



RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Herbestemming agrarisch bedrijf

Waterdelweg 2f/Bovenstehuis 4 te Boekel

ZLTO Omgeving
Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSc.
Adviseur Omgeving

BSc. I.M.A. (Inge) Meijers
Medewerker binnendienst Omgeving

27 september 2018

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
M 06 - 505 284 89

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	3
2.	Het Plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.1.1	Omgeving plangebied	5
2.1.2	Situatie plangebied	5
2.2	Planopzet.....	6
2.2.1	Hoofdstructuur.....	6
2.2.2	Functioneel.....	7
2.2.3	Bebouwing	7
2.2.4	Landschappelijke inpassing.....	7
2.2.5	Parkeren en ontsluiting	8
3.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	9
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Boekel 2011	14
3.3.2	Vitaal Buitengebied.....	14
3.3.3	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering.....	16
3.3.4	Omgevingsplan Buitengebied	20
4.	Ruimtelijke aspecten.....	22
4.1	Flora en fauna	22
4.1.1	Wet natuurbescherming	22
4.1.2	Gebiedsbescherming: Natura 2000	22
4.1.3	Gebiedsbescherming: natuur Netwerk Brabant.....	23
4.1.4	Soortenbescherming	24
4.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Archeologie.....	25
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	26
4.5	Technische infrastructuur.....	27
5.	Milieuaspecten	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Bodem	28
5.3	Geluid	28
5.4	Luchtkwaliteit.....	29
5.5	Externe veiligheid	30
5.6	Bedrijven en milieuzonering	31
5.7	Geurhinder	32

5.8	Volksgezondheid.....	33
6.	Waterparagraaf.....	35
6.1	Beleid.....	35
6.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	35
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	36
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	36
6.5	Overleg Waterschap.....	37
7.	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2	Economische uitvoerbaarheid	38
7.3	Grondexploitatie	38
7.4	Conclusie.....	38
8.	Afwegingen	39

BIJLAGEN:

- Landschappelijk inpassingsplan (Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur, 2018)
- Quick scan flora en fauna (M&A Milieu Adviesbureau, 2018)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Waterdelweg 2f is momenteel een veehouderij gevestigd. De betreffende locatie is gelegen in het buitengebied, in het buurtschap Bovenstehuis. Door de situering in deze omgeving en de nabijheid van burgerwoningen is een intensieve agrarische ontwikkeling in dit gebied niet erg perspectiefvol. Daarnaast maakt het vooruitzicht van de versnelde transitie van de veehouderij en de daarmee gepaard gaande investeringen, een duurzame ontwikkeling van een veehouderij op deze locatie niet aannemelijk.

Dit is voor initiatiefnemer aanleiding geweest om zich te bezinnen op de mogelijke ontwikkeling van de locatie. Hier is uit gekomen om te stoppen met de kalveren en de locatie her te bestemmen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Tegelijkertijd wordt bij de woning Bovenstehuis 4 ook 300 m² aan kleinschalige bedrijvigheid en opslag toegestaan.

Hiertoe dient uiteindelijk een wijziging van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Het college heeft een positief principebesluit genomen op 6 februari 2018.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het plangebied omvat de locaties Bovenstehuis 4 en Waterdelweg 2f. Deze zijn gelegen in het buitengebied, ten noorden van de kern Boekel.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boekel, sectie L, nummers 386, 387 en 388. Het plangebied is 4500 m² groot.



Figuur 1-1: Situering plangebied en directe omgeving



Figuur 1-2: Kadastrale weergave plangebied

2. HET PLAN

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving plangebied

Het bedrijf is gesitueerd in het buitengebied, ten noorden van de kern Boekel. De afstand tot de bebouwde kom bedraagt ongeveer 460 meter. De Bovenstehuis is een bebouwingslint met een sterk gemengd karakter. Het van oorsprong agrarische karakter is de afgelopen jaren in flinke mate veranderd. Nu worden er vooral burgerwoningen, voormalige agrarische bedrijven en andersoortige vormen van bedrijvigheid aangetroffen. In de directe omgeving zijn nog enkele agrarische bedrijven actief. Aan de Bovenstehuis 2a is een vleesvarkensbedrijf gevestigd. Ten oosten van het plangebied bevindt zich nog een pluimveehouderij (Waterdelweg 1a), een glastuinbouwbedrijf (Waterdelweg 2b) en een varkenshouderij (Waterdelweg 2fa).



Figuur 2-1: Luchtfoto omgeving plangebied

2.1.2 Situatie plangebied

Op de locatie is een kalverhouderij gevestigd. Op basis van de milieuvergunning uit 2000 mogen ter plaatse 382 vleeskalveren gehouden worden. Er is circa 1.000 m² aan kalverstallen aanwezig, zonder bedrijfswoning. Deze stallen verkeren in een matige tot slechte bouwkundige kwaliteit. Rond het bedrijf zijn er verder geen gronden in gebruik.

5427 RM, Bovenstehuis 4, BOEKEL, BOEKEL

Beschikingsdatum: 19-12-2000

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier- cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie- punt	Int3Stac (kg/jr/ dierpt)	Aantal dieren	NFCI emiss. (kg/jr)	MVE	NGE tot	Gear- emiss (On/s)	PM10 emiss (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.50	322	1127	322	46	11463,20	11
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	60	210	60	9	2136	2
Totaal								382	1337	382	55	13599,20	13

Sluit venster

Figuur 2-2: BVB dieren aantallen volgens milieuvergunning

Het plangebied omvat naast de agrarische locatie Waterdelweg 2f, ook de percelen behorende bij de woning Bovenstehuis 4. Op dit deel staat een gedeelte van de stallen. De schuur bij het woonhuis wordt ontsloten via de Bovenstehuis. De veehouderij aan de Waterdelweg 2f wordt via een eigen oprit ontsloten naar de Waterdelweg.



Figuur 2-3: Luchtfoto situatie plangebied

2.2 Planopzet

2.2.1 Hoofdstructuur

Initiatiefnemer overweegt om de kalverhouderij op deze locatie te beëindigen. Na beëindiging wil initiatiefnemer de verouderde bedrijfsgebouwen slopen en twee nieuwe bedrijfsgebouwen terugbouwen. De nieuwe gebouwen zullen gebruikt worden als gebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag.

De begrenzing tussen het woonhuis en bedrijfsgebouw wordt aangepast. In het woonhuis is de zus van de opdrachtgever woonachtig. Achter op het perceel wordt een bedrijfsgebouw van circa 300 m2 teruggeplaatst welke geschikt is voor kleine bedrijvigheid of opslag.

2.2.2 Functioneel

De beoogde functiewijziging van agrarisch naar kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag aan de Waterdelweg 2f is een gangbare verandering gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie. Op dergelijke locaties is een duurzame agrarische bedrijfsvoering niet mogelijk en niet wenselijk. Agrarisch hergebruik is dan ook niet aan de orde. Ook de vestiging van een kleinschalig bedrijf bij de woning Bovenstehuis 4 past binnen de visie voor het Woonwerklandschap.

In de bedrijfsbebouwing op beide locaties is ruimte voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2. Dergelijke bedrijven hebben zeer beperkte impact naar de omgeving. Het betreffen een drietal gebouwen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag. Door het vervallen van de emissies van de veehouderij, zal qua effecten op de omgeving een verbetering plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie.

2.2.3 Bebouwing

Het plan voorziet in een herinrichting van de bestaande situatie. De huidige bebouwing is bouwkundig in slechte staat en niet geschikt voor de beoogde functie. Daarom zal de bestaande bebouwing gesloopt worden en komt er nieuwbouw ter vervanging. Aan de Waterdelweg 2f komen twee loodsen van elk 350m². Het bedrijfsperceel is 1300m² groot. Perceel 387 wordt bij de woning betrokken conform de bestaande eigendoms situatie. De hier aanwezige bebouwing die agrarisch gebruikt wordt zal gesloopt worden en herbouwd worden. Hier komt een loods van circa 300 m² die eveneens gebruikt zal worden voor kleinschalige bedrijvigheid en opslag. Dit perceel is totaal 1410 m² groot.



Figuur 2-4: Situatieschets beoogde situatie

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De herinrichting biedt de mogelijkheid voor landschappelijke inpassing van het perceel. Hieraan wordt invulling gegeven door middel van de aanplant van gebiedseigen beplanting op perceelsgrenzen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van beide percelen is een erfbeplantingsplan opgesteld. Dit plan met toelichting is als bijlage toegevoegd.



2.2.5 Parkeren en ontsluiting

Parkeren vindt plaats op eigen erf, hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte. De percelen worden onstloten via een eigen inrit aan de Waterdelweg.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

Het Rijk benoemt daarnaast 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk. In het MIRT wordt de samenhang van deze rijksbelangen met decentrale belangen en regionale opgaven besproken. De nationale belangen uit de SVIR worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd middels twee besluiten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een gedeelte van de bepalingen in het Barro worden in de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uitgewerkt.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en

beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast, die op 19 maart 2014 in werking trad. Deze partiële herziening richtte zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al had plaatsgevonden. De belangrijkste beleidswijzigingen hadden betrekking op de realisatie van natuur en op de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

In de Structuurvisie maakt het plangebied deel uit van het Landelijk Gebied, deelgebied Gemengd Landelijk Gebied en accentgebied agrarische ontwikkeling.

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied is een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.

Daarnaast wil de provincie dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. Delen van de voormalige landbouwonwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied.

Accentgebied agrarische ontwikkeling

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Hier liggen mogelijkheden voor het versterken van de positie van de aanwezige sectoren.

Het beleid voor het Gemengd Landelijk Gebied kan op hoofdlijnen als volgt geschetst worden. Op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven, zoals in de accentgebieden agrarische ontwikkeling.



Figuur 3-1: Structuurvisie

Toets aan Structuurvisie RO:

Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in een bebouwingsconcentratie), is herbestemming van agrarische bedrijfslocaties naar bedrijfsgebouw, in lijn met het beleid zoals beschreven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De structuurvisie van Provincie Noord-Brabant streeft naar een gemengde plattelandseconomie. Het plan past binnen dit streven.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 trad de provinciale Verordening Ruimte 2014 in werking. De verordening geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Hij gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het

verlenen van omgevingsvergunningen rekening mee moet worden gehouden. De verordening is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 15 juli 2017 (geconsolideerd per 1 januari 2018).

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in hoofdstuk 3 van de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Structuren en aanduidingen

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is het ruimtelijk beleid vertaald in regels. Afhankelijk van de situering binnen structuren en gebiedsaanduidingen van de planlocatie worden de beleidsmogelijkheden vertaald naar juridische regels, voor zover die het provinciaal belang aangaan. Het plangebied maakt deel uit van de volgende gebiedsaanduidingen:

- gemengd landelijk gebied;
- stalderingsgebied;
- doorgroeigebied glastuinbouw.

Gemengd landelijk gebied

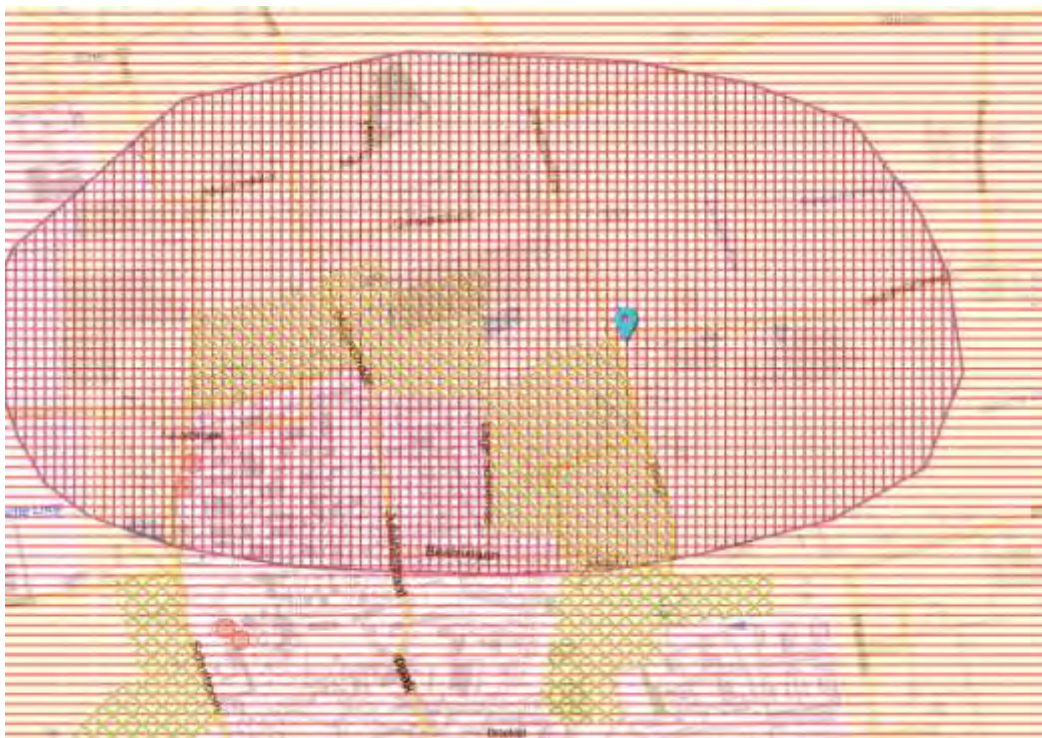
In de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant is het plangebied gesitueerd in het Gemengd Landelijk Gebied. Dit gedeelte van het buitengebied is agrarisch, maar hier wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Hiermee wordt bedoeld dat naast de agrarische functie ook andere functies een plek kunnen krijgen. Dit sluit aan op de gemeentelijke visie van het Woonwerk landschap zoals beschreven in de gemeentelijke beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel.

In de Verordening ruimte is in artikel 7.10 een regeling opgenomen die bepaalt dat in gemengd landelijk gebied voorzien kan worden in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Aan deze voorwaarden kan voldaan worden nu het perceel niet groter is dan 1.300 m² en 1.410 m² en het voornemen ziet op de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2).



Figuur 3-2: Agrarische ontwikkelingen

Agrarische ontwikkelingen

Met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven zijn in de Verordening regels opgenomen. De situering binnen de aanduiding 'stalderingsgebied' heeft voor dit plan geen consequenties. Deze aanduiding ziet namelijk op de regelgeving voor veehouderijen die verder willen groeien. Dit is hier niet aan de orde. Evenmin is sprake van een ontwikkeling in de glastuinbouw.

Verantwoording

Toets aan de Verordening ruimte laat zien dat het plan aan de voorwaarden voldoet.

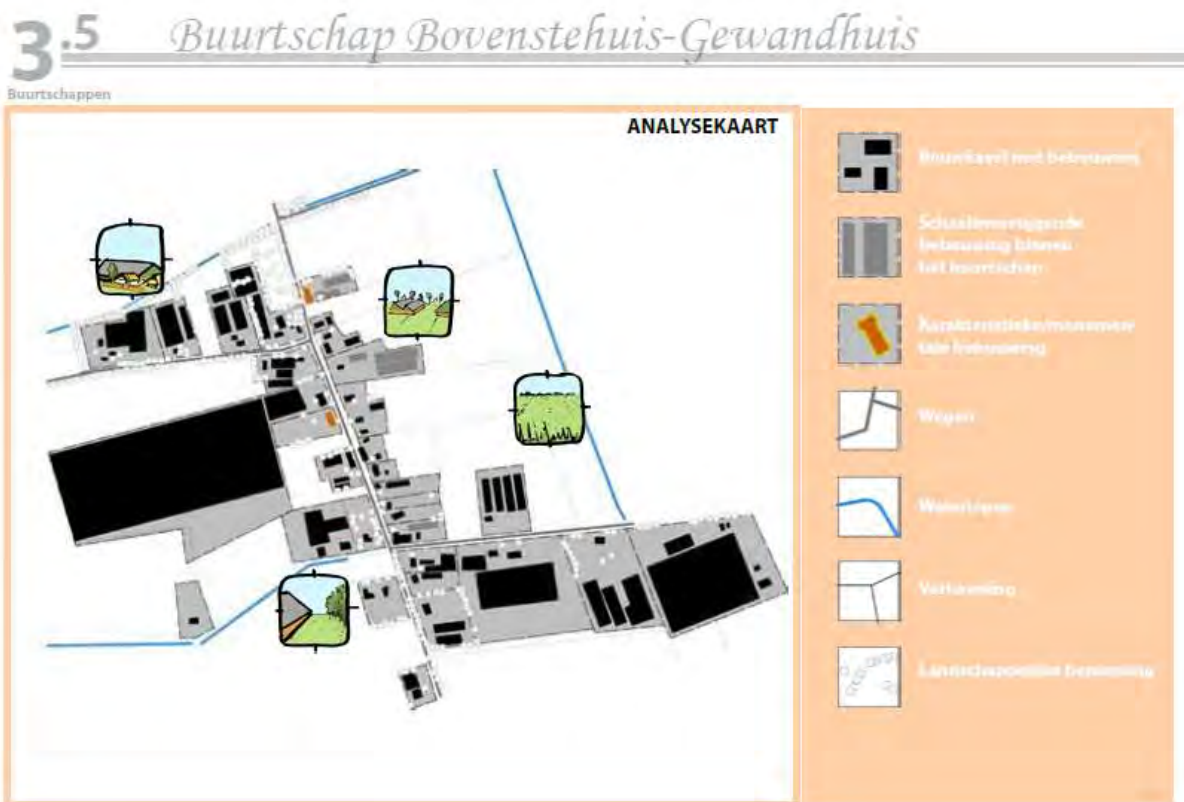
Het plangebied maakt deel uit van het Woonwerk landschap, en is gesitueerd binnen het buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis.

Woonwerklandschap:

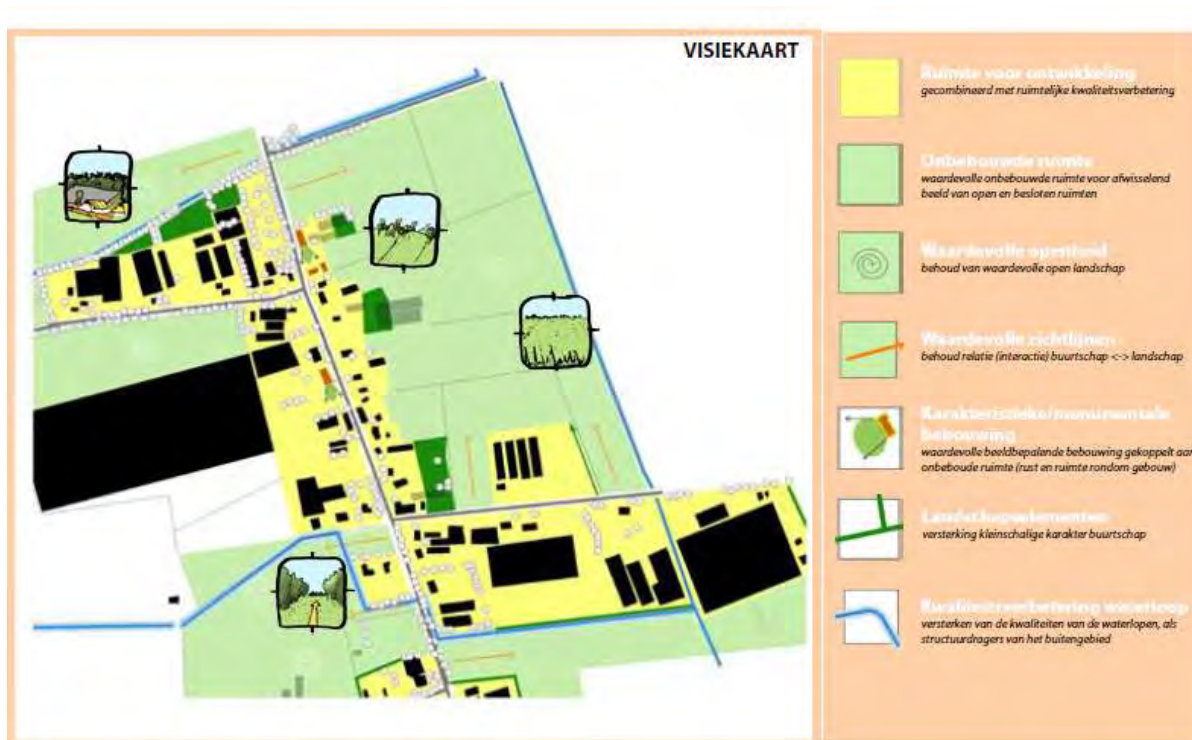
- marginale ontwikkelingen zijn mogelijk (bijvoorbeeld toevoegen van nieuwe woningen, eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid en ontwikkeling van kleinschalige recreatie en agro-toerisme in combinatie met verbetering van recreatieve routes);
- ontwikkeling is aan voorwaarden gebonden;
- nieuwe locaties dienen win-win situaties op te leveren voor landschap en leefbaarheid.

Van elk van de buurtschappen is een ruimtelijke analyse gemaakt van de opbouw van het buurtschap en de kwaliteiten of diskwaliteiten. In de kwaliteitsgids wordt daarnaast voor elk van de 17 buurtschappen ook een visie gepresenteerd waarin de gewenste ontwikkelingsruimte, ontwikkelingsrichting alsmede de gewenste kwaliteiten en waarden zijn beschreven.

Het plangebied valt binnen het buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis. In de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden is ruimte voor ontwikkeling gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In samenhang met de sanering van de veehouderij en de ruimtelijke inpassing, wordt bijgedragen aan de beoogde kwaliteitsverbetering.



Figuur 3-4: Analysekaart gemeente Boekel



Figuur 3-5: Visiekaart gemeente Boekel

In de visie is het plangebied aangeduid als gebied met 'ruimte voor ontwikkeling'. De beoogde functieverandering van agrarisch naar kleinschalige bedrijvigheid past binnen de visie voor het gebied. De nadere uitwerking ervan is in het nieuwe Omgevingsplan opgenomen.

3.3.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook de sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

De gemeente Boekel heeft dit uitgewerkt in haar Strategische Visie Vitaal Buitengebied, en de daarmee samenhangende Kwaliteitsgids en Waardering, zie voorgaande paragraaf. Hierin heeft de gemeente vastgelegd hoe omgegaan wordt met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot kwaliteitsverbetering. In onderhavig geval kan de volgende berekening gemaakt worden op basis van de notitie Waardering.

Uitgangspunten:

- De locaties Waterdelweg 2f en Bovenstehuis 4 worden samen als één plan beschouwd;
- Het plangebied is dan 4500 m² groot;
- In de nieuwe situatie wordt het perceel Waterdelweg 2f herbestemd tot een niet-agrarisch bedrijfsperceel van 1300 m²;
- De woonlocatie Bovenstehuis 4 wordt uitgebreid met 300 m² aan bedrijvigheid als nevenactiviteit
- Buiten de bestemmingsvlakken wordt de landschappelijke inpassing gerealiseerd.

Voor de bepaling van de kwaliteitsverbetering kan op basis van de gemeentelijke regeling de volgende berekening gemaakt worden:

BESTEMMING SWINOT

Bekleminningswaarden

Agrarisch
Agrarisch met waarden
Boe
Natuur
Water
Groen
Detailhandel
Dienstverlening
Kantoor
Bedrijf
Horeca
Recreatie
Maatschappelijke
Sport
Cultuur en Ontspanning
Verkeer
Wonen
Tuin

Landbouw	Landbouw	Landbouw	Landbouw	Landbouw	Landbouw
Landbouw	Landbouw	Landbouw	Landbouw	Landbouw	Landbouw
€ 6,5	m²	€ 6,5	m²	€ 6,5	m²
€ 6,2	m²	€ 6,2	m²	€ 6,2	m²
€ 0,7	m²	€ 0,7	m²	€ 0,7	m²
€ 0,7	m²	€ 0,7	m²	€ 0,7	m²
€ 2,0	m²	€ 2,0	m²	€ 2,0	m²
€ 2,6	m²	€ 2,6	m²	€ 2,6	m²
€ 160	m²	€ 160	m²	€ 160	m²
€ 150	m²	€ 150	m²	€ 150	m²
€ 160	m²	€ 160	m²	€ 160	m²
€ 90,0	m²	€ 90,0	m²	€ 90,0	m²
€ 40,0	m²	€ 40,0	m²	€ 40,0	m²
€ 15,0	m²	€ 15,0	m²	€ 15,0	m²
€ 9,0	m²	€ 9,0	m²	€ 9,0	m²
€ 9,0	m²	€ 9,0	m²	€ 9,0	m²
€ 9,0	m²	€ 9,0	m²	€ 9,0	m²
€ 9,0	m²	€ 9,0	m²	€ 9,0	m²
€ 8,5	m²	€ 8,5	m²	€ 8,5	m²
€ 30,0	m²	€ 30,0	m²	€ 30,0	m²

Waarden bij de bestemming

Reguler woningrecht tot 1.000 m² kavels 500 m³ inhoud woning
Vergrouting kavel 1.000 tot 1.500 m²
Vergrouting kavel groter dan 1.500 m²
Vergrouting woning 750 tot 1.200 m³
Vergrouting woning groter dan 1.200 m³
Boerderijopbouw
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente Boekel
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m²
Bigebouwen bij de woning groter dan 100 m²

€ 160	1.000	kavel	€ 160.000,0	1.000	kavel	€ 160.000,0
€ 80,0	500	m²	€ 30.000,0	410	m²	€ 24.800,0
€ 30,0	400	m²	€ 12.000,0		m²	
€ 250		m²			m²	
€ 100		m²			m²	
€ 50.000,00		eenheid			eenheid	
€ 135.000,00		kavel			kavel	
€ 90,0		m²			m²	
€ 140		m²			m²	

Waardering bij bedrijvigheid

Waarde huiskavel bedrijfswoning tot 500 m²
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m² bedrijfsgebouwen
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m² bedrijfsgebouwen
Waarde bedrijfskavel boven 800 m² bedrijfsgebouwen
Waarde agrarisch bouwvlak / bouwvlak
Waarde recreatief bouw vlak
Waarde recreatief bouw vlak
Waarde horeca bouw vlak

€ 250		m²	€		m²	€
€ 90,0		m²	€	400	m²	€ 36.000,0
€ 100		m²	€	300	m²	€ 30.000,0
€ 110		m²	€		m²	
€ 20,0	2.500	m²	€ 52.000,0		m²	
€ 28,0		m²	€		m²	
€ 40,0		m²	€		m²	
€ 75,0		m²	€		m²	

Pagina 1 van 2

Waarde van de bestemming	€ 252.000,0	Waarde van de bestemming	€ 111.998,0
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------

Bestemmingswaarde	€ 33.998,0
-------------------	------------

Noodzakelijke bedragen in kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestemmingswaarde

1. Het betreft een ontwikkeling:

- A. zonder specifieke kenmerken
- B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap
- C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luiste"
- D. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "rust"

20%
30%
30%
40%

De benodigde bedragen in kwaliteitsverbetering	€ 11.998,0
--	------------

2. met een grote maatschappelijke meerwaarde

50%

Bedrag in een maatschappelijke meerwaarde	€ 11.998,0
---	------------

Bijgewaarde voorwaarde

40%	Waarde van de bestemming (naaf 1980) ten opzichte van de bestemmingswaarde	€ 1.111,0
-----	--	-----------

TEGENPRESTATIE

Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 10,00	m ²	€ -
Saneren asbestdaken en -stalenrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50	1100 m ²	€ 8.250,00
Saneren mestkelders	€ 2,50	250 m ³	€ 625,00
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductieschoten	€ 21,00	kg	€ -
Slopen glasopstanden	€ 8,00	m ²	€ -
Saneren erfverhardingen	€ 2,00	m ²	€ -
Saneren sleufloos	€ 3,00	m ²	€ -
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75	m ²	€ -

Natuur en Landschap

Aanleg erfbepanting	€ -	500 m ² of m ³	€ -	afmeting verpolding	500 m ²
Aanleg erfbepanting boven de minimale verpolding	€ 1,00	m ² of m ³	€ -		
Aanleg nieuwe natuur	€ 3,85	1140 m ² of m ³	€ 4.391,00		
Aanleg landschapselementen	€ 2,95	m ² of m ³	€ -		

Cultuurhistorie en Rivierstad

Herstellen en behouden waardevolle bebouwing			
Aanleg openbare paden / routes	€ 1,75	m ²	€ -
Aanleg kosten openbaar gestelde nieuwe wateren	€ 4,20	m ³	€ -
Herstelkosten van bestaande natuur, landschapselementen of wateren	€ 7,50	m ² of m ³	€ -

Totaal te verwachten bedrag aan de ontwikkeling: € 10.000,00

Voldoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? ja

Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door startende in het Fonds Vitaal Buurtengebied Boekel? €

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

wachwoord: suike

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: €

3.3.4 Omgevingsplan Buitengebied

In het Omgevingsplan Buitengebied van de gemeente Boekel (vastgesteld 22-02-2018) zijn de gronden gelegen in de enkelbestemming 'Woonwerklandschap met buurtschappen' en 'Agrarisch bedrijf-veehouderij'. Het bedrijfsperceel is voorzien van een bouwvlak van circa 0,25 hectare.



Figuur 3-6 Omgevingsplan, verbeelding

In de gebiedsomschrijving van het woon-werk-landschap (artikel 1) is (onder meer) het volgende opgenomen. *"De karakteristieken van het woonwerklandschap bieden een aangename omgeving voor diverse functies. Het woonwerklandschap is daarom aangemerkt als dynamische zone. Hier is ruimte voor functies met een meer stedelijk karakter en het daarbij behorende intensiever gebruik en activiteitenpatroon. De kwaliteit van het woonwerklandschap kan verbeterd worden door onder andere het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie. De activiteiten zijn naar aard en schaal passend in de omgeving."*

Het voorliggende plan past binnen deze beleidsdoelstelling.

In artikel 62 van de regels wordt de mogelijkheid geboden voor het omschakelen naar vormen van kleinschalige bedrijvigheid tot een maximale oppervlakte van de gronden van 5000 m². Naast de algemene beoordelingsregels, geldt voor omschakeling naar een vorm van bedrijvigheid dat de activiteiten geen onevenredige overlast mogen hebben op het gebied van geur, stof, geluid,



gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Aan deze voorwaarden zal voldaan kunnen worden zoals in deze ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven. Met het beëindigen van de kalverenhouderij komt ook de daarmee samenhangende uitstoot van geur, fijn stof en ammoniak te vervallen. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van kleinschalige bedrijvigheid met geen tot zeer beperkte milieu-effecten naar de omgeving.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

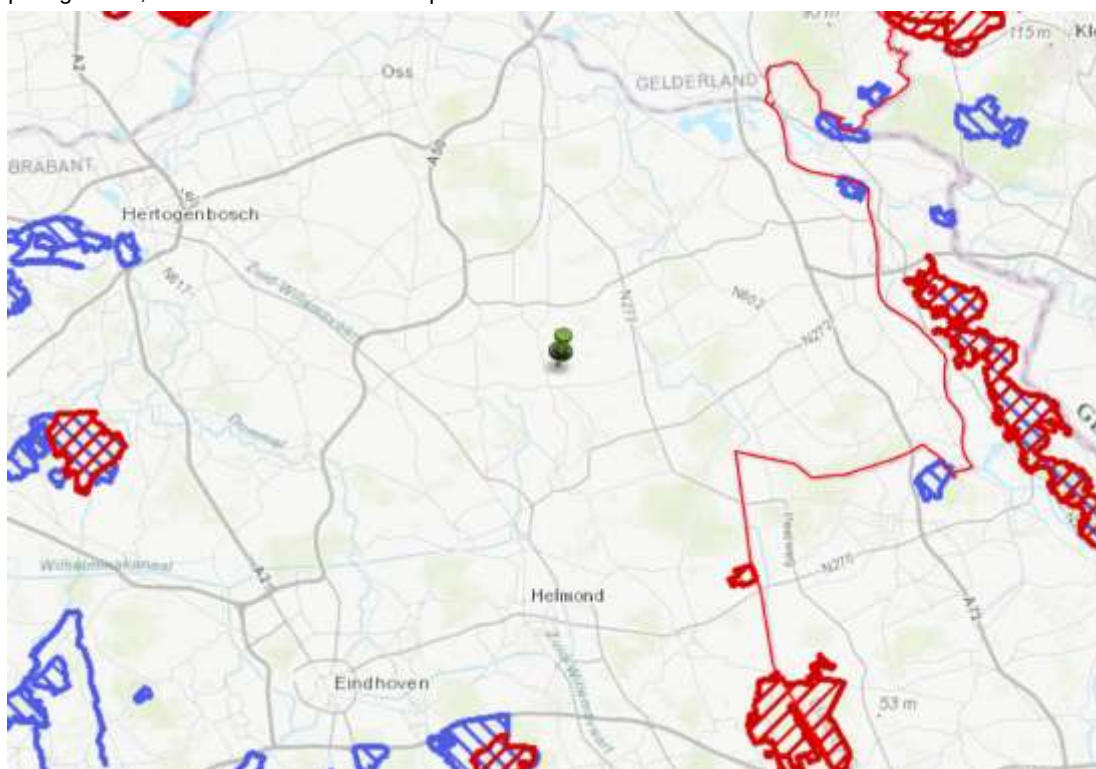
4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet. De wet heeft tot doel om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

4.1.2 Gebiedsbescherming: Natura 2000

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Boekel zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Het meest nabij gelegen gebied ligt op 16 km van het plangebied, Deurnese Peel & Mariapeel.



Figuur 4-1: natura 2000-gebieden

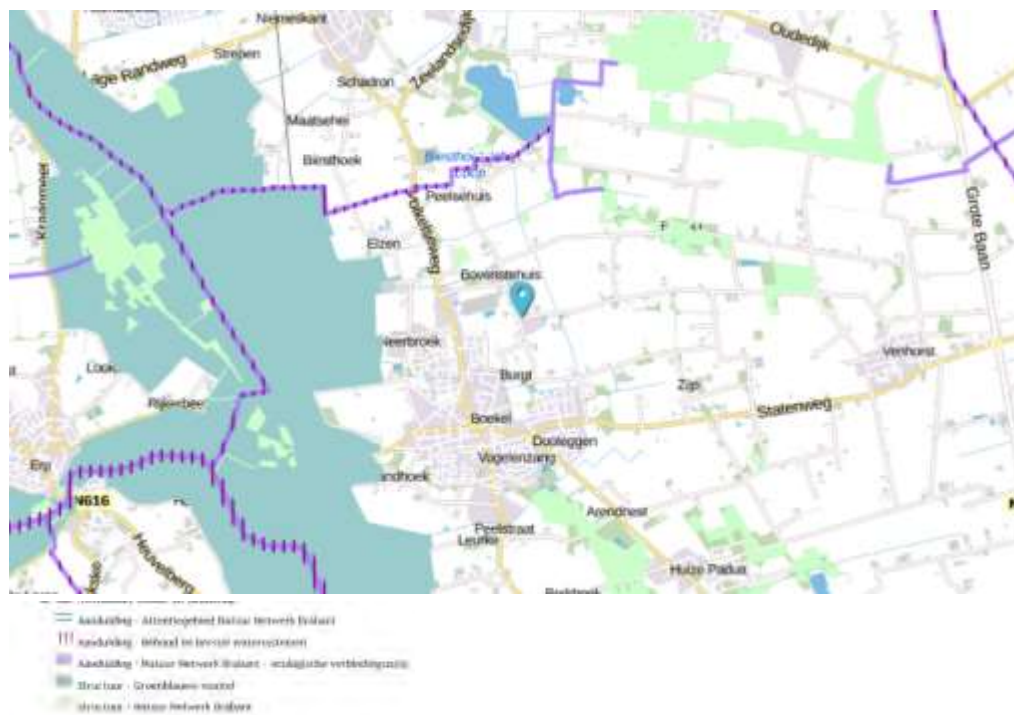
4.1.3 Gebiedsbescherming: Natuur Netwerk Brabant

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. Het NNB bestaat uit:

- Bestaande natuur- en bosgebieden;
- Gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouw-functie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- Nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- Ecologische verbindingzones.

Op 1,5 km afstand van het plangebied is de Groenblauwe mantel gelegen. Gezien de aard van het plan (functieverandering van agrarisch naar kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag), zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de veehouderij en de daarmee samenhangende emissies (geur, ammoniak, fijn stof) een positief effect heeft.



Figuur 4-2: kaart Verordening Ruimte, natuur en landschap NNB

4.1.4 Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan er toe leiden dat het voortbestaan van de soort op termijn in gevaar komt. Om dit te voorkomen beschermt de Wet natuurbescherming in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels in de zin van de Vogelrichtlijn
- Dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en in de Europese verdragen van Bonn en Bern
- Overige soorten, als bedoeld in de bijlagen A en B bij de Wet natuurbescherming.

De wet hanteert het nee, tenzij principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Wel is het mogelijk om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen. In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is per categorie bepaald welke verboden gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend.

Doordat er bestaande gebouwen worden gesloopt, is er een Quick Scan Flora en Fauna noodzakelijk. Dit onder andere in verband met mogelijk aanwezigheid van vleermuizen.

Uit de Quick Scan blijkt dat: "Door de sloop van de kalverstallen op de locatie, wordt het karakter van het gebied positief beïnvloed. Het open karakter buiten het perceel wordt namelijk hierdoor versterkt. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Buiten het perceel is namelijk voldoende permanente begroeiing die hiervoor gebruikt zou kunnen worden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloopwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden."



Figuur 4-3: weergave locatie

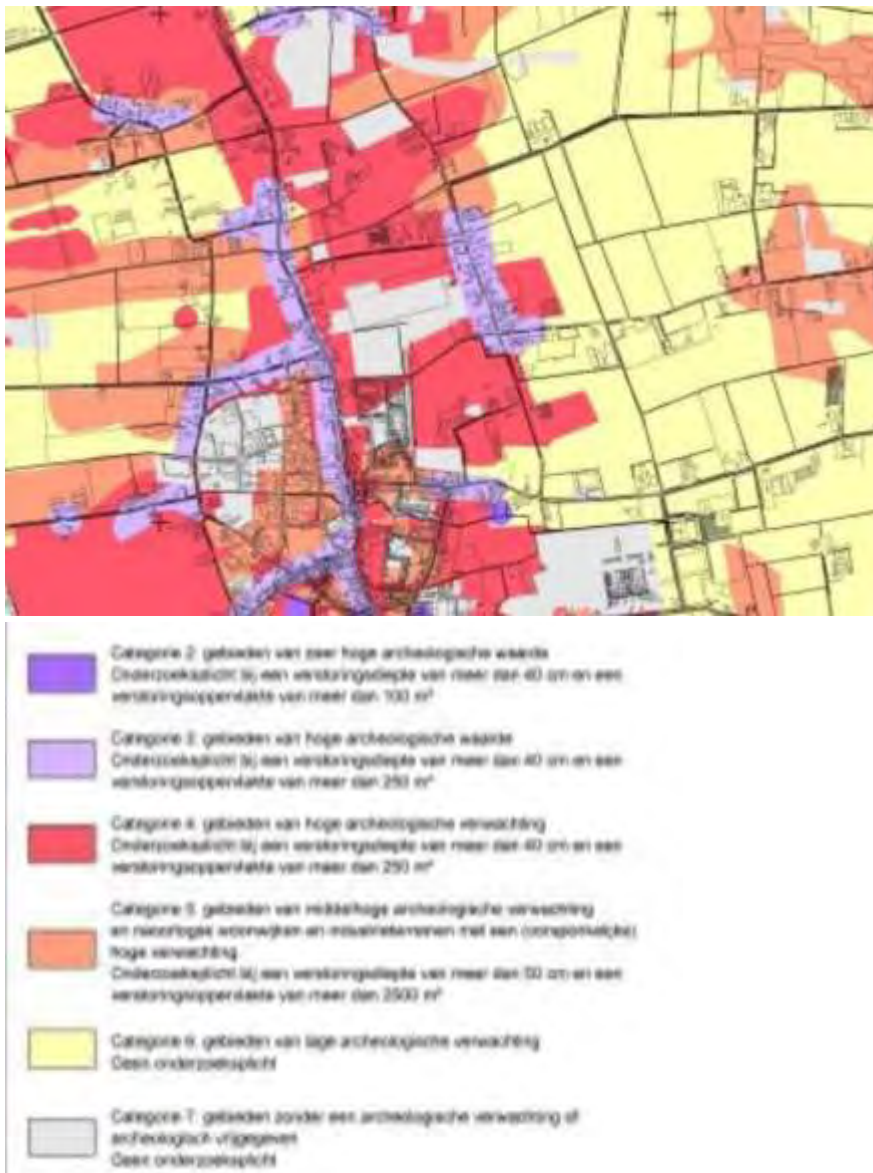
4.2 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.

4.3 Archeologie

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel, is de omgeving aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3). Er is sprake van een onderzoek plicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250m². Dit is bij het plangebied aan de orde.

Op de locatie zijn momenteel kalverstallen gesitueerd. Onder de kalverstallen zijn mestputten aanwezig van meer dan 40 cm diep. Door de aanwezigheid van de putten, is de bodem reeds verstoord. Het uitvoeren van het archeologisch onderzoek is niet zinvol omdat het onwaarschijnlijk is dat er nog voorwerpen van archeologische waarde aangetroffen zullen worden.



Figuur 4-4: Beleidskaart archeologie Boekel

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Bovenstehuis. De ontsluiting van het bedrijfsgebouw zal plaatsvinden via de Waterdelweg. Dit is reeds een bestaande ontsluiting.

Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen.

De toevoeging van het gebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag betekent een beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Het bedrijfsgebouw is arbeids- en bezoekersextensief en bevindt zich buiten de bebouwde kom. Conform de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) dient er 2,2 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsgebouw aanwezig te zijn. Uitgaande van drie loodsen van totaal 1000 m² moeten er 22 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd worden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

5.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

In het kader van de bouwaanvraag voor de nieuwe functie, dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bodem op de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Om vast te stellen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hiermee dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem en grondwater geen belemmering oplevert voor het beoogde gebruik.

Dit bodemonderzoek zal pas bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor de nieuwe loodsen uitgevoerd worden. Dit in verband met de aanwezigheid van stallen momenteel.

5.3 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door zonering. Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid toch verzekerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet in die gevallen namelijk altijd nog sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt bijvoorbeeld bij wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op een geluidsgzoneerd bedrijventerreinen liggen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan betrekking hebben op het realiseren van een geluidgevoelige functie en/of op het toevoegen van een nieuwe geluidsbron. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid bepaald te worden of na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten. Door afname van vrachtverkeer zal geluid voor omwonenden juist afnemen. Er hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden gezien geluidhinder voor de omgeving tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt. Op grond van de milieuzonering behorende bij bedrijven in milieucategorie 2 is er een maximale afstand van 30 meter in verband met geluid.

5.4 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5-1: Luchtkwaliteit

De functiewijziging zal niet lijden tot een overschrijding van de grenswaarden voor uitstoot van fijnstof en stikstof uit de wet luchtkwaliteit. Uitgaande van extra verkeer blijft de uitstoot van stikstof en fijnstof met 0,17 µg/m³ ruim onder de norm van 1,2 µg/m³.

5.5 Externe veiligheid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvg) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit

invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen bedrijven of inrichtingen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van het bedrijfsgebouw. Evenmin vindt er in de omgeving van de beoogde locatie geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)



Figuur 5-2: Risicokaart

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar bedrijfsgebouw.

Met betrekking tot inpassing in de omgeving dient bekeken te worden of er voldoende afstand wordt gehouden tussen bedrijven en woningen. Het plan ziet op de realisering van een bedrijfsgebouw waar kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag worden toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. De grootste afstand die bij deze categorie bedrijven hoort is 30 meter.

De meest nabijgelegen woningen liggen op meer dan 30 meter afstand van het nieuwe bedrijf. Daardoor wordt er voldoende afstand in acht genomen tussen het bedrijf en woningen in de omgeving.

5.7 Geurhinder

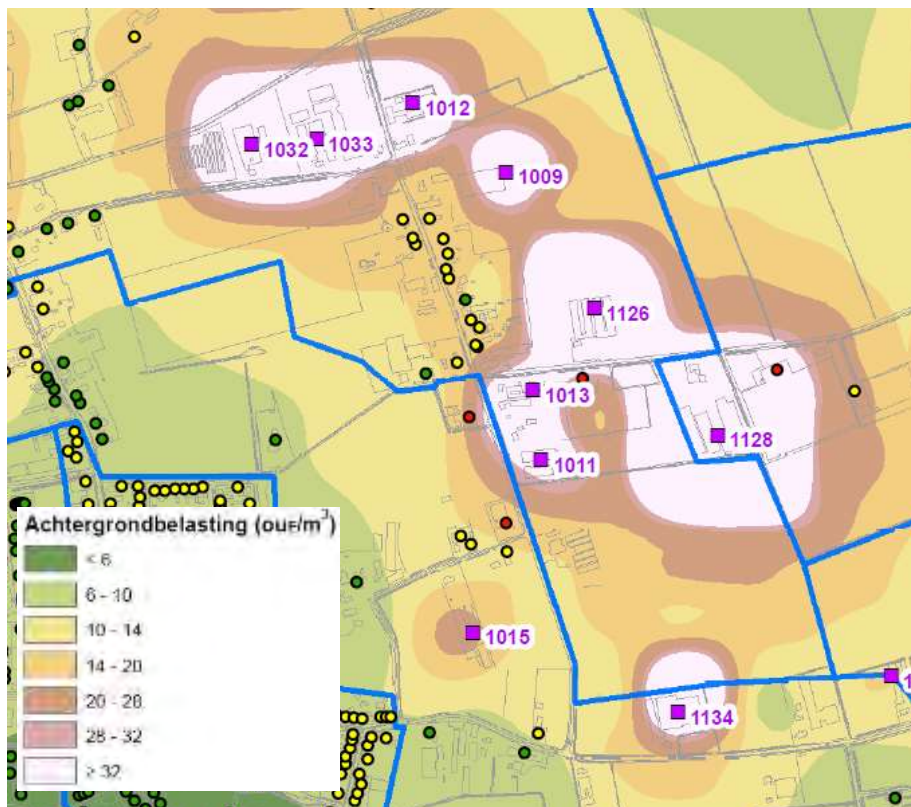
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben. Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

In het plangebied worden geen gevoelige objecten opgericht waar mensen meer dan twee uur per dag verblijven. Omliggende bedrijven worden dan ook niet gehinderd of beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van dit plan.

In de huidige situatie is de achtergrondbelasting in het plangebied en directe omgeving zeer hoog. Met de beëindiging van de kalverhouderij aan de Waterdelweg 2f komt ook de bijdrage van dit bedrijf aan de productie van geur op de omgeving te vervallen. Dit betekent dat er een behoorlijke reductie van geuremissie gaat plaatsvinden waarmee bijgedragen wordt aan verbetering van het leefklimaat, en het terug dringen van het aantal geurgehinderden.



Figuur 5-3: Achtergrondbelasting geur 2015

5.8 Volksgezondheid

De gemeente hecht veel waarde aan het aspect volksgezondheid. Daarom wordt dit aspect zorgvuldig meegewogen bij besluitvorming waar het aspect volksgezondheid relevant is of kan zijn.

De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten.

Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad en het advies van het RIVM. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

Advies Gezondheidsraad

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen (celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om

een gezondheidkundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m³ voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidkundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidkundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen.

De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan de maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

Advies RIVM

Op 7 juli 2016 verscheen het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid omwonenden' (VGO) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Onderzocht is of het wonen in de buurt van veehouderijen effect kan hebben op de gezondheid van de omwonenden. In aanvulling daarop is op 16 juni 2017 het rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' verschenen.

Uit het onderzoek komen een aantal positieve en een aantal negatieve gezondheidsaspecten naar voren. Hieronder staan de belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken opgesomd:

Rondom veehouderijen wonen minder mensen met astma en allergieën.

Dicht bij veehouderijen wonen minder mensen met COPD, maar de omwonenden die wél COPD hebben, ervaren hiervan wel vaker en/of ernstigere complicaties en gebruiken meer medicijnen. Mensen die in de buurt van pluimveehouderijen en geitenhouderijen wonen lopen meer kans om een longontsteking op te lopen. De blootstelling aan fijnstof maakt mensen iets gevoeliger voor luchtweginfecties.

Mensen die in de buurt van 15 of meer veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben. Ook bij een hoge concentratie ammoniak in de lucht is de longfunctie lager.

Verantwoording

Zoals eerder in dit rapport naar voren is gekomen, wordt de kalverhouderij en hiermee het houden van vee beëindigd. De beëindiging van de kalverhouderij draagt bij aan de verbetering van het leefklimaat, door het vervallen van de emissies van geur, fijn stof en ammoniak.

Het bedrijfsgebouw dat opgericht wordt zal geen bedrijven hoger dan milieucategorie 2 bevatten. Dit leidt tot een verbetering van de bestaande situatie, door het vervallen van emissies naar de omgeving zoals geur, fijn stof en ammoniak.

Het plan leidt niet tot realisering van nieuwe milieugevoelige objecten. Het aspect gezondheid is voor dit onderdeel niet relevant.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

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

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

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

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De ontwikkeling dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Boekel ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe

omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Rietvense Loop en de Zijpse Loop, die allebei in westelijke richting afwateren op de Leijgraaf, die vervolgens in de Aa uitmondt. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit gooreerdgrond (type pZn21). Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (40-80 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het saneren, herbouwen en oprichten van de bebouwing ten behoeve van het bedrijfsgebouw leidt niet tot een toename van het verharde oppervlak. De bestaande oppervlakte (circa 1000 m²) blijft gelijk. De bebouwing wordt opgericht op reeds verharde gronden, waardoor er geen sprake is van een toename van het verharde oppervlak.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De drie Brabantse waterschappen (Aa & Maas; De Dommel; Brabantse Delta) hebben sinds 1 maart 2015 dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij toename van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal uitgevoerd moeten worden wat betekent dat voorkomen moet worden dat als gevolg van de uitbreiding versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur 2015 kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Bij een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden.

Aangezien er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak worden er op basis van de Keur geen eisen gesteld aan retentie. Op basis van gemeentelijk beleid (Gemeentelijk Rioleringsplan) wordt als voorwaarde gesteld dat hemelwater moet infiltreren op eigen terrein. Op grond hiervan dient een infiltratieberging op eigen terrein gedimensioneerd op 60 mm aangelegd te worden. Vanuit het gemeentelijk beleid is er een voorkeur om dit bovengronds te realiseren. Verder is van belang dat het regenwater dat bij de nieuwe woning valt, goed wordt opgevangen en niet wordt afgevoerd op het riool of rechtstreeks op de watergangen van het Waterschap. In dit geval wordt de gevraagde infiltratieberging gerealiseerd door oppervlakkige afvloeiing via het eigen erf naar de perceelsranden.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met de sloop van de kalverstallen en de bouw van het bedrijfsgebouw kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Per saldo is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling door de sloop van de kalverstallen en de afkoppeling van het schone hemelwater.

De waterparagraaf wordt ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar gebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8. AFWEGINGEN

Ten aanzien van de functiewijziging waarmee de kalverhouderij wordt beëindigd en een gebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag wordt opgericht, kan de volgende afweging gemaakt worden;

- De herbestemming van agrarisch naar een bedrijfsgebouw voor bedrijven met maximaal milieucategorie 2 past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Structuurvisie RO, Verordening RO) en gemeente (Structuurvisie, Vitaal Buitengebied, Omgevingsplan). Dit mede vanwege de ligging in een buurtschap, dat zich kenmerkt door een sterke menging van functies.
- De beëindiging van de kalverhouderij draagt bij aan de verbetering van het leefklimaat, door het vervallen van de emissies van geur, fijn stof en ammoniak;
- Vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die een bedrijfsgebouw op deze locatie in de weg staan;
- Het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten, aangezien er geen toename is van het verhard oppervlak. Uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap Aa en Maas;
- Ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- De afname van vrachtverkeer door beëindiging van de kalverhouderij heeft een positief verkeerseffect. De te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeleid. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het erf.
- De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de oude kalverstallen. In plaats hiervan worden twee nieuwe bedrijfsgebouwen geplaatst, dat netto een kwaliteitsverbetering van het landschap met zich meebrengt.
- Met de sloop van de bebouwing en de landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering van de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.