zorgvuldig ingepast te worden in de omgeving. Specifiek voor buurtschap Volkelseweg is dat de bebouwing aan de Volkelseweg van oudsher in een lint is gelegen dat een noord-zuidelijke ligging heeft. Deze positie ligt parallel aan de richting van de dekzandrug (en de hoogtelijnen). Van oudsher is dit een zeer geschikte plek om te wonen. Ten westen op korte afstand liggen de lagere, nattere gronden geschikt voor het houden van vee. Ten oosten op de hogere drogere gronden (de enken) konden gewassen worden verbouwd. Beplanting was in het noorden veelal aanwezig in boscomplexen en houtwallen en ten westen veelal in de vorm van houtsingels. De oostelijke enken waren zeer open. Tegenwoordig kan de lintbebouwing zich moeilijk onderscheiden van zijn omgeving. Rondom het lint zijn veel grootschalige bedrijven gelegen (met name kassen). Het lint zelf is sterker verdicht met bebouwing, waardoor open ruimten die contact maken met het achterliggende landschap schaars zijn. Het herstellen en versterken van de herkenbaarheid van de Volkelseweg als lintbebouwing is een aandachtspunt. Door de toekomstige nieuwe randweg, verschuift de relatie van de lintbebouwing met zijn omgeving (openheid/zichtlijnen) naar het noorden. Dit biedt ontwikkel ruimte ten zuiden van de Molenloop. Hierbij dient te worden gelet op het in stand houden van de waardevolle onbebouwde ruimten. De uitstraling van deze ruimte kunnen versterkt worden door deze met landschapselementen aan te zetten. Aan de noordzijde kan de relatie met het meer besloten landschap worden versterkt door de realisatie van boscomplexen. Op enkele plekken zijn doorzichten naar en door het achterliggende landschap belangrijk om de relatie van het lint met zijn omgeving te behouden.

De visiekaart van buurtschap Volkelseweg laat zien dat er vanuit het gemeentelijk beleid ruimte is voor ontwikkeling, mits dit gecombineerd wordt met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ontwikkelingsruimte Kampenlandschap met Enken

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Kampenlandschap met enken 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 (raamwerk) van beplantingsstructuren. Ten noorden van de kern Boekel zijn dit vooral rechtlijnige elementen, zoals bomenrijen, houtwallen/-singels en bomenlanen. Hierdoor is er sprake van een kleinschalig landschap. Dit kleinschalige landschap heeft flink aan kwaliteit ingeleverd onder invloed van ontwikkelingen zoals schaalvergroting en nieuwvestiging. Door de grote hoeveelheid bebouwing, zowel grote en minder grote gebouwen, staan de landschappelijke kwaliteiten onder druk. Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om geïsoleerd geraakte landschapselementen weer met elkaar te verbinden, waardevolle open ruimten (zoals kleine enken) te begeleiden en zichtlijnen te herstellen. De erven met een rijke erfbeplanting vormen met de bomenlaan een groene rand rondom de open percelen. De maat en schaal van de bebouwing passen goed bij de weidsheid van het landschap en met een goede landschappelijke inpassing straalt het erf rust en ruimte uit. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

Onderdeel van de gemeentelijke visie is ook de waarderingsmethodiek voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze methodiek is gebaseerd op het basisprincipe dat wanneer er in geval van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is van bestemmingswinst, hier een tegenprestatie tegenover moet staan.

Op basis van dit beleid dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Door de wijziging van de bestemming van het bouwvlak van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' krijgt het plangebied een waardevermeerdering van 40.799,50 euro. De berekening staat uitgewerkt in de bijlage 'Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap'.

De bestemmingswijziging heeft een waardevermeerdering van 43.502,50 euro tot gevolg. 20% procent van de meerwaarde moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit komt neer op een bedrag van 8.700,50 euro. Er worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen door het aanbrengen van erfbeplanting rondom de locatie en landschapselementen op de locaties die in de beoogde situatie de bestemming 'groen' verkrijgen. De omvang van de investering bedraagt 7.410,00 euro.

Het resterende bedrag van 1.290,50 euro zal initiatiefnemer bijdragen door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel. Hiermee voldoet initiatiefnemer aan de investeringsplicht. In de bijlage zijn de 'Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap' en het landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd.

3.3.3 Beleidsnotitie erfbeplantingen

Op 16 mei 2011 heeft de raad van de gemeente Boekel de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' vastgesteld. In het kader van het Omgevingsplan Boekel is deze notitie herschreven (Herschreven versie behorende bij het Omgevingsplan Buitengebied 2016).

Het doel van de notitie is om alle ontwikkelingen optimaal in te passen in het landschap en hiermee de kwaliteit van het landschap tenminste te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Erfbeplanting is een basisinspanning voor alle ontwikkelingen in het buitengebied. Om dit te kunnen bereiken worden in de notitie minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor de reeds verplicht gestelde erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Alle plannen worden getoetst aan deze vastgestelde eisen.

Onderhavige ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast middels het aanbrengen van erfbeplanting rondom de locatie en landschapselementen op de locaties die in de beoogde situatie de bestemming 'groen' verkrijgen. Deze landschappelijke inpassing voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage en paragraaf 4.2.

3.3.4 Omgevingsplan Buitengebied 2016

De gemeente Boekel heeft op 22 februari 2018 een Omgevingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Het plangebied heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede verbeelding Omgevingsplan Buitengebied 2016 (Crotec Boekel)

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerende omgevingsplan; Binnen het plangebied wordt een 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf', in onderhavige situatie een champignonkwekerij, mogelijk gemaakt. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag is niet toegestaan.

In artikel 63 van het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2 binnen het woonwerklandschap.

Middels een omgevingsvergunning kan worden voorzien in de vestiging van een Bedrijf uit de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten op een locatie waar de bestaande functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' is of wordt beëindigd.

In artikel 63.2 zijn de beoordelingsregels opgenomen die gelden om het gebruik te mogen veranderen. Onderstaand wordt aan de betreffende voorwaarden getoetst. In cursief wordt de situatie met betrekking tot onderhavig initiatief beschreven.

Algemeen geldende beoordelingsregels:

- a. met het indienen van een aanvraag om toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid wordt een volledige onderbouwing op basis van de beoordelingsregels overlegd en de relevante gegevens en bescheiden verstrekt;
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing vormt de onderbouwing van het voornemen op basis van deze beoordelingsregels.
- b. de genoemde functies zijn toegestaan mits passend binnen de in artikel 3.1 beschreven ruimtelijke kwaliteiten;
De nieuwe functie 'Bedrijf' past in het woonwerklandschap met buurtschappen.
- c. voor een afwijking zoals bedoeld in artikel 63.1 onder a, b, c, d, e en f geldt dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing die:

1. ten minste voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in bijlage 2
Beleidsnotitie erfbeplanting;
2. en voor zover de locatie is gelegen in 'Kampenlandschap met enken', voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregels voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
3. en voor zover de locatie is gelegen in de Overgang Kampenlandschap met enken naar Kampenlandschap met enken' voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregels voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit Vitaal Buitengebied Boekel en de Beleidsnotitie erfbeplantingen.

- d. voor een afwijking zoals bedoeld in artikel 63.1 onder a, b en e geldt dat er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, waardering:
 1. door feitelijke uitvoering van bijvoorbeeld de sloop van overtollige bebouwing, het herstel en opwaardering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren, de beëindiging van functies die de kwaliteit van het landschap aantasten, landschappelijke versterking rond agrarische percelen, de aanleg van recreatieve paden, de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen en/of nieuwe natuur;
 2. en – indien de landschappelijke kwaliteitsverbetering in onvoldoende mate bereikt kan worden met het bepaalde onder sub c en d, onder 1 en zoals aangegeven in Vitaal Buitengebied Boekel, waardering – door de kwaliteitsverbetering van het landschap elders (te laten) uitvoeren, al dan niet via het overdragen van de uitvoeringsverplichting aan de gemeente;

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt een aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen. Deze kwaliteitsverbeterende maatregelen betreffen het aanbrengen van beplanting rondom de locatie en landschapselementen op de locaties die in de beoogde situatie de bestemming 'groen' verkrijgen. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in de bijlage.

De activiteiten vinden plaats in de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De locatie heeft een nette uitstraling. Zowel de opstallen als de grond eromheen is goed onderhouden en er vindt geen buitenopslag plaats waardoor geen sprake is van een rommelig geheel. De bebouwing is, zoals reeds bekend bij de gemeente, in gebruik volgens de beoogde bestemming.

De berekening op basis van Vitaal Buitengebied is bijgevoegd als bijlage aan onderhavig schrijven.

- e. de landschappelijke inpassing en/of bijdrage aan de kwaliteit van het landschap wordt gerealiseerd alvorens het beoogde gebruik wordt geëffectueerd; dit wordt als voorwaardelijke gebruiksbepaling aan de omgevingsvergunning gekoppeld;
In de anterieure overeenkomst en in de regels van het Omgevingsplan wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd alvorens de locatie te gebruiken voor de nieuwe functie.
- f. de regels met betrekking tot Voldoende parkeergelegenheid zijn van toepassing;
Een onderbouwing van de parkeerbehoefte en de invulling hiervan wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.2.
- g. er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen gerealiseerd;
- h. er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de functievlakken Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding of binnen 10⁻⁶-contouren van deze leidingen gerealiseerd;
Met betrekking tot g en h worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd.
- i. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.
In onderhavig initiatief is dit niet van toepassing.

Beoordelingsregels bij bedrijven als hoofd- of nevenactiviteit:

- a. de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen;
Onderhavig initiatief voldoet aan de normen van geur, stof, geluid, gevaar en verkeer. In paragraaf 4.4 wordt een toelichting gegeven op de gevolgen van onderhavig initiatief met betrekking tot het verkeer, ontsluiting en parkeren. Hoofdstuk 5 licht de gevolgen met betrekking tot de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar toe.
- b. omliggende bedrijven worden niet onevenredig in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden aangetast;
Onderhavige ontwikkeling betreft een ontwikkeling met maximale milieucategorie 2. De omliggende bedrijven worden niet onevenredig in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. In hoofdstuk 5 wordt dit onderbouwd.
- c. de oppervlakte van gronden in gebruik voor Bedrijf mag niet groter zijn dan 5.000 m², tenzij er een sterke locatiegebondenheid kan worden aangetoond; dit wordt in de omgevingsvergunning vastgelegd;
Het beoogde functievlak heeft een oppervlakte van 3.508 m²
- d. er is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen;
De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.
- e. de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
Ten opzichte van de bestaande functie is geen toename in het aantal dagelijkse verkeersbewegingen te verwachten.
- f. de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
De nieuwe activiteiten vinden plaats in een bestaande loods. De bodemkwaliteit heeft geen invloed op de gewijzigde functie. In paragraaf 5.2 wordt dit nader toegelicht.
- g. de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed.

De nieuwe activiteiten hebben geen invloed op de waterkwaliteit. In paragraaf 5.3 wordt dit nader toegelicht.

Er wordt voldaan aan de beoordelingsregels voor wijziging van het agrarisch gebruik in een bedrijfsfunctie. De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een veegplan in het kader van het Omgevingsplan.

3.3.5 Delegatiebesluit

Met toepassing van het delegatiebesluit (door de raad op 22 februari 2018 vastgesteld), kan onderhavige herziening van het omgevingsplan worden vastgesteld door het college van B&W.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in het woonwerklandschap met buurtschappen. Getoetst dient te worden aan artikel 3 van het delegatiebesluit.

Het veranderen van functies in het woonwerklandschap met buurtschappen.

3.1 Ten behoeve van de navolgende functieveranderingen:

- a) de uitbreiding (vormverandering en vergroting van de oppervlakte in gebruik) van de bestaande functies;
- b) de aanleg of uitbreiding van hoge teeltondersteunende voorzieningen;
- c) de omschakeling naar functies met een meer stedelijk karakter - waaronder ook wonen - en het daarbij behorende intensiever gebruik en activiteitenpatroon waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de variatie in wonen, werken en recreëren;
 - 1) behoudens voor de omschakeling naar 'Agrarisch bedrijf-veehouderij' of 'Agrarisch bedrijf-glastuinbouwbedrijf'.
- d) de nieuwvestiging van functies met een meer stedelijk karakter en het daarbij behorende intensiever gebruik en activiteitenpatroon waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de variatie in wonen, werken en recreëren, in combinatie met sanering elders;
 - 1) behoudens voor de nieuwvestiging van een 'Agrarisch bedrijf'.
- e) het met enige regelmaat verwerken van verleende afwijkingen zoals bedoeld in het Omgevingsplan 2016 binnen het woonwerklandschap met buurtschappen en/of bij monumenten en karakteristieke gebouwen;
- f) de aanpassing van de wegenstructuur en/of de hoofdstructuur van waterlopen;
- g) het in combinatie met de veranderingen genoemd in a) tot en met f), indien nodig en voor zover relevant, aanpassen van het plan.

In onderhavige situatie is sprake van een functieverandering van agrarisch naar bedrijf.

Hierbij gelden de volgende beleidsregel(s):

- a) de ontwikkeling is toegestaan mits sprake is van een versterking van de in de gebiedsbeschrijving van het woonwerklandschap met buurtschappen beschreven ruimtelijke kwaliteiten en de beschrijving van buurtschappen zoals opgenomen in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
zie paragraaf 3.3.
- b) de voorgenomen functies mogen niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het benodigde voorzieningen niveau van de dorpen;
de functie waarop de ontwikkeling ziet is geen functie welke betrekking heeft op voorzieningen zoals deze voorkomen in dorpen
- c) er kan geen nieuwvestiging van of omschakeling naar bedrijven plaatsvinden die, gelet op de milieubelasting, verkeersaantrekkende werking en/of ruimtelijke uitstraling, op het bedrijventerrein in het komgebied thuis horen;
de functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing en heeft een maximale milieucategorie 2.
- d) voor zover sprake is van een functie waarbij doorgaans meerdere (kwetsbare)personen gedurende de gehele dag aanwezig zijn wordt gemotiveerd:

1. dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten, en;
2. welke maatregelen redelijkerwijs kunnen worden gevraagd en worden genomen om negatieve gezondheidseffecten te beperken of te voorkomen;
3. en zal een objectieve onafhankelijke deskundige partij advies worden gevraagd ter beoordeling van de onder punt 1 en 2 genoemde motivering dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten en ter beoordeling van de motivering aangaande de maatregelen om negatieve gezondheidseffecten te beperken of te voorkomen.

de ontwikkeling ziet niet op een functie ten behoeve van meerder (kwetsbare) personen gedurende gehele dag. De ontwikkeling ziet op opslag, stalling en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

- e) de waardevolle open ruimtes tussen de (cultuurhistorisch waardevolle) linten en aangeduide buurtschappen ('open kamers') blijven gehandhaafd en worden waar mogelijk versterkt; linten en buurtschappen blijven als losse elementen herkenbaar;
een en ander is nader uitgewerkt als onderdeel van de landschappelijk inpassing
- f) de doorzichten vanuit de omliggende structuren op de open ruimtes blijven gehandhaafd; indien mogelijk kunnen nieuwe doorzichten worden gerealiseerd;
de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Doorzichten worden niet aangetast.
- g) de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename en de regels in het Omgevingsplan ten aanzien van 'Voldoende parkeergelegenheid' zijn van toepassing;
zie paragraaf 4.4.1 en 4.4.2
- h) de kwaliteit van het landschap zoals beschreven in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids wordt niet aangetast;
zie paragraaf 3.3.2
- i) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van natuurwaarden;
zie paragraaf 4.1
- j) er is sprake van een goede landschappelijk erfinrichting van het perceel zoals bedoeld in de Beleidsnotitie erfbeplanting welke onderdeel is van het Omgevingsplan 2016;
 1. en voor zover de locatie is gelegen in 'Peel/ontginningenlandschap', voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregel(s) voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
 2. en voor zover de locatie is gelegen in de 'Overgang Kampen/landschap met enken naar Peelontginningenlandschap' voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregel(s) voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
 3. met dien verstande dat landschappelijke inpassing zoals bedoeld in de aanhef niet noodzakelijk is bij aanpassingen van de hoofdstructuur van waterlopen;*het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.*
- k) er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin, zoals opgenomen in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, waardering:
 1. door feitelijke uitvoering van bijvoorbeeld de sloop van overtollige bebouwing, het herstel en opwaardering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren, de beëindiging van functies die de kwaliteit van het landschap aantasten, landschappelijke versterking rond agrarische percelen, de aanleg van recreatieve paden, de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen en/of nieuwe natuur;
 2. en indien de landschappelijke kwaliteitsverbetering in onvoldoende mate bereikt kan worden met het bepaalde onder en onder sub en zoals aangegeven in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, waardering door de kwaliteitsverbetering van het landschap elders (te laten) uitvoeren, al dan niet via het overdragen van de uitvoeringsverplichting aan de gemeente;
 3. met dien verstande dat ruimtelijke kwaliteitswinst zoals bedoeld in de aanhef niet noodzakelijk is bij aanpassingen van de hoofdstructuur van waterlopen;

zie paragraaf 3.3.2, 3.3.3. en 4.2

- l) de goede landschappelijke inpassing, zoals bedoeld onder j) en de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld onder k) worden gerealiseerd in combinatie met de effectuering van het beoogde gebruik; dit wordt als voorwaardelijke gebruiksbepaling aan de omgevingsvergunning gekoppeld;
- m) er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ contouren van inrichtingen gerealiseerd;
zie paragraaf 5.8
- n) er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de functievakken 'Leiding 'Leiding Hoogspanningsverbinding' of binnen 10⁻⁶-contouren van deze leidingen gerealiseerd;
zie paragraaf 5.8
- o) voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats;
zie paragraaf 5.8

aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Een en ander is nader gemotiveerd in onderhavige onderbouwing in paragraaf 3.3.4 en hoofdstuk 4 en 5.

3.3 Hierbij gelden tevens de volgende beleidsregel(s) bij bedrijfsmatige ontwikkelingen (zoals agrarische bedrijven, bedrijven, recreatie-, detailhandels- of horecabedrijven):

- a) de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen;
zie hoofdstuk 4 en 5.
- b) aan omschakeling naar of de nieuwvestiging van recreatieve ontwikkelingen ligt een (recreatieve) gebiedsvisie ten grondslag die aantoonst dat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van het toeristisch recreatieve product van Boekel en omgeving
- c) het functievak in gebruik voor 'Bedrijf' of 'Bedrijf uit een hogere milieucategorie 'mag niet groter zijn dan 5.000 tenzij er een sterke locatiegebondenheid kan worden aangetoond;
het functievak wordt niet groter dan 5.000 m²
- d) een functievak in gebruik voor 'Bedrijf Agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf' mag niet groter zijn dan 1,5 hectare, tenzij er een sterke locatiegebondenheid kan worden aangetoond;
- e) een functievak in gebruik voor een bedrijf mag ten hoogste voor een bedrijf uit de categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gebruikt;
maximale milieucategorie voor onderhavige ontwikkeling bedraagt 2.
- f) er is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen;
zie hoofdstuk 6
- g) de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
zie paragraaf 5.2
- h) de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
zie hoofdstuk 6
- i) er is geen sprake van ontoelaatbare radarverstoring;
- j) er is geen sprake van een ontoelaatbare verstoring van het vliegverkeer;
- k) indien sprake is van een bedrijfswoning, gelden tevens de beleidsregel(s) bij woonfuncties;

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Een en ander is nader gemotiveerd in onderhavige onderbouwing in paragraaf 3.3.4 en hoofdstuk 4, 5 en 6.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 18 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.



Figuur 10: Ligging Natura2000-gebied

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is met het rekenprogramma Aeries Calculator een berekeningen gemaakt van de stikstofdepositie: van de gebruiksfase van de nieuwe ontwikkeling. In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de berekening en de resultaten toegevoegd. Het resultaat van de berekeningen laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant is gelegen op een afstand van circa 350 meter ten zuidoosten van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 11: Ligging Natuur Netwerk Brabant

4.1.2 Soortenbescherming

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

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Toets plangebied

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De locatie heeft verder geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende Omgevingsplan die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven.
- Er vinden geen fysieke veranderingen plaats met betrekking tot de bebouwing. De planologische wijziging heeft geen gevolgen voor eventuele rust- en verblijfplaatsen voor eventuele beschermde soorten;
- De afstand tot het Natuur Netwerk Brabant gebied is voldoende dat de beoogde ontwikkeling geen invloed heeft op de flora en fauna in het NNB-gebied;
- De omliggende landerijen zijn sinds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door de intensieve bewerking van het land (maaien, bemesten) is het zeer onwaarschijnlijk dat in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten voorkomen;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Kampenlandschap met enken' en maakt deel uit van buurtschap 'Volkelseweg'. In paragraaf 3.3.2 zijn de kenmerken van en de mogelijke ontwikkelingen binnen dit deelgebied en deze buurtschap omschreven.

De ontwikkeling wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast. De beplanting sluit aan bij de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel, waarin de minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgesteld. Inhoudelijke kwaliteitseisen zijn onder andere het gebruik van inheemse soorten beplanting, afstemming van de beplanting en de structuur op het gebied, de mogelijkheid om de erfbeplanting binnen en buiten het bouwblok te realiseren, de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het beoogde bouwblok en hydrologisch neutrale omgang met hemelwater.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De volgende figuur toont een uitsnede van het plan.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijke inpassing beoogde situatie

De plicht tot onderhoud en instandhouding van de erfbeplanting wordt gewaarborgd door deze op te nemen in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en als voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het veegplan.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio van cultuurhistorisch belang 'Peelrand' (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

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

De Volkelseweg (N 605) is aangewezen als historisch-geografisch lijnelement van hoge waarde vanwege de ontginningsgeschiedenis. De Volkelseweg is de provinciale verbindingsweg tussen Gemert en Uden.

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. De verandering van de functie van 'Agrarisch – overig bedrijf' naar 'Bedrijf - niet-agrarische bedrijfsactiviteiten' (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag heeft geen invloed.

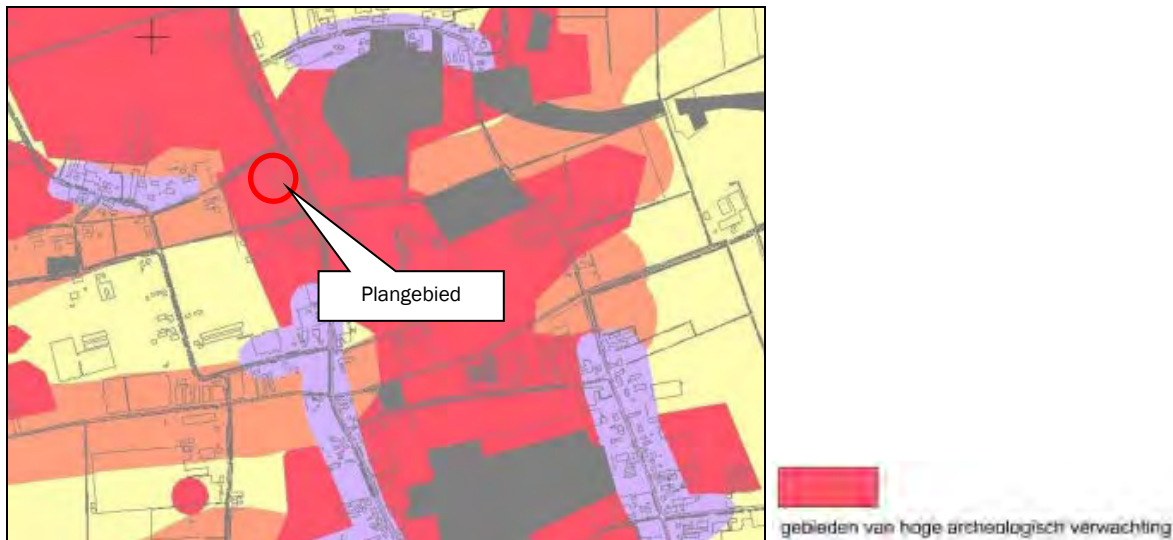
Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit

uitgangspunt moeten in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel is het plangebied gelegen in een gebied van hoge archeologisch verwachting.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boekel

Volgens het omgevingsplan 'Veegplan 5' van de gemeente Boekel heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor de waarde archeologie 2 geldt een onderzoeksplicht. Derhalve is dit niet van toepassing bij:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en er wordt niets gesloopt. Derhalve is een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten middels twee bestaande inritten aan de Volkelseweg. De eerste inrit geeft toegang tot de bedrijfswoning en de garage. De tweede inrit geeft toegang tot de bedrijfsbebouwing. In de beoogde situatie blijft deze situatie gehandhaafd.

In de beoogde situatie is ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Per dag is sprake van maximaal 17 verkeersbewegingen.

Ten behoeve van het bedrijf gaat het om maximaal 42 verkeersbewegingen per dag, gebaseerd op de huidige ervaringen van initiatiefnemer. Dit betreft dagelijks 1 vrachtwagen en 20 auto's. Ten behoeve van de bedrijfswoning betreft het aantal verkeersbewegingen negen. Uitgegaan wordt van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een norm voor verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per dag.

De Volkelseweg is een 80 km-weg. Zij is berekend op dit aantal verkeersbewegingen.



Figuur 15: Ligging inritten en verharding

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van maximaal 2,8 parkeerplaatsen. Bij de bedrijfswoning zijn minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig.

De niet agrarische bedrijfsactiviteiten brengen hoofdzakelijk kortstondige verblijfsmomenten met zich mee door de gebruikers van de ruimten. Binnen het plangebied is voldoende verharding aanwezig voor parkeergelegenheid.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Onderhavig plan ziet op wijziging van de bestemming van het bouwvlak van 'agrarisch' naar 'bedrijf' om in plaats van champignonteelt niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag mogelijk te maken.

De genoemde activiteiten komen niet voor als activiteit in het Besluit milieueffectrapportage en vormen dan ook geen m.e.r.-beoordeling plichtige of m.e.r.-plichtige activiteit. Een m.e.r.-beoordeling kan achterwege blijven voor dit plan.

5.2 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daar niet aan voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Onderhavig plan betreft een planologische aanpassing. Fysiek verandert er niets aan de bebouwing. De voormalige loods voor champignonteelt wordt gebruikt ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag.

De bestaande bedrijfsgebouwen werden al intensief gebruikt voor de champignonteelt. Op de locatie hebben zich in het verleden geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Water

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



Figuur 16: Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.4 Geurhinder

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

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

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

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

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

Geurbeleid gemeente Boekel

In het omgevingsplan Veegplan 6 is voor het gebied De Elzen een voorgrondbelasting vastgesteld voor veehouderijbedrijven van 5,0. Onderhavig plangebied is gelegen binnen deelgebied De Elzen.

5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Volkelseweg 24a (vleeskuikenhouderij): afstand circa 95 meter;
- Volkelseweg 19 (zeugenhouderij): afstand circa 125 meter.

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



Figuur 17: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving

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

De meest nabijgelegen veehouderij met dieren met een geuremissiefactor betreft de vleeskuikenhouderij aan de Volkelseweg 24a. De wijze van toetsen van de geurgevoelige locatie aan de Volkelseweg 31 wijzigt

niet door de wijziging van de bestemming, het beschermingsregime blijft gelijk. Daarnaast is van belang op te merken dat er reeds woningen op kortere afstand van de varkenshouderij aan de Volkelseweg 19 en pluimveehouderij aan de Volkelseweg 24a zijn gelegen waardoor deze woningen de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijbedrijven reeds beperken.

Voor melkveehouderijen en andere veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object.

Er liggen geen melkveehouderijen en andere veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor op een afstand van minder dan 50 meter ten opzichte van onderhavig initiatief.

5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het Bestand Veehouderij Bedrijven. De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage. Voor de veehouderijbedrijven gelegen binnen het gebied De Elzen zijn de bedrijven op stalniveau ingevoerd.

Volgens de geurverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'woonwerklandschap'. De toetswaarde die in de 'Gebiedsvisie Gemeente Boekel, Wet geurhinder en veehouderij' wordt gehanteerd voor deze zone waarin nog sprake is van een acceptabel geurniveau, is 20 ouE/m³. Aan deze streefwaarde wordt getoetst.

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

Tabel 1: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Geurgevoelig object	Toetswaarde geurgebiedsvisie (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	20	15,2
Hoekpunt 2	20	14,4
Hoekpunt 3	20	15,6
Hoekpunt 4	20	15,6

De maximale achtergrondbelasting ter plaatse van het nieuwe functievak 'Bedrijf' bedraagt 15,6 ouE/m³. Er wordt voldaan aan de streefwaarde.

Tevens is gekeken naar de voorgrondbelasting vanuit de veehouderijbedrijven gelegen aan Volkelseweg 19 en Molenakker 5. De volgende tabel geeft de geurbelasting weer vanuit deze veehouderijen op het plangebied.

Tabel 2: Resultaten berekening voorgrondbelasting

Geurgevoelig object	Volkelseweg 19 Boekel (ouE/m ³)	Molenakker 5 Boekel (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	2,6	10,4
Hoekpunt 2	2,5	9,4
Hoekpunt 3	3,3	9,8
Hoekpunt 4	3,4	11,1

Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. De volgende tabel geeft de resultaten weer van zowel de voorgrondbelasting- als de achtergrondbelastingberekening en het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit (woon- en leefklimaat). Bij de voorgrondbelasting is de veehouderij aan de Molenakker 5 bepalend. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder indien de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De bepalende geurbelasting is duidelijkheidshalve vetgedrukt.

Tabel 3: Milieukwaliteit gevoelige objecten

Geurgevoelig object	Voorgrond geurbelasting [ouE/m ³]	Achtergrond geurbelasting [ouE/m ³]	Percentage geurgehinderden	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1 (plangebied)	10,4	15,2	21%	Tamelijk slecht
Hoekpunt 2 (plangebied)	9,4	14,4	19%	Matig
Hoekpunt 3 (plangebied)	9,8	15,6	20%	Tamelijk slecht
Hoekpunt 4 (plangebied)	11,1	15,6	21%	Tamelijk slecht

Er is sprake van een matig tot tamelijk slecht woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Van belang is op te merken dat er feitelijk niets verandert aan het gebruik van de verschillende gebouwen. De bedrijfswoning blijft een bedrijfswoning en de voormalige kwekerij was voorheen een ruimte waar mensen werkzaam waren (zoals oogsten champignons) in de beoogde situatie is dit niet anders. Daarnaast wordt er geen geurgevoelig object toegevoegd.

Daarnaast is het van belang op te merken is dat de gemeente Boekel bezig is met het gebiedsproces Elzen. Een van de doelstelling van dit gebiedsproces is dat de achtergrondbelasting daalt naar 20,0.

¹ Binnen en rond het buurtschap De Elzen zijn een aantal grotere veehouderijlocaties en woningen op voormalige veehouderij-locaties. In De Elzen wordt de provinciale streefwaarde voor de achtergrondbelasting ruim overschreden.

Uit geuronderzoek blijkt dat dat in de vergunde en de feitelijke situatie een groot deel van de woningen in De Elzen een achtergrondbelasting heeft van meer dan 20 Ou tot zelfs 40 OU. Dit is aan te merken als een (tamelijk) slecht tot zeer slecht woon- en leefklimaat.

Om tot een daadwerkelijke verbetering voor het buurtschap te komen is een integrale aanpak noodzakelijk. Daarvoor is het project Puzzelen met de Ruimte, een integraal gebiedsgericht proces gericht op het verbeteren van de woon en leefomgeving, voor buurtschap De Elzen van start gegaan. Op 29 januari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel kennisgenomen van het "eindplaatje" De Elzen 2.0

Met dit eindplaatje Elzen 2.0 kan de situatie op alle thema's die belangrijk zijn aanzienlijk verbeteren. Dit resulteert tot een daadwerkelijk beter woon- en leefklimaat en hoger belevingswaarde van het buurtschap, ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden en mogelijkheden voor verdere verduurzaming van de veehouderijen die willen door ontwikkelen en kunnen knelpunten opgelost worden.

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, waarbij de overbelaste situatie opgelost is en het aanvaardbare woon- en leefklimaat ook behouden blijft in de toekomst.

De gebiedskaart met gewenste ontwikkelingen vormt het kader voor ontwikkelingen. In de vervolgfase van het gebiedsproject dienen verschillende uitgesproken wensen nader te worden uitgewerkt tot haalbare en concrete plannen. Daarvoor dient de gemeente met eigenaren de haalbaarheid te verkennen van die scenario's op kavelniveau die een gewenste bijdrage leveren aan het versterken van de vitaliteit van

¹ Geurgebiedsvisie De Elzen, informatie uit diverse documenten welke zijn opgesteld door Pouderoyen in het kader van het gebiedsproces De Elzen.

buurtschap De Elzen op de langere termijn, gebaseerd op het eindplaatje De Elzen 2.0. Deze fase loopt momenteel nog.

Om de beoogde doelstellingen voor het gebied De Elzen te behalen wordt daarom voor de veehouderijen in De Elzen een toetswaarde van maximaal van 20 OU achtergrondbelasting ter plaatse van geurgevoelige objecten in De Elzen vastgelegd in een partiële wijziging van het geldende bestemmingsplan verbrede reikwijdte (omgevingsplan). Ruimtelijke ontwikkelingen van deze veehouderijen in De Elzen zijn in beginsel alleen mogelijk als op alle woningen - uitgezonderd de eigen bedrijfswoning(en) bij de veehouderij - binnen het gebied De Elzen voldaan wordt aan de geurnorm van 20 OU achtergrondbelasting. Tegelijkertijd is een geurverordening voor de Elzen opgesteld, waarin een aanscherping plaatsvindt voor de voorgrondbelasting. De ruimtelijke en milieukundige onderbouwing om regels voor geur aan te passen wordt gevormd door de Gebiedsvisie wet geurhinder en veehouderij, De Elzen Boekel.

De overbelasting ten opzichte van de norm van 20 OU wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door Molenakker 5 en Molenbrand 9. Met betrokken varkenshouders werkt de gemeente aan het maken van afspraken en planvorming om de doelstellingen voor De Elzen te realiseren. Bij de planvorming voor Molenakker 5 en Molenbrand 9 wordt gestuurd op maximale geurreductie en een achtergrondbelasting in De Elzen van 20 OU op geurgevoelige objecten.

De gemeenteraad heeft besloten in principe medewerking te verlenen voor de ontwikkeling van de bedrijven aan Molenakker 5 en Molenbrand waardoor de geurbelasting in de omgeving daalt. In het eindplaatje van het gebiedsproces De Elzen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hoe dan ook zal de geuremissie Molenakker 5 – Molenbrand 9 – Molenakker 3 (en daarmee de achtergrondbelasting) gaan dalen; ook als het verbeterplan niet door zou gaan en de ondernemer gebruik maakt van zijn vergund recht binnen bestaande stallen. De feitelijke situatie moet allereerst in overeenstemming worden gebracht met de vergunde situatie en met het besluit emissiearme huisvesting, wat betekent dat de verouderde stallen voorzien worden van luchtwassers met minimaal 30% geurreductie. In 2024 moeten alle verouderde stallen uiterlijk voldoen aan de Brabantse eis van 85% ammoniakreductie, waardoor de geuremissie nog verder zal dalen.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Geluid

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

Wegverkeerslawaaai

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

De Volkelseweg betreft een 80 km/uur-weg met een geluidzone. De Elzen betreft een 60 km/uur weg met geluidzone. Echter, er wijzigt niets aan de bedrijfswoning en daarmee aan het beschermingsregime van de woningen. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 5.5 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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



Figuur 18: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

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

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Volkelseweg 30 (verhuur (statische) opslag milieucategorie 1 of 2)					
Opslag gebouwen/kleinschalige bedrijfsactiviteiten	0	0	30	10	45
Volkelseweg 24a (vleeskuikenhouderij)					
Fokken en houden van pluimvee: opfokkippen en mestkuikens	200	30	50	0	95
Volkelseweg 24 (autobedrijf)					
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	140
Volkelseweg 19 (zeugenhouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	125
Volkelseweg 31 (champignonkwekerij – huidige situatie)					
Champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	10	20
Volkelseweg 31 (verhuur opslag milieucategorie 1 of 2) – beoogde situatie)					
Opslag gebouwen/kleinschalige bedrijfsactiviteiten	0	0	30	10	20

De tabel laat zien dat voor alle bedrijven aan de richtafstanden wordt voldaan met uitzondering van het aspect geur. Het aspect geur is echter al onderbouwd in paragraaf 5.4. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Omgekeerd dient ook voor het plangebied zelf te worden getoetst aan de richtafstanden die horen bij de nieuwe functie. Het bedrijf van initiatiefnemer was oorspronkelijk een champignonkwekerijbedrijf. Een champignonkwekerij betreft een bedrijf dat maximaal in milieucategorie 2 valt met een maximale richtafstand van 30 meter. In de beoogde situatie gaat het om een niet agrarische bedrijfsfunctie ten behoeve van het gebruik van bebouwing voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag met maximaal milieucategorie 2. Hierbij behoort eenzelfde richtafstand van 30 meter. De situatie blijft in deze gelijk.

Het meest nabijgelegen gelegen hindergevoelige object is de woning aan de Volkelseweg 28. Tussen het functievak van onderhavig initiatief en het functievak van de woning aan de Volkelseweg ligt slechts 20 meter. De afstand tussen de het bouwvlak van onderhavig initiatief en de woning zelf bedraagt 40 meter en de afstand tussen het werkelijk bebouwd oppervlak en de woning bedraagt 67 meter. Op basis van deze gegevens mag worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde richtlijnen. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van

luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

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

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

Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de locatie bedraagt $17,24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ². Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof normen.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2021) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 51. De volgende figuur toont het resultaat.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	51
Aandeel vrachtverkeer	3.9%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0.05
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0.01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 19: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

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

² RIVM, Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht. Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Risicokaart waarop de meest nabijgelegen risicobronnen in beeld zijn gebracht (zie volgende figuur).



Figuur 20: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Verder zijn in de omgeving van het plangebied een aantal propaantanks gelegen bij veehouderijbedrijven. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de risicocontour van deze risicobronnen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boekel is in handen van de gemeente Boekel en het Waterschap Aa en Maas.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

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

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoelheidsfactor * 0,06 (in m)).

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022

In 2017 heeft de gemeente Boekel het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) vastgesteld. 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. De planperiode van dit VGRP omvat de periode 2017 tot en met 2022.

Ten aanzien van hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente in haar gebied naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van hemelwater, voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke kosten.

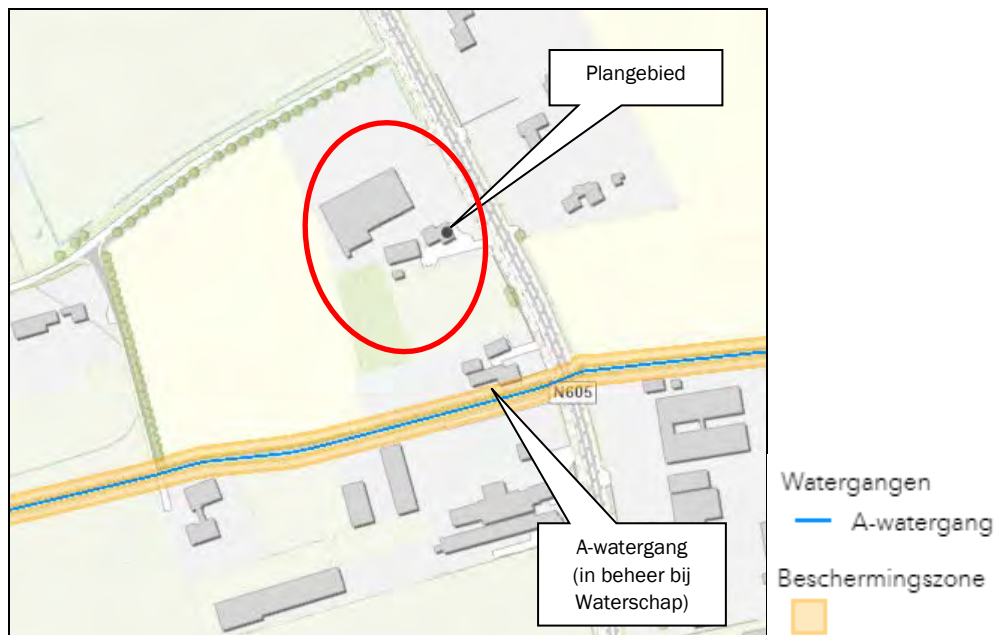
De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Het actief benutten van kansen om hemelwater en stedelijk afvalwater te scheiden;
- Het versterken van de bewustwording van water bij particulieren en bedrijven;
- Een duurzame omgang met hemelwater en de ecologie van beken.

In het plan heeft de gemeente een afkoppelbeleid voor hemelwater geformuleerd. De gemeentelijke visie op het afkoppelen van hemelwater is scheiden van vuilwater en hemelwater in het overgrote deel van de gemeente op lange termijn bij vervangen van een gemengd stelsel ombouw naar een gescheiden riool (hierbij wordt infiltratie van hemelwater gestimuleerd), het direct scheiden van vuilwater en schoonwater in alle nieuwbouw en het aangrijpen van alle mogelijkheden om de afweging te maken om al of niet af te koppelen.

6.3 Oppervlaktewater

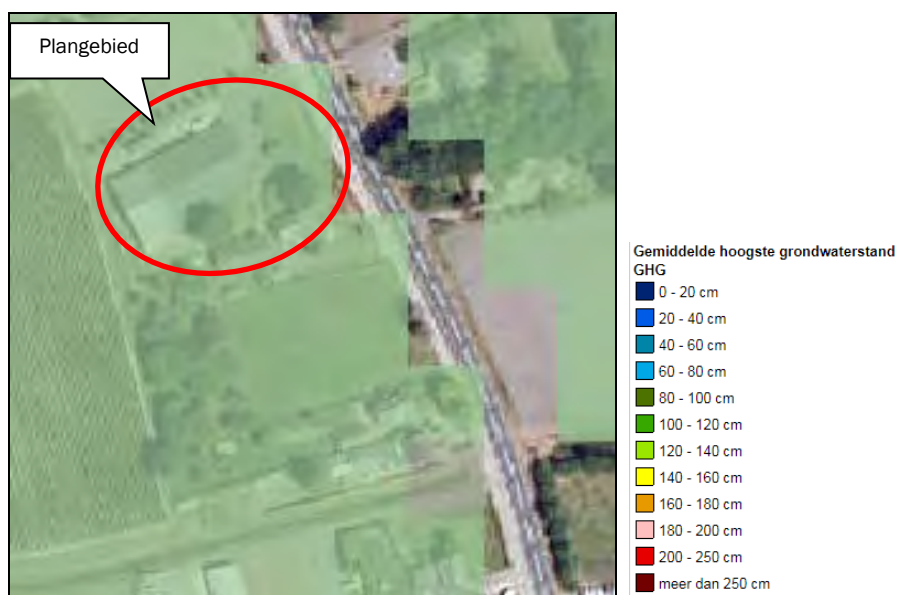
De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied in beheer bij het waterschap. Ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 80 meter ligt een A-watergang (zie volgende figuur).



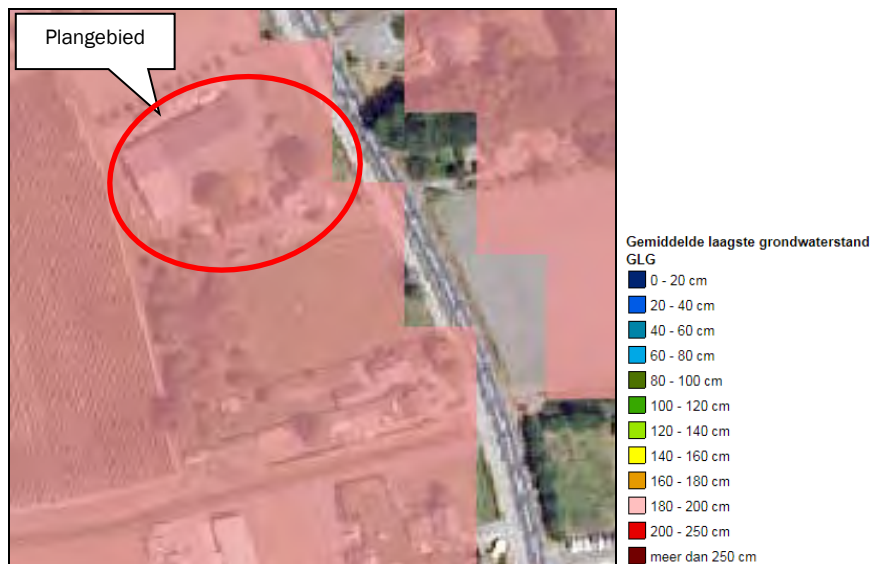
Figuur 21: Ligging leggerwatergangen waterschap

6.4 Grondwater

Via de Bodematlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond 100-120 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 200-250 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren). Bij een eventueel te ontwikkelen waterberging zal er rekening worden gehouden met deze grondwaterstanden.



Figuur 22: GHG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)



Figuur 23: GLG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie blijft het verhard oppervlak gelijk aan de huidige situatie. Dit betekent dat op basis van het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Gebruik niet uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater is in de beoogde situatie de locatie op het gemeentelijk riool aangesloten.

Conclusie

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het veegplan-omgevingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Daarnaast heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden van het bedrijf. In de bijlage (Bijlage 6) is het gespreksverslag van deze dialoog toegevoegd.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerp-veegplan Omgevingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.
- 3) **Vaststelling:** vervolgens wordt het plan vastgesteld, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Conclusie

Op de locatie Volkelseweg 31 is een voormalige champignonkwekerij gevestigd. De gebouwen worden verhuurd aan derden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag.

Om dit planologisch vast te leggen is initiatiefnemer voornemens de bestemming van het bouwvlak van 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' te wijzigen naar de functie 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf bedraagt in de beoogde situatie 3.508 m².

Op het plangebied zijn het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' en 'Omgevingsplan Veegplan 6' van de gemeente Boekel van toepassing. Het bouwvlak heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' met een oppervlakte van 5.777 m². Daarnaast zijn de enkelfuncties 'Woonwerklandschap met buurtschappen', en 'Vogelbeheergebied' en de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Daarnaast heeft het de specifieke functiebepaling 'specifieke vorm van gemengd – buurtschappen'.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Op de locatie wordt een 'agrarisch bedrijf - overig bedrijf' toegestaan volgens het toelaatbaar gebruik van artikel 8.1 van het Omgevingsplan Veegplan 5. In onderhavige situatie een champignonkwekerij. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 63.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf – overig bedrijf' kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2. De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een veegplan in het kader van het Omgevingsplan.

Het initiatief dient ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden:

- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant voor niet-agrarische functies binnen gemengd landelijk gebied;
- De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Omgevingsplan, de Structuurvisie Boekel en Vitaal Buitengebied Boekel;
- De in de omgeving voorkomende waarden (landschap, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door het initiatief;
- Het initiatief wordt conform het beleid van de provincie (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap) en de gemeente op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast;
- Het initiatief is milieu hygiënisch aanvaardbaar. Voor alle milieuaspecten wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Ten aanzien van het aspect geurhinder kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de niet-agrarische bedrijfswoning acceptabel is. De ontwikkeling vormt ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (veehouderij)bedrijven;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak waarvoor op basis van de Keur van het Waterschap Aa en Maas een compensatie noodzakelijk is voor de afvoer van hemelwater.

Bijlage 1 Situatietekening bestaande en beoogde situatie





- Bestaande bebouwing
- Bouwvlak 5.777 m²
- Bestemming agrarisch
- Plangebied 7.788 m²

Ontwikkeling locatie
Bestaande situatie
Volkelseweg 31 Boekel

Luchtfoto
Schaal 1:1000
02-08-2021



 **Agron**
advies
boerenverstand en meer!



Bestemming 'Agrarisch'

Bestemming 'Groen'

Bestemming "Bedrijf"

Bestemming 'Groen'

Bestemming 'Groen'

Bijlage 2 Uitgangspunten Aeriusberekening



Uitgangspunten Aerius-berekeningen

Onderbouwing invoergegevens

Toelichting situatie

Op de locatie Volkelseweg 31, Boekel is een voormalige champignonkwekerij gevestigd. De gebouwen worden verhuurd aan derden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag. Tevens wordt een deel van de gebouwen gebruikt ten behoeve van statische opslag.

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is een berekening gemaakt van de nieuwe ontwikkeling, hierna beoogde situatie genoemd.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de loods waarin voorheen champignons werden geteeld verhuurd aan derden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en (statische) opslag. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 1.100 m². Daarnaast is er binnen het plangebied een bedrijfswoning en een garage aanwezig.

Stookinstallaties

In de beoogde situatie wordt de loods niet verwarmd. In de bedrijfswoning is een aardgasgestookte CV-ketel aanwezig. Het aardgasverbruik op jaarbasis bedraagt 2.200 m³.

Emissiebron	Verbruik aardgas per ketel [m ³ /jaar]	Calorische waarde aardgas [MJ/m ³]	Emissie Nox [gram/GJ]	Emissie NOx [kg/jaar]
CV-ketel	2.200 m ³	31,65	56 ¹	3,90

Verkeersbewegingen

In de beoogde situatie is sprake van de volgende verkeersbewegingen:

- 1 vrachtwagen per dag bedrijfsgebouw: 2 ritten;
- 20 auto's per dag bedrijfsgebouw: 40 ritten;
- 8,6 auto's per dag naar de bedrijfswoning: 9 ritten.

¹ Voetnoot: <http://publicaties.ecn.nl/PdfFetch.sapx?nr=ECN-C-05-015>

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Verbruggen	Volkelseweg 31, 5427 RA Boekel

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Wijziging bestemming	RcUS3v1WDn2t	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
31 mei 2021, 11:23	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	8,82 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

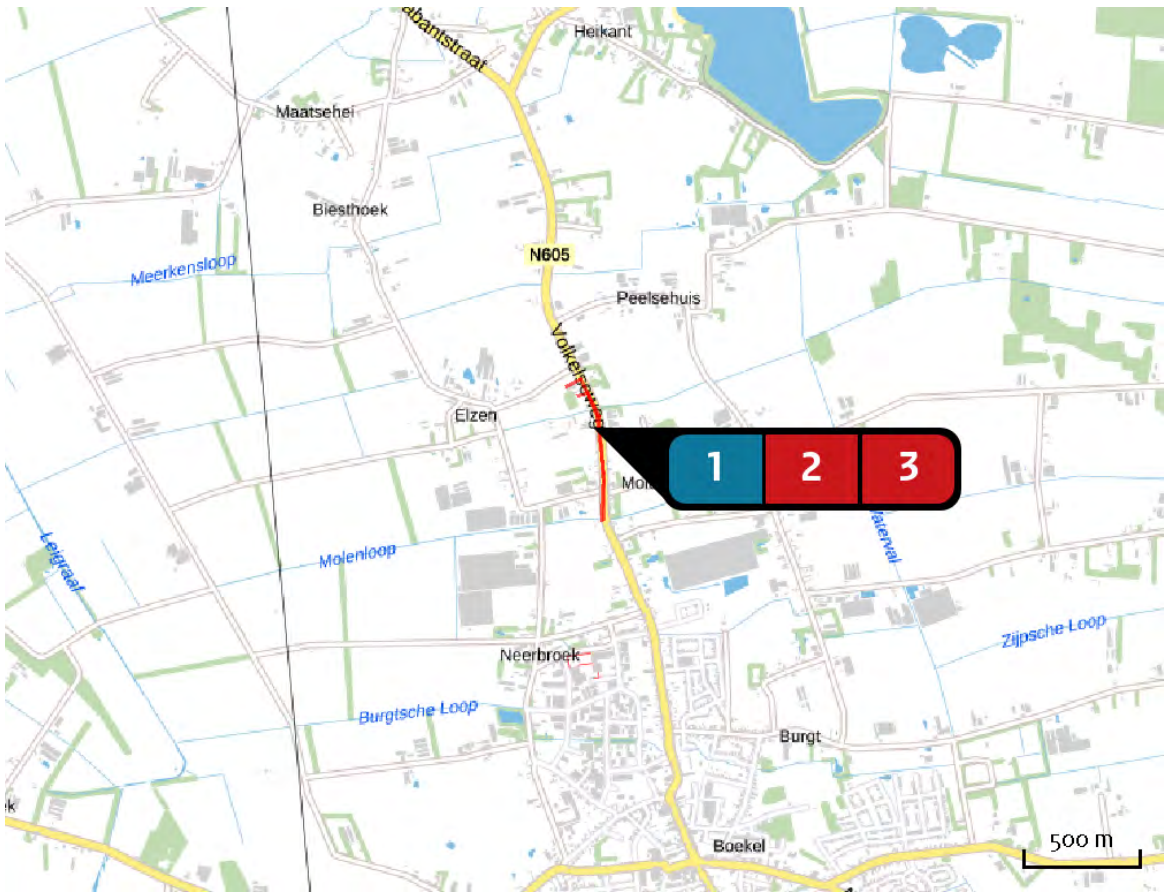
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase Functiewijziging bestemming van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'.

Locatie
Gebruiksfase



Emissie
Gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	CV-ketel Energie Energie	-	3,90 kg/j
2	Verkeersbewegingen bedrijfswoning Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	Verkeersbewegingen bedrijf Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	4,43 kg/j

Emissie
(per bron)
Gebruiksfase



Naam CV-ketel
 Locatie (X,Y) 174363, 403619
 Uitstoothoogte 3,0 m
 Temperatuur emissie 11,85 °C
 Uittreeddiameter 0,3 m
 Uittreedrichting Verticaal geforceerd
 Uittreedsnelheid 4,0 m/s
 Temporele variatie Standaard profiel industrie
 NOx 3,90 kg/j



Naam Verkeersbewegingen
bedrijfswoning
 Locatie (X,Y) 174458, 403371
 NOx < 1 kg/j
 NH3 < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	9,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam Verkeersbewegingen bedrijf
 Locatie (X,Y) 174458, 403417
 NOx 4,43 kg/j
 NH3 < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	40,0 / etmaal	NOx NH3	2,58 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx NH3	1,85 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS [versie 2020_20210525_2040287d5b](#)

Database [versie 2020_20210525_2040287d5b](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 3 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap



Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

Bestemmingswaarden

Bestemmingen (bebouwd)

		Voor			Na		
	Grootte perceel	7709		Bestaande situatie	7710		Nieuwe situatie
1 Dienstverlening	€	150,00		per m2	€		-
0 Detailhandel /kantoor	€	150,00		per m2	€		-
0 Dienstverlening	€	150,00		per m2	€		-
1 Bedrijf	€	120,00		per m2	€	1101	132.120,00
0 Horeca	€	90,00		per m2	€		-
0 Recreatie	€	90,00		per m2	€		-
0 Maatschappelijk	€	90,00		per m2	€		-
0 Sport	€	90,00		per m2	€		-
0 Cultuur en Ontspanning	€	90,00		per m2	€		-
1 Agrarisch opstallen	€	50,00	1101	per m2	€	55.050,00	-
0 Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€	140,00		per m2	€		-
0 Vergroting woning 600 tot 1.200 m³	€	250,00		per m3	€		-
0 Vergroting woning groter dan 1.200 m³	€	100,00		per m3	€		-
0 Woning - ondergrond tot 1000 m2	€	225.000,00		per kavel	€		-
1 Bedrijfswoning - ondergrond tot 1000 m2	€	175.000,00	1000	per kavel	€	175.000,00	175.000,00
0 Aangekochte RvR-titel	€	125.000,00		per kavel	€		-
0 Boerderijsplitsing	€	50.000,00		per kavel	€		-

Bestemmingen (onbebouwd)

1 Agrarisch	€	8,50	1932	per m2	€	16.422,00	965	per m2	€	8.202,50
0 Agrarisch met waarden	€	7,50		per m2	€	-		per m2	€	-
1 Bos / Natuur / Water/ Groen	€	1,00		per m2	€	-	3237	per m2	€	3.237,00
0 Detailhandel /kantoor	€	45,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0 Dienstverlening	€	45,00		per m2	€	-		per m2	€	-
1 Bedrijf	€	45,00		per m2	€	-	1407	per m2	€	63.315,00
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	3676	per m2	€	91.900,00		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	€	-
0 Verkeer	€	6,50		per m2	€	-		per m2	€	-
0 Zonnepanelen	€	15,00		per m2	€	-		per m2	€	-

Waarde vóór de ontwikkeling: € 338.372,00 Waarde ná de ontwikkeling: € 381.874,50

Bestemmingswinst: € 43.502,50

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

1. Het betreft een ontwikkeling:

A. zonder specifieke kenmerken	ja	(type een "1" indien van toepassing)	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: € 8.700,50

2. met een grote maatschappelijke meerwaarde

ja	(type een "1" indien van toepassing)	50%
0		

Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B

Algemene voorwaarde:

40% Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 3.480,20

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	2964	per m2	€	7.410,00
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: € 7.410,00

Vodoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? nee

Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: € 1.290,50

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

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: € -

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan





boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

VOLKELSEWEG 31 TE BOEKEL

Datum rapportage:
26 juli 2021

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

Op de locatie Volkelseweg 31 (hierna: het plangebied) is een voormalige champignonkwekerij gevestigd. De gebouwen worden verhuurd aan derden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag. Tevens wordt een deel van de gebouwen gebruikt voor statische opslag.

De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische functie te wijzigen in een niet-agrarische bedrijfsfunctie ten behoeve van het gebruik van de bebouwing voor (statische) opslagactiviteiten en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Op het plangebied is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van toepassing. Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit Omgevingsplan. Op de locatie wordt een 'Agrarisch bedrijf - Overig bedrijf' toegestaan, in onderhavige situatie een champignonkwekerij. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan. In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 63.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf - overig bedrijf' kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2. De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een herziening van het Omgevingsplan.

Een van de voorwaarden is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij voldaan wordt aan de Beleidsnotitie erfbeplantingen en het beleid Vitaal Buitengebied Boekel.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing op de locatie.

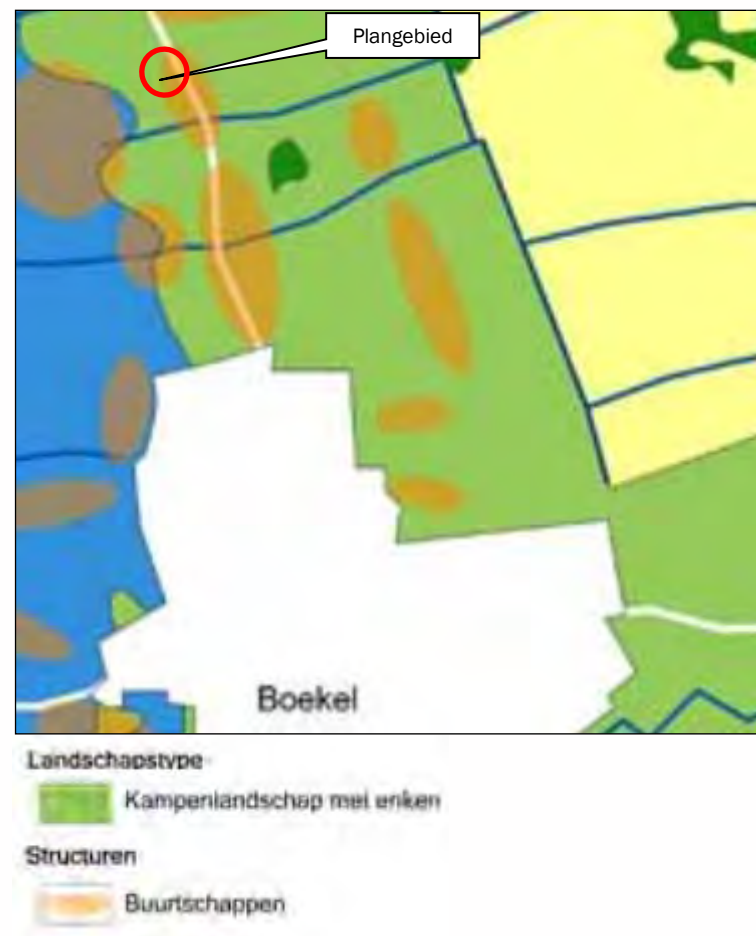
VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

Landschapstype

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt.

In de beleidsvisie wordt een aantal deelgebieden/landschapstypen onderscheiden, waarbinnen verschillende visies gelden met betrekking tot ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud en herstel van de betreffende karakteristieken.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Kampenlandschap met enken' en maakt deel uit van buurtschap 'Volkelseweg' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

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. Met name de overgang van de hogere naar de lagere gronden boden geschikte leefomstandigheden. De hogere gronden waren geschikt om te gebruiken voor

het verbouwen van gewassen en de lagere, nattere gronden voor het houden van vee. In dit deelgebied zijn dan ook vele buurtschappen en kernen te vinden. Alle regionale dorpen, Volkel, Boekel, Handel, Gemert, De Mortel en Bakel, liggen op deze oude dekzandrug met een noord-zuidelijke richting (gelijk aan het beekdallandschap). Naast de kernen zijn in dit deelgebied en op de overgang naar andere deelgebieden kleine buurtschappen ontstaan. Hier zijn vele oude boerderijen te vinden en een mix van functies. De hogere ligging is ook terug te zien in de aanwezige landschapselementen. Ten zuiden van Boekel bevindt zich een aaneengesloten landschappelijk raamwerk van bospercelen, houtwallen, houtsingels en bomenrijen. Ten noorden van Boekel zijn vele landschapselementen verdwenen, waardoor de landschapselementen een vrije ligging in het landschap hebben. Hier is geen sprake meer van grote bospercelen, maar meer van kleine bomengroepen, houtwallen en singels. De afwisseling van landschapselementen, open enken (bolle akkers), waardevolle (historische) bebouwing maken dit deelgebied geliefd om in te wonen en te recreëren. De mix van functies, agrarische en niet-agrarische, kunnen conflicteren met deze belangen (wonen en recreëren). Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zorgvuldig ingepast te worden in de omgeving.

Ontwikkelingsruimte Kampenlandschap met Enken

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Kampenlandschap met enken 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 (raamwerk) van beplantingsstructuren. Ten noorden van de kern Boekel zijn dit vooral rechte elementen, zoals bomenrijen, houtwallen/-singels en bomenlanen. Hierdoor is er sprake van een kleinschalig landschap. Dit kleinschalige landschap heeft flink aan kwaliteit ingeleverd onder invloed van ontwikkelingen zoals schaalvergroting en nieuwvestiging. Door de grote hoeveelheid bebouwing, zowel grote en minder grote gebouwen, staan de landschappelijke kwaliteiten onder druk. Nieuwe ontwikkelingen

bieden kansen om geïsoleerd geraakte landschapselementen weer met elkaar te verbinden, waardevolle open ruimten (zoals kleine enken) te begeleiden en zichtlijnen te herstellen. De erven met een rijke erfbeplanting vormen met de bomenlaan een groene rand rondom de open percelen. De maat en schaal van de bebouwing passen goed bij de weidsheid van het landschap en met een goede landschappelijke inpassing straalt het erf rust en ruimte uit. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

Ontwerprichtlijnen ten aanzien van landschappelijke inpassing en positionering nieuwe bebouwing

LANDSCHAPSNIVEAU

- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: kleinschaligheid, een grillige verkaveling, aaneengesloten beplantingselementen en open enken;
- Behoud/bescherming van zichtlijnen en oude (historische) structuren, zoals zandpaden en steilranden.
- Kansen benutten voor akkerrandbeheer (kruidenrijke rand)

ERFNIVEAU

- Rijke tot besloten landschappelijke inpassing van het erf
- Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent een ondergeschikte positie binnen het landschappelijke raamwerk. De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt aan aaneengesloten landschapsstructuren. Het erf dient dan ook rijk beplant te zijn en verbonden met het landschap door houtwallen-/singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaard

BELEIDSNOTITIE ERFBEPANTINGEN

De ontwikkeling wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast conform de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel, waarin de minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgesteld. Inhoudelijke kwaliteitseisen zijn onder andere het gebruik van inheemse soorten beplanting, afstemming van de beplanting en de structuur op het gebied, de mogelijkheid om de erfbeplanting binnen en buiten het bouwblok te realiseren, de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het beoogde bouwblok en hydrologisch neutrale omgang met hemelwater.

UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

In totaal dient op basis van de Beleidsnotitie erfbeplantingen een oppervlakte van 20% van de totale omvang van het functievak (circa 3.465 m²) te worden beplant. Dit betekent dat circa 693 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

Aan de noordzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing is een bestaande bomenrij in de vorm van haagbeuken aanwezig. Deze beplanting blijft behouden. Dit beplantingselement zorgt voor een camouflerende werking van het bedrijfsgebouw vanuit het open landschap. De oppervlakte van deze beplanting bedraagt circa 100 m².

Aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw wordt een nieuwe beukenhaag gerealiseerd met daarbinnen een vijftal inheemse laanbomen zoals

bijvoorbeeld beuk en esdoorn. In totaal bedraagt deze oppervlakte aan beplanting 670 m².

Ook aan de zuidzijde van het bedrijf wordt een beukenhaag gerealiseerd en worden een drietal bomen (beuk) geplant. De oppervlakte van deze beplanting bedraagt circa 120 m².

De bestaande bomen blijven behouden evenals de hoogstamfruitboomgaard aan de westzijde van het perceel (circa 50 m²). Het bestaand bosperceel blijft eveneens behouden. Het erf is zo verbonden met het landschap. De oppervlakte van deze beplanting bedraagt in totaal circa 1.400 m².

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting circa 2.633 m², waarmee wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van het nieuwe functievak.

SOORTENLIJST BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Bestaande hoogstamfruitboomgaard (50 m²)				
5 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	12- 14	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 5 meter Onderhoud en beheer: • Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.
Bestaande bomenrij (haagbeuken)				
13 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14- 16	Beplantingswijze: • Plantafstand: circa 8-10 meter Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Bestaand bosje (1.400 m ²)				
25-30 st.	groene beuk rode beuk Walnoot 4 stuks Turkse hazelaar 1 stuk	<i>Fagus sylvatica</i> (groene beuk) <i>Fagus sylvatica</i> <i>Atropunicea</i> (rode beuk) <i>Juglans</i> (walnoot) 4 stuks <i>Corylus colurna</i> 1 x (Türkse hazelaar)	divers	Beplantingswijze: - Plantafstand: circa 8-10 meter Onderhoud en beheer: - Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); - Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
Nieuwe beukenhaag (113 m ¹)				
570 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i> .	60-80	Beplantingswijze: 1 rij 5 planten per m¹ - Eindhoopte: 1 meter Onderhoud en beheer:: 2 x per jaar snoeien
Nieuwe laanbomen (5 stuks)				
5 st.	Sierkers, beuk, haagbeuk	<i>Fagus sylvatica</i> (<i>Atropunicea</i>), <i>Prunus</i>	14-16	Beplantingswijze bomen: - Solitaire bomen Onderhoud en beheer: - Enkel vormsnoei indien nodig; - De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; - Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.



Landschappelijk inpassingsplan
Volkelseweg 31, Boekel
Formaat tekening A4
Schaal 1:1000
05-11-2021 versie 02

Bijlage 5 Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied



Rekengegevens

Berekende ruwheid: 0,18 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 20 %

Rasterpunt linksonder x: 172298 m

Rasterpunt linksonder y: 401639 m

Gebied lengte (x): 4000 m , Aantal gridpunten: 10

Gebied breedte (y): 4000 m , Aantal gridpunten: 10

Receptoren

Identificer	X-coördinaat	Y-coördinaat	NORM-OU
1	174298	403639	20 hoekpunt
2	174353	403669	20 hoekpunt
3	174384	403617	20 hoekpunt
4	174309	403596	20 hoekpunt

Rekenresultaten

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	174298.0	403639.0	20.000	15.183
2	174353.0	403669.0	20.000	14.363
3	174384.0	403617.0	20.000	15.570
4	174309.0	403596.0	20.000	15.576

Veehouderijbedrijven

IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte		GemGebH	EP-bindiam		EP-uittree		E-Vergund		E-	
MaxVerg	adres												
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
32417	172641	404535	6	6	0.5	4	53163	53163	Uden	Meerkensweg	12	5408PB	Volkel
32418	172842	404445	6	6	0.5	4	0	0	Uden	Meerkensweg	15	5408PB	Volkel
32421	172694	404442	6	6	0.5	4	114374	114374	Uden	Meerkensweg	9	5408PB	Volkel
32423	173304	404703	1.17	2.9	0.5	0.4	1068	1068	Uden	Haverkampstraat		3	5408PD
Volkel													
32428	173352	404347	6	6	0.5	4	1170	1170	Uden	Biesthoekstraat		11A	5408PT
Volkel													
32429	173526	404626	6	6	0.5	4	29743	29743	Uden	Biesthoekstraat		14	5408PT
Volkel													
32430	173497	404498	2.43	3.77	1.1	1.97	29715	29715	Uden	Biesthoekstraat		16	5408PT
Volkel													
32433	173390	404354	6	6	0.5	4	55256	55256	Uden	Biesthoekstraat		9	5408PT
Volkel													
32434	173810	404886	6	6	0.5	4	0	0	Uden	Speekstraat	3	5408PV	Volkel
32435	174069	405419	6	6	0.5	4	11707	11707	Uden	Heikantsepad	2	5408PX	Volkel
32436	174076	405362	6	6	0.5	4	20434	20434	Uden	Heikantsepad	3	5408PX	Volkel
32438	174688	404990	6	6	0.5	4	0	0	Uden	Heikantstraat	19	5408PZ	Volkel
32440	174799	404994	6	6	0.5	4	0	0	Uden	Heikantstraat	6	5408PZ	Volkel
32459	174397	405360	6	6	0.5	4	4747	4747	Uden	Zeelandsedijk	25	5408SL	Volkel
32460	174305	405274	6	6	0.5	4	35354	35354	Uden	Zeelandsedijk	27	5408SL	Volkel
32466	174125	404979	6	6	0.5	4	3109	3109	Uden	Zeelandsedijk	40	5408SM	Volkel
32470	174482	405194	6	6	0.5	4	11310	11310	Uden	Korte Heikantstraat	4		5408SR
Volkel													
32471	174539	405191	6	6	0.5	4	23100	23100	Uden	Korte Heikantstraat	8		5408SR
Volkel													
22440	175523	403492	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Rietven 1A	5427LP		Boekel
22439	176314	403647	6	6	0.5	4	33120	33120	Boekel	Rietven 1B	5427LP		Boekel
35321	175511	402798	6	6	0.5	4	22348	22348	Boekel	Waterdelweg	1A	5427LS	Boekel
22502	175712	402762	6.8	5.1	2.72	2.59	87680	87680	Boekel	Waterdelweg	2A	5427LS	Boekel
22348	172414	403452	6	6	0.5	4	49374	49374	Boekel	Het Goor	12	5427PH	Boekel
22342	172682	402886	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Het Goor	5	5427PH	Boekel

22343	172648	402956	6	6	0.5	4	43380	43380	Boekel	Het Goor	5A	5427PH	Boekel
22344	172483	403251	6	6	0.5	4	30474	30474	Boekel	Het Goor	7	5427PH	Boekel
22403	174156	402490	6	6	0.5	4	6992	6992	Boekel	Neerbroek	11	5427PS	Boekel
22406	174275	402613	6	6	0.5	4	15134	15134	Boekel	Neerbroek	20	5427PS	Boekel
300280	174156	403005	6	6	0.5	4	13	13	Boekel	Neerbroek	29	5427PS	Boekel
22399	174131	402342	6	6	0.5	4	5554	5554	Boekel	Neerbroek	3	5427PS	Boekel
22373	173953	402077	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Lage Raam	4	5427PT	Boekel
22375	173635	402048	3.24	4.44	0.9	0.4	26400	26400	Boekel	Lage Raam	8	5427PT	Boekel
22336	174586	403033	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Gewandhuis	1	5427PW	Boekel
22338	174951	403091	6	6	0.5	4	10455	10455	Boekel	Gewandhuis	11	5427PW	Boekel
22479	174428	403468	6	6	0.5	4	12254	12254	Boekel	Volkelseweg	19	5427RA	Boekel
22486	174192	404132	6	6	0.5	4	256	256	Boekel	Volkelseweg	39	5427RA	Boekel
22487	174208	404256	6	6	0.5	4	24406	24406	Boekel	Volkelseweg	39A	5427RA	Boekel
22488	174198	404474	6	6	0.5	4	46808	46808	Boekel	Volkelseweg	43	5427RA	Boekel
22481	174475	403541	6	6	0.5	4	7212	7212	Boekel	Volkelseweg	24A	5427RB	Boekel
22482	174375	403726	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Volkelseweg	30	5427RB	Boekel
22483	174253	403940	6	6	0.5	4	10986	10986	Boekel	Volkelseweg	32	5427RB	Boekel
22484	174282	404190	6	6	0.5	4	29062	29062	Boekel	Volkelseweg	34	5427RB	Boekel
22317	173620	403690	6	6	0.5	4	30157	30157	Boekel	Elzen 10A	5427RC	Boekel	
22313	174171	403580	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Elzen 3	5427RC	Boekel	
22315	173800	403631	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Elzen 8A	5427RC	Boekel	
300761	173806	403368	6	6	0.5	4	78	78	Boekel	Molenbrand	7	5427RD	Boekel
22390	174333	403181	6	6	0.5	4	23791	23791	Boekel	Molenakker	4	5427RE	Boekel
22278	173516	404103	6	6	0.5	4	15375	15375	Boekel	Biesthoek	2	5427RG	Boekel
22279	173423	404228	6	6	0.5	4	4416	4416	Boekel	Biesthoek	5	5427RG	Boekel
300137	174424	404354	6	6	0.5	4	7929	7929	Boekel	Hoewe 4A	5427RH	Boekel	
22427	174552	403993	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelsehuis	4	5427RJ	Boekel
22428	174592	404043	6	6	0.5	4	22555	22555	Boekel	Peelsehuis	5	5427RJ	Boekel
22429	174783	404119	6	6	0.5	4	45080	45080	Boekel	Vosdeel 1B	5427RK	Boekel	
22489	174962	404090	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Vosdeel 4	5427RK	Boekel	
22490	174977	404162	6	6	0.5	4	10948	10948	Boekel	Vosdeel 6	5427RK	Boekel	
301227	175089	403402	6	6	0.5	4	3204	3204	Boekel	Bovenstehuis	19	5427RL	Boekel
22288	175046	403488	6	6	0.5	4	22320	22320	Boekel	Bovenstehuis	21	5427RL	Boekel
22281	175402	402640	6	6	0.5	4	21443	21443	Boekel	Bovenstehuis	2A	5427RM	Boekel
22289	175242	403071	6	6	0.5	4	26917	26917	Boekel	Bovenstehuis	24	5427RM	Boekel
22290	175220	403102	6	6	0.5	4	117	117	Boekel	Bovenstehuis	26	5427RM	Boekel
22282	175377	402723	6	6	0.5	4	13599	13599	Boekel	Bovenstehuis	4	5427RM	Boekel
22303	175288	402397	6	6	0.5	4	9903	9903	Boekel	Burgt 10A	5427RN	Boekel	
22314	173947	403623	6	3.9	0.4	4	9596	9596	Boekel	Elzen 6	5427RC	BOEKEL	stal 2
vergunning 5 februari 2013													
22314	173987	403682	5.5	3.7	0.35	4	3908	3908	Boekel	Elzen 6	5427RC	BOEKEL	stsal 5
vergunning 5 februari 2013													
22314	173962	403722	6.3	5.1	2.62	0.86	3305	3305	Boekel	Elzen 6	5427RC	BOEKEL	stal 4
vergunning 5 februari 2013													
22314	173973	403726	5.8	5.4	2.03	1.45	4368	4368	Boekel	Elzen 6	5427RC	BOEKEL	stal 9
vergunning 5 februari 2013													
22314	173933	403727	6.3	4.4	2.35	1.07	2946	2946	Boekel	Elzen 6	5427RC	BOEKEL	stal 3
vergunning 5 februari 2013													
22314	173942	403730	5.8	5.4	2.48	2	7873	7873	Boekel	Elzen 6	5427RC	BOEKEL	stal 8
vergunning 5 februari 2013													
9001	173814	403162	5.7	5.4	5.02	0.96	20147	20147	stal 3 Molenbrand 9. vergund 2006:				
9002	173822	403134	5.7	5.4	5.02	0.54	15875	15875	stal 4 Molenbrand 9. vergund 2006:				
9003	173778	403208	5.7	5.5	5.02	0.63	13956	13956	stal 5 Molenbrand 9. vergund 2006:				
9004	173748	403200	5.7	5.5	5.02	0.48	6166	6166	stal 6 Molenbrand 9. vergund 2006:				
9005	173850	403209	2.9	3.7	3.33	1.45	23506	23506	stal 1 +2 chem lw Molenbrand 9. vergund				
2006:00:00													
3001	174313	403100	5.3	3.5	0.5	4	6808	6808	Molenakker 3. vergund 2006				
3002	174302	403095	5.3	3.5	0.5	4	6578	6578	Molenakker 3. vergund 2006				
3003	174279	403087	3	3.65	0.5	4	9260	9260	Molenakker 3. vergund 2006				
5001	174187	403070	4.1	3.2	0.45	4	5796	5796	Stal 1 Molenakker 5. vergund 2011:				
5002	174162	403068	4.1	3.5	0.45	4	9982	9982	Stal 2 Molenakker 5. vergund 2011:				
5003	174136	403066	4.6	3.4	0.45	4	12880	12880	Stal 3 Molenakker 5. vergund 2011:				
5004	174118	403067	4.6	3.5	0.45	4	4890	4890	Stal 4 Molenakker 5. vergund 2011:				
5005	174095	403063	4.5	3.5	0.45	4	3953	3953	Stal 5 Molenakker 5. vergund 2011:				
5006	174069	403048	5.6	3.6	0.5	4	3721	3721	Stal 6a Molenakker 5. vergund 2011:				
5007	173992	403046	7.5	5.5	2.66	2.99	24528	24528	Stal 7 Molenakker 5. vergund 2011:				
5008	173990	403068	7.5	5.5	2.86	3.43	36575	36575	Stal 8 Molenakker 5. vergund 2011:				

5009	173985	403097	7.5	5.5	2.69	3.43	36515	36515	Stal 9 Molenakker 5. vergund 2011:
5010	173878	403027	5.8	5.5	2.36	3.03	24730	24730	Stal 10a Molenakker 5. vergund 2011:
5011	173874	403056	5.8	5.5	2.36	3.03	24730	24730	Stal 10b Molenakker 5. vergund 2011:
5012	173870	403087	5.8	5.5	2.36	3.03	24730	24730	Stal 10c Molenakker 5. vergund 2011:
5013	174060	403074	2.5	3.6	0.4	4	3834	3834	Stal 6b Molenakker 5. vergund 2011:

Naam van de berekening: Volkelseweg 19 Boekel voorgrondb

Gemaakt op: 2022-01-24 20:25:48

Rekentijd: 0:00:21

Naam van het bedrijf: Volkelseweg 19 Boekel

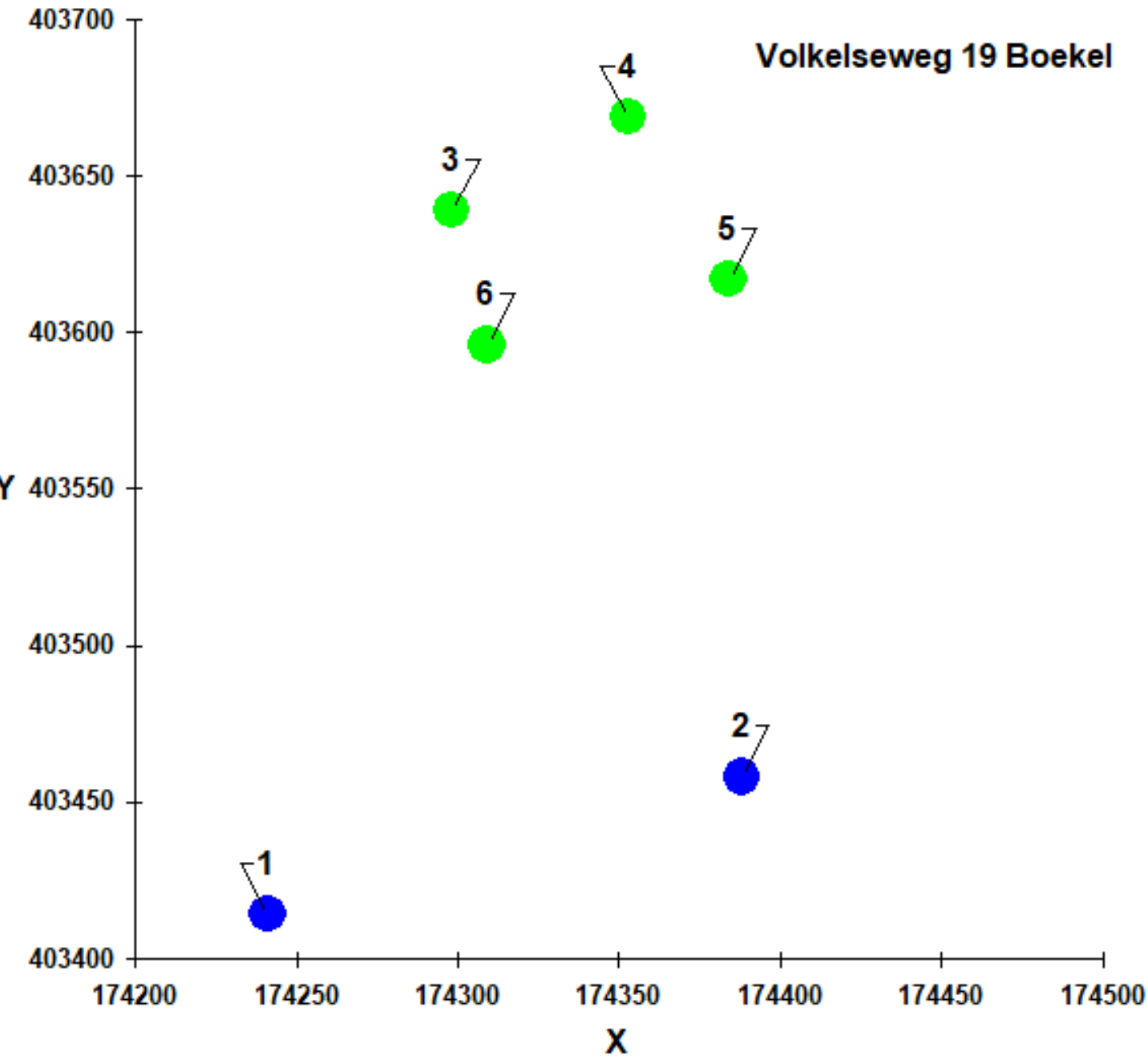
Berekende ruwheid: 0,196 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	stal 1	174 241	403 414	3,2	0,4	4,00	6 638	3,5
2	stal 2	174 388	403 458	3,7	0,4	4,00	5 616	3,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
3	Volkelseweg 31	174 298	403 639	5,0	2,6
4	Volkelseweg 31	174 353	403 669	5,0	2,5
5	Volkelseweg 31	174 384	403 617	5,0	3,3
6	Volkelseweg 31	174 309	403 596	5,0	3,4



Naam van de berekening: voorgrondbelasting Molenakker 5

Gemaakt op: 2022-01-24 20:21:37

Rekentijd: 0:00:42

Naam van het bedrijf: Molenakker 5

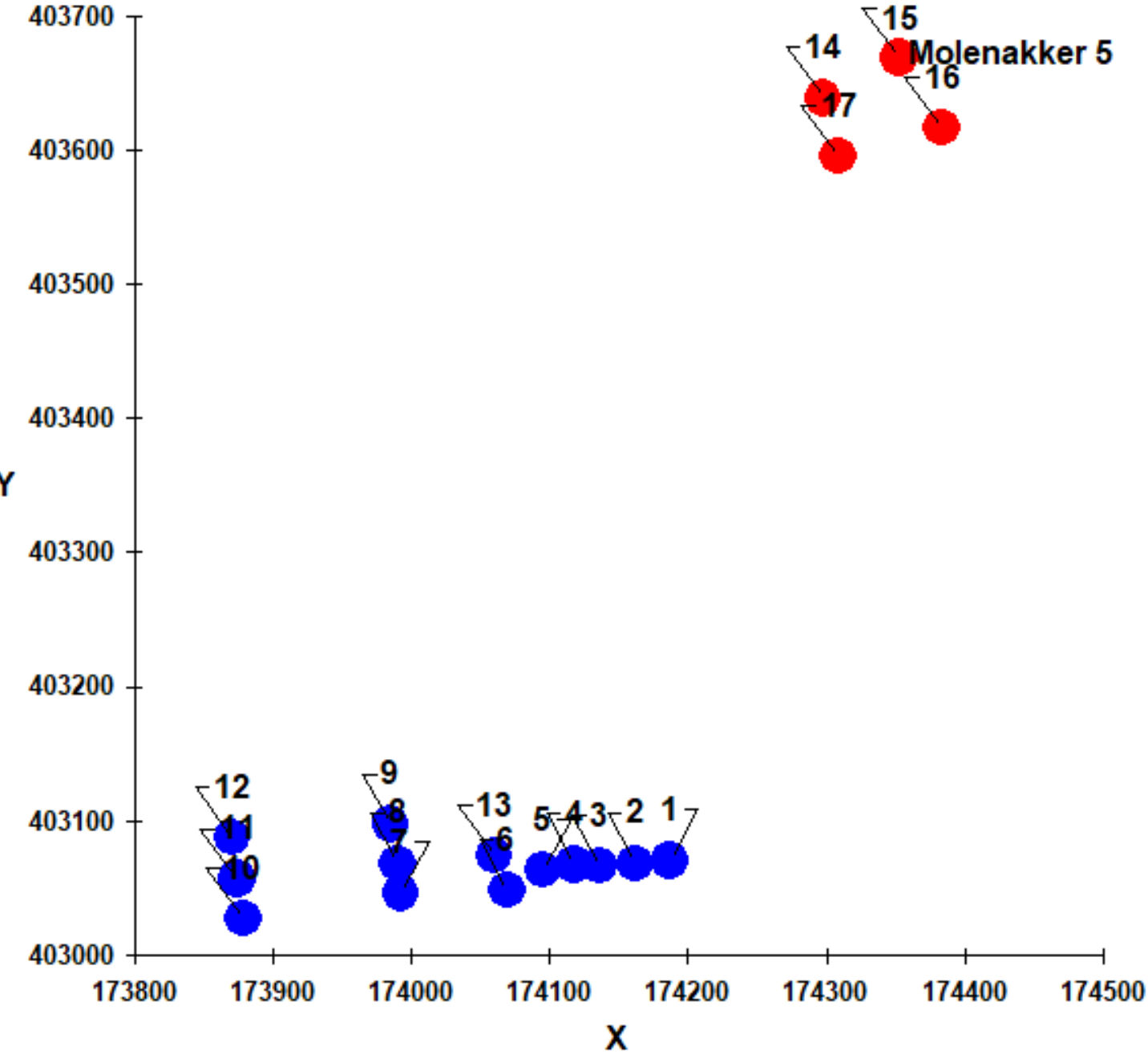
Berekende ruwheid: 0,196 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	stal 1	174 187	403 070	4,1	0,5	4,00	5 796	3,2
2	stal 2	174 162	403 068	4,1	0,5	4,00	9 982	3,5
3	stal 3	174 136	403 066	4,6	0,5	4,00	12 880	3,4
4	stal 4	174 118	403 067	4,6	0,5	4,00	4 890	3,5
5	stal 5	174 095	403 063	4,5	0,5	4,00	3 953	3,5
6	stal 6a	174 069	403 048	5,6	0,5	4,00	3 721	3,6
7	stal 7	173 992	403 046	7,5	2,7	2,99	24 528	5,5
8	stal 8	173 990	403 068	7,5	2,9	3,43	36 575	5,5
9	stal 9	173 985	403 097	7,5	2,7	3,43	36 515	5,5
10	stal 10a	173 878	403 027	5,8	2,4	3,03	24 730	5,5
11	stal 10b	173 874	403 056	5,8	2,4	3,03	24 730	5,5
12	stal 10c	173 870	403 087	5,8	2,4	3,03	24 730	5,5
13	stal tb	174 060	403 074	2,5	0,4	4,00	3 834	3,6

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
14	Volkelseweg 31	174 298	403 639	5,0	10,4
15	Volkelseweg 31	174 353	403 669	5,0	9,4
16	Volkelseweg 31	174 384	403 617	5,0	9,8
17	Volkelseweg 31	174 309	403 596	5,0	11,1



Bijlage 6 Verslag omgevingsdialoog

