



& RESULTAAT

VENHORST, TELEFOONSTRAAT 8

omgevingsvergunning

BOUW





Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

Venhorst, Telefoonstraat 8

omgevingsvergunning

Projectleider Ruimtelijke Ordening

Mw. F. Klomp-Pullens

Adviseur Ruimtelijke Ordening

Dhr. K. Oostendorp

Datum:

11-03-2021

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1. Aanleiding voor het project	
1.2. Projectlocatie	
1.3. Geldend planologisch regime	
1.4. Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	6
2.1. Huidige situatie	
2.2. Gewenste situatie	
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1. Rijksbeleid	
3.2. Provinciaal beleid	
3.3. Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten	27
4.1. Milieu	
4.2. Ecologie	
4.3. Archeologie en cultuurhistorie	
4.4. Verkeer en parkeren	
4.5. Wateraspecten	
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	47
5.1. Economische uitvoerbaarheid	
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.3. Handhaving	
Bijlagen	49
Bijlage 1 Marktonderzoek Stalling 31	50
Bijlage 2 Situatietekening op schaal	53
Bijlage 3 Landschappelijk inrichtingsplan	56
Bijlage 4 Berekening investering ruimtelijke kwaliteit	74

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding voor het project

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een afwijking van de regels uit het omgevingsplan "Buitengebied 2016" van gemeente Boekel ten behoeve van het beëindigen van een agrarisch bedrijf, zijnde een intensieve pelsdierhouderij, aan de Telefoonstraat 8 te Venhorst en de bedrijvigheid om te schakelen naar een niet-agrarische bedrijvigheid.

In het hoofdstuk "Projectbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht, daar is ook een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen. De ontwikkelingen in de agrarische sector volgen elkaar in hoog tempo op. De wet- en regelgeving wordt steeds strenger, waardoor er aan steeds meer voorwaarden voldaan moet worden bij het uitvoeren van een agrarisch bedrijf. In de intensieve veehouderij moeten vaak forse investeringen te worden gedaan om bedrijven in die sector op duurzame en volwaardige wijze voort te zetten waarbij ook nog aan de strenge regels wordt voldaan. De initiatiefnemer heeft momenteel een pelsdierhouderij waar nertsen worden gehouden. Vanuit de wet- en regelgeving moeten nertsenhouderijen uiterlijk 2021 zijn beëindigd. Als de initiatiefnemer tot die tijd nog een volwaardig en duurzaam bedrijf wil voeren met voldoende inkomsten dan moeten forse investeringen worden gedaan. Dat is voor de termijn waarbinnen nog nertsen gehouden mogen worden voor de initiatiefnemer niet wenselijk en haalbaar, waarmee de initiatiefnemer heeft besloten de bedrijvigheid ter plaatse te willen staken.

Om te kunnen blijven voorzien in voldoende inkomsten en een goed levensonderhoud, ook voor het gezin, wenst de initiatiefnemer ter plaatse te voorzien in een andere vorm van bedrijvigheid. Omdat de agrarische sector te grote investeringen vraagt is het voor de initiatiefnemer wenselijk ter plaatse te voorzien in een niet-agrarische bedrijfsvoering. Daarbij is het wenselijk om de bedrijvigheid om te schakelen naar de stalling van caravans, campers en overige kampeervoertuigen en statische opslag.

Om te kunnen voorzien in voldoende ruimte wenst de initiatiefnemer de aanwezige bedrijfsbebouwing grotendeels te behouden. Momenteel is er een ruime oppervlakte aan kassen aanwezig ten behoeve van de nertsenhouderij die uitstekend geschikt is voor het stallen van caravans. Ter plaatse is ook nog een aantal sheds aanwezig waarin nertsen worden gehouden. Deze sheds zijn minder geschikt voor de gewenste activiteiten en statische opslag en zullen derhalve worden gesloopt.

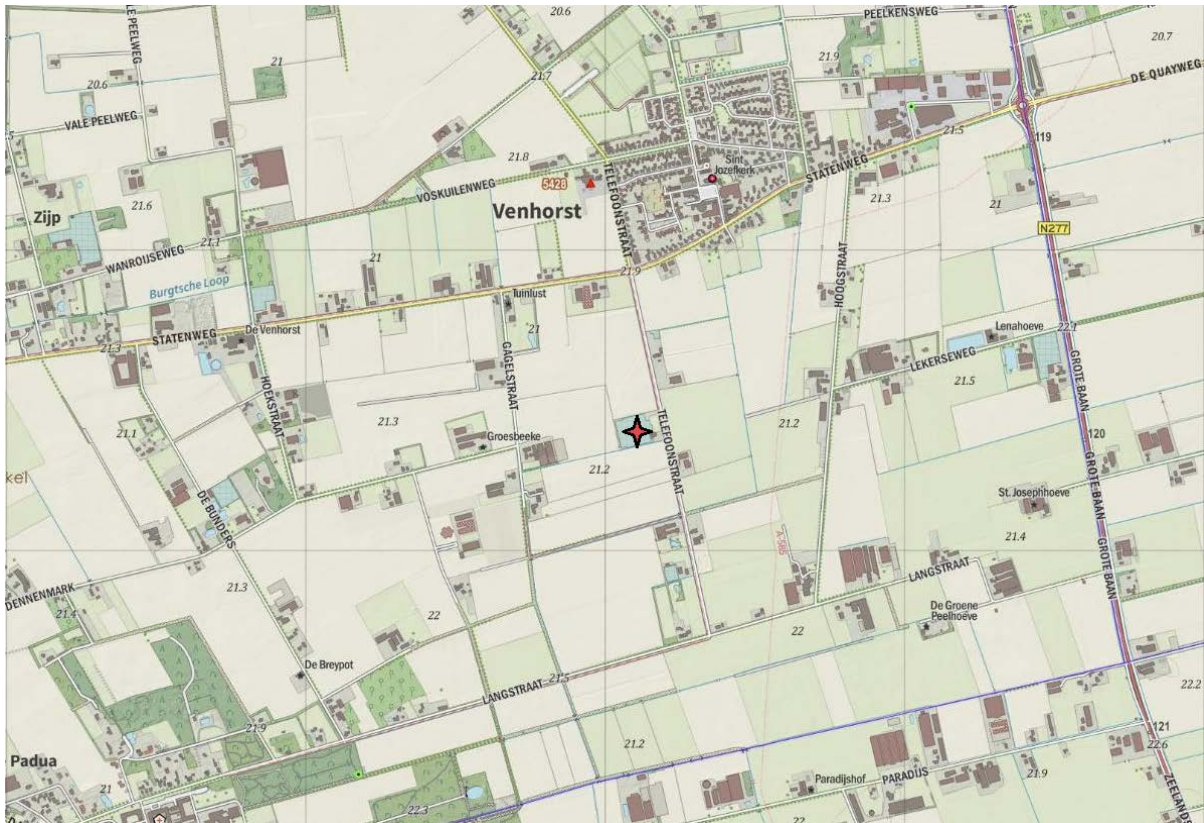
In ruil voor de te behouden bedrijfsbebouwing zal de initiatiefnemer de te behouden kassen voorzien van zonnepanelen. Tevens zal de initiatiefnemer op de plaats van de te slopen sheds eveneens voorzien in zonnepanelen op het maaiveld. Hiermee zal de initiatiefnemer voorzien in zijn eigen energiebehoefte en zal er voldoende energie worden geproduceerd om eveneens een groot aantal huishoudens in de gemeente Boekel te kunnen voorzien van voldoende elektriciteit.

Ten slotte wenst de initiatiefnemer de bestaande aanwezige hooiberg voor op het erf gebruiken voor kleinschalige verblijfsrecreatie. Hierbij wordt gedacht aan een voorziening voor bed & breakfast op kleine schaal.

Voor de gewenste omschakeling is formeel een herziening op het omgevingsplan noodzakelijk. De gemeente Boekel neemt nieuwe initiatieven mee in het periodieke veegplan op het omgevingsplan. De voorgenomen ontwikkeling wordt in het nieuwe veegplan voor het buitengebied meegenomen. Daarvoor dient de voorgenomen ontwikkeling echter wel goed te worden gemotiveerd. Voorliggend document dient ter motivatie voor het meenemen van het voorgenomen initiatief in het nieuwe veegplan van de gemeente Boekel.

1.2. Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Telefoonstraat 8 te Venhorst en ligt aan de zuidkant van Venhorst in het landelijk gebied van gemeente Boekel. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Boekel, sectie D, nummers 3377 en 3378. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Uitsnede topografische kaart locatie.

Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl.

1.3. Geldend planologisch regime

Ter plaatse is het bepaalde uit het bestemmingsplan "Omgevingsplan Buitengebied 2016" van de gemeente Boekel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2018, onverkort van toepassing.

Vanuit het omgevingsplan zijn ter plaatse de bestemmingen 'Agrarisch landschap' en 'Agrarisch bedrijf - Veehouderij' en de dubbelbestemming 'Bebouwd gebied' toegekend. Tevens is ter plaatse de aanduiding 'bouwwak' van toepassing.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van het project.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin wordt het project getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het project aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, indien van toepassing, uitgevoerde aanvullende onderzoeken beschreven.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

2.1.1 Gebiedsprofiel

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Boekel.

De omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en landbouwgronden. De verkavelingsstructuur betreft een gemengde verkaveling met een relatief grootschalige opzet. De onderlinge kavels worden gescheiden door kavelsloten en/of lijnen in het landschap.

In de nabije omgeving van de locatie zijn enkele agrarische bedrijven, enkele niet-agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen gelegen.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Op de locatie is momenteel een pelsdierhouderij aanwezig waarop nertsen worden gehouden. De gehouden dieren worden momenteel gehuisvest in de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing. Deze bestaat uit een aantal sheds (ongeveer 2.850 m²), een aantal kassen (ongeveer 7.700 m²) en een hooimijt (ongeveer 66 m²).

Naast de bedrijfsbebouwing is ter plaatse nog een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen aanwezig.

Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 1,5 hectare groot. In de volgende figuur is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie.



*Luchtfoto huidige situatie ter plaatse, bouwvlak uitgelicht en rood omlijnd weergegeven.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.*

2.2. Gewenste situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is door de strenge wet- en regelgeving ten aanzien van de agrarische sector, en in het bijzonder de pelsdierhouderij, genoodzaakt de bedrijfsvoering uiterlijk in 2021 te hebben beëindigd. Het kunnen blijven uitoefenen van de nertsenhoudery tot die tijd is voor de initiatiefnemer, vanwege de forse investeringen die moeten worden gedaan om te kunnen voldoen aan alle huidige eisen, niet rendabel. Het is voor de initiatiefnemer daarom wenselijk de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en om te schakelen naar een niet-agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van stalling van caravans, campers en overige kampeervoertuigen en statische opslag ter plaatse.

Momenteel is ter plaatse een grote oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Het grootste deel van de aanwezige bebouwing bestaat uit kassen waarin de nertsen worden gehouden. Deze kassen zijn uitstekend geschikt voor het stallen van kampeervoertuigen en statische opslag. De initiatiefnemer wenst de aanwezige kassen daarom te behouden en in te zetten voor de stalling en opslag. In totaal is ongeveer 6.900 m² aan kassen aanwezig die de initiatiefnemer wenst te behouden en in te zetten voor de stalling en opslag. De overige ongeveer 800 m² van de aanwezige kassen (het voorste deel) wenst de initiatiefnemer te gebruiken voor opslag voor privé doeleinden.

Daarnaast zijn momenteel nog ongeveer 2.850 m² aan sheds aanwezig waarin in de huidige situatie nertsen worden gehouden. Deze sheds zijn minder geschikt voor de gewenste activiteiten. De initiatiefnemer zal de aanwezige sheds daarom slopen.

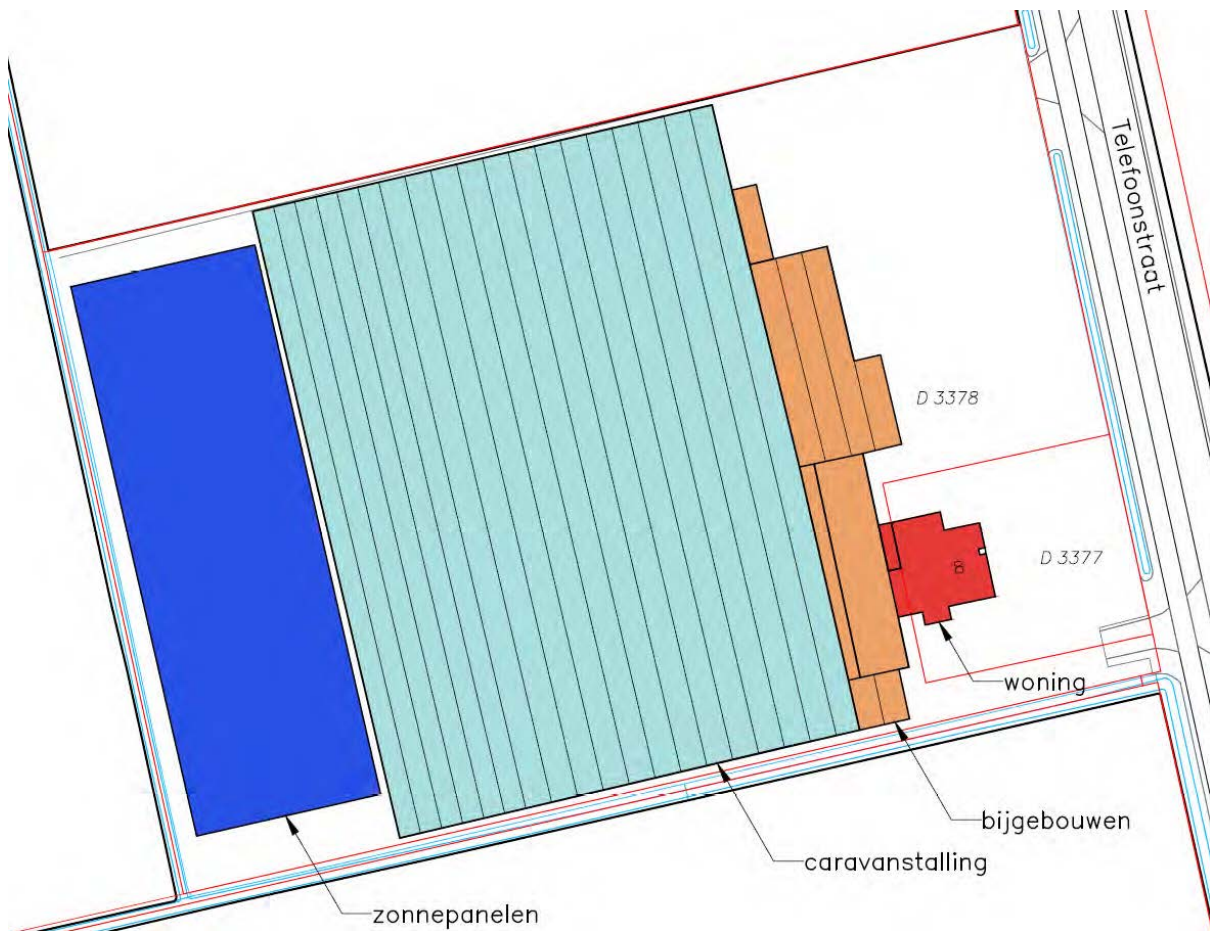
Naast het stallen van kampeervoertuigen en statische opslag wenst de initiatiefnemer eveneens een bijdrage te doen aan de verduurzaming van de bedrijfsvoering en bij te dragen aan het behalen van de energiedoelstellingen van de overheid. Derhalve wenst de initiatiefnemer de aanwezige kassen volledig te voorzien van zonnepanelen. In ruil voor het slopen van de huidige sheds wenst de initiatiefnemer daarnaast op de plaats van de te slopen sheds te voorzien in zonnepanelen op maaiveld. Daarmee kan de initiatiefnemer op duurzame wijze voorzien in de eigen energiebehoefte van het bedrijf. Daarnaast zal voldoende elektriciteit worden opgewekt om ook een groot aantal huishoudens binnen de gemeente te kunnen voorzien van duurzaam opgewekte energie.

De initiatiefnemer heeft voor de aanleg van de zonnepanelen een subsidie aangevraagd. Deze is inmiddels toegekend.

De initiatiefnemer heeft reeds een partij gevonden om in samenwerking de stalling mede vorm te geven. Deze partij heeft een onderzoek gedaan naar de marktbehoefte in de regio (zie hiervoor bijlage 1 van deze onderbouwing). Daaruit is gebleken dat in de omgeving voldoende vraag is naar de stalling en dat er in de regio nog geen sprake is van een overaanbod van stallingsruimte. De locatie biedt goede kansen voor een stalling met een gezonde bezettingsgraad, waarmee er voldoende toekomstperspectief is te behalen voor de initiatiefnemer om te kunnen voorzien in het noodzakelijke levensonderhoud van het gezin.

Ten slotte wenst de initiatiefnemer de bestaande hooiberg vooraan op het erf in te zetten voor kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast.

In de volgende figuur is de gewenste situatie in een situatietekening weergegeven. Een volledige situatietekening op schaal is als bijlage 2 bij deze onderbouwing opgenomen.



Situatietekening gewenste situatie.

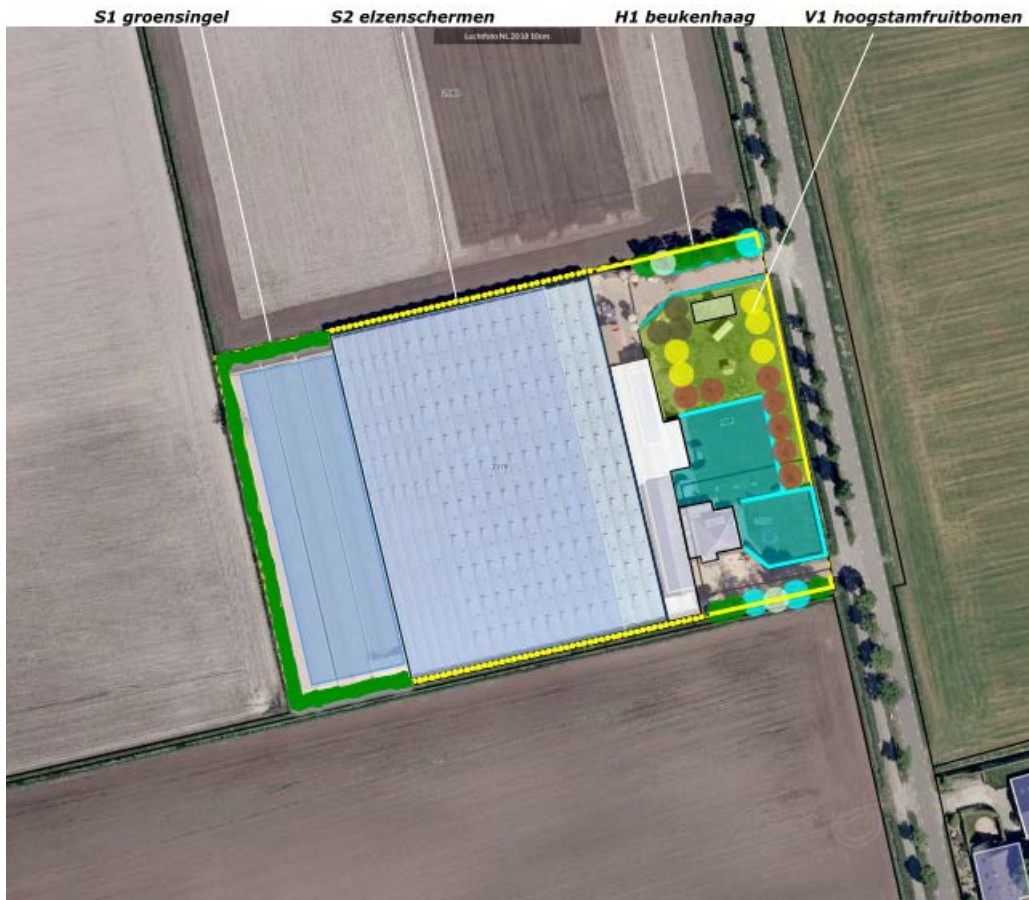
Bron: DLV Advies.

In het veegplan zal er een onderscheid gemaakt worden in een tweetal functies, namelijk 'Bedrijf' (8.838 m²) en 'Agrarisch' (6.160 m², waarvan 2.734 m² zal worden benut voor de aanleg van zonnepanelen op maaiveld). Een deel van de agrarische gronden zal, zoals nader is uitgewerkt in het landschappelijk inrichtingsplan, worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Om te onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is door een landschapsdeskundige een tekening opgesteld waarop is aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk zal worden ingepast. Deze tekening is in de volgende figuur weergegeven.



Tekening landschappelijke inpassing.

Bron: Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt.

Deze tekening maakt onderdeel uit van een landschappelijk inrichtingsplan dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. In dit landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen op welke manier de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en welke soorten beplanting daarvoor worden toegepast. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 3 van deze onderbouwing.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk

gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de projectlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Op basis van deze definitie is nog onvoldoende duidelijkheid of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat er geen heldere definitie is opgenomen van "andere stedelijke voorzieningen".

Vanuit de jurisprudentie die er is omtrent de Ladder duurzame verstedelijking worden de volgende functies in ieder geval gezien als stedelijke ontwikkeling:

- accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium.
- accommodaties voor religie zoals een kerk of moskee.
- accommodaties voor cultuur zoals bijvoorbeeld een museum.
- accommodaties voor leisure zoals een hotel of bioscoop.
- accommodaties voor recreatie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een van de genoemde voorzieningen. Daarnaast worden zonneparken vanuit de jurisprudentie niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat het realiseren van de gewenste zonnepanelen op het maaiveld niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Verder geldt de toets aan de Ladder duurzame verstedelijking alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel. Daarnaast zal het oppervlak aan bedrijfsbebouwing afnemen (de sheds worden gesloopt) en wordt het bouwvlak verkleind, waarmee geen nieuw ruimtebeslag mogelijk gemaakt kan worden.

Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee een verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet is vereist.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De ontwerp Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

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

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloophet voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpunten geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpunten.

Voor beëindiging van een veehouderij en omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf zijn geen

specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Wel is het van belang dat op een duurzame en klimaatbestendige wijze wordt gebouwd.

Bij de beëindiging van de veehouderij ter plaatse zal de uitstoot van fijn stof, stikstofoxiden, koolstofdioxide en methaan afnemen. Dit draagt bij aan de doelstellingen van de provincie. Daarnaast zal de bestaande, te behouden bebouwing geheel worden voorzien van zonnepanelen op de daken. Tevens zullen op de plaats van de te slopen sheds zonnepanelen op maaiveld worden aangelegd. Daarmee wordt ter plaatse voorzien in voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie, waarbij voldoende energie wordt opgewekt om niet alleen het eigen bedrijf van voldoende elektriciteit te kunnen voorzien, maar eveneens een groot aantal huishoudens in de gemeente Boekel. Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het behalen van de energiedoelstellingen en de klimaatdoelstellingen van de overheid. Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een klimaatproof Noord-Brabant.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 heeft de provincie Noord-Brabant de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening bevat een vertaling van het ruimtelijke beleidskader uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant naar concrete regels, waarmee de ruimtelijke beleidsvisie van de provincie juridisch is verankerd.

Vanuit de verordening is de locatie gelegen in een gebied dat nader is aangemerkt als 'Landelijk gebied'. Binnen dit gebied gelden specifieke regels voor omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf (dit wordt gezien als vestiging van een niet-agrarisch bedrijf). Deze luiden als volgt:

"3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 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;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaaisport;*
 3. *mestbewerking.*

Lid 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;*
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 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;*
- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare."*

Ad. 3.73, lid 1, sub a, onder 1:

De gemeente Boekel heeft bij het opstellen van het Omgevingsplan voor het buitengebied voor verschillende gebieden onderzocht welke functies in de gebieden passend en wenselijk zijn. Niet-agrarische bedrijvigheid is, onder voorwaarden, mogelijk in het gebied waarin de locatie is gelegen. Daarnaast zijn in de directe omgeving van de locatie al reeds meerdere voormalige agrarische bedrijven (veehouderijen) gelegen die reeds zijn omgeschakeld naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Daarmee is sprake van een ontwikkeling die goed past binnen het gebied waarin de locatie is gelegen.

Tevens is de gemeente Boekel een gemeente die heeft te kampen met een overbelasting op het gebied van geur. De gemeente wenst daarom de geuremissie van bedrijven in het landelijk gebied te verminderen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een pelsdierhouderij beëindigd, waarmee de geurbelasting op de omgeving zal afnemen. Dit past binnen de doelstellingen die de gemeente heeft voor dit gebied. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling die past binnen het gebied.

Om verder te kijken of de ontwikkeling past in het gebied waarin de locatie is gelegen is met een bredere scope naar het gebied gekeken.

Hierbij is niet alleen naar de effecten op de bovenste laag in het hier en nu gekeken, maar zijn de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven in de afweging betrokken. Daarbij is gekeken naar de verschillende schaalniveaus en is de factor tijd actief benut. Er is daarbij gekeken naar het verleden, de geschiedenis van de verschillende lagen op een plek en de (mogelijke) effecten in de toekomst.

Het gebied waarin de locatie is gelegen is van oudsher een gebied geweest waarin de aanwezige natuurgronden steeds meer zijn gecultiveerd tot landbouwgronden. Met name in de jaren 50 en 60 ontstond er in het gebied langzaamaan meer bebouwing en meer agrarische bedrijvigheid. De natuur in het gebied werd steeds minder om ruimte te bieden voor de landbouw.

Met name in de jaren 50 en 60 is het gebied meer bebouwd en bewoond geraakt, waardoor langs de Telefoonstraat steeds meer agrarische bedrijven zijn ontstaan. Destijds had de aanwezige bebouwing voornamelijk een agrarische functie. De agrarische sector heeft zich nadien in hoog tempo ontwikkeld. Hierdoor is vrijwel het gehele gebied gecultiveerd voor agrarische doeleinden.

In de jaren 60 heeft Venhorst zich steeds meer ontwikkeld tot een eigen dorpskern. Met name in de jaren 70 is de ontsluiting in en rondom Venhorst steeds verder ontwikkeld tot een gebiedsontsluiting. Deze is zich tot in de jaren 90 door blijven ontwikkelen. In die tijd is ook steeds meer de functiemenging ontstaan. Daarbij is in het gebied steeds meer sprake geweest van een langzame, maar zekere, transformatie van het gebied en zijn, naast bedrijven, ook steeds meer burgerwoningen en niet-agrarische ontwikkelingen ontstaan.

Naar verwachting zal het gebied zich in de toekomst verder blijven transformeren, waarbij de agrarische activiteiten verder zullen afnemen en wellicht in zijn geheel zullen verdwijnen uit het gebied. De voorgenomen ontwikkeling, welke de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie en een niet-agrarische bedrijfsfunctie inhoudt, sluit goed aan bij de verdere transformatie van het gebied naar een bebouwingslint met andere functies dan agrarisch. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee goed aan op het toekomstige beeld van het gebied.

De gronden ter plaatse bestaan voornamelijk uit zandgronden. Door de voedselarme gronden en door het doorgaans lage organische stofgehalte in zandgronden zijn deze gronden minder geschikt voor landbouw. Het lage leemgehalte en de geringe bewortelingsdiepte maken dat er snel een vochttekort voor het gewas optreedt. Om de gronden geschikt te houden voor landbouw is het belangrijk om de organische stof op peil te houden. Dan blijft het vochtgebrek namelijk beperkt. Verder moet de bodem goed doorwortelbaar gehouden worden en moet aandacht worden geschonken aan de pH-waarde van de gronden (de gronden zijn vaak namelijk zuur). Daarnaast dient het organische stofgehalte op peil gehouden te worden en dienen mineralen aan de grond te worden toegevoegd. De landbouw op deze gronden vraagt daarmee een flinke investering. De mindere mate van geschiktheid van de gronden heeft mede geleid tot een transformatie van het gebied.

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient bekeken te worden of deze gevolgen heeft voor de bodemsamenstelling. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een verandering in de structuur van de bodem. Daarbij zal de bodemsamenstelling niet wijzigen. De voorgenomen ontwikkeling zal, door beëindiging van het agrarisch bedrijf, leiden tot een vermindering van het afvalwater. Een intensieve veehouderij vereist veel water voor het sproeien van de stallen en dergelijke. Door een verminderd watergebruik en een vermindering van het afvalwater blijft het vocht in de bodem beter op peil. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling leiden tot een afnemende druk op het grondwater en de drinkwatervoorziening. Omdat in mindere mate sprake zal zijn van afvalwater is sprake van een verminderde kans op het verontreinigen van de bodem ter plaatse

Zoals blijkt uit het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling goed binnen de transformatie van het gebied die met name vanaf de jaren 70 en 80 is ingezet. De verwachting is dat het gebied zich in de toekomst, vanwege de beperkte mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering en de ontwikkeling van de kern en de niet-agrarische functies in de omgeving, steeds meer zal blijven ontwikkelen als gemengd gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier goed bij aan. Verder zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de bodemgesteldheid ter plaatse en staat de bodemgesteldheid de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 1, sub a, onder 2:

Zoals nader is aangetoond in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op de in de omgeving aanwezige functies en/of waarden. Tevens zal met de voorgenomen beëindiging van de pelsdierhouderij sprake zijn van een aanzienlijke afname van de uitstoot van geur, fijnstof, stikstofoxiden, ammoniak en broeikasgassen. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling een positief effect hebben op de leefbaarheid in de omgeving.

Vanuit de maatschappij wordt volksgezondheid steeds meer gezien als belangrijke factor voor het woon- en leefgenot van de mens. Met de maatschappelijke discussie die momenteel speelt rondom volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en door de campagnes van dierenrechtenorganisaties wordt het beeld op intensieve veehouderijen steeds negatiever. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij, zijnde een pelsdierhouderij beëindigd. Daarmee wordt een deel van de angst bij omwonenden op risico's voor de volksgezondheid vanuit de veehouderij weggenomen. Er zal immers niet langer meer sprake zijn van een veehouderij met de mogelijk daarbij behorende gezondheidsrisico's.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.1) zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden en/of bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Tevens zullen ook geen andere functies in de ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad. Er is daarmee geen sprake van een belemmering van de agrarische ontwikkeling van het gebied.

Een intensieve veehouderij heeft een grote energiebehoefte. Daarnaast heeft een intensieve veehouderij een grote uitstoot van geur, fijnstof, broeikasgassen en ammoniak. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal de intensieve veehouderij ter plaatse worden beëindigd. Daarbij zal een deel van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het uitvoeren van een niet-agrarisch bedrijf voor statische op- en overslag. Een bedrijf voor statische op- en overslag heeft een aanzienlijk lagere energiebehoefte dan een volwaardig intensief veehouderijbedrijf. Het energieverbruik op de locatie zal daarmee aanzienlijk lager worden dan in de huidige situatie. Dit komt ten goede aan het klimaat en aan het milieu.

Daarnaast zal met de voorgenomen ontwikkeling de uitstoot van broeikasgassen aanzienlijk afnemen. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan een verbetering van het klimaat. Door een verminderde uitstoot van broeikasgassen zal minder sprake zijn van een bijdrage aan de klimaatsverandering en de opwarming van de aarde.

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Verkeer en parkeren" (paragraaf 4.4), geen sprake van aanpassingen aan of van een aantasting van de infrastructuur ter plaatse. Tevens zal parkeren geheel op eigen terrein plaatsvinden. Het aantal verkeersbewegingen zal met de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Daarmee zal er geen sprake zijn van nadelige gevolgen op de mobiliteit in het gebied.

De gewenste ontwikkeling betreft geen bedrijfsvoering die zal concurreren met functies op het bedrijventerrein. Doorgaans zijn bedrijven voor stalling van kampeervoertuigen en statische opslag niet op een bedrijventerrein gevestigd, maar op voormalige agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit komt voornamelijk door de grote hoeveelheid aan beschikbare voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het

buitengebied. Daarnaast is de agrarische grond aanzienlijk goedkoper dan grond op een bedrijventerrein, waardoor het voor veel ondernemers op een bedrijventerrein niet interessant genoeg is om grote gebouwen neer te zetten op bedrijfsgronden voor het stallen van caravans.

In de omgeving van Boekel is een grote vraag naar stallingsruimte voor kampeervoertuigen. Dit is door de partij waarmee de initiatiefnemer in samenwerking de stalling wil beheren nader onderzocht (zie hiervoor ook bijlage 1 bij deze onderbouwing). Daarbij is op postcodeniveau onderzocht waar alle kampeervoertuigen in Nederland zijn. In de regio van Venhorst zijn een aantal grote plaatsen waar relatief veel kampeervoertuigen zijn, namelijk:

- Helmond: 2.800 objecten;
- Uden: 1.850 objecten;
- Eindhoven: 5.400 objecten;
- Oss: 3.100 objecten;
- Wijchen: 1.500 objecten;
- Nijmegen: 3.100 objecten.

Op basis van deze aantallen kan de partij waarmee de initiatiefnemer in samenwerking de stalling wil beheren binnen 2 jaar een stalling met de omvang 250 plekken vullen. Voor de beeldvorming: een particuliere stalling doet hier ongeveer 5 tot 7 jaar over. Dit wordt bereikt door slimme marketingcampagnes op te zetten, door goed online vindbaar te zijn en door een hoge servicegraad te bieden. Kortom, de partij waarmee de initiatiefnemer in samenwerking de stalling wil beheren is ervan overtuigd dat de locatie een toevoeging is als stallingslocatie. Daarnaast voorziet een stalling in de regio Eindhoven aan een maatschappelijk probleem, aangezien er in deze regio een groot tekort is aan goede betaalbare stalling.

Er zal daarmee met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een overaanbod van stallingsruimte in de omgeving. Er is eerder een tekort aan ruimte. De voorgenomen ontwikkeling speelt daar op in. Er zal daarmee geen sprake zijn van leegstand elders in de regio.

De voorgenomen ontwikkeling komt met de statische opslag, zoals in het voorgaande omschreven, tegemoet aan een maatschappelijke vraag naar opslagruimte. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling een nieuwe invulling gegeven aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt leegstand en verpaupering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voorkomen. Ook daarmee wordt invulling gegeven aan een maatschappelijk vraagstuk waar veel gemeenten en provincies in Nederland mee te kampen hebben.

Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling maatschappelijke meerwaarde gecreëerd door het opwekken van duurzame energie door middel van zonnepanelen, niet alleen voor de eigen energiebehoefte, maar ruim voldoende om daarnaast ook nog een groot aantal huishoudens in de gemeente Boekel te voorzien van duurzaam opgewekte energie.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 1, sub a, onder 3:

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal, zoals nader is omschreven en verder is uitgewerkt in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), sprake zijn van een goede, bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Hiertoe is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt en onderbouwd. Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving.

Daarnaast zullen de huidige aanwezige sheds bij de voorgenomen ontwikkeling worden gesloopt. De oppervlakte van de te slopen sheds bedraagt ongeveer 2.850 m². Daarmee wordt ter plaatse overtollige bebouwing (vastgoed) in het buitengebied gesloopt.

Voor de mate van investering in de ruimtelijke kwaliteit is een berekening gemaakt op basis van forfaitaire bedragen die zijn afgesproken tussen de gemeente en de provincie. Uit deze berekening, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze onderbouwing, blijkt dat niet aan de noodzakelijke investering in de ruimtelijke kwaliteit op basis van deze afspraken kan worden voldaan. Echter zal de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, het resterende bedrag investeren in het fonds "Vitaal buitengebied" van de gemeente Boekel. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling die op voldoende wijze bijdraagt aan de verdere ontwikkeling en versterking van de omgevingskwaliteit. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf

"Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel" (paragraaf 3.3.2).

Verder wordt er aan de aanwezige bebouwing in zijn geheel een nieuwe invulling gegeven. Daarmee wordt leegstand van bebouwing in het buitengebied voorkomen. Hiermee wordt voorkomen dat de bebouwing verpaupert. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 1, sub b:

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het gehele bouwperceel benut voor de gewenste bedrijfsvoering. Er zal geen sprake zijn van splitsing in meerdere functies en/of bouwpercelen. De aanwezige agrarische bedrijfswoning zal als bedrijfswoning bij het gewenste niet-agrarische bedrijf worden gebruikt. Er is daarmee eveneens geen sprake van de afsplitsing van de bedrijfswoning.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 1, sub c:

Ter plaatse zijn momenteel sheds aanwezig die minder geschikt zijn voor de gewenste bedrijfsvoering. Daarmee zijn de aanwezige sheds niet geschikt voor de toekomstige bedrijfsvoering. Bij de voorgenomen ontwikkeling zullen de aanwezige sheds, van in totaal ongeveer 2.850 m², daarom in zijn geheel worden gesloopt. Er is daarmee sprake van de sloop van overbodige bebouwing.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 1, sub d, onder 1:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van de vestiging van of de omschakeling naar een kantoorfunctie met een baliefunctie.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 1, sub d, onder 2:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van activiteiten ten behoeve van een lawaaisport. Er vinden ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten gericht op sport plaats.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 1, sub d, onder 3:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van de bewerking van mest.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 2, sub a:

De gewenste stalling zal slechts 5 dagen per week geopend zijn. Op basis van onderzoek van de partij waarmee de initiatiefnemer in samenwerking de gewenste stalling wil gaan beheren is gebleken dat de gewenste stalling in de gewenste omvang, wanneer deze 5 dagen per week is geopend, zal leiden tot maximaal 2 bezoeken per dag van personen die het object (caravan, camper, etc.) komen stallen of halen. In de maanden mei, juni en september en oktober zal het aantal bezoeken per dag gemiddeld hoger liggen, omdat dit de drukke vakantieperiodes betreffen. In deze maanden zal het aantal bezoeken per dag echter niet hoger liggen dan maximaal 10. Gemiddeld betreft dit minder dan 1 bezoek per uur. Er is daarmee geen sprake van een bedrijvigheid die een grote aantrekkende werking heeft van buitenaf.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 2, sub b:

De afwijking wordt verleend voor een niet-agrarische bedrijfsvoering in maximaal milieucategorie 2 en het aanleggen van zonnepanelen op het maaiveld. Er worden met de afwijking geen andere activiteiten toegestaan buiten de reeds toegestane agrarische activiteiten en de aangevraagde activiteiten. Bij een eventuele vervolgpcedure en/of wijziging van het omgevingsplan voor het buitengebied zullen de toegestane activiteiten concreet worden vastgelegd in regels. Daarmee worden geen andere bedrijfsmatige activiteiten toegestaan dan worden aangevraagd.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 2, sub c:

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal de stalling (en eventuele opslag) geheel in de reeds bestaande

bebouwing plaatsvinden.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 2, sub d:

Indien de aangevraagde omvang niet langer toereikend blijkt te zijn en de maximaal toegestane omvang niet voldoende blijkt dan zal in plaats van een verdere uitbreiding worden gekeken naar een alternatieve locatie.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 3, sub a:

Er is sprake van kleinschalige bedrijvigheid wanneer de bedrijvigheid een relatief kleine weergave betreft van de bedrijvigheid van het gebied en wanneer het oppervlaktebeslag een relatief kleine weergave betreft van het totale gebied.

De oppervlakte van het bestemmingsvlak voor het niet-agrarisch bedrijf zal ongeveer 7.938 m² groot zijn. Daarnaast zal ongeveer 2.734 m² worden gebruikt voor de aanleg van zonnepanelen. Ten slotte zal nog ongeveer 1.633 m² aan agrarische gronden worden gebruikt als tuin bij de bedrijfswoning en voor verharding bij het bedrijf. De totale bedrijfsoppervlakte bedraagt daarmee ongeveer 1,23 hectare. Het huidige bouwvlak is ongeveer 1,5 hectare groot. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de oppervlakte ten behoeve van het uitgevoerde bedrijf daarmee afnemen met ongeveer 0,27 hectare.

De locatie is gelegen in een landbouwgebied met landbouwkavels met een relatief grote oppervlakte. Het directe gebied waarin de locatie is gelegen, het gebied dat is afgekaderd door de dichtstbijzijnde wegen (Telefoonstraat, Statenweg, Gagelstraat en Langstraat) heeft een oppervlakte van ruim 62 hectare. Dit gebied betreft daarnaast slechts een zeer klein deel van het gehele agrarisch gebied waarin de locatie is gelegen. De oppervlakte van de locatie betreft daarmee nog geen 2,5% van het door de dichtstbijzijnde wegen afgekaderde gebied en een nog veel kleiner percentage van het totale agrarisch gebied waarin de locatie is gelegen. Er is daarmee sprake van een oppervlaktebeslag dat slechts een kleine weergave betreft van het totale gebied.

De locatie is echter in een gebied gelegen dat zich vooral kenmerkt door landschappelijke openheid, waarin nauwelijks bedrijvigheid plaatsvindt. Op de locatie bevindt zich echter reeds een bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing. Het bedrijf heeft daarmee al geruime tijd de positie in het landschap die het nu heeft. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing, zijnde de sheds voor het houden van pelsdieren, worden gesloopt. Het bouwvlak zal op de plaats van de te slopen bebouwing worden teruggebracht naar agrarische gronden zonder bouwvlak, waarmee wordt geborgd dat op de plaats van de te slopen sheds geen nieuwe bedrijfsgebouwen meer kunnen worden gebouwd. Daarmee zal de impact van het bedrijf op de landschappelijke openheid afnemen.

De gronden ter plaatse van de te slopen sheds, welke worden teruggebracht naar agrarische gronden zonder bouwvlak, zullen worden gebruikt voor de realisatie van een zonnepanelenveld, waarbij zonnepanelen op stellingen op het maaiveld worden aangelegd. De zonnepanelen hebben echter een meer open uitstraling en zijn minder hoog dan de huidige sheds, waarmee de impact van de panelen op het open landschap kleiner is dan die van de huidige sheds. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling, mede met de borging dat ter plaatse van de huidige sheds geen nieuwe bedrijfsgebouwen meer kunnen worden gebouwd, een minder grote impact hebben op de landschappelijke openheid van het landschap dan dat de huidige situatie momenteel heeft.

Zoals reeds eerder omschreven zal de gewenste stalling slechts beperkt geopend zijn, wat zal leiden tot maximaal 2 bezoeken per dag van personen die het object (caravan, camper, etc.) komen stallen of halen. In de maanden mei, juni en september en oktober zal het aantal bezoeken per dag gemiddeld hoger liggen, omdat dit de drukke vakantieperiodes betreffen. In deze maanden zal het aantal bezoeken per dag echter niet hoger liggen dan maximaal 10. Gemiddeld betreft dit minder dan 1 bezoek per uur. Er is daarmee geen sprake van een bedrijvigheid die een grote aantrekkende werking heeft van buitenaf. Het aantal bezoekers van het bedrijf is daarmee dusdanig klein dat sprake is van een kleinschalige bedrijvigheid.

De werkzaamheden op het bedrijf zelf beslaan het plaatsen, verplaatsen of uitrijden van gestalde objecten. De gestalde objecten behoeven echter geen regelmatige verplaatsing, waarmee de arbeidsintensiteit op het bedrijf relatief laag ligt. Daarnaast vindt kleinschalig onderhoud aan de objecten plaats. Hierbij moet worden gedacht aan het tijdig wassen van de gestalde objecten en wellicht een keer

het controleren van de bandenspanning (en daarbij als nodig lucht bijvullen in de banden). Ook dit betreft geen zeer arbeidsintensieve activiteiten. De arbeid kan ter plaatse worden uitgevoerd door één of twee personen, waarmee geen sprake is van een arbeidsintensief bedrijf. De bedrijvigheid is daarmee aan te merken als kleinschalig.

Verder dient te worden bekeken of het doelmatig is om het bedrijf op een bedrijventerrein te vestigen. De gewenste bedrijvigheid bestaat uit het stallen van caravans, campers en/of andere kampeervoertuigen en statische opslag. De stalling is daarmee sterk gerelateerd aan de recreatieve sector. De recreatieve sector is doorgaans grotendeels aan het buitengebied gebonden. Tevens zou vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein betekenen dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie leeg komt te staan. Dit past niet binnen de doelstellingen om de leegstand van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te verminderen. Daarnaast betekent leegstand van de bebouwing dat deze niet (goed) meer wordt onderhouden, waardoor verpaupering van de bebouwing optreedt. Daarmee zal de beeldkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving verslechteren. Tevens komt het vaak voor dat leegstaande voormalige agrarische bebouwing wordt gebruikt voor illegale en soms zelfs criminele activiteiten. Dit is op de locatie niet wenselijk.

Daarnaast is het op een bedrijventerrein vaak van belang dat het vele (soms zware) industrieel verkeer geen hinder ondervindt. Het halen en brengen van gestalde objecten kan leiden tot hinder voor het verkeer op het bedrijventerrein. In het buitengebied zal het halen en brengen van gestalde objecten in vele mindere mate leiden tot hinder, omdat de wegen in het buitengebied vaak veel minder druk zijn dan de wegen op een bedrijventerrein. De vestiging van het gewenste bedrijf in het buitengebied is daarmee meer voor de hand liggend.

Verder is, zoals nader omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.3), met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarmee vestiging in stedelijk gebied niet voor de hand ligt.

De initiatiefnemer heeft de grond waarop de gewenste ontwikkeling zal plaatsvinden reeds in eigendom. Als de initiatiefnemer zou moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein dan zouden hiervoor nieuwe gronden op een bedrijventerrein moeten worden aangekocht. De gronden op een bedrijventerrein zijn vaak erg duur. Dit zou betekenen dat de initiatiefnemer een aanzienlijke investering zou moeten doen om te kunnen verplaatsen naar een bedrijventerrein. Deze investering is, gezien de prijs van de gronden op een bedrijventerrein, voor de initiatiefnemer niet haalbaar om daarna te leiden tot een rendabele bedrijfsvoering. Zelfs als de huidige locatie verkocht zou worden dan zouden de opbrengsten van de verkoop van de locatie niet voldoende zijn om de aankoop van een locatie op een bedrijventerrein rendabel te maken. Daarmee is de vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein financieel niet haalbaar voor de initiatiefnemer.

Het is daarmee niet doelmatig om het gewenste bedrijf van de initiatiefnemer op een bedrijventerrein te vestigen.

Het bestemmingsvlak en de overige gronden worden vastgelegd in concrete bestemmingen op een bij een bestemmingsplan behorende verbeelding. De maximale oppervlakte die gebruikt kan worden voor de gewenste bedrijvigheid wordt daarmee vastgelegd en geregeld in een bestemmingsplan.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 3, sub b:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een voorziening voor detailhandel.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.73, lid 3, sub c:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Aan de voorwaarden voor vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied zoals zijn opgenomen in artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening wordt daarmee voldaan.

Naast de specifieke voorwaarden voor het vestigen van een niet-agrarische ontwikkeling in het landelijk gebied gelden algemene regels voor het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit. Hiervoor zijn de volgende regels opgenomen:

"Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit"

Lid 1:

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2:

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. meerwaardecreatie."*

Voor elk van de afzonderlijk genoemde onderdelen voor een goede omgevingskwaliteit zijn vervolgens aanvullende bepalingen opgenomen.

Voor zorgvuldig ruimtegebruik gelden de volgende aanvullende bepalingen:

"Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik"

Lid 1:

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;**
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2:

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel."

Ad. 3.6, lid 1, sub a:

Er is geen sprake van nieuwvestiging en/of onvoldoende ruimte, waardoor uitbreiding noodzakelijk is. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een toedeling van een functie binnen het huidige ruimtebeslag.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.6, lid 1, sub b:

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit is nader omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.3).

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.6, lid 1, sub c:

Alle aanwezige bebouwing is geconcentreerd binnen het bouwperceel. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van bebouwing buiten het bouwperceel.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Ad. 3.6, lid 2:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een bestaand bouwperceel. Dit bouwperceel zal niet

worden uitgebreid ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het bouwvlak zal ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden verkleind, waarmee het strak om de bestaande bebouwing komt te liggen. Daarmee is geen sprake van mogelijk nieuw ruimtebeslag. Tevens zullen de bestaande sheds worden gesloopt. Dit betekent een afname van de oppervlakte aan gebouwen ter plaatse. In plaats van de sheds zullen zonnepanelen op maaiveld worden opgericht, maar ook deze worden binnen het bestaande ruimtebeslag opgericht. Er is daarmee geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. Daarnaast wordt alle bebouwing compact binnen het bestaande ruimtebeslag opgericht.

Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Er is, zoals blijkt uit het voorgaande, met de voorgenomen ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor wat betreft de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering zijn in de verordening de volgende aanvullende voorwaarden opgenomen:

"Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

Lid 1:

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2:

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Lid 3:

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid."

Zoals nader is aangetoond en omschreven in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een mogelijke aantasting van de in het gebied (mogelijk) voorkomende waarden en/of functies. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijke negatieve effecten op de genoemde lagen en/of kenmerken daarvan.

Voor wat betreft de meerwaardecreatie gelden vanuit de verordening de volgende aanvullende bepalingen:

"Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Lid 1:

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;*
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.*

Lid 2:

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie."

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal een pelsdierhouderij worden beëindigd. Een pelsdierhouderij heeft een grote uitstoot van geur, fijnstof, stikstofoxiden, broeikasgassen en ammoniak. Bij de voorgenomen beëindiging zal de uitstoot van het bedrijf vrijwel geheel worden beëindigd. Dit heeft een aanzienlijke meerwaarde op het gebied van milieu en natuur. Het woon- en leefklimaat in de omgeving zal met de voorgenomen ontwikkeling daarmee worden verbeterd.

Daarnaast zal met de voorgenomen ontwikkeling worden voorzien in voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie. Door de aanleg van zonnepanelen wordt bijgedragen aan een verdere verduurzaming van het gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling zal aanzienlijk meer aan duurzame energie worden opgewekt dan dat het voorgenomen bedrijf nodig zal hebben, waarmee een groot aantal huishoudens de gemeente of regio kunnen worden voorzien van duurzaam opgewekte elektriciteit. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het behalen van de energiedoelstellingen van de overheid.

Tevens zal met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), worden voorzien in een goede bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Hiertoe is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt en is onderbouwd. Het voorzien in een goede landschappelijke inpassing is opgenomen als een van de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals zijn genoemd in artikel 3.9 van de verordening en is derhalve aan te merken als een vorm van meerwaardecreatie.

Ten slotte zal met de voorgenomen ontwikkeling een deel van de aanwezige bebouwing worden gesloopt. De huidige aanwezige sheds zijn minder geschikt voor de gewenste bedrijfsvoering en zijn daarmee aan te merken als overtollige bebouwing. In totaal is ongeveer 2.850 m² aan sheds aanwezig die zullen worden gesloopt. Sloop van bebouwing is in artikel 3.9 van de verordening eveneens opgenomen als mogelijkheid voor kwaliteitsverbetering van het landschap en is derhalve ook aan te merken als een vorm van meerwaardecreatie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal daarmee worden voorzien in meerwaardecreatie.

Gezien bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, geen sprake is van een mogelijke aantasting van de functies en waarden in de verschillende lagen en/of de kenmerken daarvan en sprake is van meerwaardecreatie wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de regels zoals zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

De gemeente Boekel heeft op 8 september 2011 de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

Vanuit de structuurvisie wordt gemeente Boekel mede geprofileerd als een echte werkgemeente met veel lokale bedrijven, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. De gemeente wil zich in de toekomst als werkgemeente blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten voldoende kansen krijgen zich verder te ontplooiën. Door de terugtrekkende werkgelegenheid in de agrarische sector zal een deel van deze werkgelegenheid in andere sectoren moeten worden opgevangen. Naast kleinschalige nieuwe economische functies op agrarische locaties zal daarvoor ook extra werkgelegenheid voor deze mensen binnen andere sectoren moeten worden gecreëerd.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de trend waarbij de werkgelegenheid in de agrarische sector terugloopt en een nieuwe invulling moet worden gegeven aan de werkgelegenheid in een andere bedrijfstype. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor een dergelijke omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf.

De nadruk van de beleidsopgaven in het buitengebied ligt op de thema's (duurzame) landbouw, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en leefbaarheid. Duidelijk is het accent op de landschappelijke inpassing. In de verschillende beleidsopgaven wordt veel ruimte gegeven voor nieuwe agrarische en

recreatieve activiteiten, mits deze passen in het landschap. Activiteiten die de landschappelijke en ecologische waarde van de gemeente versterken, worden gestimuleerd. Aandachtsgebieden in de landbouw zijn de champignonteelt, de intensieve veehouderij en de stoppers.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een stoppende agrariër. Ten behoeve van de voorgenomen omschakeling naar een andere vorm van bedrijvigheid wordt, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), voorzien in een bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Hiertoe is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt en onderbouwd. De voorgenomen landschappelijke inpassing zal bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Tevens zal bij de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van de sloop van overtollige bebouwing, wat eveneens bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de doelstellingen die de gemeente heeft voor het landelijk gebied.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Boekel van gemeente Boekel.

3.3.2 Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" vastgesteld. 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.

De beleidsvisie bestaat uit drie delen:

1. Deel 1: De Strategie;
2. Deel 2: De Kwaliteitsgids;
3. Deel 3: Waarderingen.

Deel 1: Strategie:

De strategie vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Boekel. Voor het landelijk gebied is daarin aangegeven dat het gebruik meer divers zal worden en dat daarvoor ook de ruimte zal worden geboden. Benoemd is dat er nieuwe wegen bewandeld moeten worden met nadruk op de kwaliteit van het landelijk gebied en het beter in balans komen van people, planet, profit.

Deze strategie geeft aan hoe dat verder vorm kan krijgen. In de strategie wordt ook nadrukkelijk de relatie gelegd met de zonering uit de structuurvisie. Feitelijk is er dus sprake van een wisselwerking tussen de strategie en de structuurvisie.

De strategie heeft hiervoor vier leidende principes vastgelegd, welke worden gehanteerd bij een eerste toets van initiatieven, namelijk:

1. Zonering van prioritaire functies;
2. Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap;
3. Zonering tussen rust-luwte-dynamiek;
4. Behoud van de balans tussen dorp en buitengebied.

Zonering prioritaire functies:

De locatie is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Landbouwontwikkelingsgebied'. Dit is een gebied waarin van oudsher de ontwikkeling van agrarische bedrijven, en met name intensieve veehouderijen, de prioriteit heeft. Echter is het gebied in de loop der jaren steeds meer aan het transformeren. Naast landbouwbedrijven en veehouderijen vestigen zich ook steeds meer niet-agrarische functies in het landbouwontwikkelingsgebied. Daarnaast stammen de landbouwontwikkelingsgebieden uit het Reconstructiebeleid dat reeds niet meer van toepassing is. Vanuit het omgevingsplan voor het buitengebied is de zonering in reconstructiegebieden inmiddels ook komen te vervallen, waarmee de locatie in het landelijk gebied is gelegen, waarbinnen mogelijkheden voor andere ontwikkelingen zijn opgenomen dan agrarische ontwikkelingen.

De gewenste ontwikkeling voorziet in een omschakeling van een intensieve veehouderij waarop pelsdieren worden gehouden naar een niet-agrarisch bedrijf voor het stallen van caravans, campers en

overige kampeervoertuigen en statische opslag. Daarbij zal een deel van de aanwezige bebouwing worden gesloopt. De overige bebouwing zal in zijn geheel worden voorzien van zonnepanelen. Op de plaats van de te slopen bebouwing zullen eveneens zonnepanelen op maaiveld worden aangelegd.

Met de beëindiging van de intensieve veehouderij wordt een aanzienlijke milieuwinst behaald, waarmee wordt bijgedragen aan het oplossen van de overbelaste geursituatie in de gemeente Boekel. Daarnaast wordt op duurzame wijze voorzien in het opwekken van energie, waarbij voldoende duurzame energie wordt opgewerkt om, naast het eigen bedrijf volledig van duurzame energie te kunnen voorzien, eveneens een groot aantal huishoudens binnen de gemeente van duurzame energie te kunnen voorzien. Daarmee draagt de ontwikkeling eveneens bij aan de energiedoelstellingen van de overheid.

Omdat het gebied steeds meer aan het transformeren is en de nadruk steeds minder op het agrarisch doorontwikkelen komt te liggen is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen het gebied.

Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap:

Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hiertoe heeft de gemeente een regeling voor tegenprestaties ontwikkeld.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), worden voorzien in een goede, bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Hiertoe is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt en onderbouwd. De voorgenomen landschappelijke inpassing zal een bijdrage leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De realisatie en het in stand houden van de voorgenomen landschappelijke inpassing is meegenomen in de regeling voor tegenprestaties. Dit is verderop in deze paragraaf nader uitgewerkt.

Daarnaast zal bij de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van sloop van gebiedsontsierende en overvloedige bebouwing. Met de sloop van de bebouwing zal eveneens worden bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook de sloop van bebouwing is meegenomen in de regeling tegenprestaties. Dit is eveneens verderop in deze paragraaf nader uitgewerkt.

Voor de tegenprestatie is, volgens de systematiek van de gemeente Boekel, een berekening gemaakt van de mate van investeren in de ruimtelijke kwaliteit die wordt gedaan door de initiatiefnemer. De resultaten van deze berekening zijn in bijlage 4 van deze onderbouwing opgenomen.

Dit is verderop in deze paragraaf nader uitgewerkt onder de toetsing aan deel 3: Waarderingen.

Zonering rust-luwte-dynamiek:

Het plan voldoet aan de rust - luwte - dynamiek voor het landelijke gebied. Ter plaatse is sprake van een dynamisch gebied, waarbinnen kleinschalige functies kans tot ontwikkeling hebben. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de dynamiek van het gebied.

Behoud van de balans tussen dorp en buitengebied:

Het plan voorziet niet in concurrerende activiteiten ten opzichte van de dorpskernen. Er is daarnaast ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van een ontwikkeling die bijdraagt aan de beleving van het landelijk gebied.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten uit deel 1: de strategie van de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" van de gemeente Boekel.

Deel 2: De Kwaliteitsgids:

In de kwaliteitsgids zijn globale ontwerprichtlijnen opgenomen voor het landelijk gebied van de gemeente Boekel. Daarbij is in aansluiting met de structuurvisie onderscheid gemaakt in landschappelijke deelgebieden en buurtschappen. De zones beekdal, open agrarisch landschap, woonwerklandschap en agrarisch landschap uit de structuurvisie zijn vertaald naar landschappelijke deelgebieden. De kwaliteitsgids is daarbij bedoeld als leidraad en inspiratiebron en als beoordelingskader voor de gemeente.

Bij de beoordeling van initiatieven zal gestreefd worden naar het ideaalbeeld dat in de visie wordt beschreven. Dit is echter geen keiharde voorwaarde voor de gemeente. Indien een initiatiefnemer

voldoende kan motiveren waarom deze een ander beeld geeft, dan kan de uitvoering ook afwijken van het idealistische visiebeeld.

De kwaliteitsgids is opgenomen om de kwaliteit te waarborgen van het landelijk gebied van de gemeente Boekel, ondanks de variatie van functies die te vinden zijn in het landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied door het voorzien in een goede, bij het gebied passende landschappelijke inpassing en door de sloop van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee ook aan de richtlijnen uit deel 2: de kwaliteitsgids uit de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" van gemeente Boekel.

Deel 3: Waarderingen:

Het laatste deel 'waarderingen' gaat in op de tegenprestatie die moet worden geleverd.

Hierbij wordt extra ruimte geboden voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, al dan niet in bepaalde gebieden, waarbij de beoogde kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de bestemmingswinst die voortvloeit uit de ruimtelijke ontwikkeling. Er moet altijd een minimale kwaliteitsverbetering met het plan worden gerealiseerd door het initiatief. Als alternatief heeft de gemeente een fonds "Vitaal Buitengebied Boekel" ingesteld, waarmee de gemeente zelf de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied kan uitvoeren als het plan daar onvoldoende ruimte voor biedt. Het fonds kan worden gebruikt als een ontwikkeling zelf niet kan voorzien in de noodzakelijke kwaliteitswinst. De initiatiefnemer/ontwikkelaar betaalt mee aan kwaliteitswinst elders binnen de gemeente Boekel.

De gemeente acht de noodzaak van een dergelijk fonds aanwezig, omdat in de praktijk niet alle wenselijke ontwikkelingen zelf kunnen voorzien in de benodigde kwaliteitsverbetering. Er zijn situaties denkbaar waar bijvoorbeeld te weinig fysieke ruimte aanwezig is om de tegenprestatie uit te kunnen voeren.

Het beleid schrijft ook voor dat deze tegenprestatie wordt gewaarborgd middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente over de uitvoering, beheer en eventuele boeteclausules die van toepassing zijn.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij, met de daarbij behorende overlast aan de omgeving (geur, geluid, fijnstof, ammoniak, etc.), beëindigd. Hiermee zal het woon- en leefklimaat in de omgeving (aanzienlijk) verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee een grote winst op het gebied van milieu. Dit draagt bij aan de leefkwaliteit in het gebied.

Daarnaast zal met de voorgenomen ontwikkeling een deel van de huidige bebouwing worden gesloopt. Het betreft de huidige aanwezige sheds. Daarmee is sprake van de sloop van gebiedsontsierende bebouwing, wat leidt tot ontstening van het landschap. Hiermee wordt een forse bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Tevens zal ter plaatse, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), worden voorzien in een goede en bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Hiertoe is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 3 van deze onderbouwing) waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt en onderbouwd. Met de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt een extra bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en van de omgeving. Het aanzicht van de locatie en op de locatie zal verbeteren, waarmee sprake is van een kwaliteitsverbeterende maatregel.

Gezamenlijk zal, met de beëindiging van de intensieve veehouderij (milieuwinst), het slopen van bebouwing (ontstening) en de realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing (kwaliteitsverbetering van het landschap) in voldoende mate sprake zijn van tegenprestaties ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is, volgens de systematiek voor het bepalen van de mate van investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Boekel, een berekening gemaakt, waarin de bestemmingswinst is berekend als gevolg van het voorgenomen initiatief. Daarbij is gebruik gemaakt van de forfaitaire bedragen die tussen de gemeente en de provincie zijn afgesproken. Vervolgens is aan de hand van de te behalen bestemmingswinst berekend hoeveel moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Daarin zijn de door de initiatiefnemer uit te voeren tegenprestaties zoals in het voorgaande zijn omschreven opgenomen. Deze investeringen zijn afgewogen tegen de noodzakelijke investering. Zoals blijkt uit de resultaten van de berekening die is gemaakt, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 4 van deze onderbouwing, blijkt dat met de voorgenomen tegenprestaties nog onvoldoende wordt geïnvesteerd

in de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer zal het resterende bedrag echter investeren in het fonds "Vitaal buitengebied" van de gemeente Boekel. Daarmee zal alsnog voldoende kwaliteitsverbetering worden behaald.

De tegenprestaties die door de initiatiefnemer worden uitgevoerd zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee zijn de tegenprestaties ook juridisch geborgd.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten uit deel 3: waarderingen van de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" van de gemeente Boekel.

Zoals blijkt uit het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen elk van de drie delen van de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" van de gemeente Boekel. Hiermee is geen sprake van een ontwikkeling in strijd met de beleidsvisie.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1. Milieu

4.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucategorie wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies. De genoemde afstanden betreffen echter geen harde normen maar richtafstanden waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Dit houdt in dat wanneer niet aan de afstanden wordt voldaan een nadere motivatie noodzakelijk is waaruit blijkt dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf in milieucategorie 2.

Voor ontwikkelingen tot milieucategorie 2 bedraagt de grootste richtafstand vanuit de VNG handreiking 30 meter.

Het dichtstbijzijnde gevoelig object, de woning aan de Telefoonstraat 41, bevindt zich op een afstand van ongeveer 57 meter (gemeten van bouwvlak van de initiatiefnemer tot bestemmingsvlak van de woning). Hiermee wordt aan de gestelde richtafstanden voldaan en zal met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder worden veroorzaakt aan gevoelige objecten in de omgeving.

Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Ter plaatse wordt voorzien in een voorziening voor bed & breakfast. Vanuit jurisprudentie is te herleiden dat een voorziening voor verblijfsrecreatie, waaronder bed & breakfast, niet als gevoelig object wordt beschouwd indien deze niet meer dan 200 dagen per jaar geopend is en wanneer mensen daarin niet langer dan een aaneengesloten periode van 30 dagen verblijven. De betreffende bed & breakfast voorziening zal niet langer dan 200 dagen per jaar geopend zijn en er zal geen sprake zijn van mensen die langer dan een aaneengesloten periode van 30 dagen verblijven. De gewenste voorziening zal daarmee niet worden gezien als een gevoelig object.

De wens van de initiatiefnemer is om ter plaatse een bedrijf voor de stalling van caravans, campers en overige kampeervoertuigen en statische opslag te realiseren. Echter zal op grond van de afwijking in feite iedere vorm van bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Daarmee kan mogelijk sprake zijn van een ruimte waarin gedurende langere tijd mensen verblijven en daarmee van gevoelig object.

In de nabije omgeving van de locatie zijn enkele burgerwoningen gelegen. Burgerwoningen veroorzaken geen onevenredige hinder aan de omgeving en zullen niet verder worden beperkt door de komst van extra gevoelige objecten.

Verder zijn in de omgeving van de locatie de volgende inrichtingen gelegen:

- Telefoonstraat 39b: Niet-agrarisch bedrijf voor activiteiten in milieucategorie 1 en/of 2;

- Telefoonstraat 39a en 39a-1: Niet-agrarisch bedrijf voor activiteiten in milieucategorie 1 en/of 2;
- Gagelstraat 1: Agrarisch bedrijf, zijnde een veehouderij waarop zoogkoeien en varkens worden gehouden;
- Telefoonstraat 16: Agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij.
- Telefoonstraat 43: Agrarisch bedrijf, zijnde een vollegrondsteeltbedrijf;
- Telefoonstraat 18: Agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij;

Telefoonstraat 39a en 39a-1 en Telefoonstraat 39b:

Op beide locaties is een niet-agrarisch bedrijf voor activiteiten in milieucategorie 1 en/of 2 gevestigd. De grootste richtafstand voor activiteiten in milieucategorie 1 en/of 2 bedraagt 30 meter vanuit de VNG handreiking. De bedrijven zijn, gemeten van bouwvlak tot bouwvlak, gelegen op een afstand van ongeveer 65 en 158 meter.

Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan en zal geen sprake zijn van een onevenredige belemmering van de beide bedrijven.

Gagelstraat 1:

Op deze locatie is een intensieve veehouderij waarop zoogkoeien en varkens worden gehouden gevestigd. Vanuit de VNG handreiking bedraagt de grootste richtafstand voor een dergelijke inrichting 200 meter. Het bedrijf is, gemeten van bouwvlak tot bouwvlak, gelegen op een afstand van ongeveer 168 meter. Daarmee wordt niet aan de richtafstanden voldaan.

De richtafstand van 200 meter betreft die voor geur. De daarna grootste richtafstand betreft 50 meter (voor geluid). Aan de overige richtafstanden wordt daarmee ruimschoots voldaan.

De richtafstanden zijn geen harde afstanden, maar richtlijnen waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Op het gebied van geur dient te worden aangetoond of ter plaatse van de gewenste bedrijfsbebouwing dan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Zoals nader omschreven in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) kan ter plaatse van de bedrijfsbebouwing een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd, waarmee voldoende gemotiveerd van de richtafstanden is af te wijken en het betreffende bedrijf aan de Gagelstraat 1 niet in de ontwikkelingsmogelijkheden zal worden beperkt.

Telefoonstraat 16, Telefoonstraat 18 en Telefoonstraat 43:

Op alle drie de locaties is een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij gevestigd. Voor dergelijke bedrijven geldt vanuit de VNG handreiking als grootste richtafstand een afstand van 30 meter. Wel kunnen op de betreffende bedrijven bij wijze van nevenactiviteit paarden gehouden worden vanuit het omgevingsplan. Voor het houden paarden geldt als grootste richtafstand een afstand van 50 meter. Derhalve dient de richtafstand van 50 meter in beschouwing te worden genomen.

De betreffende bedrijven zijn, gemeten van bouwvlak tot bouwvlak, gelegen op een afstand van ongeveer 265 meter, 267 meter en 366 meter.

Daarmee wordt ruimschoots aan de gestelde richtafstanden voldaan, waarmee deze bedrijven geen van allen in de ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden geschaad.

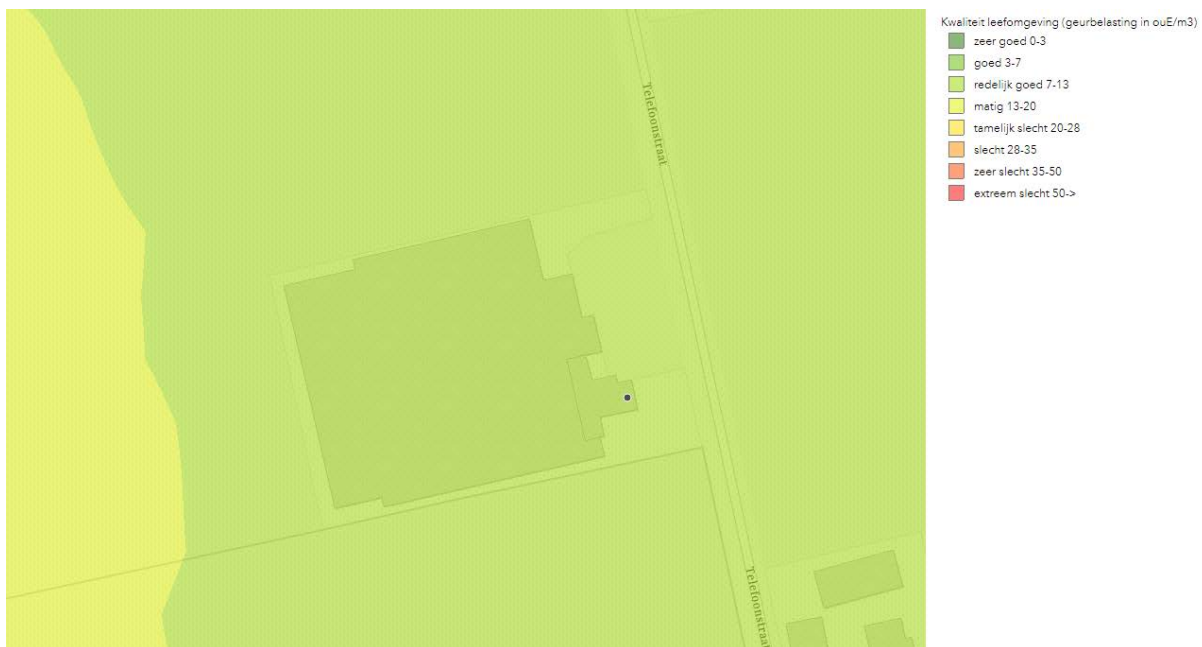
4.1.2 Geur

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een het beëindigen van een intensieve veehouderij waarop pelsdieren worden gehouden, waarbij deze zal worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor het stallen van caravans, campers en overige kampeermiddelen en statische opslag. Een stalling van kampeervoertuigen en statische opslag veroorzaakt geen geurhinder aan de omgeving. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een toename van de geurbelasting aan gevoelige objecten in de omgeving.

Daarnaast zal met de voorgenomen ontwikkeling een pelsdierhouderij worden beëindigd. Met het beëindigen van de pelsdierhouderij zal de geurbelasting aan de omgeving aanzienlijk afnemen. Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een verbeterde situatie op het gebied van geur in de omgeving. Het woon- en leefklimaat van het gebied waarin de locatie is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling daarmee alleen maar verbeteren.

Naast het feit dat een ontwikkeling geen onevenredige geurhinder aan de omgeving mag veroorzaken moet, wanneer sprake is van nieuwe gevoelige objecten, sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voorgenomen bed & breakfast betreft, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.1) geen gevoelig object. Een bedrijf voor statische opslag wordt ook niet gezien als gevoelig object. Omdat echter ter plaatse volgens de afwijking activiteiten in milieucategorie 1 en/of 2 zijn toegestaan kan zich in de bebouwing echter een gevoelige functie vestigen. Derhalve dient het bedrijfsgebouw te worden gezien als een mogelijk gevoelig object. Voor gevoelige objecten dient te worden aangetoond dat sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.

Volgens de kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB), die voor heel de provincie Noord-Brabant een actuele kaart hebben opgesteld van de achtergrondbelasting op het gebied van geur, blijkt dat de achtergrondbelasting op het gebied van geur, zoals te zien in de volgende figuur, ter plaatse tussen de 7 en 13 odeurunits per m³ lucht bedraagt, wat gelijk staat aan een redelijk goed woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat wordt aanvaardbaar geacht wanneer de achtergrondbelasting niet meer bedraagt dan 20 odeurunits per m³ lucht. Ter plaatse is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.



*Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur.
Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.*

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) voor fijnstof en stikstofoxiden (NO₂).

Projecten die wel 'in betekende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

4.1.3.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen grootschalige infrastructurele of industriële ontwikkeling en geen ontwikkeling van een veehouderij. De uitstoot van fijnstof zal met de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen, waarmee sprake is van een zogenaamde NIBM-ontwikkeling. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal een pelsdierhouderij worden beëindigd. Met het beëindigen van de pelsdierhouderij zal de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden aanzienlijk afnemen. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit. Daarmee zal het woon- en leefklimaat in de omgeving alleen maar verbeteren met de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3.2 Luchtkwaliteit vanuit verkeersbewegingen

Naast het feit dat geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van wijzigingen in de inrichting dient ook de uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen meegenomen te worden.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Hiermee is de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van het aantal verkeersbewegingen verwaarloosbaar en valt onder de noemer NIBM, waarmee geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

4.1.3.3 Luchtkwaliteit ten aanzien van de locatie

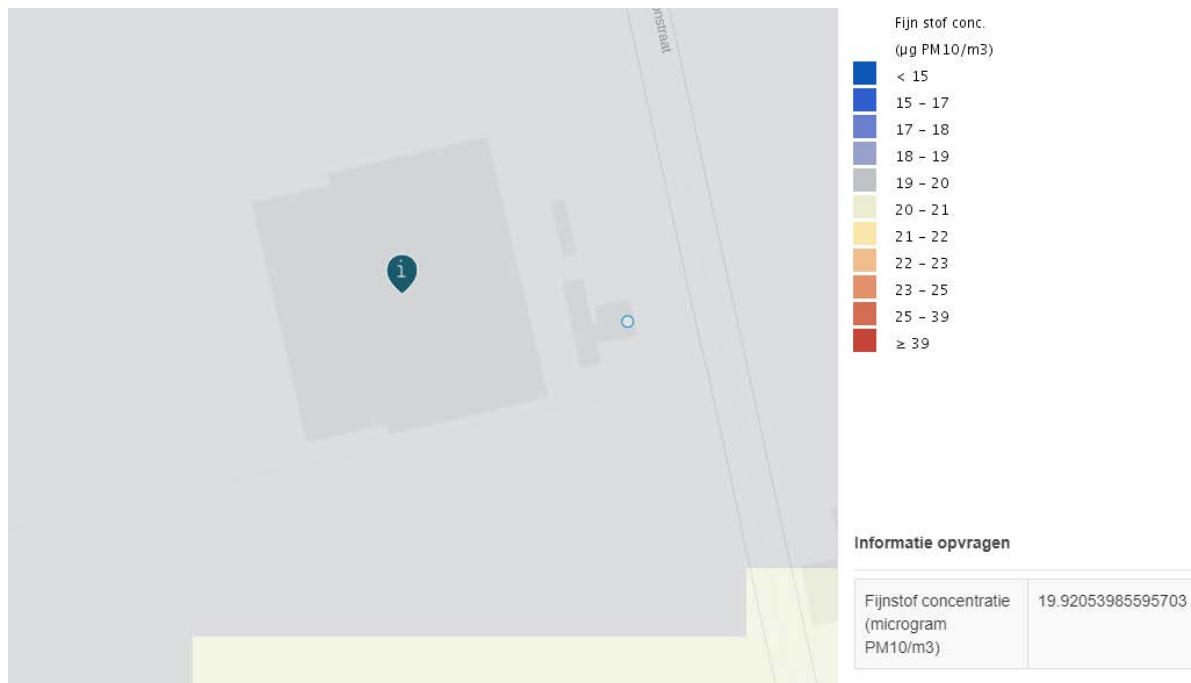
Wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuw op te richten gevoelige objecten sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit. Hierbij is de achtergrondconcentratie van fijnstof en stikstofoxiden bepalend.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij beëindigd en omgeschakeld naar ene bedrijf voor het stallen van caravans, campers en/of overige kampeervoertuigen en statische opslag. Een dergelijke inrichting is niet als gevoelig object aan te merken. Echter kan op grond van de voorgenomen afwijking in principe elke vorm van bedrijvigheid worden toegestaan binnen milieucategorie 1 en/of 2. Daarmee is het mogelijk dat zich in de bedrijfsbebouwing functies ontwikkelen waarbij mensen gedurende langere tijd in de bebouwing aanwezig is, waarmee mogelijk sprake is van een gevoelig object. Om deze reden dient het bedrijfsgebouw te worden aangemerkt als een nieuw gevoelig object en dient te worden aangetoond dat ter plaatse sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.

Vanuit landelijke wetgeving is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden niet meer dan 40 microgram per kubieke meter lucht ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) bedragen. De provincie Noord-Brabant heeft deze norm echter aangescherpt. Binnen de provincie Noord-Brabant geldt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden niet meer dan $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen.

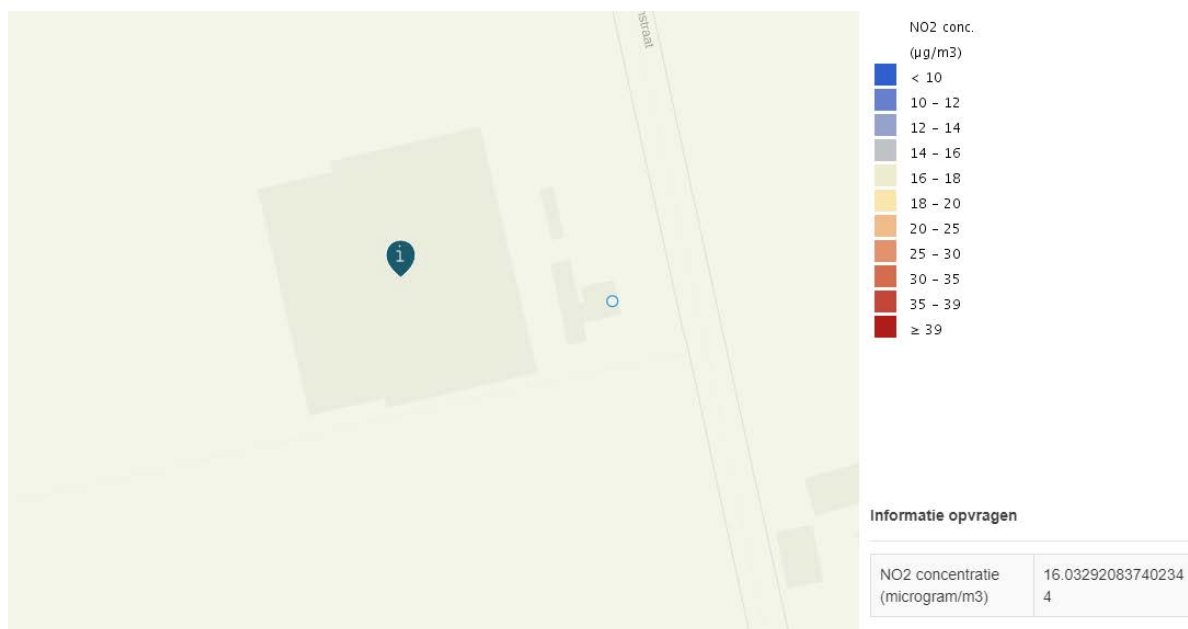
Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin eveneens de resultaten uit de Monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn opgenomen, bedragen de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden ter plaatse, zoals weergegeven in de volgende figuren, ongeveer $19,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (fijnstof) en $16,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (stikstofoxiden). De achtergrondconcentraties voor fijnstof en stikstofoxiden

bedragen daarmee aanzienlijk minder dan de gestelde norm van $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, waarmee ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof.

Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie stikstofoxiden.

Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.

4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- Woonwagendplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

4.1.4.1 (Spoor)Wegverkeerslawaai

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een woning of andere geluidsgevoelige bestemming. Hiermee kan verdere toetsing op het gebied van (spoor)wegverkeerslawaai achterwege blijven en kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidshinder als gevolg van (spoor)wegverkeerslawaai.

4.1.4.2 Industrielawaai

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van mogelijk geluidshinder veroorzakende inrichtingen of installaties. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) niet in onevenredige mate toenemen.

Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving.

4.1.5 Woon- en leefklimaat

Wanneer sprake is van het oprichten van gevoelige objecten of wanneer een inrichting wordt opgericht welke mogelijk hinder aan gevoelige objecten in de omgeving veroorzaakt is het van belang te onderzoeken of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een ontwikkeling kan niet plaatsvinden indien het niet aannemelijk is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4.1.5.1 Woon- en leefklimaat op de locatie

Wanneer bij een ontwikkeling sprake is van het oprichten van gevoelige objecten op het gebied van geur, fijnstof en/of geluid dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het beëindigen van een intensieve veehouderij en de omschakeling daarvan naar een niet-agrarisch bedrijf voor de stalling van caravans, campers en/of overige kampeervoertuigen en statische opslag. Een dergelijke inrichting is niet aan te merken als een gevoelig object. Echter kan op grond van de aangevraagde afwijking in feite iedere vorm van bedrijvigheid in milieucategorie 1 en/of 2 plaatsvinden. Daarmee is het mogelijk dat in de bedrijfsbebouwing activiteiten worden uitgevoerd waarbij meerdere mensen voor langere tijd in de bebouwing aanwezig zijn. In feite is het daarmee mogelijk dat de bedrijfsbebouwing kan worden aangemerkt als een gevoelig object. Om deze reden dient het bedrijfsgebouw dan ook te worden beschouwd als gevoelig object.

Zoals nader omschreven in de paragrafen "Geur" (paragraaf 4.1.2), "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3) en "Geluid" (paragraaf 4.1.4) is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie op de aspecten geur, luchtkwaliteit en geluid. Zoals nader omschreven in de paragraaf "Externe veiligheid" (paragraaf 4.1.6) zijn ter plaatse eveneens geen risico's te verwachten ten aanzien van de externe veiligheid.

Gezien het voorgaande is het aannemelijk dat ter plaatse van de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

4.1.5.2 Woon- en leefklimaat in de omgeving

Als bij een ontwikkeling wordt voorzien in een inrichting welke mogelijk leidt tot milieuhinder aan gevoelige objecten in de omgeving dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de betreffende gevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Op het gebied van geur, fijnstof en geluid dient nader te worden onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geurhinder aan de omgeving. Ook zal er, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3) sprake zijn van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden. Ten slotte zal, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.4) geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidshinder aan de omgeving.

Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaats van gevoelige objecten in de omgeving en kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

4.1.6 Externe veiligheid

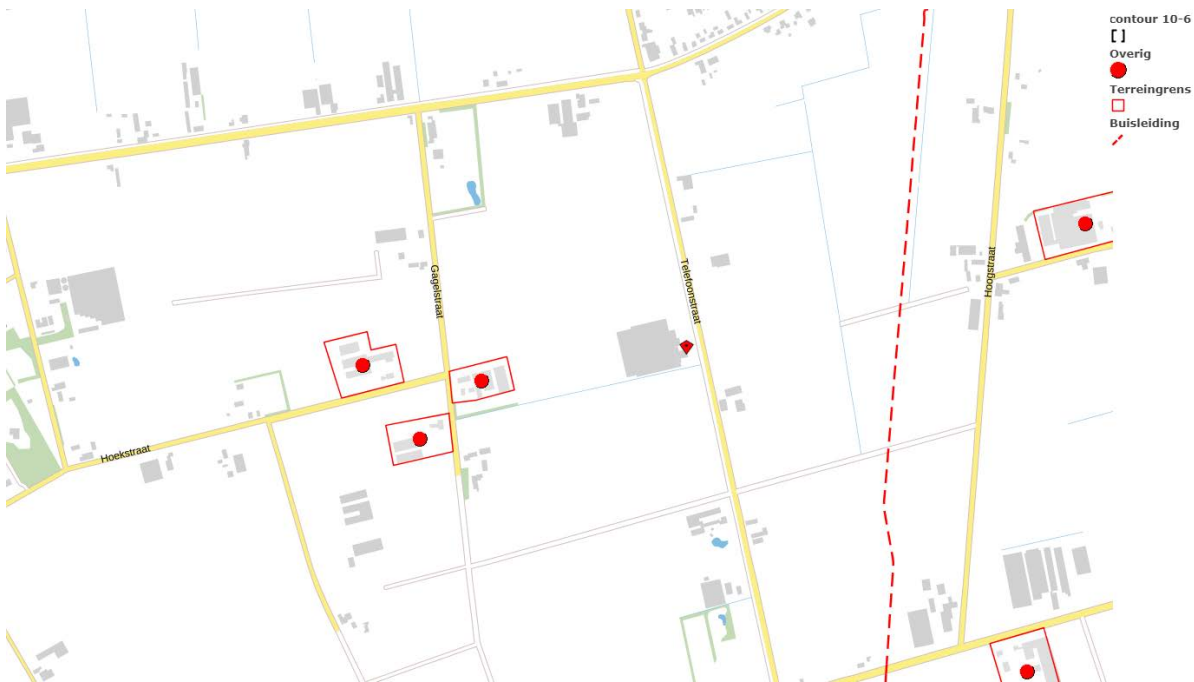
Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven.

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

4.1.6.1 Risicovolle inrichtingen

Nabij de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt alleen voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt. Er is geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder Bevi. In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



Uitsnede Risicokaart.

Bron: Interprovinciaal Overleg (IPO).

Nabij de locatie zijn enkele bedrijven gelegen die zijn aangemerkt als mogelijk risicovolle inrichting. De betreffende bedrijven zijn als zodanig aangemerkt omdat zij zijn voorzien van een propaantank. Voor een propaantank is geen invloedsgebied vastgelegd, maar geldt wel een plaatsgebonden risicocontour. Deze verschilt van 5 tot 25 meter (afhankelijk van de inhoud van de tank). De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf met een propaantank bedraagt aanzienlijk meer dan 25 meter, waarmee de betreffende bedrijven niet zullen leiden tot onevenredige risico's voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is eveneens geen sprake van het oprichten van mogelijk risicovolle inrichtingen of installaties. Hiermee is met de voorgenomen ontwikkeling ook geen sprake van mogelijke risico's voor omliggende functies.

4.1.6.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

Op ongeveer 375 meter van de locatie is een gasleiding gelegen. Het invloedsgebied van een gasleiding kan verschillen van 25 meter tot 450 meter, afhankelijk van de dikte en de druk van de leiding. Daarmee is de locatie mogelijk binnen het invloedsgebied van de betreffende leiding gelegen. Het groepsrisico dient daarmee nader te worden gemotiveerd. Dit is nader omschreven in de paragraaf "Groepsrisico" (paragraaf 4.1.6.3).

4.1.6.3 Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

De planlocatie is binnen een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute gelegen. Hiermee dient het groepsrisico nader te worden verantwoord.

Het is van belang te onderzoeken of de personendichtheid binnen het invloedsgebied onevenredig toeneemt. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van nieuwe verblijfsruimten en zal geen sprake zijn van een onevenredige groei van het personeel. Hiermee zal de personendichtheid niet in onevenredige mate toenemen, waarmee geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van het groepsrisico.

4.1.7 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het gebruik van kassen waarin nertsen worden gehouden als ruimte voor de stalling van caravans, campers en/of andere kampeervoertuigen en statische opslag. Een dergelijke ruimte is geen ruimte waarin gedurende een groot deel van de dag mensen zullen verblijven. Omdat echter vanuit de afwijking in feite iedere bedrijvigheid is toegestaan binnen milieucategorie 1 en/of 2 kan het zijn dat ter plaatse mogelijk activiteiten zullen gaan plaatsvinden waarbij wel sprake is van mensen die langere tijd in de bebouwing aanwezig zullen zijn. Om deze reden dient het bedrijfsgebouw te worden beschouwd als mogelijke verblijfsruimte.

De huidige bebouwing is in gebruik voor het houden van nertsen. Binnen de bebouwing is geen sprake van het gebruik van bodemverontreinigende stoffen en/of materialen. Tevens vinden geen activiteiten plaats die de bodem kunnen verontreinigen. De mest wordt opgevangen en afgevoerd volgens de geldende eisen en richtlijnen, waarmee geen sprake is van het verontreinigen van de bodem door meststoffen van de gehouden dieren. Er vindt verder geen opslag van mogelijk schadelijke stoffen plaats. De plaats van de huidige bebouwing is daarmee niet als verdachte locatie aan te merken.

De huidige bebouwing ter plaatse van de gewenste bedrijfsactiviteiten zal behouden blijven. Er is daarmee geen sprake van een mogelijke verontreiniging door sloop van bebouwing ter plaatse van de gewenste bedrijfsactiviteiten.

Gezien het voorgaande zijn ter plaatse van de uit te voeren bedrijfsactiviteiten geen verontreinigingen te verwachten. De gronden worden daarmee geschikt geacht voor de gewenste uit te voeren activiteiten.

De huidige sheds ter plaatse zullen wel worden gesloopt. De gronden ter plaatse van de te slopen sheds zullen echter worden ingericht als veld voor zonnepanelen op maaiveld. Dit betreft geen nieuwe verblijfsruimte. De gronden ter plaatse van de te slopen sheds zijn daarmee geschikt voor het gewenste gebruik als veld voor zonnepanelen.

Hiermee kan worden aangenomen dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt is voor de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging.

4.1.8 Voortoets MER-beoordeling

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage van het besluit en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

4.1.8.1 Omvang van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in omschakeling van een pelsdierhouderij naar een bedrijf voor het stallen van caravans, campers en overige kampeervoertuigen en statische opslag. Daarnaast wordt ter plaatse voorzien in zonnepanelen, zowel op de bebouwing als op maaiveld. In de lijsten behorende bij de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is geen drempelwaarde opgenomen voor het stallen van kampeervoertuigen en/of statische opslag. Voorzieningen voor een industriële installatie voor de productie van elektriciteit, stoom en warm water zijn echter wel opgenomen in de lijsten behorende bij de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Op basis van een uitspraak van de Raad van State (uitspraak van 14 augustus 2019, kenmerk ECLI:NL:RVS:2019:2770) worden zonnepanelen niet als dergelijke inrichtingen gezien, waarmee de voorgenomen activiteiten niet voorkomen op de lijsten uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een project van geringe omvang. Er is geen sprake van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Er zijn geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten.

Er is binnen het project slechts gering sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen. De productie van afvalstoffen beperkt zich tot een geringe hoeveelheid. Onevenredige verontreiniging en hinder is, gelet op de geringe bedrijfsomvang, ook niet te verwachten. Er worden enkel reguliere stoffen en technologieën gebruikt. Gelet hierop is er geen verhoogd risico op ongevallen.

4.1.8.2 Plaats van het project

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf. Er zullen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) en de paragraaf "Archeologie en cultuurhistorie" (paragraaf 4.3), geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad.

4.1.8.3 Kenmerken van het potentiële effect van het project

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal. Zoals nader aangetoond in de paragrafen "Milieuzonering", "Geur", "Luchtkwaliteit", "Geluid", "Woon- en leefklimaat", "Externe veiligheid" en "Bodem" (paragraaf 4.1.1 t/m 4.1.7) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een onevenredige hinder op het gebied van milieu. Daarnaast is, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) geen sprake van aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.2. Ecologie

4.2.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

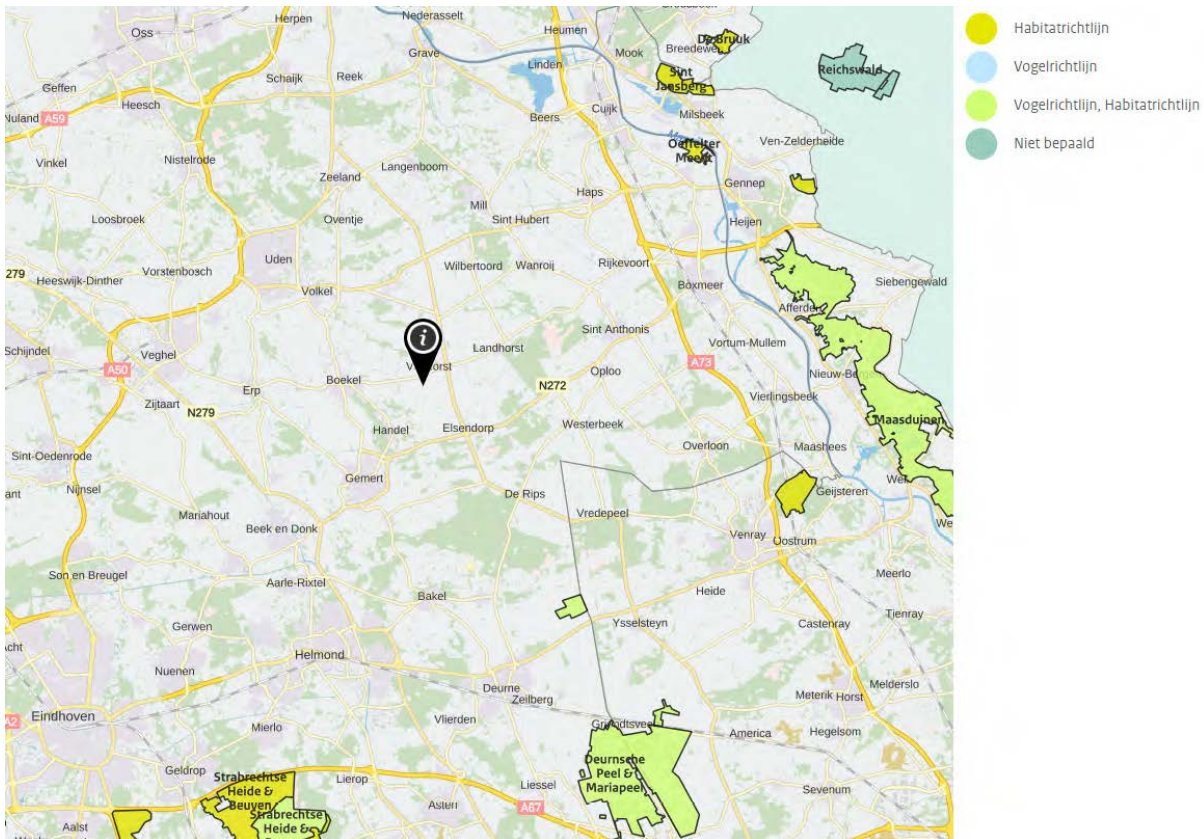
De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en diersoorten of de leefgebieden van deze soorten.

Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. De Wet natuurbescherming toetst aanvragen op drie aspecten, namelijk gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming.

4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna zijn op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Deurnsche Peel & Mariapeel) is gelegen op een afstand van ongeveer 13,4 kilometer van de locatie. Op een dergelijke afstand is het mogelijk dat een ruimtelijke ontwikkeling van invloed is op het betreffende gebied.



Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden.

Bron: Aerius Calculator.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal een intensieve veehouderij waarop pelsdieren worden gehouden worden beëindigd en worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor het stallen van caravans, campers en overige kampeervoertuigen en statische opslag. Bij de beëindiging van de intensieve veehouderij zal de uitstoot van ammoniak aanzienlijk afnemen. Daarnaast zal, zoals nader omschreven in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2), het aantal verkeersbewegingen niet in onevenredige mate toenemen, waarmee de uitstoot van stikstofoxiden eveneens niet onevenredig zal toenemen. Gezien de forse afname van de ammoniakemissie en de slechts zeer geringe uitstoot van stikstofoxiden zal de depositie van stikstof op de betreffende gebieden (aanzienlijk) afnemen.

Overige mogelijk nadelige effecten als bijvoorbeeld lichtuitstraling, geluid en/of trillingen zullen gezien de grote afstand tot de betreffende gebieden in de betreffende gebieden niet merkbaar zijn.

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van de Natura 2000 gebieden onevenredig worden geschaad.

4.2.1.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;

- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.1.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- **Vogelrichtlijn:**
Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).
- **Habitatrichtlijn:**
Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- **Nationaal beschermde soorten:**
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- **Zorgplicht:**
Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf. De gronden op het erf zijn regelmatig in beroering, waarmee het niet aannemelijk is dat zich ter plaatse beschermde soorten planten hebben

ontwikkeld. Tevens vindt de voorgenomen ontwikkeling voornamelijk plaats in reeds aanwezige bebouwing. Hiermee is geen sprake van een verlies van het areaal van mogelijke leefgebieden van beschermde soorten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zullen de bestaande sheds worden gesloopt. Deze sheds zijn echter ongediertevrij en worden ongediertevrij gehouden vanwege hygiëne eisen. De sheds worden wekelijks geheel schoongespoten en gereinigd, waarmee het niet aannemelijk is dat zich hierin beschermde soorten hebben kunnen vestigen. In plaats van de sheds zullen zonnepanelen op maaiveld worden aangelegd. Tussen en onder de panelen ontstaan nieuwe kansen voor mogelijk beschermde soorten om zich te ontwikkelen. Hiermee biedt de voorgenomen ontwikkeling eerder kansen voor mogelijke beschermde soorten flora en fauna dan bedreigingen.

Gezien het voorgaande worden met de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijk voorkomende beschermde soorten flora en fauna geschaad.

4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

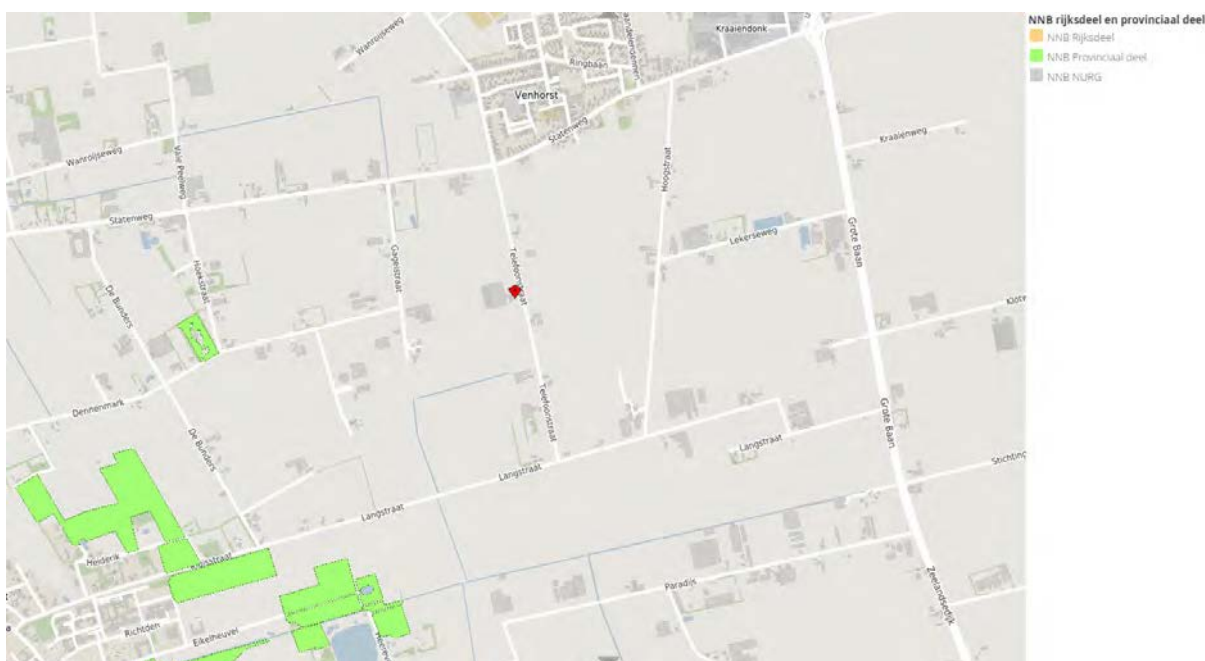
Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van de provincies. De provincie Noord-Brabant heeft het NNN opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB), waarvoor zij specifieke regels hebben vastgesteld.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in het NNN/NNB gelegen. Het dichtstbijzijnde NNN/NNB-gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 1,1 kilometer.



Uitsnede kaart NNN.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Gezien de locatie niet in het NNN/NNB is gelegen zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op deze gebieden. Op een dergelijke afstand van de locatie tot de dichtstbijzijnde NNN/NNB gebiede zullen eventuele nadelige effecten als fijnstof, geluid, lichtuitstraling en/of trillingen niet merkbaar zijn. Daarmee staat het plan de ontwikkeling van deze gebieden niet in de weg.

4.2.3 Wet ammoniak en veehouderij

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. De Wav vormt een onderdeel van de ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen en kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de (zeer) kwetsbare gebieden. Deze (zeer) kwetsbare gebieden ingevolge de Wav (Wav-gebieden) zijn gebieden die nadelige invloed kunnen ondervinden als de uitstoot van ammoniak op deze gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom deze gebieden aangewezen als buffer om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

De locatie is niet in een Wav-gebied of zone van 250 meter daaromheen gelegen.

Gezien de locatie niet in een Wav-gebied of zone van 250 meter daaromheen is gelegen zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van deze gebieden onevenredig worden aangetast.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in dubbelbestemmingen in het omgevingsplan voor het buitengebied. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Boekel voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Ter plaatse van de locatie is geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Daarmee is de locatie niet gelegen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. De kans dat er met de voorgenomen ontwikkeling mogelijk archeologische resten worden geschaad is daarmee zeer gering.

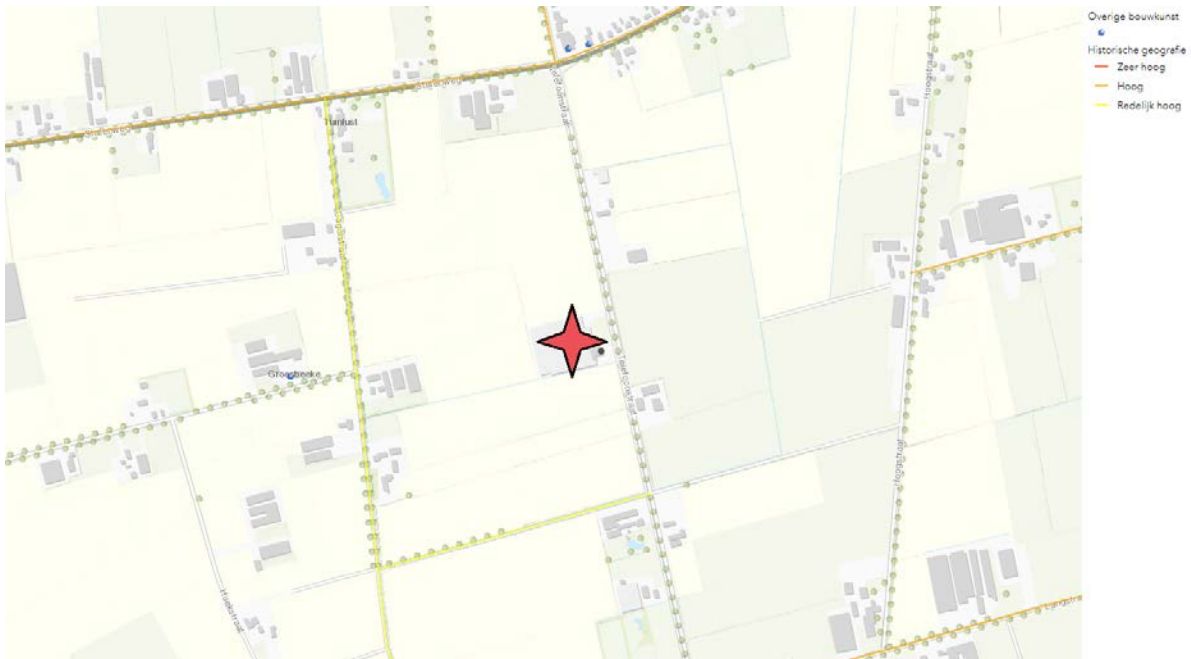
Indien tijdens de werkzaamheden alsnog toevalsvondsten worden gedaan dan zullen deze terstond worden gemeld aan het bevoegd gezag.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Zoals te zien in de volgende figuur zijn nabij de locatie enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Nabij de locatie zijn enkele historisch geografische lijnen met redelijk hoge en/of hoge waarde gelegen. Deze lijnen betreffen de omliggende wegen in het gebied. De Telefoonstraat zelf is echter niet aangemerkt als historisch geografische lijn. De voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend plaatsvinden op het bestaande erf. Hiermee is geen sprake van een mogelijk nadelige invloed op de structuur van het landschap en/of de omliggende wegen. De historisch geografische lijnen zullen daarom met de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangetast.

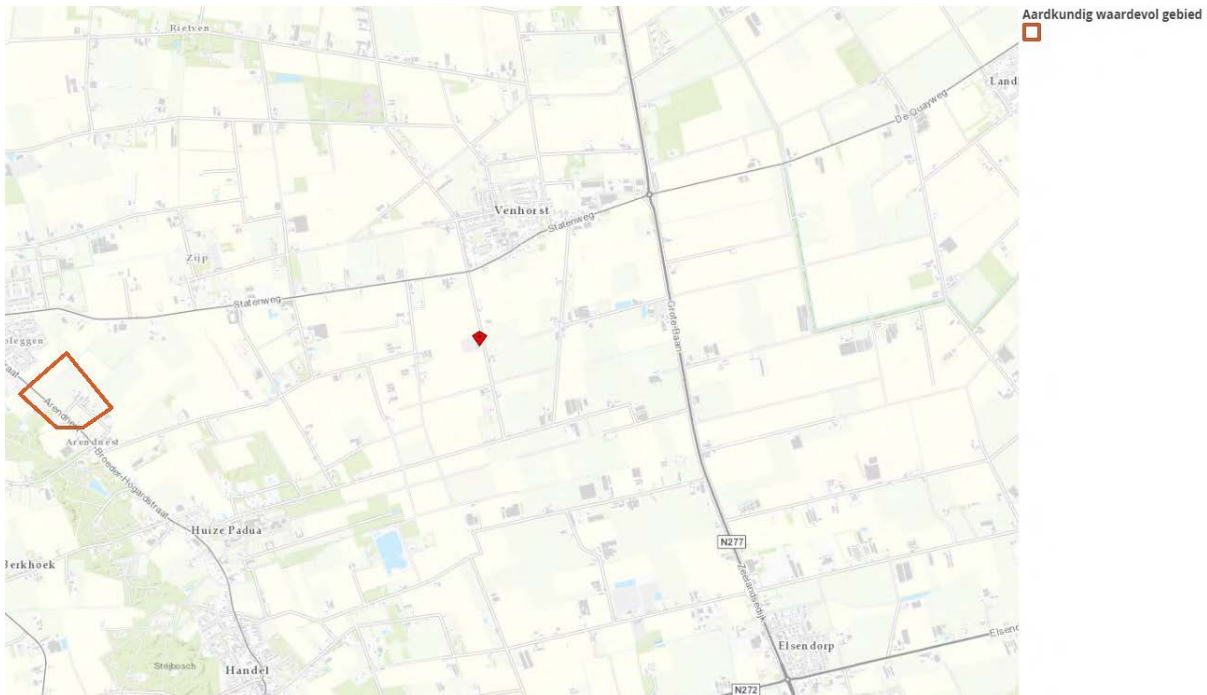
Verder zijn op grotere afstand van de locatie enkele historische panden gelegen die zijn aangemerkt als historische bouwkunst. Gezien de grote afstand van deze gebouwen tot de locatie en het feit dat de voorgenomen ontwikkeling uitsluitend betrekking heeft op het bestaande erf zullen deze panden met de eveneens niet worden aangetast met de voorgenomen ontwikkeling.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.3.3 Aardkundig waardevolle gebieden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen.



Uitsnede kaart aardkundig waardevolle gebieden.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Gezien de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zal met de voorgenoemen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van aardkundige waarden.

4.4. Verkeer en parkeren

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang of de voorgenoemen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt.

4.4.1 Infrastructuur en parkeren

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Telefoonstraat. De locatie is voorzien van meerdere inritten welke aansluiten op de openbare weg. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeersshinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid voor personenauto's en vrachtwagens om te keren. Hierbij hoeft niet op de openbare weg alsnog gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdende personenauto's en/of vrachtwagens de openbare weg op hoeven rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

Bij de voorgenoemen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Zoals nader omschreven in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. De omliggende wegen bieden in de huidige situatie ruim voldoende capaciteit om het verkeer te kunnen verwerken. Hiermee zal in de gewenste situatie eveneens sprake zijn van voldoende capaciteit van de omliggende wegen om het verkeer van en naar de locatie ten behoeve van de gewenste activiteiten te kunnen verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenoemen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt. Ook na realisatie van het project zal er op eigen terrein voldoende gelegenheid zijn voor zowel vracht- als personenauto's om te kunnen parkeren. Hiermee zal parkeren, ook na realisatie van het project, geheel

op eigen terrein plaatsvinden.

4.4.2 Verkeersbewegingen

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van Het beëindigen van een intensieve veehouderij waarop pelsdieren worden gehouden, waarbij deze wordt omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor het stallen van caravans, campers en overige kampeermiddelen en statische opslag.

De partij waarmee de initiatiefnemer in samenwerking de stalling wil beheren heeft onderzocht hoeveel verkeersbewegingen de voorgenomen bedrijfsvoering tot gevolg zal hebben. De stalling zal slechts 5 dagen per week geopend zijn. Hiermee zal het aantal verkeersbewegingen beperkt blijven.

Met iedere klant wordt afzonderlijk een afspraak gemaakt voor het halen en brengen van het gestalde object. Daarmee is sprake van gecontroleerde verkeersbewegingen van en naar de locatie. Voor de gewenste situatie en omvang heeft de partij waarmee de initiatiefnemer in samenwerking de stalling wil beheren het aantal verkeersbewegingen in beeld gebracht. In de gewenste situatie zal sprake zijn van ongeveer 14 verkeersbewegingen per week. Gemiddeld zal daarmee sprake zijn van 2 verkeersbewegingen per dag. Dit is slechts een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen.

In het voor- en najaar zal er een piek zijn in het aantal haal- en brengmomenten. In de maanden mei, juni en september en oktober zal er daarom sprake zijn van gemiddeld meer verkeersbewegingen per week. In deze maanden zal het aantal verkeersbewegingen per week op ongeveer 70 liggen. Gemiddeld betreft dit echter slechts 10 verkeersbewegingen per dag, waarmee het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie beperkt blijft.

In de huidige situatie wordt een intensieve veehouderij uitgevoerd, waarop pelsdieren worden gehouden. Ten behoeve van de bedrijfsvoering in de huidige situatie zijn structureel een aantal verkeersbewegingen per week nodig, waaronder bijvoorbeeld het leveren van voer, het leveren van dieren, het afvoeren van dieren en het afvoeren van mest. Daarnaast zijn er verkeersbewegingen voor controles van de dierenarts, onderhoud en levering van diensten in de huidige bedrijfsvoering. In de huidige situatie is sprake van (gemiddeld genomen) de volgende verkeersbewegingen:

- Leveren van dieren: 2 vrachtwagens per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Afvoeren van dieren: 2 vrachtwagens per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Leveren van voer en andere materialen voor in de stallen/sheds: 2 vrachtwagens per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Afvoeren van mest: 1 vrachtwagen per week, leidt tot 2 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Controle/bezoek dierenarts: 1 bestelauto of personenauto per week, leidt tot 2 verkeersbewegingen per week met personenvervoer.
- Levering van overige diensten en goederen: 2 bestelauto's en/of personenauto's per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met personenvervoer.

Totaal: gemiddeld 20 verkeersbewegingen per week, waarvan 14 met vrachtverkeer.

Buiten de piekperiodes zal er sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen (met ongeveer 6 verkeersbewegingen per week). In de piekperiodes zal, in vergelijking met de huidige bedrijfsvoering, sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename is echter dusdanig beperkt dat deze niet zal leiden tot een onevenredige verkeershinder aan de omgeving en/of een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

Daarnaast is er in de gewenste situatie niet langer sprake van verkeersbewegingen met vrachtverkeer, maar met uitsluitend personenverkeer. Hiermee zal de overlast aan de omgeving en de uitstoot van stikstofoxiden alleen maar afnemen.

Gezien het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de verkeersveiligheid en zal geen sprake zijn van een toenemende overlast aan de omgeving en zal geen sprake zijn van een onevenredige uitstoot van stikstofoxiden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Wateraspecten

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden.

De locatie valt onder het werkgebied van het waterschap Aa en Maas (hierna: het waterschap).

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembbeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

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. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

4.5.1 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij, zijnde een pelsdierhouderij, waarbij deze zal worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor het stallen van caravans, campers en overige kampeervoertuigen en statische opslag. De huidige aanwezige bebouwing zal voor een groot deel worden gebruikt voor het stallen van de objecten. De huidige aanwezige sheds zijn echter niet goed geschikt voor het stallen van de objecten en/of statische opslag. Deze zullen daarom ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden gesloopt.

De volledige te behouden bebouwing zal worden voorzien van zonnepanelen op de daken. Op de plaats van de te slopen sheds zullen eveneens zonnepanelen op maaiveld worden aangelegd. Gezien het hemelwater van de zonnepanelen afstroomt en voornamelijk tussen de panelen door zal vallen worden zonnepanelen op maaiveld vaak niet aangemerkt als een toename van het verharde oppervlak. Daarmee is sprake van een afname van het verharde oppervlak ter plaatse. Mochten de zonnepanelen alsnog als verharding worden aangemerkt dan is er nog steeds geen sprake van een toename van de verharde oppervlakte, omdat deze op de plaats van de huidige aanwezige sheds worden aangelegd.

Afkoppeling van het hemelwater zal plaatsvinden middels een gescheiden stelsel. Hierbij zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet op het riool worden afgevoerd, maar middels straatkolken en dakgoten worden afgevoerd naar infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen. Van belang daarbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Voor de mate van compensatie hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² wordt de rekenregel toegepast en bij toename van meer dan 10.000 m², of bij het niet voldoen aan de rekenregel, wordt de beleidsregel toegepast. Bij een toename van minder dan 2.000 m² is geen extra compensatie nodig.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen, maar afnemen. Hiermee is geen aanvullende compensatie vereist en zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt/worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast;
- een bergingsvoorziening gerealiseerd.

De projectlocatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd.

Het bedrijfsafvalwater wordt middels een gescheiden stelsel afgevoerd. Hemelwater wordt hierbij niet afgevoerd op het rioleringssysteem, maar wordt middels dakgoten en straatkolken opgevangen in een bergingsvoorziening. Hiermee is geen sprake van afkoppeling van hemelwater naar Rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

4.5.2 Compenserende waterberging

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen dient compenserende waterberging plaats te vinden om wateroverlast te voorkomen. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Voorgenomen activiteit" (paragraaf 4.5.1) is voor de voorgenomen ontwikkeling geen compenserende waterberging nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

"Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;*
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte."*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, waarmee geen exploitatieplan nodig is.

Kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure zijn daarnaast voor rekening van de initiatiefnemer. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Boekel.

Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend project betreft een afwijking op het "Omgevingsplan Buitengebied 2016" van gemeente Boekel. De ontwikkeling zal middels het nieuwe veegplan voor het buitengebied van de gemeente worden opgenomen in het Omgevingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen meenemen in het nieuwe veegplan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin wordt gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is en niet zal leiden tot beperkingen op ruimtelijk en/of milieuhygiënisch vlak. Voorliggend document dient ter onderbouwing van het voorgenomen initiatief.

Het veegplan waarin de voorgenomen ontwikkeling wordt meegenomen volgt de wettelijke procedure voor dergelijke plannen en wordt voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzage termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Wanneer het besluit met bijbehorende onderbouwing ter inzage ligt wordt gepubliceerd op de gebruikelijke wijze.

5.3. Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Boekel vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Bijlagen

Bijlage 1 Marktonderzoek Stalling 31



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

Datum: 29 oktober 2019

Betreft: Informatie over potentie voor een nieuwe stalling in Venhorst

Geachte heer/mevrouw,

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

Waarom een nieuwe stalling in Venhorst

Waarom wordt de stalling van familie van Gog in Venhorst een succes?

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 30/40 minuten te rijden voor een stalling. Als we dan specifiek inzoomen op de omgeving Venhorst zien we een aantal grote plaatsen 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 binnen 2 jaar een stalling met de omvang 250 plekken vullen. Voor de beeldvorming: een particuliere stalling doet hier ongeveer 5 tot 7 jaar over. 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 van Gog een toevoeging is als stallingslocatie. Daarnaast voorziet een stalling in de regio Eindhoven aan een maatschappelijk probleem, aangezien er in deze regio een groot tekort is aan goede betaalbare stalling.

Daarnaast wordt er met iedere klant een afspraak gemaakt voor het halen en brengen van de objecten. Hierdoor zijn de verkeersbewegingen beperkt en gecontroleerd. In de situatie van familie van Gog komt dit gemiddeld neer op 2 verkeersbewegingen per dag. Uiteraard is er wel een piek in het voor- en najaar. Deze piek ligt voornamelijk in de maanden mei, juni en september en oktober. In deze maanden zijn er gemiddeld 10 verkeersbewegingen per dag. Hierbij gaan we er vanuit dat de stalling 4 dagen per week open is.

Over Stalling31

Het aantal campers, caravans, klassiekers en boten groeit ieder jaar nog steeds. In Nederland zijn er ruim 500.000 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,



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

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 7.000 caravan- en campereigenaren het begin- en eindpunt van de vakantie, daarnaast ontzorgen we ook de 40 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 1000m2
- Terrein dient afsluitbaar te zijn
- Locatie moet vergund zijn
- Locatie moeten netjes onderhouden zijn en blijven
- Beheerders dienen representatief te zijn

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

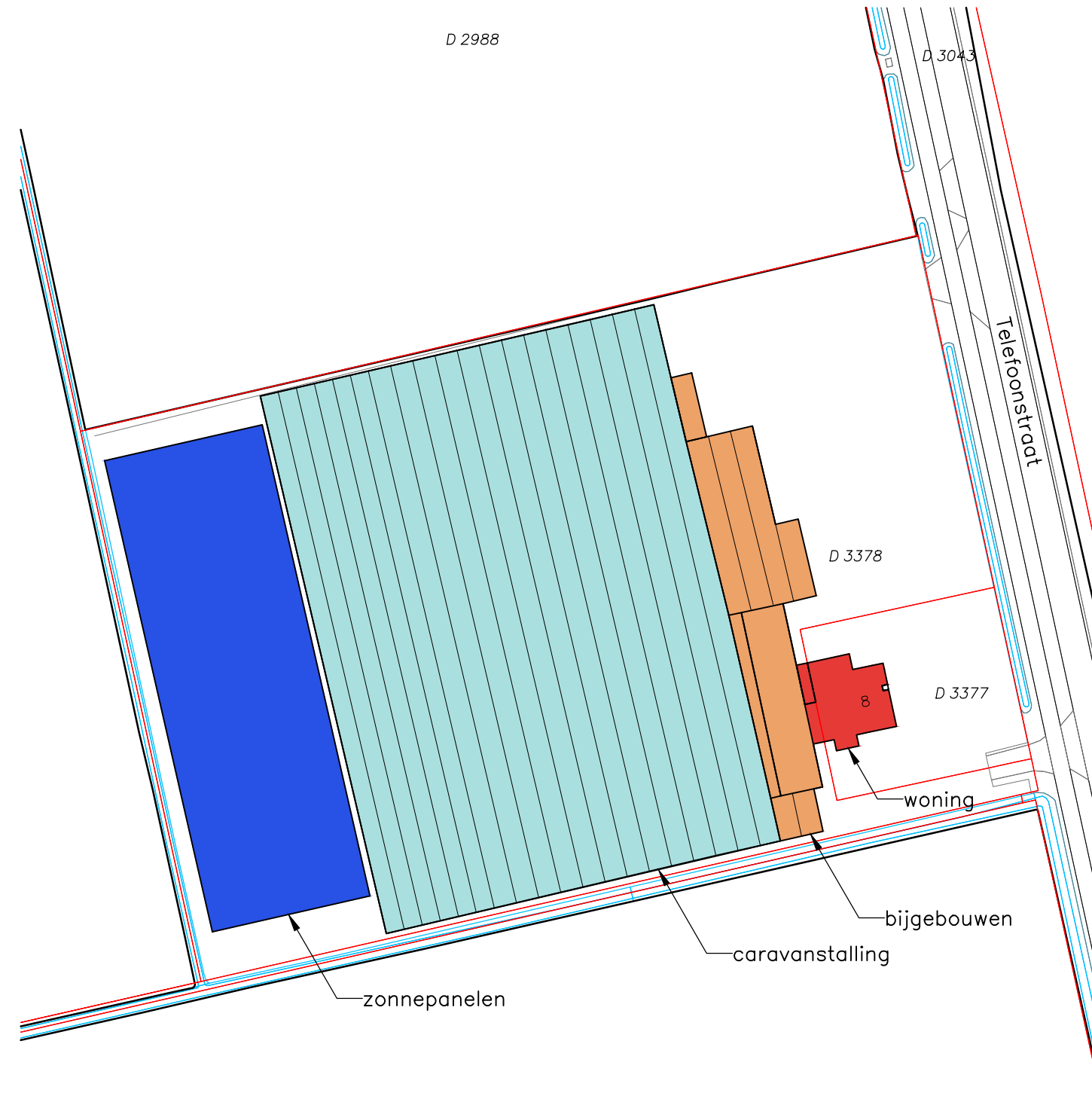
keesjan@stalling31.nl

0616492270

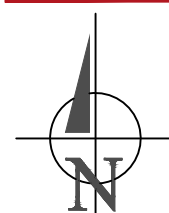
Bijlage 2 Situatietekening op schaal



□ uidi □ e □ ituat ie



□ □ e □ □ □ itie □ e □ ituat ie



Situatie

Gemeente : Boekel
Sectie : D
Nummer : 3377, 3378
Schaal : 1:1000

Benaming:

Situatietekening

Omgevingsvergunning: activiteit bouwen

Opdrachtgever:

BV van Gog-Relou
Laren 4a
5763 PB Milheeze
Telefoon:

Bouwlocatie:

Telefoonstraat 8
5428 GJ Venhorst

DLV Advies
Postbus 511
5400 AM Uden
Telefoon:

E-mail: info.bmt@dlvadvis.nl

Projectleider: Mevr. F. Klomp-Pullens
Telefoon: 06-26518663
E-mail: f.klomp@dlvadvis.nl

www.dlvadvies.nl

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3

Datum:

12-11-2019 RD

Wijzigingen:

A 20-11-2019 RD C
B D

Klantnummer:

Werknummer:

Blad:

309750

B191062-91

S10



D 2988

D 3043

14.998 m2

Telefoonstraat 8, Venhorst

7.060 m2

A Agrarisch

7.938 m2

B Bedrijf

4.326 m2

(sa-li) specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing

2.734 m2

(sa-zon) specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen

7.938 m2

bouwvlak



Situatie

Kadastrale gemeente : Boekel

Sectie : D

Nummer : 3377, 3378

Schaal : 1:1000

Ondergrond: : BGT

Datum: : 12-11-2019

Benaming:

Bestemmingsplan Telefoonstraat 8 te Venhorst

NL.IMRO

NL.IMRO.0755.BPTelefoonstraat8-CO01

Bouwlocatie:

Telefoonstraat 8

5428 GJ Venhorst

Gemeente:

Boekel

DLV Advies

Postbus 511

5400 AM Uden

Telefoon: 0413-336800

E-mail: info.bmt@dlvadvis.nl

Projectleider: Dhr. K. Oostendorp

Telefoon: 06-26544339

E-mail: k.oostendorp@dlvadvis.nl

Planstatus:

Concept

Datum voorontwerp:

14-01-2021

Datum ontwerp:

Schaal: 1:1000

Datum vastgesteld:

Formaat: A3

Klantnummer: 309750

Werknummer: B191062-31

Blad: P10

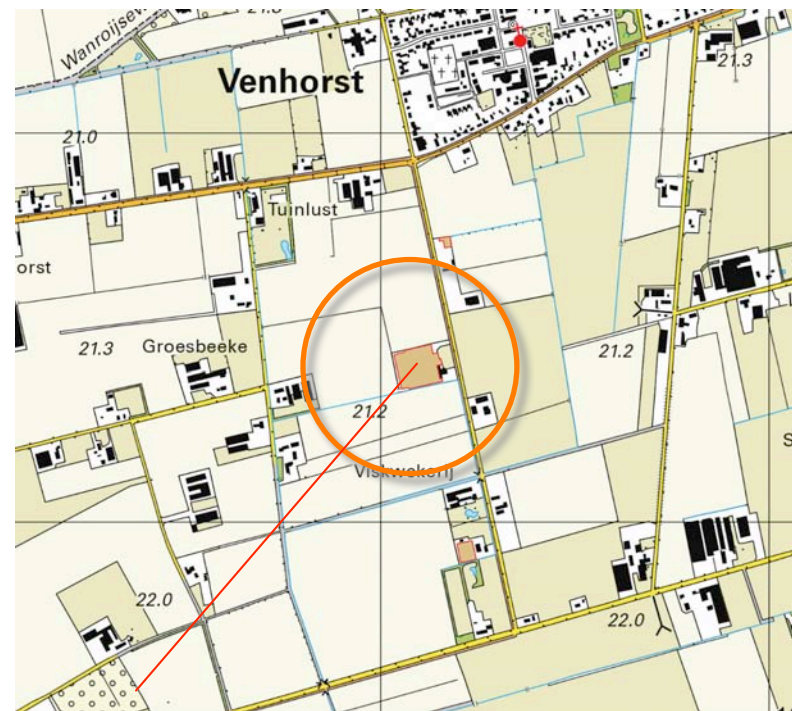
www.dlvadvies.nl

NIETS UIT DEZE TEKENING MAG GEHEEL OF GEDEELTELIJK WORDEN OVERGENOMEN EN VERMENIGVULDIGD ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING © COPYRIGHT 2015 DLV BOUW, MILIEU EN TECHNIEK BV

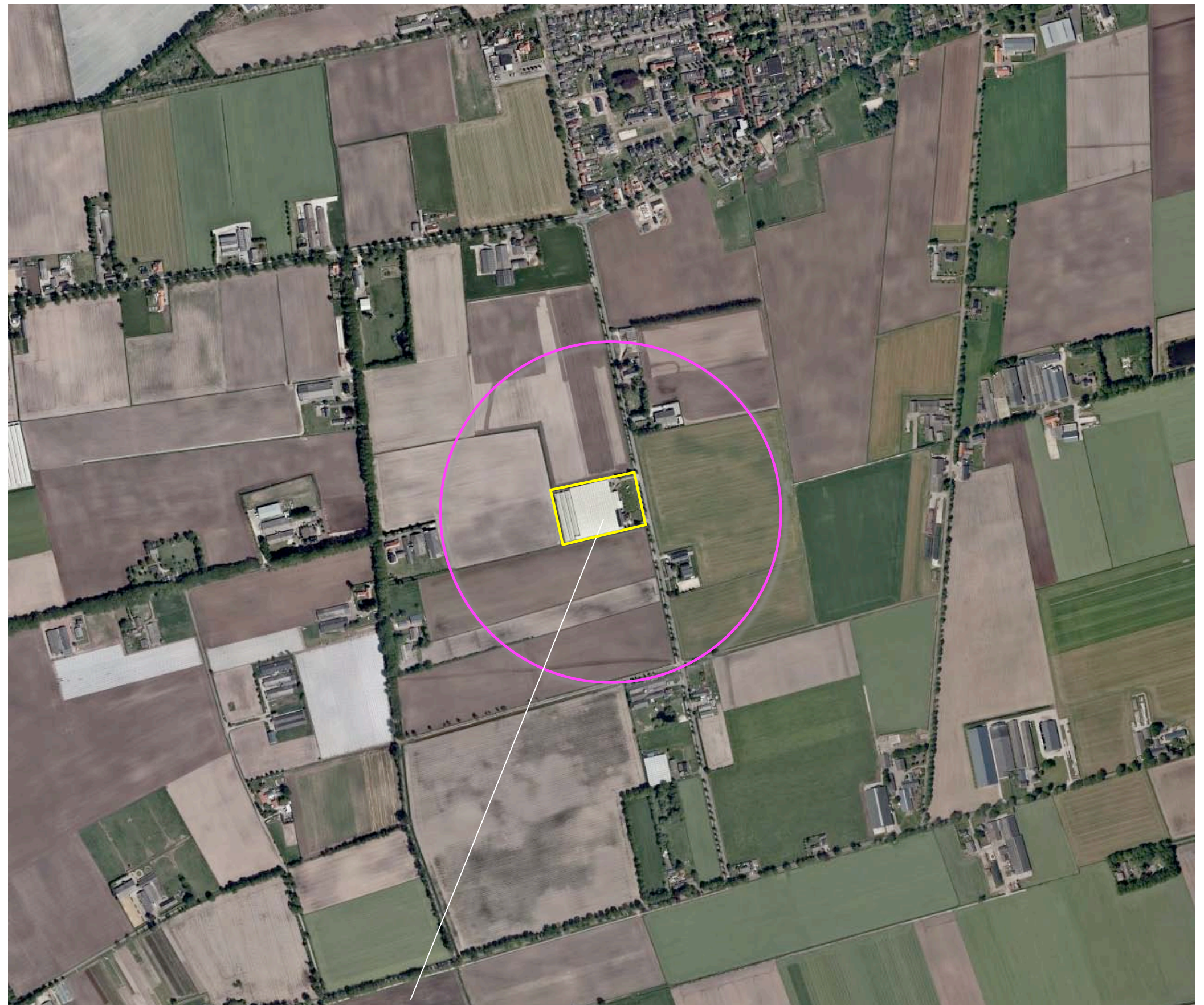
Bijlage 3 Landschappelijk inrichtingsplan

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Venhorst in de gemeente Gemert-Boekel. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1930

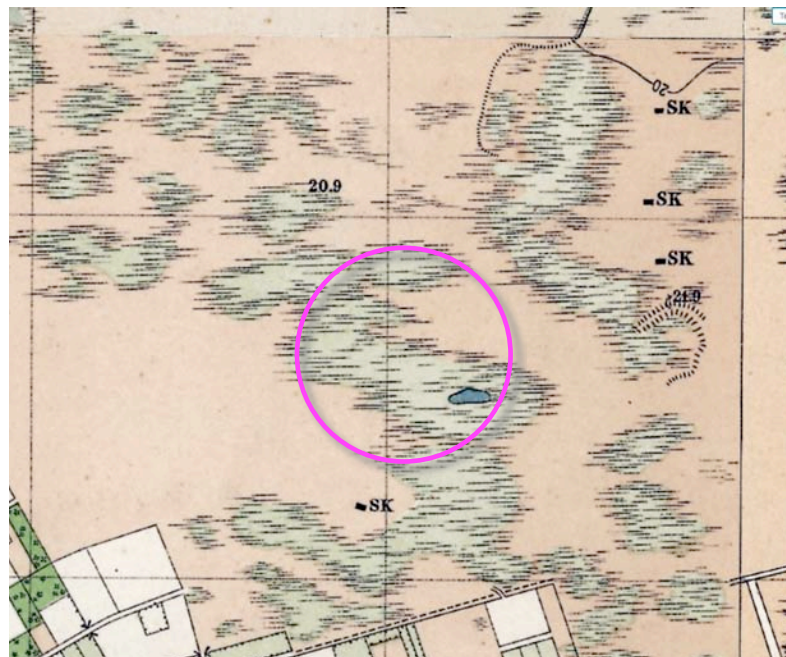
In 1930 werden het plangebied en zijn ruime context nog als moeras en heide gekarteerd. Zie de uitsnede van de kartering uit 1930 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) bosjes, houtwallen, groensingels of schermbeplantingen (bestaande uit els of berk) aan de veldzijdes,
- b) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1930 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1930



in 1930 werd het plangebied en de context nog als moeras en heide gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS

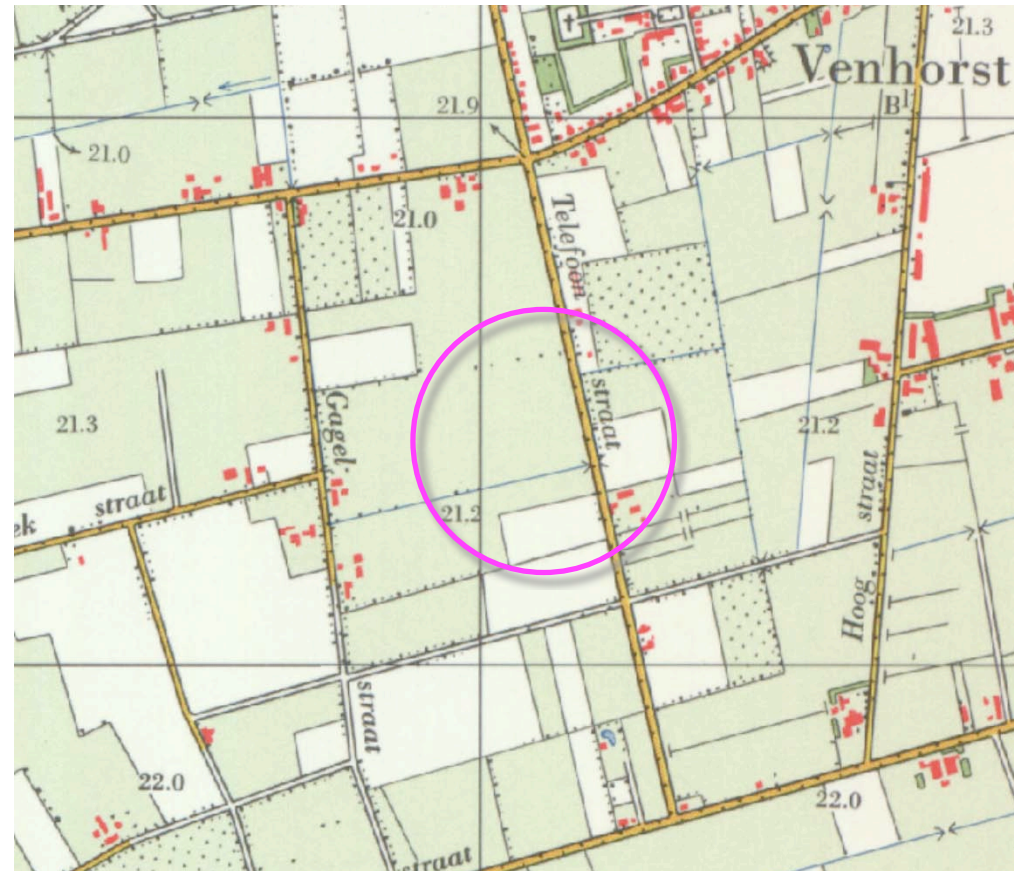
Rond de tweede wereldoorlog werd het plangebied en zijn context ontgonnen. In de jaren vijftig was het in gebruik als bouwland. Zie de kartering uit 1956 hieronder.

In de jaren zestig werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de kleinschalige percelering maakte plaats voor een royale blokverkaveling. Het plangebied was aanvankelijk in gebruik als grasland, nadien als bouwland. In 1988 werden de eerste aanzetten van bebouwing gekarteerd. Zie de karteringen uit 1979 en 1988 rechtsboven.

In 1998 werd een, door een groensingel omzoomd, bebouwd erf met een duidelijke zonering in een voorerf en achtererf gekarteerd. In het eerste decennium van de 21ste eeuw werden de bedrijfsgebouwen vervangen en in zuidwestelijke richting uitgebreid. De groensingel werd in het kader hiervan gerooid. Zie de karteringen uit 1998 en 2013 rechtsonder.

Conclusie

Het plangebied is te kenschetsen als een 'jong erf'; de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn in de 21ste eeuw (een jaar of 10 jaar geleden) gerealiseerd.



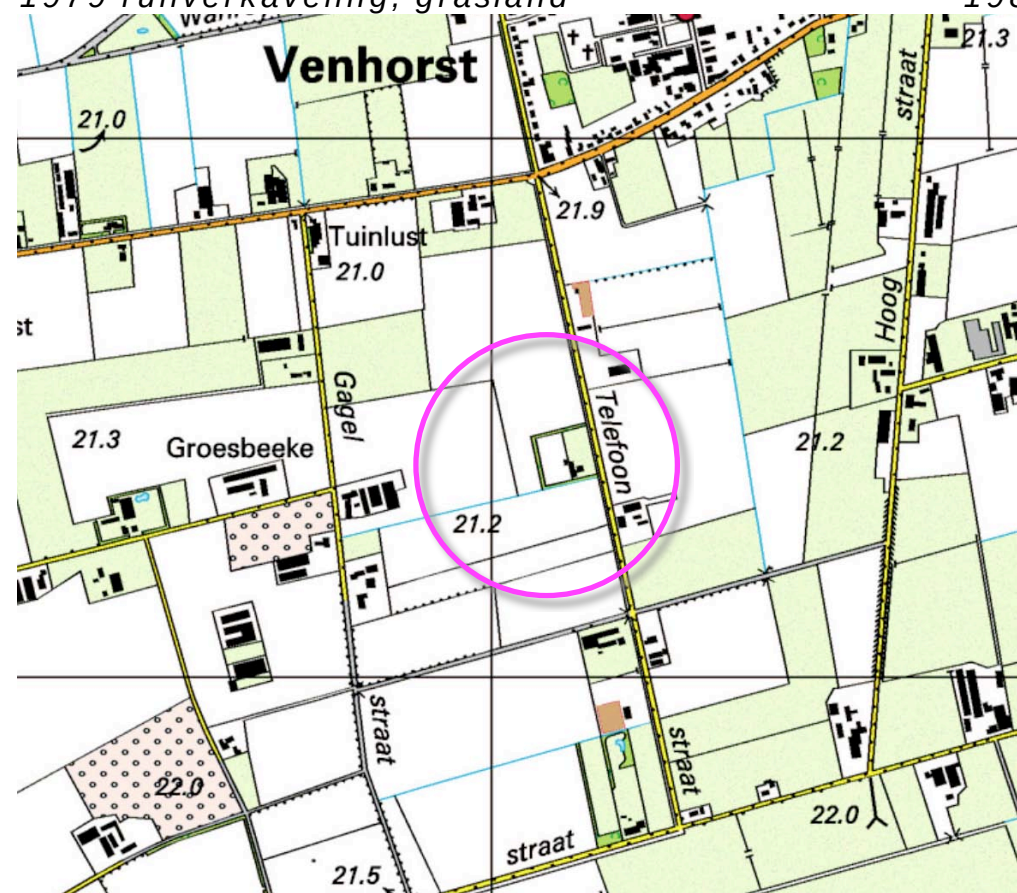
1979 ruilverkaveling; grasland



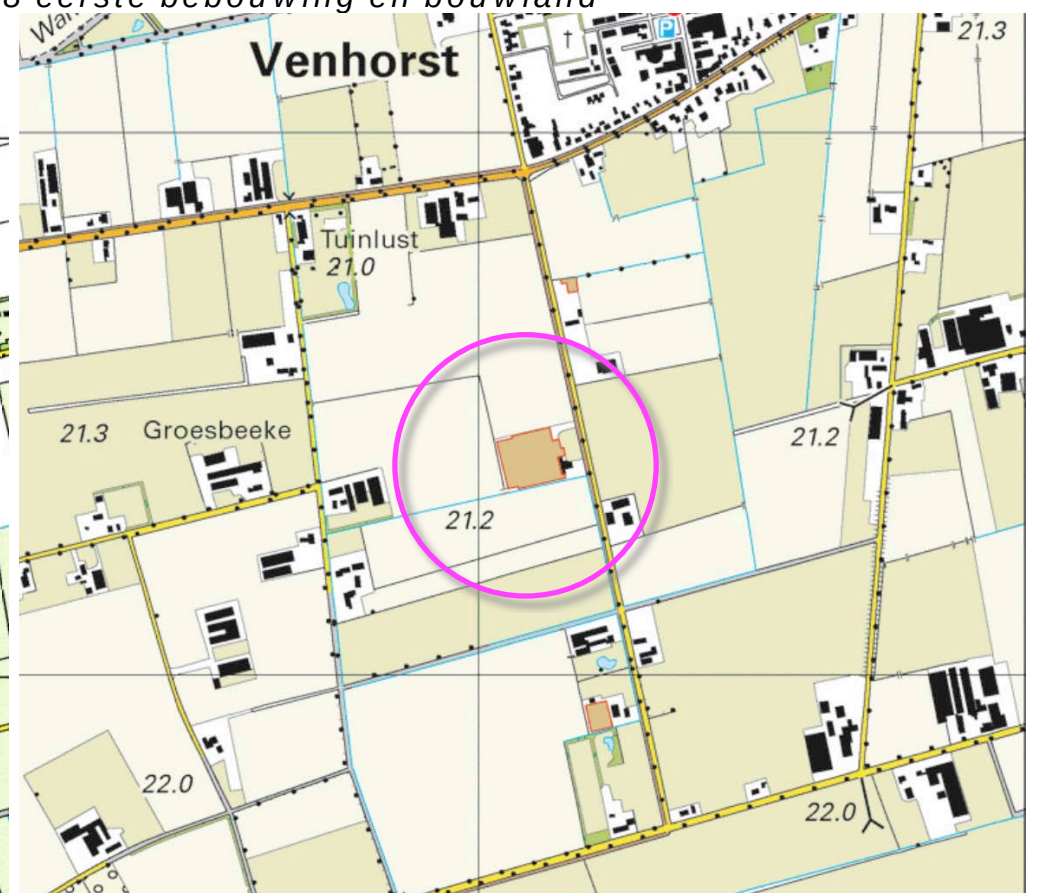
1988 eerste bebouwing en bouwland



1956 bouwland



1998 groensingel; voorerf + achtererf



2013 groensingel gerooid, herbouw en uitbreiding

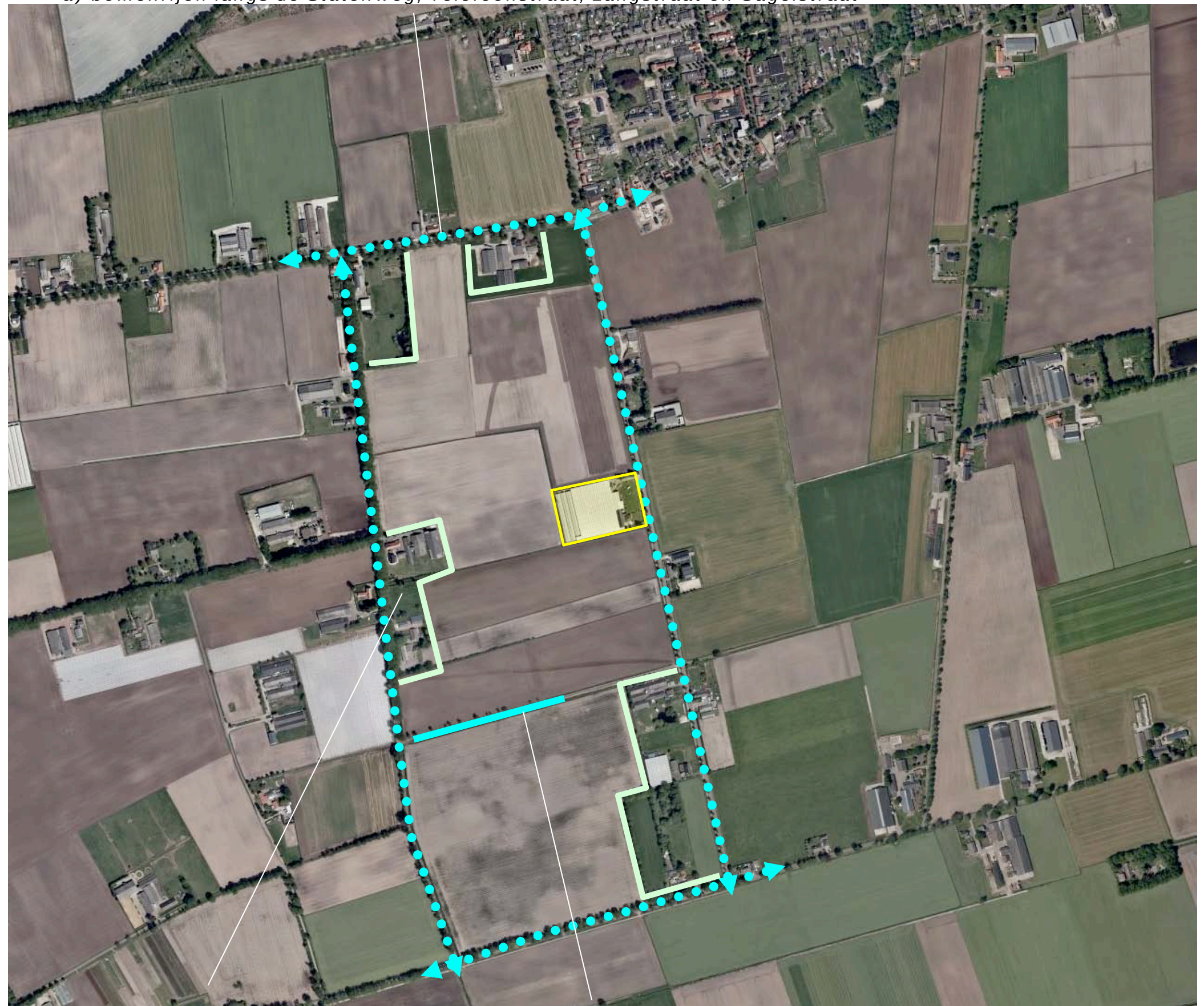
RUIMTELIJK KADER 2018

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bomenrijen langs de Statenweg, Telefoonstraat, Langstraat en de Gagelstraat,
- b) de bebouwing en beplanting op de ten westen, noordwesten en zuidwesten van het plangebied gelegen buurerven,
- c) de groensingel langs de ten zuidwesten gelegen veldweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bomenrijen langs de Statenweg, Telefoonstraat, Langstraat en Gagelstraat



b) bebouwing en beplanting op buurerven

c) groensingel langs de veldweg

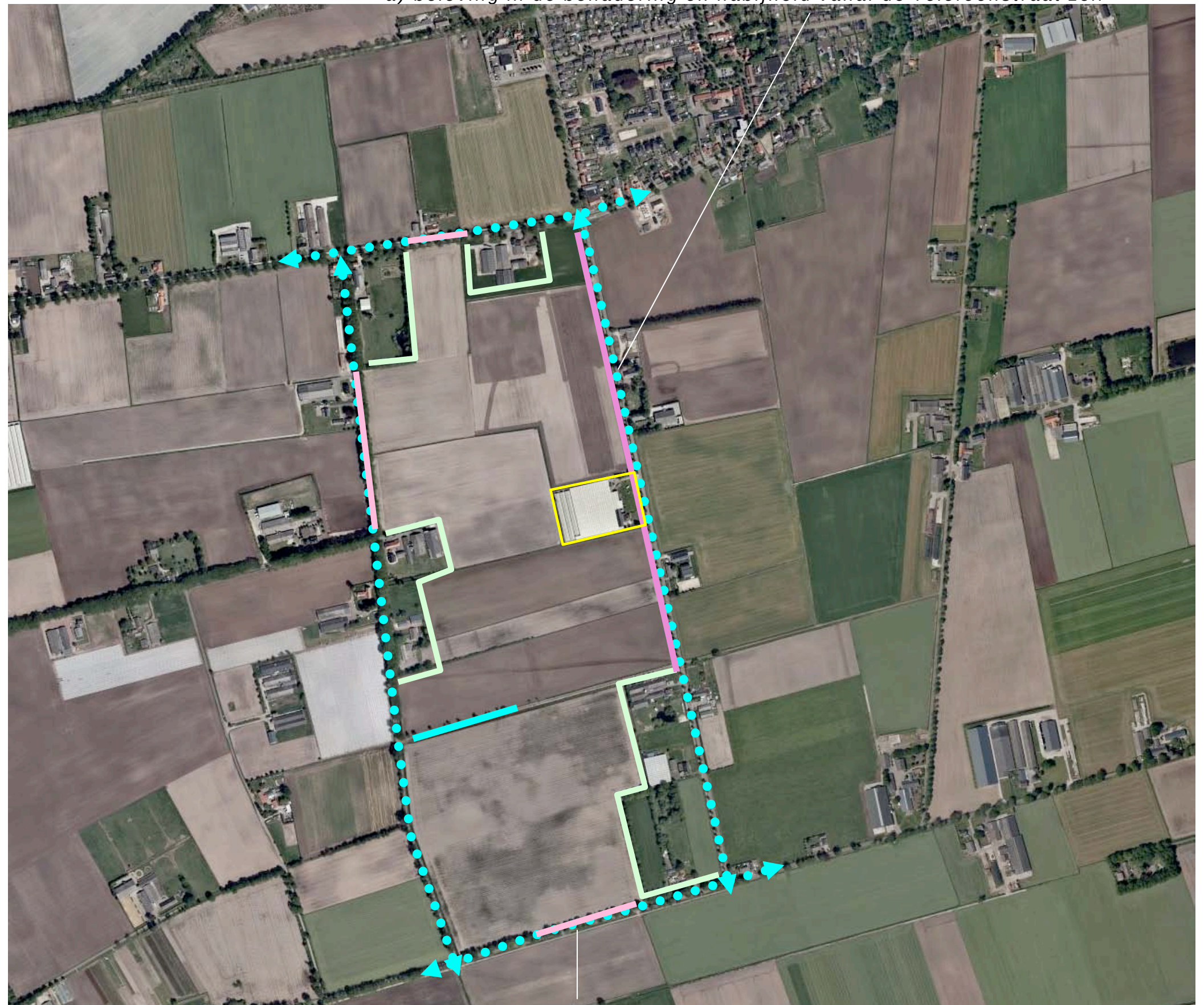
RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gelegen in een door openheid en diepe doorzichten gekenmerkt landschap. Betreffende de beleving van het plangebied vanaf de wegen in de context kan een onderscheid worden gemaakt tussen:

- a) de beleving in de benadering en uit de nabijheid vanaf de Telefoonstraat zelf,
- b) de beleving over grotere afstand vanaf delen van de ten zuiden gelegen Langstraat, delen van de ten westen gelegen Gagelstraat en delen van de ten noorden gelegen Statenweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) beleving in de benadering en nabijheid vanaf de Telefoonstraat zelf



b) beleving over grote afstand vanaf delen van de Langstraat, de Gagelstraat en Statenweg

3D-BEELDEN - TELEFOONSTRAAT

Vanaf de Telefoonstraat komend uit het noordwesten en uit het zuidoosten ontvouwt zich gedurende enige tijd een zicht op de noordwestkant en de zuidoostkant van het plangebied. Tijdens de passage toont zich de noordoostkant.

Tijdens de benadering wordt het voorerf lange tijd afgeschermd door de aanwezige beplanting op het voorerf. De beplanting op het voorerf sluit goed aan bij het karakter van het landschap. De bedrijfsgebouwen tonen zich in de benadering kaal aan het verkeer; de kleurstelling van de bebouwing sluit goed aan bij de tinten van het maaiveld en verankert deze in het landschap.



standplaats fotograaf



1) komend uit het noordwesten; het voorerf wordt lange tijd afgeschermd door beplanting....



2) de bedrijfsgebouwen worden in het maaiveld verankerd door de kleurstelling



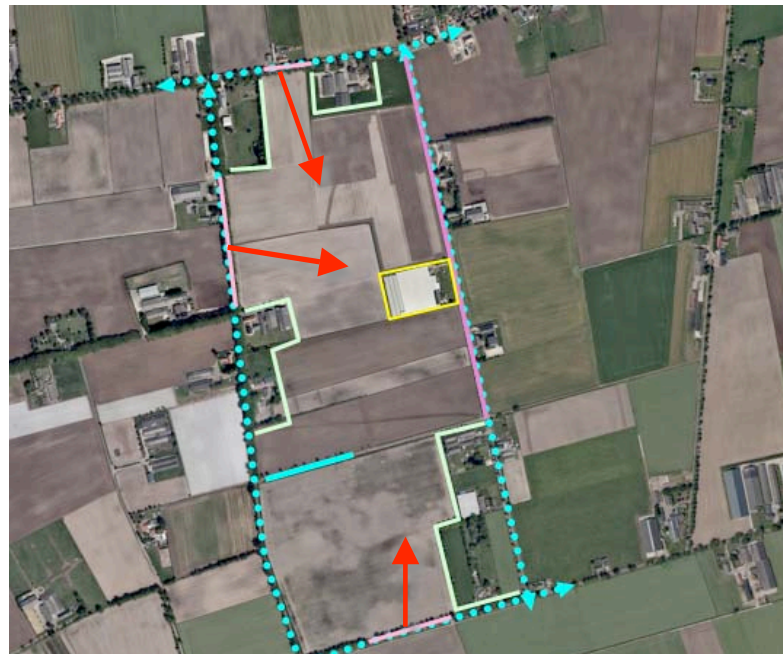
3) komend uit het zuidoosten; het voorerf wordt lange tijd afgeschermd door beplanting



4 ...de bedrijfsgebouwen worden in het maaiveld verankerd door de kleurstelling

3D-BEELDEN - UIT DE VERTE

- 1) Vanaf de Statenweg tonen zich de noordwestkant en de zuidwestkant van het plangebied in relatie tot het uit bomenrijen en coulissen bestaande decor; de maat en schaal van de bebouwing past in de landschappelijke context.
- 2) Vanaf de Gagelstraat toont zich met name de zuidwestkant aan het verkeer; de lichtgrijze daken van de bebouwing zoeken verbinding met de tinten van de lucht en het wolkendek, de grijsgroen getinte gevels van de kas zoeken aansluiting bij de tinten van het maaiveld.
- 3) Vanaf de Langstraat tonen zich de zuidwestkant en de zuidoostkant over grote afstand aan het verkeer; de bomenrijen in de context vormen een passend kader en decor.



standplaats foto graaf

Conclusie

Het voorerf wordt met name waargenomen tijdens de passage; de aanwezige beplantingselementen vormen hier een passende structuur. De bedrijfsgebouwen tonen zich open aan het landschap. Ze passen qua maat en schaal goed in de context. De grijze daken verbinden zich met de lucht, de grijsgroene gevels met het maaiveld.



1) vanaf de Statenweg; bomenrijen vormen een decor, maat en schaal passen in de context



2) vanaf de Gagelstraat; de grijze daken verbinden zich met de lucht, de gevels bij het maaiveld



3) vanaf de Langstraat; bomenrijen in de context vormen een kader en decor

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 2552 en 2989, gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Boekel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

contouren

Aan de zuidoostkant wordt het plangebied begrensd door een waterschapssloot, aan de zuidwestkant door een kavelsloot (gedeeld eigendom). De percelen ten noordwesten en zuidwesten zijn eigendom van derden en in gebruik als akkerland. Het plangebied wordt in de uitgangssituatie omzoomd door hekwerken. In het centrum van het plangebied is de ruimte tussen de op de erfscheiding gepositioneerde hekwerken en gevels van de als kas te kenschetsen bebouwing, 120/130 cm breed. Zie de foto's hieronder.



noordwestkant



zuidwestkant



plangebied

UITGANGSSITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- 1) drie rijen met oudere nertsensheds aan de zuidwestkant,
- 2) de als een kas met dichte wanden te kenschetsen sheds in het centrum van het plangebied,
- 3) overdekte de ruimtes voor de verwerking en opslag, aanvoer en afvoer van materialen, kantoor en kantine en de bedrijfswoning met bijbehorende (berg)ruimtes.



overzicht bebouwing 2019

1) oudere nertsensheds aan de zuidwestkant

2) als tuinbouwkas uitgevoerde sheds



3) ruimtes voor verwerking en opslag, aan- en afvoer, bedrijfswoning en bijbehorende (berg)ruimtes

ONTSLUITING & ZONERING

De bedrijfsgebouwen worden ontsloten via een inrit en oprit aan de noordwestkant van het plangebied. De woning en bijbehorende ruimtes worden ontsloten via een inrit aan de zuidoostkant van het plangebied. De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin. De ruimte ten noordwesten van de tuin is te kenschetsen als een huisweitje.

Zonering

Het plangebied wordt gekenmerkt door een heldere zonering. Het is onder te verdelen in 3 zones;

- a) het gebied met de oude sheds aan de zuidwestkant,
- b) de kas in het centrum,
- c) het voorerf met de woning, huisweide en tuin.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

ontsluiting bedrijfsgebouwen, huisweide en tuin, ontsluiting woning



a) oudere sheds aan de zuidwestkant b) de kas in het centrum c) voorerf met woning, tuin en huisweide

AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied omvat;

- 1) bomenrijen bestaande uit els, berk en eik met wat struiken als onderbeplanting aan de noordwestkant en zuidoostkant van het voorerf,
- 2) beukenhagen en hoogstamfruitbomen rond de tuin,
- 3) buxushagen en een groepje notenbomen nabij de inrit aan de noordwestkant.

waardering en conditie

De genoemde elementen sluiten met uitzondering van de buxushagen goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in goede conditie en wordt goed onderhouden.

1) bomenrijen met berk, els en eik



2) notenbomen en buxushagen

3) beukenhagen en hoogstamfruitbomen

ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat het navolgende:

- a) de bebouwing aan de zuidwestkant zal worden gesloopt,
- b) de aanwezige kas zal niet meer worden benut voor het houden van dieren maar worden benut voor statische opslag (caravanstalling).
- c) de vrijkomende ruimte aan de zuidwestkant en de daken van de kas zullen worden benut voor het plaatsen van zonnepanelen.

Zie de aanduidingen en markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing aan de zuidwestkant slopen

b) kas benutten voor statische opslag



c) zonnepanelen in de vrijkomende ruimte en op het dak van de kas

ONTSLUITING

De statische opslag zal worden ontsloten via de aanwezige inrit aan de noordkant van het plangebied. Het zonnepark aan de zuidwestkant zal worden ontsloten via een aan de noordwestkant van het plangebied, onder het dak van kas gelegen, voerpad.

ontsluiting statische opslag via aanwezige inrit



zonnepark ontsluiten via een aan de noordwestkant van het plangebied (onder het dak) gelegen voerpad

CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren;
De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van;

a) bosjes, houtwallen, groensingels of schermbeplantingen (bestaande uit els of berk) aan de veldzijdes,

b) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit en notenbomen nabij de bebouwing.

Het plangebied is te kenschetsen als een 'jong erf'; de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn in de 21ste eeuw, deels 10 jaar geleden gerealiseerd.

Het voorerf wordt waargenomen tijdens de passage; de aanwezige beplantingselementen vormen hier een passende structuur. De bedrijfsgebouwen tonen zich open aan het landschap worden waargenomen in de beandering vanaf de Telefoonstraat en over grote afstand vannaaf de omliggende wegen. Ze passen qua maat en schaal goed in de context. De grijze daken verbinden zich met de lucht, de grijsgroene gevels met het maaiveld.

Het plangebied wordt omzoomd door hekwerken. In het centrum van het plangebied is de ruimte tussen de op de erfscheiding gepositioneerde hekwerken en gevels van de bebouwing 120/130 cm breed.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een heldere zonering. Het is onder te verdelen in 3 zones;

a) het gebied met de oude sheds aan de zuidwestkant,

b) de kas in het centrum,

c) het voorerf met de woning, huisweide en tuin.

De aanwezige beplantingselementen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.

De ontwikkeling omvat het opgeven van de dierhouderij. De bebouwing aan de zuidwestkant zal worden gesloopt. De kas zal worden benut voor statische opslag. De vrijkomende ruimte aan de westkant en de daken van de kas zullen worden benut voor het plaatsen van zonnepanelen.

Concept

Op grond van hiervan wordt voorgesteld de inpassing en de aanwezige zonering te versterken middels de aanplant van;

a) een groensingel aan de zuidwestkant,

b) elzenschermen in het centrum,

c) hagen en bomen op het voorerf.



a) groensingel

b) elzenschermen

c) hagen en bomen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

- S1 een groensingel,
- S2 elzenschermen,
- H1 beukenhagen,
- V1 hoogstamfruitbomen.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Richtlijnen aanleg en beheer

- S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een kruiselings plantverband van 125x125 cm. De groensingel is te beheren volgens een binnen- buitenrandstelsel; de struikvormers mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. De boomvormers mogen aan de zuidoostkant en zuidwestkant worden afgeslagen om schaduwwerp op de zonnepanelen te beperken. Aan de noordwestkant zijn in totaal 8-9 boomvormers als boom in stand te houden.
- S2 De elzenschermen zijn te realiseren middels de aanplant van 3 stuks plantsoen per strekkende meter (veren) met een hoogte van 170-200 cm. De schermen zijn 1x per jaar te scheren en in stand te houden op een hoogte die gelijk is aan de goothoogte van kas en een breedte van 80-110 cm. Zie de impressie van de elzenschermen in de luchtfoto rechts.
- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. Ze zijn jaarlijks te snoeien en in stand te houden op een hoogte van 100-110 cm.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn jaarlijks conform goed gebruik te snoeien.



voorbeeld van een elzenscherm

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Code		S1	S2	H1			V1
Omvang bij aanplant		80/100	170-200	80/100			12/14
Plantverband		125x125	3 p/m	nvt			
Omvang element		600 m2	150 m1	160 m1			5 st
Acer campestre	veldesdoorn				APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els	10	450			Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els					Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	100				Schone v. boskoop	
Betula pendula	ruwe berk					Sterappel	
Betula pubescens	zachte berk	10			PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk	10				Beurre de Merode	1
Castanea sativa	tamme kastanje			5		Clapp's favourite	
Cornus mas	kornoelje, gele					Conference	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	100				Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar	100				Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn					Zoete brederode	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				KERSEN	Bigareau Napoleon	
Fagus sylvatica	gewone beuk					Early rivers	
Fraxinus excelsior	es					Koningskers	
Juglans regia	okkernoot			6		Merton premier	
Ligustrum vulgare	liguster	50				Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst					Sch. spätke knorpelkirsch	
Malus	sterappeltje				PRUIMEN	Belle de Louvain	
Pyrus	Gieser wildeman					Hauszwetsche	1
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal	
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte	1
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		5
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik	10					
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom	100					
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
Salix alba	schietwilg						
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes	10					
Tilia cordata	winterlinde						
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos	100					
Totaal		600	450	11			

KWANTIFICERING

De instand te houden en te versterken elementen op het voorerf, de nieuwe elementen ter hoogte van de kas en aan de zuidwestkant van het plangebied omvatten samen een oppervlakte van ruim 2225 m2; zie het overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

OMSCHRIJVING	OMVANG M2
S1 groensingel	600
S2 elzenschermen	150
groensingel nw	175
groensingel zo	125
boomgaard	<u>1175</u>
TOTAAL	2225

in stand te houden en te versterken; aanwezige groensingels nw en zo, de boomgaard



nieuwe elementen: S1 groensingel en S2 elzenschermen

Bijlage 4 Berekening investering ruimtelijke kwaliteit

Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

BESTEMMINGSWINST		Voor		Na				
		Grootte perceel	14998	14998				
Bestemmingswaarden		Bestaande situatie		Nieuwe situatie				
1 Bestemmingen (bebouwd)								
0 Dienstverlening	€	150,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Detailhandel /kantoor	€	150,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Dienstverlening	€	150,00	per m2	€	-	per m2	€	-
1 Bedrijf	€	120,00	per m2	€	-	7060	per m2	€ 847.200,00
0 Horeca	€	90,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Recreatie	€	90,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Maatschappelijk	€	90,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Sport	€	90,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Cultuur en Ontspanning	€	90,00	per m2	€	-	per m2	€	-
1 Agrarisch opstallen	€	50,00	10616	per m2	€ 530.800,00	per m2	€	-
0 Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€	140,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Vergroting woning 600 tot 1.200 m ³	€	250,00	per m3	€	-	per m3	€	-
0 Vergroting woning groter dan 1.200 m ³	€	100,00	per m3	€	-	per m3	€	-
0 Woning - ondergrond tot 1000 m2	€	225.000,00	per kavel	€	-	per kavel	€	-
1 Bedrijfswoning - ondergrond tot 1000 m2	€	175.000,00	1000	per kavel	€ 175.000,00	1000	per kavel	€ 175.000,00
0 Aangekochte RvR-titel	€	125.000,00	per kavel	€	-	per kavel	€	-
0 Boerderijsplitsing	€	50.000,00	per kavel	€	-	per kavel	€	-
Bestemmingen (onbebouwd)								
1 Agrarisch	€	8,50	per m2	€	-	6160	per m2	€ 52.360,00
0 Agrarisch met waarden	€	7,50	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Bos / Natuur / Water/ Groen	€	1,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Detailhandel /kantoor	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Dienstverlening	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
1 Bedrijf	€	45,00	per m2	€	-	778	per m2	€ 35.010,00
0 Horeca	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Recreatie	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Maatschappelijk	€	8,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Sport	€	8,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Cultuur en Ontspanning	€	8,00	per m2	€	-	per m2	€	-
1 Agrarisch bouwblok	€	25,00	3382	per m2	€ 84.550,00	per m2	€	-
0 Wonen 1.000 tot 1.500 m2 ----'bestemd als tuin'	€	60,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Tuin / wonen >1500 m2	€	45,00	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Verkeer	€	6,50	per m2	€	-	per m2	€	-
0 Zonnepanelen	€	15,00	per m2	€	-	per m2	€	-

Waarde vóór de ontwikkeling: €	790.350,00	Waarde ná de ontwikkeling: €	1.109.570,00
--------------------------------	------------	------------------------------	--------------

Bestemmingswinst: €	319.220,00
---------------------	------------

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: €	63.844,00
---	-----------

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: €	25.537,60
-----	--	-----------

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren									
1 Slopen opstallen	€	10,00	2850	per m2	€	28.500,00			
0 Saneren mestkelder	€	2,50		per m2	€	-			
0 Slopen glasopstanden	€	12,50		per m2	€	-			
1 Saneren erfverharding	€	2,50	380	per m2	€	950,00			
0 Saneren sleufsilo's	€	5,00		per m2	€	-			
0 Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€	21,00		per kg	€	-			
0 Slopen glasopstanden	€	6,00		per m2	€	-			
0 Saneren erfverhardingen	€	2,00		per m2	€	-			
0 Saneren sleufsilo's	€	3,00		per m2	€	-			
0 Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€	0,75		per m2	€	-			
Natuur en landschap									
1 Aanleg erfbeplanting	€	2,50	850	per m2	€	2.125,00			
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		per procedure	€	-			
0 Kosten opstellen bestemmingsplan	€	5.000,00		per plan	€	-			
0 Planologische procedure: legeskosten				conform legesverordening					

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: €	31.575,00
---	-----------

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

Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: €	32.269,00
--	-----------

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

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

