

Ruimtelijke onderbouwing

De Bunders 3a Venhorst



Projectlocatie

De Bunders 3a te Venhorst

Omschrijving project

Functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'

Projectnummer

GR001.R002

Datum rapportage

26 januari 2022, versie 03

Opdrachtgever

De heer De Groot
De Bunders 3a
5428 GC Venhorst

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	4
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	Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant	8
3.2.3	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Boekel	14
3.3.2	Vitaal Buitengebied Boekel	15
3.3.3	Beleidsnotitie erfbeplantingen	16
3.3.4	Omgevingsplan Buitengebied 2016	16
3.3.5	Delegatiebesluit	18
4.	Ruimtelijke aspecten	22
4.1	Natuur	22
4.1.1	Gebiedsbescherming	22
4.1.2	Soortenbescherming	24
4.2	Landschappelijke inpassing	25
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.3.1	Cultuurhistorische en aardkundige waarden	26
4.3.2	Archeologische waarden	27
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	28
4.4.1	Verkeer en ontsluiting	28
4.4.2	Parkeren	29
5.	Milieu aspecten	30
5.1	M.e.r.-beoordeling	30
5.2	Bodem	30
5.3	Water	30
5.4	Geurhinder	31
5.4.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	32
5.4.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	32
5.5	Geluid	32
5.6	Bedrijven en milieuzonering	33
5.7	Luchtkwaliteit	35
5.8	Externe veiligheid	36
6.	Waterparagraaf	38
6.1	Watertoets	38
6.2	Waterbeleid	38
6.3	Oppervlaktewater	39
6.4	Grondwater	40

6.5	Afvoer hemelwater	41
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2	Economische uitvoerbaarheid	42
8.	Conclusie	43

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
- 6) Verslag omgevingsdialoog
- 7) Informatie Stalling 31

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie De Bunders 3a te Venhorst (hierna: het plangebied) is een kwekerij gevestigd waarvan de activiteiten op termijn worden beëindigd.

De initiatiefnemer is voornemens de bestemming van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te wijzigen naar de functie 'Bedrijf' en binnen de bestemming niet-agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken in de vorm van statische opslag en verhuur opslagruimte aan derden (milieucategorie 1 en 2).

Op het plangebied is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing. Het plangebied heeft de functie 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond)teeltbedrijf'. Daarnaast zijn de functies 'Agrarisch Landschap' en 'Vogelbeheergebied' van toepassing.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 67.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond)teeltbedrijf' 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 om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren.

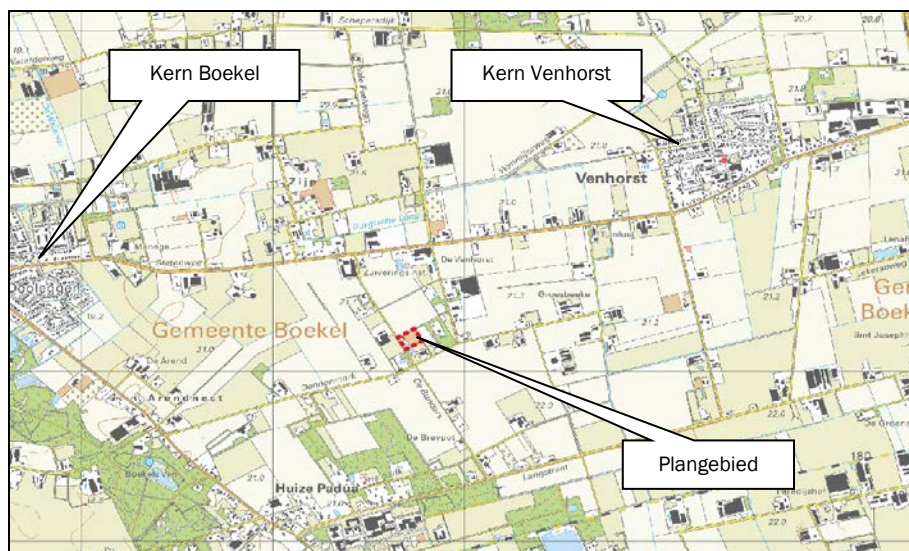
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ruimtelijke en milieuaspecten van het plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Boekel, circa 1,6 kilometer ten zuidwesten van de kern Venhorst en circa 1,6 kilometer ten oosten van de kern van Boekel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie D, nummer 2738.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden. Ten noordwesten van het bedrijf bevindt zich een paardenhouderij en aan de zuidoostkant grenst het bedrijf aan een vissenkwekerij. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied bevinden zich diverse 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 kwekerij gevestigd. In de loop van dit jaar stopt deze hiermee.

Binnen het plangebied is de volgende bebouwing aanwezig:

- Loods met daarin in pandige bedrijfswoning;
- kassen (5.508 m²);
- waterbassin;
- warmteopslagtank.

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. Het plangebied heeft de functie 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond)teeltbedrijf' met een bouwvlak van 8.068 m². Daarnaast zijn de functies 'Agrarisch Landschap' en 'Vogelbeheergebied' van toepassing.

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer gaat het (vollegronds)teeltbedrijf beëindigen. Vervolgens is hij voornemens de agrarische functie te wijzigen naar de functie 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van statische opslag (onder andere caravanstalling) en verhuur van opslagruimte aan derden (kleine zelfstandigen). De oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf bedraagt in de beoogde situatie 5.000 m².

De kas is geschikt voor (statische) opslag. Het betreft een hoge ruimte en de oppervlakte is vrij in deelbaar.

Door een deel van de kas te slopen tussen de bestaande loods en de kassen wordt meer openheid gecreëerd wat de landschappelijk inpassing van het bedrijf ten goede komt. Daarnaast wordt dit deel van het plangebied gebruikt voor de stalling van caravans bij halen en opbrengen.

De indeling / afmetingen van de kas en de ruimte voor de kortstondige stalling van de caravans aan de voorzijde van de kas is in overleg met Stalling 31 bepaald. Een intentieovereenkomst is met Stalling 31 gesloten over een samenwerking tussen beide partijen voor het gebruiken van de voormalige kas als caravanstalling. Informatie hierover is bijgevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage.

De stalling aan De bunders 3a voorziet in een groeiende behoefte aan kwalitatief goede stallingen. Door de trend van steeds luxere en grotere caravans en campers is de behoefte naar professionele stallingen toegenomen. Het terrein en de gebouwen zijn goed afsluitbaar en voorzien van camera's. Hiermee onderscheidt de stalling zich van de agrarische stalling, waar het vaak neveninkomsten betreft en gezien de leeftijd van de gebouwen en de exploitanten grote investeringen in het gebouw vaak niet rendabel zijn.

Dat er dringende behoefte is aan stalling van caravans en campers blijkt ook uit nieuwsberichten in de media:

- Nieuwsbericht RTL nieuws 21-09-2021:
<https://www.rtlnieuws.nl/editie/nl/artikel/5253331/tekort-stallingsplek-caravans-campers-vol-populair>
- Algemeen dagblad: <https://www.ad.nl/reizen/enorm-gedoe-om-plek-te-vinden-voor-campers-en-caravans-stallingen-hebben-chronisch-gebrek-aan-ruimte~a5e68c89/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
- De imburger 29-08-2021L https://www.limburger.nl/cnt/dmf20210829_95733811

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



Figuur 5: Beoogde situatie plangebied

Een deel van de kassen wordt gesloopt, in totaal wordt 1.588 m² aan kas gesloopt. Ook wordt het bestaande waterbassin en warmteopslagtank (totale oppervlakte 886 m²) verwijderd binnen het

plangebied. Daarmee wordt de oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf teruggebracht tot 5.000 m². De vrijgekomen oppervlakte 3.068 m² wordt 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 het omgevingsplan. Op de locatie wordt slechts een (vollegronds)teeltbedrijf mogelijk gemaakt. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 67.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond)teeltbedrijf' 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 om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren.

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 2022 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.

De wijzigingen in de verordening hebben geen invloed op onderhavige ontwikkeling. Onderstaand staan de regels weergegeven zoals opgenomen in de ontwerp Omgevingsverordening:

Artikel 4.78 Niet-agrarische activiteiten

Lid 1

Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan regels bevatten voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
 3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

Lid 2

Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 4.13 en stelt regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

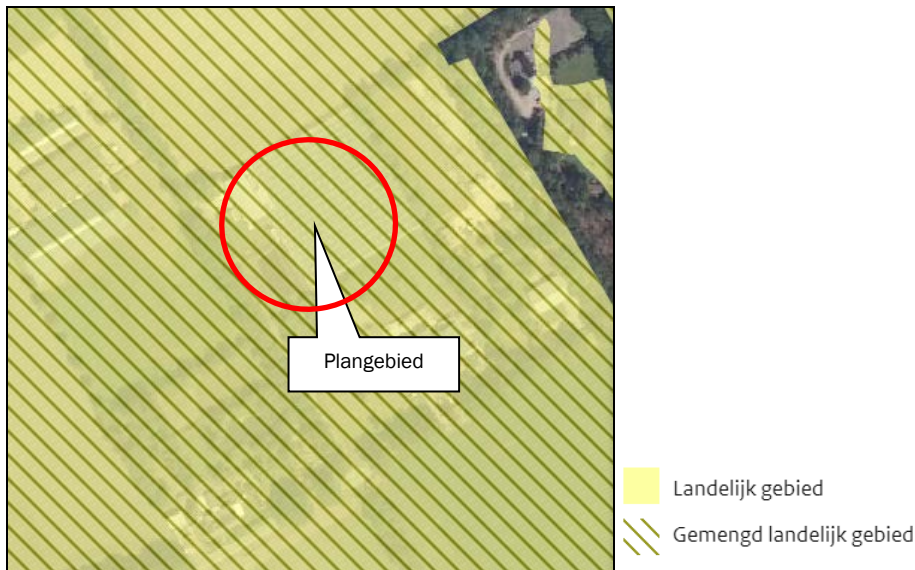
- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Deze regels komen overeen met de regels zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2.3. voor de toetsing aan deze regels.

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 verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

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 3.16 Externe Werking Natuur Netwerk Brabant;
- 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 8.068 m² naar 5.000 m². Een deel van de kas wordt gesloopt en het waterbassin en tank worden afgebroken cq, verwijderd van de inrichting. De vrijgekomen ruimte wordt 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 locatie wordt op een adequate manier landschappelijk ingepast. 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 slopen van een deel van de kas, het wegnemen van het waterbassin en tank aan de voorzijde van het bedrijf en het aanbrengen van beplanting rondom de locatie.

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. Volgens de in de bijlage toegevoegde berekening komt dit neer op een investering van 28.103,60 euro. Met het slopen van een gedeelte van de bestaande bebouwing en de landschappelijke inpassing van het vrijgekomen bouwvlak heeft initiatiefnemer een investering van 35.130 euro begroot. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in de bijlage.

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

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.

Externe werking Natuur Netwerk Brabant

In artikel 3.16 zijn regels opgenomen ten aanzien van de externe werking van ontwikkelingen in de directe omgeving van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het NNB kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding.

In paragraaf 4.1.1 wordt onderbouwd dat geen sprake is van negatieve effecten op de gebieden behorend bij NNB als gevolg van licht- en geluiduitstraling (betreding is hier sowieso niet aan de orde). Er is dan ook geen sprake van een externe werking op deze gebieden vanuit de ontwikkeling.

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 1 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 5.000 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.
 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 overmatig 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 wordt overtollige bebouwing gesloopt. Een deel van de kas wordt gesloopt en het waterbassin en tank worden verwijderd binnen het plangebied.
 - 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 5.000 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 (statische) opslag (o.a. caravanstalling) als activiteit heeft. 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.

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 'agrarisch landschap' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel

Het gebied dat is aangeduid als 'agrarisch landschap' bestaat voornamelijk uit landbouwgebieden. Direct ten oosten van Boekel is sprake van een min of meer halfgesloten landschap dat zich typeert door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen. Richting het oosten wordt het wegen- en verkavelingspatroon steeds rationeler. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik. Binnen het agrarisch landschap kunnen bestaande agrarische bedrijven uitbreiden en zijn er ontwikkelingskansen voor nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast biedt het gebied mogelijkheden aan agrariërs om hun activiteiten te verbreden. Hierbij valt te denken aan kamperen bij de boer, het stallen van caravans, boerengolf en andere kleinschalige recreatieve activiteiten. De bebouwing dient geconcentreerd te blijven langs enkele hoofdwegen, zodat het karakter van het landschap behouden blijft. Het sluipverkeer dient in deze gebieden veelal tegengegaan te worden, mogelijk door aanpassingen aan de infrastructuur. Het agrarische landschap heeft ook betekenis voor de natuur. Met name daar waar waterlopen aanwezig zijn binnen het agrarische landschap dient ruimte gecreëerd te worden voor natuurontwikkeling en eventueel recreatief medegebruik.

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boekel. Initiatiefnemer wil zijn agrarische activiteiten beëindigen. Hiervoor komt een bedrijfsfunctie in de plaats voor andere niet-agrarische activiteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van statische opslag (onder andere caravanstalling) en verhuur van bedrijfsruimte aan derden (kleine zelfstandigen).

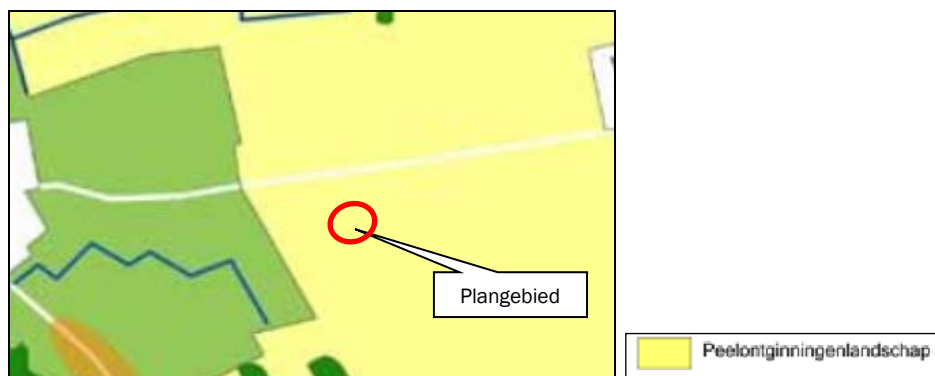
Een deel van de kas wordt gesloopt en de tank en het waterbassin worden van de inrichting verwijderd. De oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf wordt teruggebracht tot 5.000 m². De vrijgekomen oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Op deze manier draagt de ontwikkeling op een positieve manier bij aan de kwaliteitsverbetering van het agrarisch landschap.

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 'Peelontgunningenlandschap' (zie volgende figuur).



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

Het Peelontgunningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Halverwege de 19e eeuw werd het mogelijk de heidevelden op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met bosjes en heide. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden.

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

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 in de beoogde situatie een meerwaarde van 140.518 euro ten opzichte van de bestaande situatie. De berekening hiertoe staat uitgewerkt in de bijlage 'Rekenblad voor ontwikkelingen'.

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. Voor onderhavig initiatief komt dit neer op een investering van 28.103,60 euro.

Er worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen door het slopen van een deel van de kas, het wegnemen van het waterbassin aan de voorzijde van het bedrijf en de warmteopslagtank en het aanbrengen van beplanting rondom de locatie. Voor genoemde maatregelen heeft initiatiefnemer een

investering van 35.130 euro begroot. De berekening hiertoe is ook uitgewerkt in de bijlage 'Rekenblad voor ontwikkelingen'.

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. 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 perceel heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond)teeltbedrijf' (Zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede verbeelding Omgevingsplan Buitengebied 2016

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit plan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van statische opslag (onder andere caravanstalling) en verhuur van bedrijfsruimten aan derden (kleine zelfstandigen) is niet toegestaan.

In artikel 67 van het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond)teeltbedrijf' kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2 binnen het agrarisch landschap.

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 - (vollegroonds)teeltbedrijf' is of wordt beëindigd.

In artikel 67.2 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 agrarisch landschap.
- c. voor een afwijking zoals bedoeld in artikel 67.1 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 'Peelontginningslandschap', 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 Peelontginningslandschap 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 67.1 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 herstellen 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 hoofdzakelijk het aanbrengen van beplanting rondom de locatie en het slopen van een deel van de kas, het wegnemen van het waterbassin en tank aan de voorzijde van het bedrijf.
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 toegevoegd.
- i. 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, h en i worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd.
- j. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.
In onderhavige 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 functievak heeft een oppervlakte van 5.000 m²
- d. er is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen;
De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld en heeft in onderhavige situatie een positief effect. Er wordt immers verhard oppervlakte weggenomen.
- 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 de bestaande kassen. De bodemkwaliteit heeft geen invloed op de gewijzigde functie.
- g. de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed.
De nieuwe activiteiten hebben geen invloed op de waterkwaliteit.

Er wordt voldaan aan de beoordelingsregels voor wijziging van het agrarisch gebruik in een bedrijfsfunctie.

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 agrarisch landschap. Getoetst dient te worden aan artikel 5 van het delegatiebesluit.

Het veranderen van functies in het agrarisch landschap

5.1 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) omschakeling naar andere functies waaronder ook wonen met behoud van de variatie in wonen, werken en recreëren;
 - 1) behoudens voor de omschakeling naar 'Agrarisch bedrijf-veehouderij' of 'Agrarisch bedrijf-glastuinbouwbedrijf'.
- d) nieuwvestiging van woonfuncties waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de variatie in wonen, werken en recreëren, in combinatie met sanering elders;
- e) het met enige regelmaat verwerken van verleende afwijkingen zoals bedoeld in het Omgevingsplan 2016 binnen het agrarisch landschap 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 tot en met indien nodig en voor zover relevant, aanpassen van het plan.

In onderhavige situatie is sprake van een functieverandering.

Hierbij gelden de volgende beleidsregel(s):

- a) de ontwikkeling is toegestaan mits sprake is van een versterking van de in de gebiedsbeschrijving van het agrarisch landschap 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 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
- f) de kwaliteit van het landschap zoals beschreven in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids wordt niet aangetast;

zie paragraaf 3.3.2

- g) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van natuurwaarden;

zie paragraaf 4.1

- h) 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.

- i) 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

- j) de goede landschappelijke inpassing, zoals bedoeld onder h) en de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld onder worden i) gerealiseerd in combinatie met de effectuering van het beoogde gebruik; dit wordt als voorwaardelijke gebruiksbepaling aan de omgevingsvergunning gekoppeld;

- k) er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶ contouren van inrichtingen gerealiseerd;

zie paragraaf 5.8

- l) er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de functievlakken 'Leiding 'Leiding Hoogspanningsverbinding' of binnen 10⁻⁶-contouren van deze leidingen gerealiseerd;

zie paragraaf 5.8

- m) 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.

5.3 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) het functievlak 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 functievlak wordt niet groter dan 5.000 m²
- c) een functievlak 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;
- d) een functievlak 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.
- e) er is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen;
zie hoofdstuk 6
 - f) de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
zie paragraaf 5.2
- g) de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
zie hoofdstuk 6
- h) er is geen sprake van ontoelaatbare radarverstoring;
- i) er is geen sprake van een ontoelaatbare verstoring van het vliegverkeer;
- j) 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 instandhoudingsdoelen, 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 13,9 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 tweetal berekeningen gemaakt van de stikstofdepositie: van de realisatiefase (de sloop van een gedeelte van de kas) en van de gebruiksfase van de nieuwe ontwikkeling. In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de berekeningen en de resultaten toegevoegd. Het resultaat van de berekeningen voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Natuur Netwerk Nederland

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 plangebied is gelegen op een afstand van ruim 70 meter tot een gebied dat behoort tot Natuur Netwerk Brabant, onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (zie volgende figuur).



Figuur 11: Ligging Natuur Netwerk Brabant

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van deze gebieden. Als gevolg van de gewijzigde functie van het bedrijf zullen de ammoniak- en stikstofemissie niet toenemen ten opzichte van de omliggende NNB-gebieden. Daarnaast is er geen sprake van negatieve effecten op de gebieden behorend bij NNB als gevolg van licht- en geluidstraling.

Emissie

In de beoogde ontwikkeling beëindigt initiatiefnemer het (vollegroonds)teeltbedrijf'. In plaats daarvan is hij voornemens de agrarische functie te wijzigen naar de functie 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van statische opslag (onder andere caravanstalling) en verhuur van bedrijfsruimten aan derden (kleine zelfstandigen). De NOx-emissie neemt af, omdat het gebruik van de verwarmingsketel komt te vervallen. Daarnaast is geen toename in het aantal dagelijkse verkeersbewegingen te verwachten.

Licht

In de beoogde ontwikkeling wordt een deel van de kas gesloopt. Het aantal lichtpunten zal hierdoor per saldo afnemen. Daarnaast behoeft de beoogde situatie minder licht dan de bestaande situatie.

Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid kan worden gezegd dat geluiduitstraling als gevolg van de ontwikkeling niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Door de beoogde ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van het verkeer dat het oorspronkelijke agrarische bedrijf genereerde. Er is sprake van maximaal 20 verkeersbewegingen (ten behoeve van de bewoners van de bedrijfswoning en de bedrijfsactiviteiten). De impact van de verkeersbewegingen op de omgeving is in de beoogde situatie dan ook niet groter dan in de huidige situatie en de situatie die het vigerend bestemmingsplan mogelijk maakt.

Conclusie

Er is geen sprake van verstoring van de NNB-gebieden als gevolg van emissie, licht- en geluiduitstraling. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van deze gebieden.

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.
- De te slopen kas is nauwelijks tot niet geschikt als rust- en verblijfplaats voor beschermde faunasoorten. Door het intensieve gebruik is de kas geen geschikte rust- en verblijfplaatsen (geweest) 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

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in de Peelontginningen, dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, openheid en een rationele verkaveling passen goed bij de functionele ordening van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. Randvoorwaarde is wel een goede landschappelijke inpassing met erfbeplanting. In de huidige situatie liggen erven veelal 'kaal' (zonder erfbeplanting) in het landschap. Hierdoor is de bebouwing beeldbepalend en zijn de landschappelijke kwaliteiten nauwelijks waarneembaar. De erven zijn gelegen aan rechte wegen (de ontginningslinten) met variërende onderlinge afstanden tussen de erven. De wegen zijn aangezet met bomen. 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.

De ontwikkeling wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast. De bestaande 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

Voor een toelichting op het landschappelijk inpassingsplan en de gemaakte keuzes wordt volledigheidshalve verwezen naar de rapportage die als bijlage is toegevoegd.

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

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 'Peelkern' (zie volgende figuur).



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

De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap welke zich voornamelijk kenmerkt door het rationele verkavelings-/ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

De Bunders en de Dennenmark zijn aangewezen als historisch-geografisch lijnelement van redelijk hoge waarde vanwege de ontginningsgeschiedenis.

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. De verandering van de functie van 'Agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' naar 'Bedrijf - niet-agrarische bedrijfsactiviteiten' (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van statische opslag (onder andere caravanstalling) en verhuur van bedrijfsruimten aan derden (kleine zelfstandigen) 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 het omgevingsplan 'Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor de waarde archeologie 3 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 2.500 m²;
- een bouwwerk dat niet dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Er wordt 2.362 m² oppervlakte aan bebouwing (deel van de kas, waterbassin en tank) gesloopt cq. weggenomen. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Derhalve is een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Indien tijdens sloopwerkzaamheden onverhoopt archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

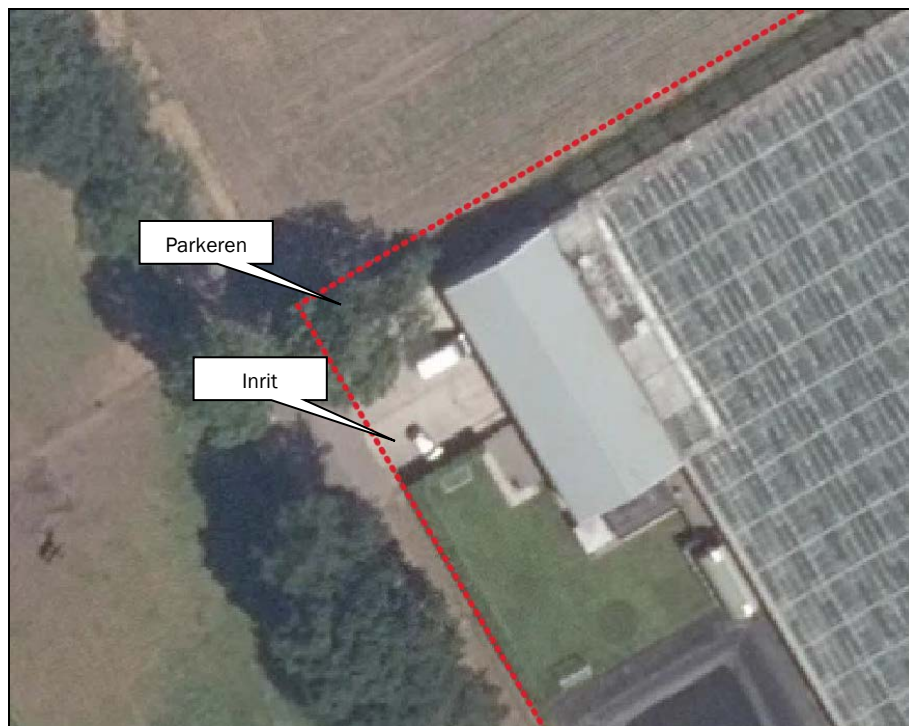
4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten middels één bestaande inrit op De Bunders. De oprit betreft zowel de ontsluiting van de bedrijfswoning als de toegang tot het kassencomplex. 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 20 verkeersbewegingen. In het vakantie seizoen ligt het aantal verkeersbewegingen hoger dan buiten het vakantie seizoen vanwege het ophalen en terugbrengen van caravans. Daarnaast is sprake van verkeersbewegingen gerelateerd aan verhuur van opslagruimte aan derden (kleine zelfstandigen). Gemiddeld genomen is sprake van maximaal 10 verkeersbewegingen per dag.

De verkeersbewegingen gerelateerd aan de bedrijfswoning bedragen circa 9 bewegingen per dag.



Figuur 14: Ligging inrit

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

In onderhavige situatie is enkel sprake van (statische) opslag. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar als parkeervoorzieningen. In totaal zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig.

5. Milieu aspecten

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 vollegrondsteelt niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van caravanstalling en verhuur van bedrijfsruimte aan derden 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.

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.

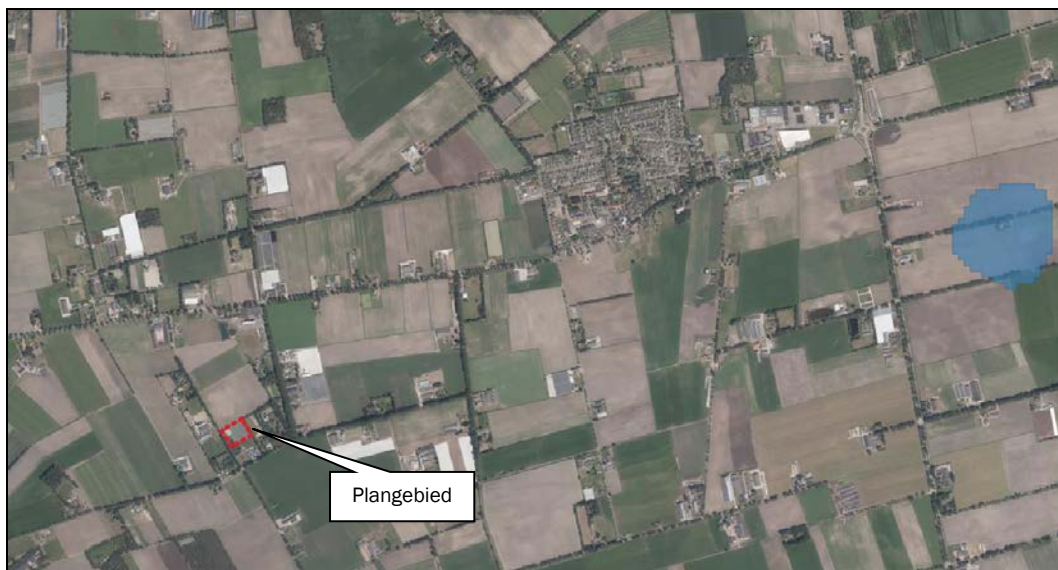
Onderhavig plan ziet op de sloop van een gedeelte van het kassencomplex. Het resterende gedeelte wordt gebruikt ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van statische opslag (onder andere caravanstalling) en verhuur van bedrijfsruimten aan derden (kleine zelfstandigen).

Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande bedrijfsgebouwen die reeds intensief gebruikt werden voor de vollegrondsteelt. Op de locatie hebben zich in het verleden geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de statische opslag en verhuur van bedrijfsruimten aan derden.

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 15: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte 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).

5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

Onderhavig initiatief betreft een niet veehouderijbedrijf. Het betreft een kwekerij met een bedrijfswoning. Door de wijziging van de functie van 'agrarisch' naar 'bedrijf' verandert de bescherming van deze woning niet.

Bij de functiewijziging verandert de agrarische functie in (statische) opslag voor derden. Dit betreft geen toevoeging van een geurgevoelig object. Ten behoeve van de veehouderijen in de directe omgeving verandert er hierdoor niets aan het beschermingsregime. De kas wordt enkel gebruikt als opslag en wordt dan ook niet gezien als ruimten waar mensen gedurende langere tijd kunnen verblijven.

De functiewijziging vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van deze en andere veehouderijbedrijven.

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.

Volgens de geurverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. 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 28 ouE/m³. Aan deze streefwaarde wordt getoetst.

In de berekening van de achtergrondbelasting is uitgegaan van het 'worst case'-scenario, waarbij de hoekpunten van het perceel zijn opgenomen als rand van het geurgevoelig object.

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	28	4,4
Hoekpunt 2	28	4,6
Hoekpunt 3	28	4,6
Hoekpunt 4	28	4,5
Hoekpunt 5	28	4,4

De maximale achtergrondbelasting ter plaatse van het nieuwe functievak 'Bedrijf' bedraagt 4,6 ouE/m³. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde. Dit betekent dat er sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat.

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.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). 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 Bunders betreft een 60 km/uur-weg met een geluidzone. Echter, er wijzigt niets aan de bedrijfswoning en daarmee aan het beschermingsregime van de woning. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Industrielawaai

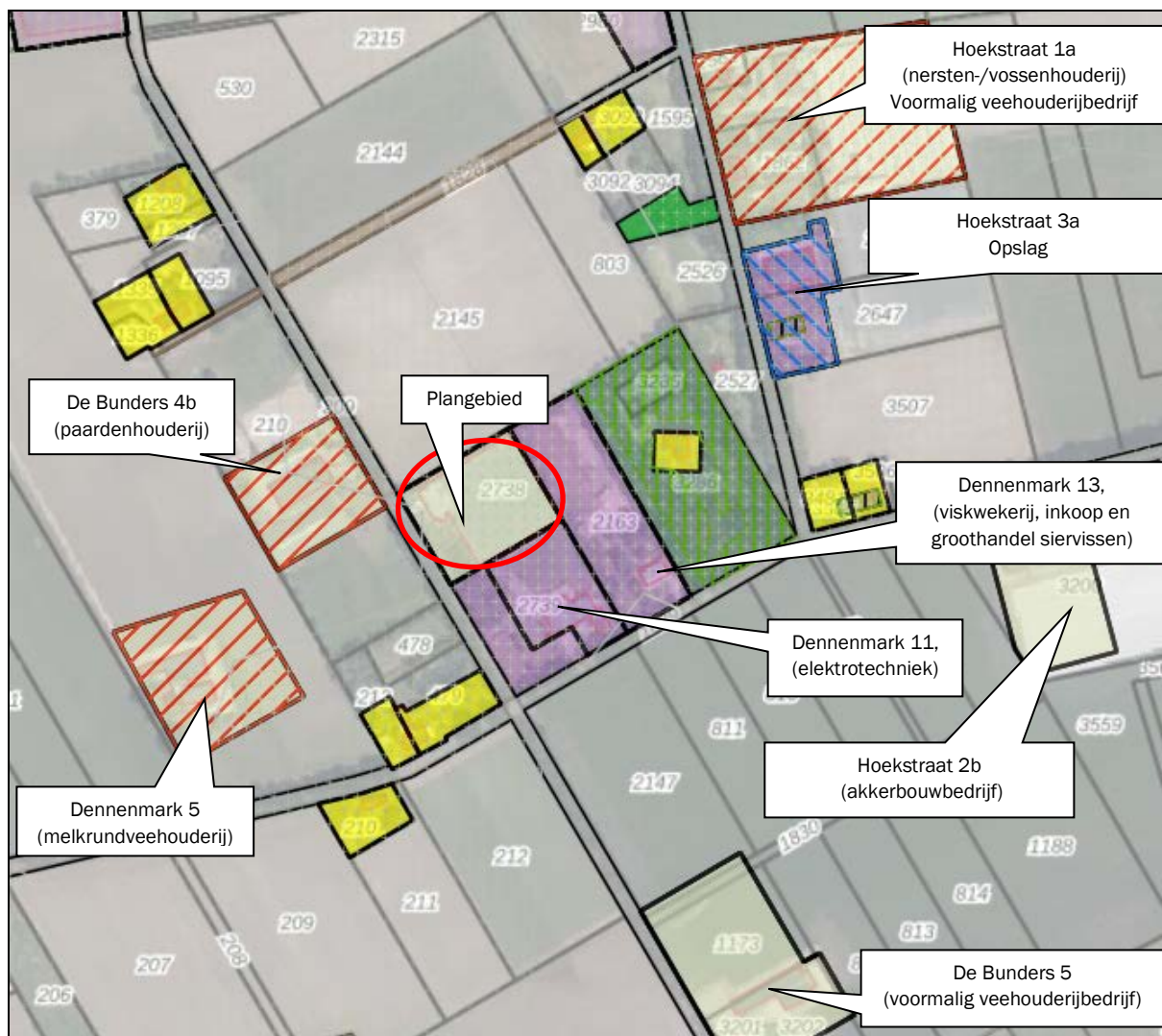
Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 5.5 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

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 16: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

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

Tabel 2: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Hoekstraat 3a (opslag)					
opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	210
Dennenmark 11 (elektrotechniek)					
Elektrotechnische industrie	30	10	30	10	0/50 ¹⁾
Dennenmark 13 (viskwekerij, inkoop en groothandel siervissen)					
Fokken en houden van overige dieren: overige dieren	30	10	30	0	0/70 ¹⁾
Dennenmark 5 (melkrundveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	150
De Bunders 4b (paardenhouderij)					
Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerij	50	30	30	0	20/60 ²⁾

1)De bedrijven aan de Dennemark 11 en Dennemark 13 grenzen met hun bestemmingsvlak direct aan het bestemmingsvlak van initiatiefnemer. De bouwvlakken van de bedrijven liggen wel op een afstand van respectievelijk 50 en 70 meter van de bedrijfswoning van initiatiefnemer.

2)Het bestemmingsvlak van het bedrijf aan de Bunders 4b ligt op 20 meter van het bestemmingsvlak van het bedrijf van initiatiefnemer. Het bouwvlak van dit bedrijf ligt op 60 meter afstand van de bedrijfswoning van initiatiefnemer.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

Door de diversiteit aan functies in de directe omgeving van De Bunders 3a en de geconcentreerde bebouwing kan gesteld worden dat in onderhavige situatie sprake is van een gemengd gebied waardoor de richtafstanden met 1 stap verlaagd kunnen worden.

Deze gegevens in overweging genomen mag worden gesteld dat voor alle bedrijven aan de richtafstanden wordt voldaan. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Omgekeerd dient ook voor de locatie zelf te worden getoetst aan de richtafstanden die horen bij de nieuwe functie. Binnen het nieuwe functieveld zijn bedrijfsactiviteiten met maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter als gevolg van factor geluid. Het meest nabijgelegen hindergevoelige object is de woning op de Dennenmark 7-7a op een afstand van 70 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Thans is binnen de planlocatie een agrarisch bedrijf toegestaan waaronder een tuinbouwbedrijf met kassen met gasverwarming. Een dergelijk bedrijf valt binnen milieucategorie 2. Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie zal dan ook alleen maar verbeteren.

Tabel 3: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG) De Bunders 3a

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
De Bunders 3a Huidige situatie				
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Tuinbouw, kassen met gasverwarming	10	10	30	10
De Bunders 3a beoogde situatie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10

Door de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de aspecten geur en fijn stof. Voor de aspecten geluid en gevaar blijft deze gelijk.

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 $15,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ¹. 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 39. 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)	39
Aandeel vrachtverkeer	10.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0.06
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 17: 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.

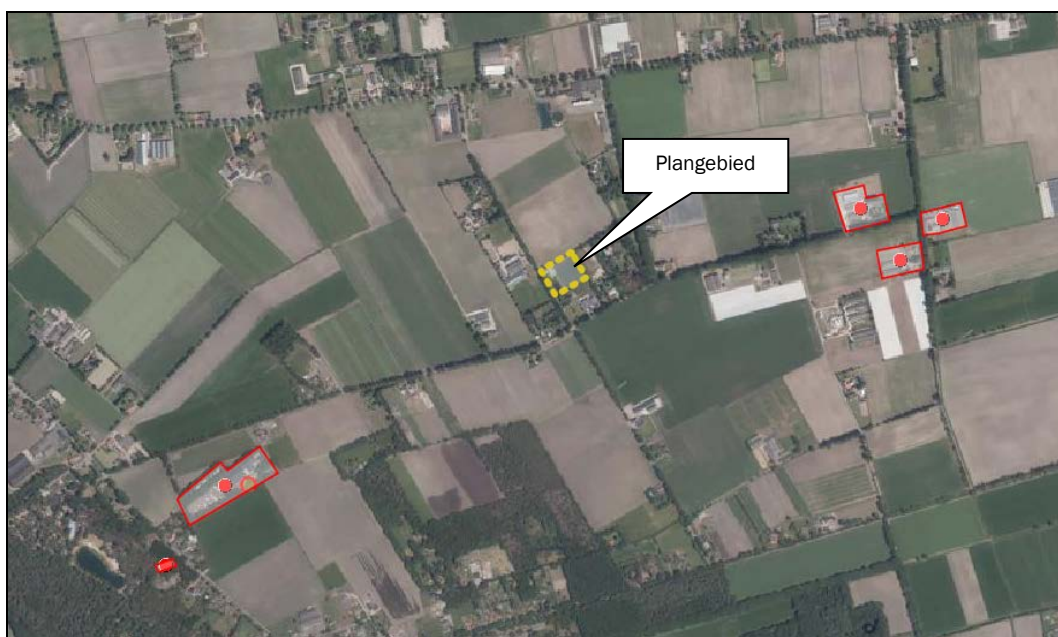
¹ RIVM, Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

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 18: 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 5.00 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) * Gevoeligheidsfactor * 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.

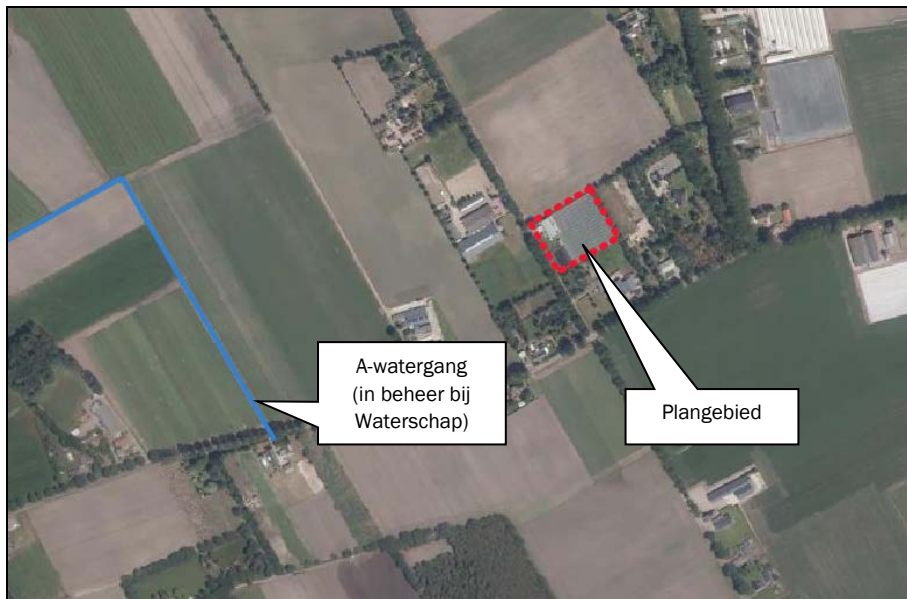
De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- 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

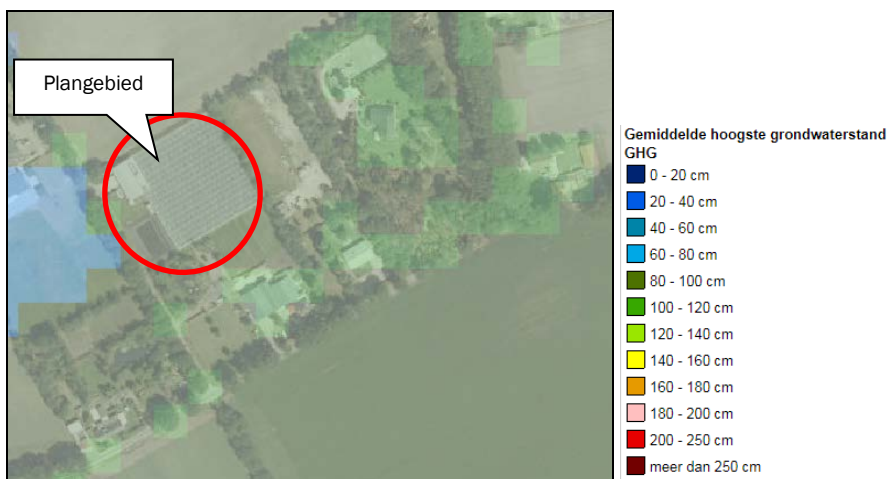
De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied in beheer bij het waterschap. Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 500 meter ligt een A-watergang (zie volgende figuur). Voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats binnen korte afstand van een watergang in beheer bij het Waterschap.



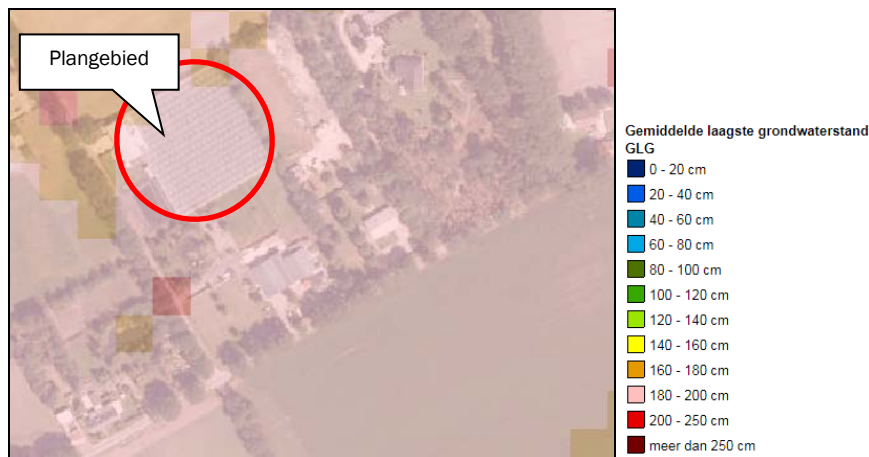
Figuur 19: Ligging leggerwatergangen waterschap

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 80-100 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 160-200 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren). Bij een eventueel te ontwikkelen waterberging zal er rekening worden gehouden met deze grondwaterstanden.



Figuur 20: GHG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)



Figuur 21: 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 is sprake van een afname van verhard oppervlak binnen het plangebied door de sloop van een deel van de kas. Dit betekent dat op basis van noch het waterschapsbeleid, noch het gemeentelijk beleid, een compenserende maatregel noodzakelijk is. Derhalve heeft initiatiefnemer in het landschappelijk inpassingsplan een infiltratiemogelijkheid in de vorm van een zaksloot voor het hemelwater opgenomen.

Gebruik niet logende 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 De Bunders 3a is een (vollegronds)teeltbedrijf gevestigd. Het kassencomplex dat er staat wordt door initiatiefnemer verhuurd aan een aardbeienkweker, die er zijn bedrijf exploiteert. In de loop van dit jaar stopt deze hiermee, wordt het (vollegronds)teeltbedrijf gesaneerd en een deel van het kassencomplex afgebroken. Initiatiefnemer is voornemens het resterende kassencomplex te gebruiken voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van caravanstalling en verhuur van bedrijfsruimte aan derden (kleine zelfstandigen).

Initiatiefnemer is voornemens de bestemming van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te wijzigen naar de functie 'Bedrijf' en binnen de bestemming niet-agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken in de vorm van caravanstalling en verhuur opslagruimte (milieucategorie 1 en 2). De oppervlakte van het bouwvlak van het bedrijf bedraagt in de beoogde situatie 5.000 m².

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Op de locatie wordt slechts een (vollegronds)teeltbedrijf mogelijk gemaakt. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 67.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf – (vollegrond)teeltbedrijf' 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 milieuhygiënisch 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





Bijlage 2 Uitgangspunten Aeriusberekening



Uitgangspunten Aerijs-berekeningen

Onderbouwing invoergegevens

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is een berekening gemaakt van de beoogde situatie.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden in de kas geen gewassen meer geteeld. Er wordt een oppervlakte van 4.032 m² gebruikt als statische opslag voor onder andere caravanstalling en als bedrijfsruimte voor opslag van derden.

Stookinstallaties

In de nieuwe situatie wordt de kas niet verwarmd. In de bedrijfswoning is een aardgasgestookte HR-ketel aanwezig. Het aardgasverbruik op jaarbasis bedraagt 2.200 m³.

Tabel 1: NOx emissie cv-ketel

Emissiebron	Verbruik aard gas per ketel [m ³ /jaar]	Calorische waarde aardgas [MJ/m ³]	Emissie NOx [gram/GJ]	Emissie NOx kilogram per jaar
HR-ketel	2.200	31,65	18 ¹	1,25

Verkeersbewegingen

De verwachting is dat in de beoogde situatie het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar blijft. Er is sprake van gemiddeld 39 verkeersbewegingen per dag. Het betreft alleen licht verkeer in de vorm van personenauto's en bestelbussen.

¹ TNO rapport 2014 R10584 'Update NOx-emissiefactoren kleine vuurhaarden – glastuinbouw en huishoudens', H.J.G. Kok, 31 maart 2014 (gepubliceerd op de website emissieregistratie.nl)

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op 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, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

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



Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	De Bunders 3a, 5428 GC Venhorst

Activiteit

Omschrijving	Wijziging bestemming
Toelichting	gebruiksfasen

Berekening

AERIUS kenmerk	S1gBM9YKSBEz
Datum berekening	26 januari 2022, 17:25
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
Situatie 1 - Beoogd	2022	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j

Resultaten

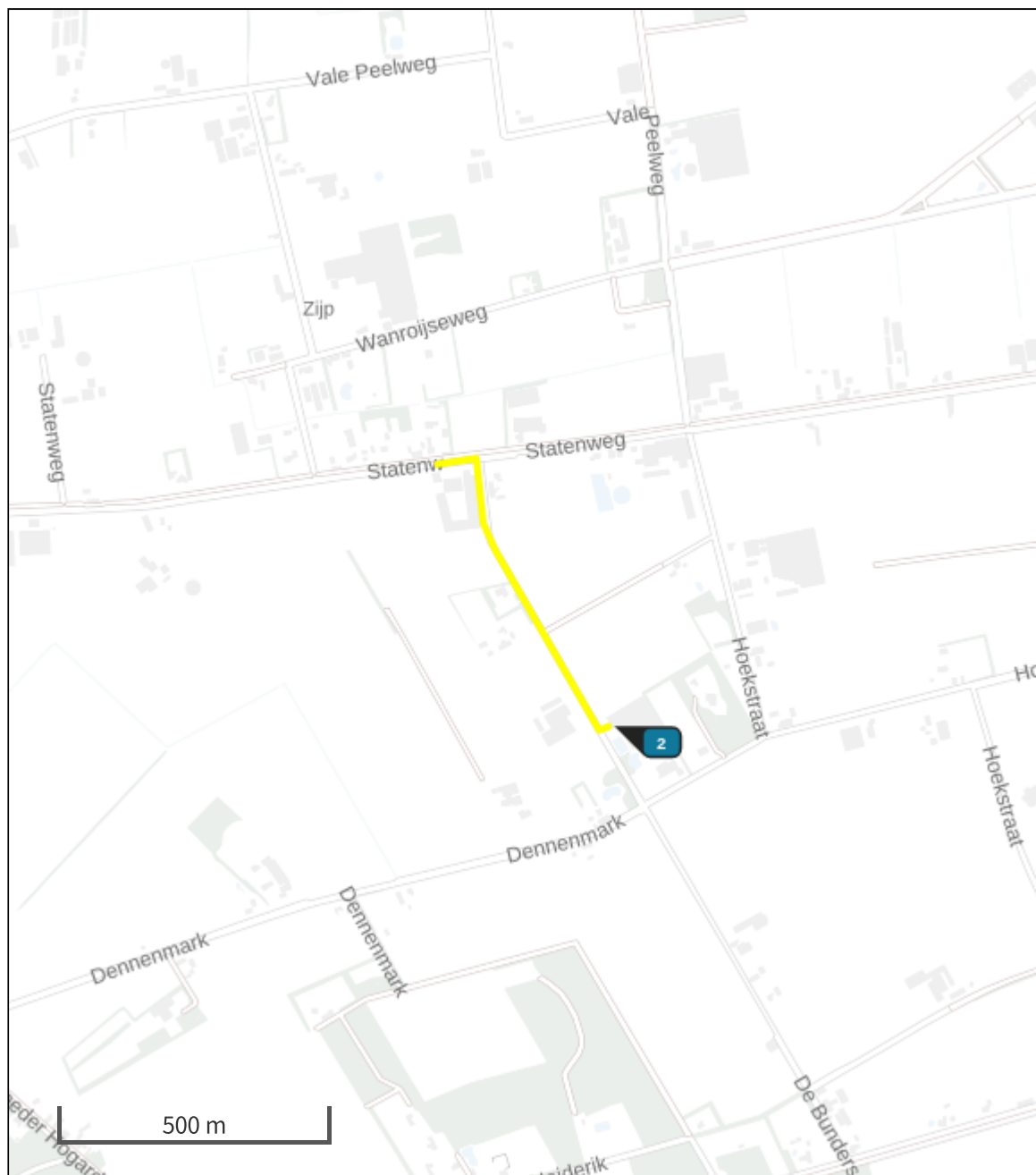
	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
 2 Energie Energie cv-ketel	-	< 0,1 ton/j
 Verkeersnetwerk	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Situatie 1, Rekenjaar 2022

2 Energie | Energie

Naam	cv-ketel	Uittreedhoogte	3,0 m	NOx	< 0,1 ton/j
Locatie	177686,401186	Uittreeddiameter	0,3 m		
Wijze van ventilatie	Geforceerd	Temperatuur	<u>11,85 °C</u>		
Temporele Variatie	Standaard Profiel	Emissie			
	Industrie	Uittreedrichting	Verticaal		
		Uittreedsnelheid	4,0 m/s		

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	2021_20220120_17ff380b1e
Database versie	2021_17ff380b1e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 3 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap



Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

BESTEMMINGSWINST			Voor		Na		
			Grootte perceel	7069	8068		
Bestemmingswaarden			Bestaande situatie			Nieuwe situatie	
1 Bestemmingen (bebouwd)							
0	Dienstverlening	€	150.00		per m2	€	-
0	Detailhandel /kantoor	€	150.00		per m2	€	-
0	Dienstverlening	€	150.00		per m2	€	-
1	Bedrijf	€	120.00		per m2	€	470,400.00
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	6394	per m2	€	-
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	1	per kavel	€	175,000.00
0	Aangekochte RvR-titel	€	125,000.00		per kavel	€	-
0	Boerderijsplitsing	€	50,000.00		per kavel	€	-
Bestemmingen (onbebouwd)							
0	Agrarisch	€	8.50	0	per m2	€	-
0	Agrarisch met waarden	€	7.50		per m2	€	-
1	Bos / Natuur / Water/ Groen	€	1.00		per m2	€	3,068.00
0	Detailhandel /kantoor	€	45.00		per m2	€	-
0	Dienstverlening	€	45.00		per m2	€	-
1	Bedrijf	€	45.00		per m2	€	3,600.00
0	Horeca	€	45.00		per m2	€	-
0	Recreatie	€	45.00		per m2	€	-
0	Maatschappelijk	€	8.00		per m2	€	-
0	Sport	€	8.00		per m2	€	-
0	Cultuur en Ontspanning	€	8.00		per m2	€	-
1	Agrarisch bouwblok	€	25.00	674	per m2	€	-
0	Wonen 1.000 tot 1.500 m2 ----'bestemd als tuin'	€	60.00		per m2	€	-
0	Tuin / wonen >1500 m2	€	45.00		per m2	€	-
0	Verkeer	€	6.50		per m2	€	-
0	Zonnepanelen	€	15.00		per m2	€	-
Waarde vóór de ontwikkeling: €					511,550.00	Waarde ná de ontwikkeling: €	
						652,068.00	
						Bestemmingswinst: €	
						140,518.00	

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

1. Het betreft een ontwikkeling:	ja	(type een "1" indien van toepassing)	
A. zonder specifieke kenmerken	1	20%	
B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap		20%	
C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"		30%	
gebied van "rust"		40%	
Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: €			28,103.60
2. met een grote maatschappelijke meerwaarde	ja	(type een "1" indien van toepassing)	
	0	50%	
Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal			#N/B
Algemene voorwaarde:	40%	Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: €	
			11,241.44

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren							
1	Slopen opstallen	€	10.00	886	per m2	€	8,860.00
0	Saneren mestkelder	€	2.50		per m2	€	-
1	Slopen glasopstanden	€	12.50	1588	per m2	€	19,850.00
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	0	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	2568	per m2	€	6,420.00
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, landschapselementen	€	0.50		per m2	€	-
Advieskosten bij meerwaarde							
0	Onderzoekskosten planologische procedure	€	750.00		per onderzoek		
0	Adviseurskosten voor planontwikkeling	€	4,000.00	0	per procedure	€	-
0	Kosten opstellen bestemmingsplan	€	5,000.00	0	per plan	€	-
0	Planologische procedure: legeskosten	conform legesverordening					

Vodoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering?		ja
Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: €		-
Voorziet het plan in de feitelijk te realiseren kwaliteitsverbetering in of nabij de ontwikkeling?		ja
Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: €		-

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan





boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

DE BUNDERS 3A TE VENHORST

Datum rapportage:

26 april 2021

Opdrachtgever:

De heer de Groot

De Bunders 3a

5428 GC Venhorst

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

Op de locatie De Bunders 3a (hierna: het plangebied) is een kwekerij gevestigd waarvan de activiteiten op termijn worden beëindigd.

De initiatiefnemer is voornemens de bestemming 'agrarisch' te wijzigen naar de functie 'Bedrijf' en binnen de bestemming niet-agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken in de vorm van caravanstalling en verhuur van opslagruimte aan derden (milieucategorie 1 en 2).

Bij de wijziging van de bestemming zijn de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 67 van het 'Omgevingsplan Buitengebied' van toepassing. Een van de voorwaarden is:

'voor een afwijking dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing die ten minste voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in bijlage 2 Beleidsnotitie erfbeplanting'

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

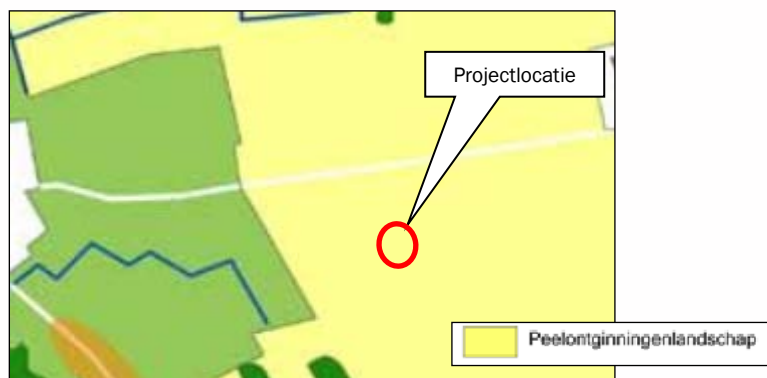
VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

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.

De projectlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Peelontgunningenlandschap' (zie volgende figuur).



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

Het Peelontgunningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Halverwege de 19e eeuw werd het mogelijk de heidevelden op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met bosjes en heide. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden.

Het Peelontgunningenlandschap kent tegenwoordig een onderverdeling in twee deelgebieden: de jonge ontgunningen en de bosrijke ontgunningen.

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

Ontwikkelingsruimte Peelontgunningen

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

Randvoorwaarde is wel een goede landschappelijke inpassing met erfbeplanting. In de huidige situatie liggen erven veelal 'kaal' (zonder erfbeplanting) in het landschap. Hierdoor is de bebouwing beeldbepalend en zijn de landschappelijke kwaliteiten nauwelijks waarneembaar. De erven zijn gelegen aan rechte wegen (de ontginningslinten) met variërende onderlinge afstanden tussen de erven. De wegen zijn aangezet met bomen. 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: openheid, rationele verkaveling en bomenlanen;
- Behoud/bescherming van oude restanten van woeste gronden en bosjes.

ERFNIVEAU

Transparante landschappelijke inpassing van het erf

Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent interactie van de bebouwing met het landschap. De bebouwing mag gezien worden, maar dient niet beeldbepalend te zijn. Een bomenrij of houtsingel haaks op het ontginningslint (veelal de lange zijde van het erf), kan al voldoende zijn.

BELEIDSNOTITIE ERFBEPLANTINGEN

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 erfbeplanting een oppervlakte van 20% van de totale omvang van het functievak (circa 5.000 m²) te worden beplant. Dit betekent dat 1.000 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

Aan de noordzijde van de bebouwing wordt een struweelhaag aangeplant (breedte: 3 meter). Deze haag bestaat uit diverse inheemse struikvormers. De oppervlakte van dit beplantingselement bedraagt circa 460 m².

Aan de zuidzijde van de inrichting wordt parallel aan de bebouwing een bomenrij bestaande uit 14 wintereiken geplant (circa 930 m² bomen en omringende weide).

Aan de westzijde van het perceel wordt ter plaatse van het huidige bassin een natuurlijke vijver gerealiseerd. Rondom deze vijver worden een 13-tal hoogstamfruitbomen (diverse soorten) aangeplant.

Deze boomgaard (circa 700 m²) zorgt voor een maskerend element aan de voorzijde van het bedrijf en draagt hier bij aan de inpassing van bedrijf in het landschap.

Het perceel aan de voorzijde van het bedrijf wordt met bloemrijk mengsel ingezaaid (circa 280 m²).

Dit bloemrijk grasland zorgt voor een fraai aanzicht van het bedrijf in voorjaar en (na)zomer.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan te brengen beplanting circa 2.370 m², waarmee wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van het nieuwe functievak.

De beplanting sluit aan bij de aanwezige landschapstructuren en beplantingssoorten in de omgeving.

SOORTENLIJST BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard (700 m²)				
13 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	-	Beplantingswijze bomen: - Plantafstand: 15 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.
Nieuw bloemrijk grasland (280 m²)				
-	Mengsel kruidenrijk/bloemrijk grasland bestaande uit: - duizendblad - biggenkruid - vertakte leeuwentand - margriet - rolklaver - boterbloem - hazenpootje - witte klaver	-	-	Aanleg: - Inzaaien (augustus-september) Onderhoud en beheer: - Verschralen door maaien en afvoeren (1 keer per jaar maaien en afvoeren)
Nieuwe bomen (14 stuks) (930 m²)				
2 st.	Wintereik	<i>Quercus x rosacea</i>	14-16	Beplantingswijze: - Plantafstand: circa 8 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 struweelhaag (460 m²)				
460 st.	Veldesdoorn, hondsroos, meidoorn, sleedoorn, katjeswilg	<i>Acer campestre</i> , <i>Rosa canina</i> , <i>Crataegus monogyna</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Salix caprea</i>	-	Breedte singel: 3 meter hoogte singel 5-7 meter Beplantingswijze struikvormers (geen boomvormers): • 3 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter Onderhoud en beheer: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart; • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk; • Afzet deel van de singel elke 3 jaar (afwisselend).



Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Landschappelijk inpassingsplan
De Bunders 3a Venhorst

25-01-2021, versie 02
Formaat tekening A3
Schaal 1:1000

Bijlage 5 Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied



Rekengegevens

Naam van de berekening: achtergrondbelasting

Gemaakt op: 4-06-2021 13:02:04

Rekentijd : 0:01:26

Naam van het gebied: De Bunders 3a Venhorst

Berekende ruwheid: 0,22 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 20 %

Rasterpunt linksonder x: 175669 m

Rasterpunt linksonder y: 399169 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	Adres
1	177656	401193	20	Hoekpunt 1 perceel
2	177742	401243	20	Hoekpunt 2 perceel
3	177771	401191	20	Hoekpunt 3 perceel
4	177708	401155	20	Hoekpunt 4 perceel
5	177669	401169	20	Hoekpunt 5 perceel

Rekenresultaten

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	177656.0	401193.0	20.000	4.442
2	177742.0	401243.0	20.000	4.625
3	177771.0	401191.0	20.000	4.645
4	177708.0	401155.0	20.000	4.467
5	177669.0	401169.0	20.000	4.357

Veehouderijbedrijven

IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGebH	EP-bindiam	EP-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg
1	0	0	0	0	0	0		
25098	178071	399472	6	6	0.5	4	0	Gemert-Bakel Heereveldseweg 40 5423VM
		HANDEL						
25099	178239	399807	6	6	0.5	4	0	Gemert-Bakel Heereveldseweg 48 5423VM
		HANDEL						
25103	178674	399525	6	6	0.5	4	16376	16376 Gemert-Bakel Kapelweg 76 5423VN
		HANDEL						
300643	179178	400140	7.55	5.65	2.58	2.41	55094	55094 Gemert-Bakel Paradijs 10 5424TN
		ELSENDORP						
22438	176017	400364	6	6	0.5	4	0	0 Boekel Peelstraat 2224 5427EG BOEKEL
22372	177260	400137	6	6	0.5	4	14277	14277 Boekel Kluisstraat 3 5427EM BOEKEL
22461	176662	401823	6	6	0.5	4	1922	1922 Boekel Statenweg 13 5427HB BOEKEL
22463	177337	401712	6	6	0.5	4	117	117 Boekel Statenweg 29 5427HB BOEKEL
22459	176797	401449	6	6	0.5	4	0	0 Boekel Statenweg 8 5427HC BOEKEL
22297	177573	401218	6	6	0.5	4	0	0 Boekel De Bunders 4B 5427HD BOEKEL
22498	177055	401692	6	6	0.5	4	0	0 Boekel Wanroijseweg 1A 5427HG BOEKEL
22499	177128	401802	6	6	0.5	4	18216	18216 Boekel Wanroijseweg 4 5427HH BOEKEL
22521	176384	402201	6	6	0.5	4	164976	164976 Boekel Zijp 2A 5427HJ BOEKEL
22527	176974	402286	6	6	0.5	4	23692	23692 Boekel Zijp 8 5427HJ BOEKEL
22520	176089	402191	6	6	0.5	4	4600	4600 Boekel Zijp 1B 5427HK BOEKEL
22523	176230	402251	6	6	0.5	4	9200	9200 Boekel Zijp 3A 5427HK BOEKEL
22525	176664	402524	6	6	0.5	4	780	780 Boekel Zijp 5 5427HK BOEKEL
22269	176266	401038	6	6	0.5	4	0	0 Boekel Arendnest 1 5427LB BOEKEL

22270	176336	400985	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Arendnest	3	5427LB	BOEKEL
22271	176501	400713	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Arendnest	9	5427LB	BOEKEL
22309	177482	401057	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Dennenmark	5	5427LC	BOEKEL
22508	176929	403040	6	6	0.5	4	460	460	Boekel Waterdelweg	13	5427LS	BOEKEL
22509	176961	402883	6	6	0.5	4	28341	28341	Boekel Waterdelweg	22	5427LS	BOEKEL
22299	178311	400713	6	6	0.5	4	0	0	Boekel De Bunders	11	5428GC	VENHORST
22466	178201	401891	6	6	0.5	4	23366	23366	Boekel Statenweg	45	5428GD	VENHORST
22467	178481	401868	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Statenweg	49	5428GD	VENHORST
22468	178599	401903	6	6	0.5	4	21182	21182	Boekel Statenweg	51	5428GD	VENHORST
22470	179107	401419	6	6	0.5	4	156	156	Boekel Telefoonstraat	8	5428GJ	VENHORST
35371	177696	402097	6	6	0.5	4	1560	1560	Boekel Wanroijseweg	17	5428GV	VENHORST
22530	177128	402213	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Zijp	15	5428GZ	VENHORST
22327	178737	401309	6	6	0.5	4	37976	37976	Boekel Gagelstraat	1	5428NB	VENHORST
22328	178649	401616	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Gagelstraat	2	5428NB	VENHORST
22330	178636	401210	6	6	0.5	4	41124	41124	Boekel Gagelstraat	6	5428NB	VENHORST
22355	178013	401501	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Hoekstraat	1A	5428NC	VENHORST
22357	178305	401172	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Hoekstraat	4	5428NC	VENHORST
22358	178533	401088	6	6	0.5	4	24530	24530	Boekel Hoekstraat	6	5428NC	VENHORST
22360	178556	400985	6	6	0.5	4	24288	24288	Boekel Hoekstraat	8	5428NC	VENHORST
22361	178531	401348	6	6	0.5	4	25118	25118	Boekel Hoekstraat	9	5428NC	VENHORST
22471	179309	401037	6	6	0.5	4	2731	2731	Boekel Telefoonstraat	43	5428ND	VENHORST
22366	179663	400877	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Hoogstraat	6	5428NE	VENHORST
22368	179703	401589	6	6	0.5	4	2990	2990	Boekel Hoogstraat	9	5428NE	VENHORST
22452	177352	402989	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Schepersdijk	4	5428NS	VENHORST
22453	177578	402962	6	6	0.5	4	49595	49595	Boekel Schepersdijk	4A	5428NS	VENHORST
22454	177717	402968	6	6	0.5	4	64736	64736	Boekel Schepersdijk	6	5428NS	VENHORST
22455	177688	403060	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Schepersdijk	7A	5428NS	VENHORST
22475	177423	402226	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Vale Peelweg	1	5428NT	VENHORST
22476	177889	402292	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Vale Peelweg	4A	5428NT	VENHORST
22477	177159	402625	6	6	0.5	4	273	273	Boekel Vale Peelweg	5	5428NT	VENHORST
22478	177717	402375	6	6	0.5	4	28842	28842	Boekel Vale Peelweg	6	5428NT	VENHORST
22493	178562	403033	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Voskuilenweg	12	5428NV	VENHORST
22494	178475	402385	6	6	0.5	4	0	0	Boekel Voskuilenweg	13	5428NV	VENHORST

Bijlage 6 Verslag omgevingsdialoog



Bijlage 6

Verslag Omgevingsdialoog

De Omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer uitgevoerd, middels een 1 op 1 gesprek bij de belanghebbende thuis. De reden voor een 1 op 1 gesprek i.p.v. een groepsgesprek is dat de aanpassingen van dien aard zijn dat dit middels de bijgevoegde tekeningen goed duidelijk te maken is.

Voor alle belanghebbenden is er een zelfde document aangeboden door initiatiefnemer volgens bijgevoegd blanco document. Bij dit document zitten 2 plattegronden. 1 met de bestaande situatie en 1 met de beoogde situatie. Hierop is duidelijk te zien wat de aanpassingen zijn.

Deze gesprekken zijn op 09-08-2021 gevoerd. Na de mondelinge uitleg is er gevraagd om later na bestudering van de stukken, het document met eventuele opmerkingen of bezwaren bij initiatiefnemer weer in de brievenbus te deponeren. Van enkele belanghebbenden werd het document direct getekend retour gegeven.

De belanghebbenden zijn de bewoners van De Bunders, en de dichtst bij wonende burens aan de Dennenmark, en de eigenaar van het akkerbouwperceel aan de linkerzijde:

Fam. Logtens	De Bunders 1
Fam. Janssen	De Bunders 2
Paul v. Els en Pien v. Boxtel	De Bunders 3
Fam. Röben	De Bunders 2a
Fam. Meulemeesters	De Bunders 4
Fam. Van der Velden	Dennenmark 7a
Fam. Franssen	Dennenmark 7
Fam. Gijsbers	Dennenmark 11
Fam. Van Haandel	Dennenmark 13
André Tielemans	Donkstraat 15

Fam. Logtens:

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document 2 dagen later, 11-08-2021, ontvangen zonder opmerkingen en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Fam. Janssen:

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document 3 dagen later, 12-08-2021, ontvangen met opmerking: Geen bezwaren, en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Paul van Els en Pien van Bortel:

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document 1 dag later, 10-08-2021, ontvangen met opmerking: Wij gaan akkoord. En ondertekend voor akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Fam. Röben:

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document direct retour ontvangen zonder opmerkingen en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Fam. Meulemeesters: Overburen.

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document direct retour ontvangen zonder opmerkingen en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Fam. Van der Velden:

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document 2 dagen later, 11-08-2021, ontvangen met opmerking: Veel succes ermee! en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Fam. Franssen :

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document 2 dagen later, 11-08-2021, ontvangen zonder opmerkingen en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Fam. Gijsbers: Aangrenzende burens aan rechterzijde perceel.

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document 2 dagen later, 11-08-2021, ontvangen zonder opmerkingen en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Fam. Van Haandel: Aangrenzende buren aan achterzijde perceel.

Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document direct retour ontvangen zonder opmerkingen en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

André Tielemans: Aangrenzende buur aan linkerzijde perceel.

André is geen buurtbewoner maar is eigenaar van het akkerbouwperceel aan de linkerzijde.
Document overhandigd en mondeling toegelicht, het getekende document direct retour ontvangen zonder opmerkingen en met akkoord. (getekend document bijgevoegd)

Conclusie:

Alle belanghebbenden hebben het document voor akkoord getekend zonder negatieve opmerkingen. Dus is er geen aanleiding om het plan aan te passen. Enkele belanghebbenden hebben zelfs uitgesproken dit initiatief juist als positief te ervaren, met name de aanplant van het groen.

Bijgevoegd: Blanco document en alle getekende documenten.

Beste buurtbewoner,

De activiteiten binnen onze kwekerij aan de Bunders 3a zullen over een jaar worden beëindigd. De bebouwing zal worden verhuurd aan derden voor (statische) opslag.

Bijgevoegd hebben we een schets van de bestaande en beoogde situatie.

Voor bovengenoemde activiteiten is het noodzakelijk dat bestemming van het perceel wordt gewijzigd van 'agrarisch' naar 'bedrijf'. Hiertoe hebben we een verzoek ingediend bij de gemeente. Onderdeel van de procedure vormt een dialoog met de omgeving.

Wij vernemen dan ook graag jullie reactie op de hierboven beschreven ontwikkeling.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Egbert en Jolanda de Groot

Voor vragen bel:
06-51070034

In te vullen door de belanghebbende:

Naam:

Adres:

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

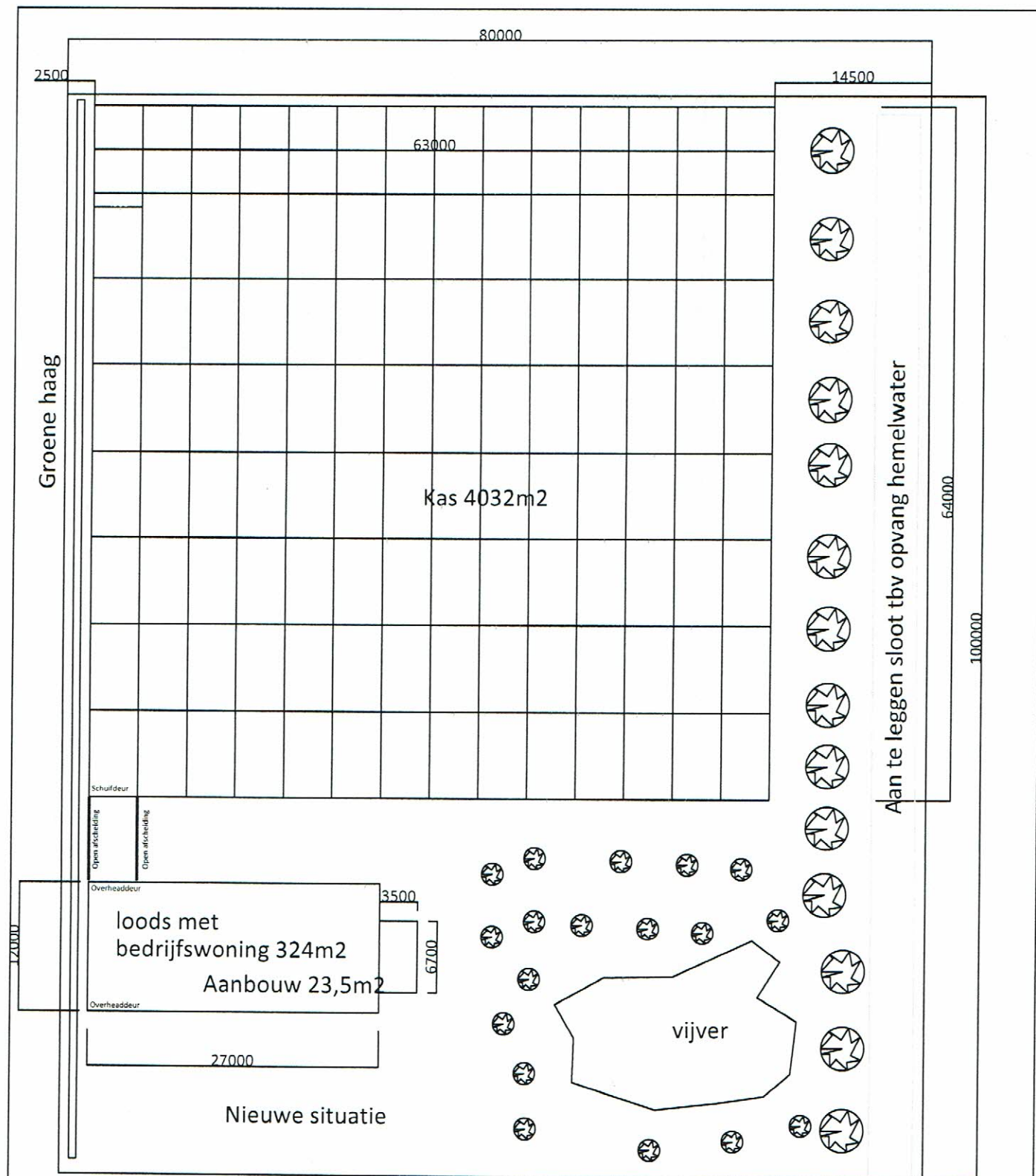
Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

--

Datum: Naam en handtekening:

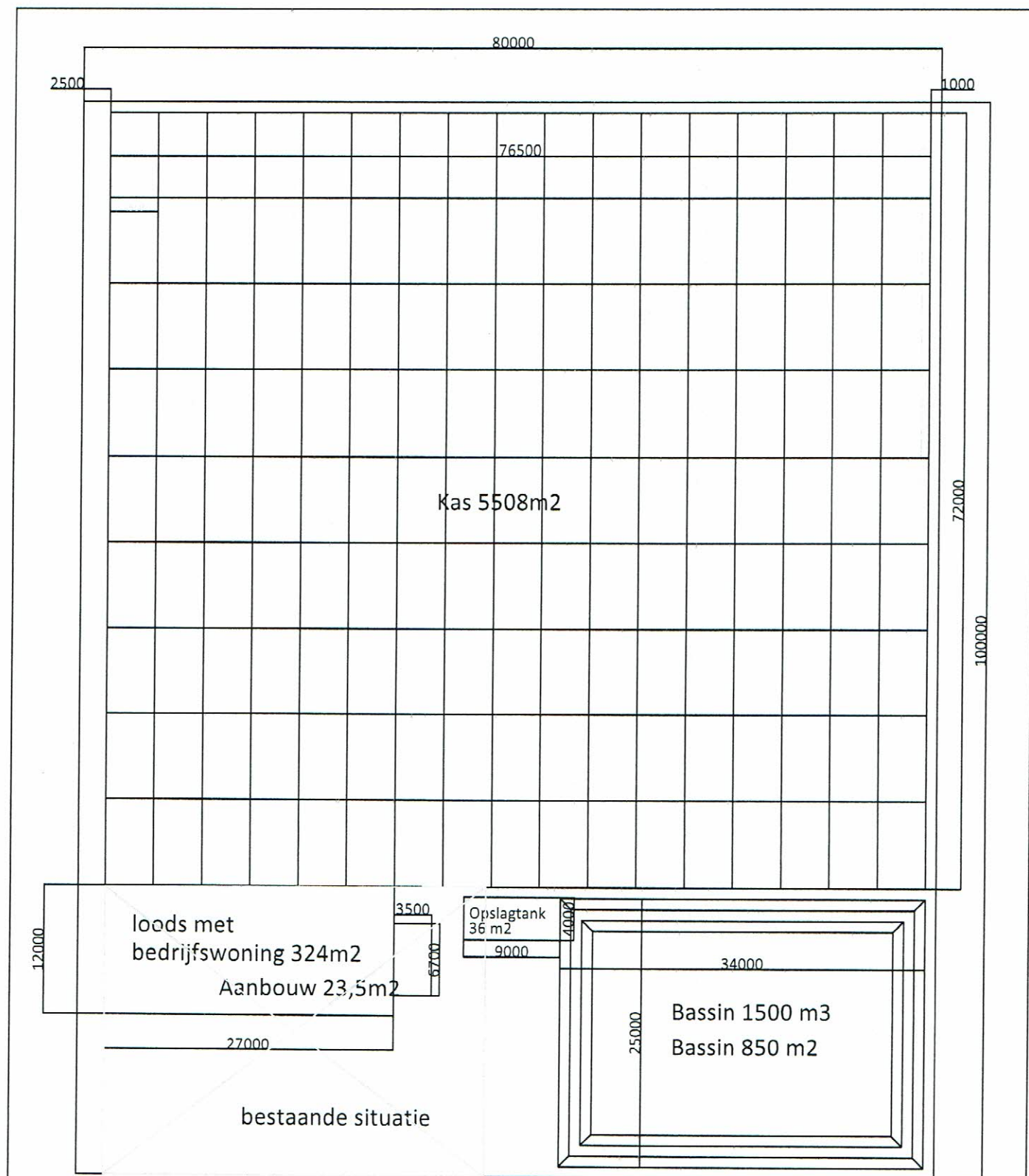
--

Bijlage: schets beoogde situatie



 De Groot Venhorst Bouwtechniek De Bunders 3a, 5428 GC Venhorst ☎ 06-51070034 ✉ info@degrootbouwtechniek.nl		Datum:	25-07-2021	Project nummer:
		Getekend:	EdG	
				Wijz. datum:
Project:	Aanvraag Bedrijfsbestemming Nieuwe situatie			Formaat: A4
Onderwerp:	Bestemmingsplan wijziging			

De Bunders 3a, 5428 GC Venhorst
 ☎ 06-51070034 ✉ info@degrootbouwtechniek.nl



 De Groot Venhorst Bouwtechniek De Bunders 3a, 5428 GC Venhorst ☎ 06-51070034 ✉ info@degrootbouwtechniek.nl		Datum:	25-07-2021	Project nummer:
		Getekend:	EdG	
				Wijz. datum:
Project:	Aanvraag Bedrijfsbestemming Bestaande situatie			Formaat: A4
Onderwerp:	Bestemmingsplan wijziging			

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Fam. Logkens

Adres: De Bunders 1

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / ~~nee~~ ja ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / ~~huurder pand~~ / ~~anders nl.~~

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / ~~nee~~

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

11-8-21 Logkens

Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Frank Janssen

Adres: De Bruidens 2

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Geen bezwaren.

Datum: Naam en handtekening:

12-08-2021



Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Paul van Els, Pien van Bortel

Adres: De bunders 3 5428 GC Venhorst

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~Omwonende~~ / buurtbewoner / ~~huurder pand~~ / anders nl:

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Wij gaan akkoord.

Datum: Naam en handtekening:

10 aug 2021
paul v els
Pien v Bortel

Ryb

Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Röbew

Adres: de Bunders 2A Boekel

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

☒ ja / ☐ nee

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~Omwonende~~ / buurtbewoner / ~~huurder pand~~ / ~~anders nl~~:

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

☒ ja / ☐ nee

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

☒ ja / ☐ nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

09-08-'21

Stefan Röbew



Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Fam. Meulemeesters

Adres: De Bunders 4b

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

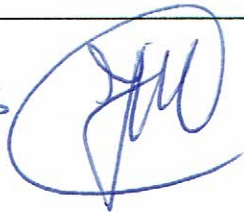
ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

09-08-2021 J. Meulemeesters 

Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: C van der Velden

Adres: Dennewijk 7A

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Veel succes ermee !

Datum: Naam en handtekening:

11-8-'21



Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: M. Tranter

Adres: 1. Lennermarsk 2 Kalbitz

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

A. V. T.

Datum: Naam en handtekening:

11-82¹¹21

01-21

No Fee

Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Fam. Gijsbers

Adres: Dennenmark 11

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)
Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

10/
08 - 21

M. Gijsbers



Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Fam. Van Haandel

Adres: Dennenmark 13

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

9-8-2021
Fam. van Haandel
Haandel

Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: André Tiebmans

Adres: Donkstraat 15

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / ~~nee~~ perceel

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

11-08-2021
A Tiebmans

Bijlage: schets beoogde situatie

Bijlage 7 Informatie Stalling 31





Stalling31 I BV
Postbus 31
4285 ZG Woudrichem
KvK-nr.: 55646034
IBAN: NL90RABO0151813620
BTW-nr.: 8518.00.531.B.01

Datum: 14 december 2021

Betreft: Informatie over de potentie voor een stalling in Venhorst

Geachte heer/mevrouw,

Graag informeren wij u over de potentie voor een stalling in Venhorst in samenwerking met Stalling31.

Waarom een nieuwe stalling in Venhorst

Naast dat de locatie en beheerders voldoen aan de door Stalling31 gestelde eisen is er veel vraag naar stalling in de omgeving Venhorst. Stalling31 weet op postcodeniveau waar alle caravans en campers in Nederland zijn. Daarnaast weten wij dat een consument bereid is om circa 30/45 minuten te rijden voor een stalling. Als we dan specifiek inzoomen op de omgeving Venhorst zien we een aantal grote plaatsen /gemeente waar relatief veel caravans en campers zijn:

- Helmond 2800 objecten
- Uden 1850 objecten
- Eindhoven 5400 objecten
- Oss 3100 objecten
- Wijchen 1500 objecten
- Nijmegen 3100 objecten

Op basis van deze aantallen kunnen wij als Stalling31 snel een nieuwe stalling vullen. Dit doen wij door slimme marketingcampagnes op te zetten, door goed online vindbaar te zijn en door een hoge servicegraad te bieden. Kortom, wij als Stalling31 zijn ervan overtuigd dat de locatie van familie De Groot een toevoeging is als stallingslocatie. Daarnaast voorziet een stalling in de regio Venhorst in een maatschappelijk probleem. Aangezien er in deze regio een groot tekort is aan goede betaalbare stalling.

Ter onderbouwing treft u hieronder een twee linkjes naar nieuwsartikelen over het tekort aan stallingsruimte in Nederland:

Artikel uit het AD van 30 maart 2021 <https://bit.ly/2VHOyj9>

Artikel uit BN de stem van 16 februari 2021 <https://ap.lc/mH032>

Verkeersbewegingen:

Omdat wij met iedere klant een afspraak maken voor het halen en brengen van zijn object hebben we goed zicht op het aantal verkeersbewegingen en zijn deze ook gecontroleerd.



Stalling31 I BV
Postbus 31
4285 ZG Woudrichem
KvK-nr.: 55646034
IBAN: NL90RABO0151813620
BTW-nr.: 8518.00.531.B.01

Over Stalling31

Het aantal campers, caravans, klassiekers en boten groeit ieder jaar nog steeds. In Nederland zijn er ruim 550.000 geregistreerde caravans en campers. Nederlanders trekken er het liefst elke dag op uit. Nieuwe wegen ontdekken, nieuwe plekken, of gewoon genieten van de kleinkinderen op de vaste familiecamping. Het gevoel van vrijheid. Lekker opladen. Zó worden herinneringen gemaakt. Dat doen ze wél het liefst in hun eigen vertrouwde camper, of hun eigen gedroomde klassieker. Bezit dat ze koesteren. Waar ze zuinig op zijn. Als ze niet op pad zijn - het grootste deel van het jaar - moet hun bezit wel gestald worden. Veilig, schoon en overdekt. Hiervoor kunnen ze terecht bij Stalling31.

Wij ontzorgen onze klanten en locaties volledig. Dat doen we zo veel mogelijk persoonlijk – onze klantenservice is het kloppend hart van de organisatie –, maar ook via handige apps, tools en via social media. Wij zijn namelijk voor ruim 10.000 caravan- en campereigenaren het begin- en eindpunt van de vakantie, daarnaast ontzorgen we ook de 50 aangesloten locaties volledig waar deze caravans en campers gestald worden. Dit doen we door de volgende diensten uit handen te nemen:

- Marketing en Sales (wij zorgen ervoor dat een locatie gevuld wordt en vol blijft)
- Klantenservice (alle klantvragen worden via ons platform en mensen afgehandeld)
- Facturatie
- Schadeafhandeling

Professionele locaties

Stalling31 stelt een aantal eisen aan haar locaties:

- Minimaal omvang van 2500m2
- Terrein dient afsluitbaar te zijn
- Locatie moet vergund zijn
- Locatie moeten netjes onderhouden zijn en blijven
- Beheerders dienen representatief te zijn
- Locatie moet voldoen aan alle veiligheidseisen voldoen die Stalling31 stelt.

Doordat we bovenstaande eisen stellen aan onze locaties kunnen we onze klanten en stakeholders garanderen dat er professioneel gewerkt en veilig gestald wordt.

Hiermee hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie verwijst ik u naar website van Stalling31: www.stalling31.nl.

Met vriendelijke groet,

Stalling31

Kees-Jan de Waal

keesjan@stalling31.nl

0616492270
