



*Bestemmingsplan Bovenstehuis 17
Gemeente Boekel*

Bovenstehuis 17 te Boekel

Inhoudsopgave

Toelichting

5

Toelichting



Bestemmingsplan
Bovenstehuis 17 te Boekel

Gemeente Boekel

d.d.

Vastgesteld: 6 juli 2017

Ontwerp: 8 maart 2017

Voorontwerp: 18 mei 2016

Concept: 15 augustus 2012

NL.IMRO.0755.BPHBGbovenstehui17-VA01



Bestemmingsplan

Bovenstehuis 17 te Boekel

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies

Postbus 100

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

T 073 – 217 35 81

In samenwerking met:

AGEL adviseurs

Hoeverstein 20b

Postbus 4156

4900 CD OOSTERHOUT

T 0162 – 456 481

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	7
1.3	Wettelijk kader	8
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PLAN.....	10
2.1	De planlocatie.....	10
2.2	De omgeving van het plangebied.....	12
2.3	De beoogde ontwikkeling	14
2.4	Beëindiging intensieve veehouderij.....	14
2.5	Regeling bestaande motorzaak.....	15
2.6	Realisering motormuseum	17
2.7	Realisering twee Ruimte voor ruimte woningen.....	20
2.8	Landschappelijke inpassing	21
3	BELEID	23
3.1	Provinciaal Beleid	23
3.2	Gemeentelijk beleid	27
3.3	Vigerend bestemmingsplan	30
3.4	Voorontwerp Omgevingsplan Buitengebied 2016	31
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	33
4.1	Flora en fauna	33
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.3	Mobiliteit en parkeren.....	37
4.4	Technische infrastructuur	39
5	MILIEUASPECTEN	40
5.1	Bodem	40
5.2	Geluid.....	40
5.3	Luchtkwaliteit.....	40
5.4	Externe veiligheid.....	41
5.5	Bedrijven en milieuzonering	41
5.6	Geur	41
6	WATERPARAGRAAF	44
6.1	Beleid	44
6.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	44
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	46
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	46
6.5	Overleg Waterschap	47
7	UITVOERBAARHEID	48
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.2	Economische uitvoerbaarheid	48
7.3	Grondexploitatie.....	48
7.4	Planschade	48
7.5	Conclusie	48
8	JURIDISCHE PLANOPZET	50
8.1	Uitgangspunten	50
8.2	De gekozen bestemmingen	50

9	DE PROCEDURE	52
9.1	Vooroverleg.....	52
9.2	Overleg met de buurt.....	52
9.3	Ontwerp bestemmingsplan.....	53

Bijlagen:

- Bodemonderzoek (Bijvelds, 2012)
- Archeologisch onderzoek (ADC, 2012)
- Erfbeplantingsplan (Frans van Sleuwen, 2013)
- Notitie kwaliteitsverbetering Bovenstehuis 17 te Boekel (ZLTO, 2017)
- Schetsplan museum (Donkers Bouwkundig Tekenburo, 2016)
- Ruimte voor Ruimte dossier
- Zienswijze provincie Noord-Brabant (13 april 2017)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Bovenstehuis 17 in Boekel is een varkenshouderij gevestigd. In het voorste deel van de bedrijfsgebouwen is een motorzaak gevestigd (reparatie, verkoop). De motorzaak is in de jaren zestig als hobby begonnen door de vader van de huidige eigenaar. Sedert 1975 is de motorzaak er officieel gevestigd als bedrijfsmatige activiteit. Enige jaren geleden is het besluit genomen om de varkenshouderij ter plaatse te beëindigen. Dit vanwege het onvoldoende toekomstperspectief ter plaatse en de noodzakelijke investeringen die gedaan moesten worden op het gebied van milieu en welzijn om te kunnen blijven voldoen aan de wet- en regelgeving voor het houden van varkens.

Om de beëindiging mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om aan de locatie een passende herbestemming te geven. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk te passen, als voor initiatiefnemer voldoende middelen te genereren om de beëindiging te kunnen bekostigen.

Door initiatiefnemer is daartoe op 3 november 2009 een principe verzoek ingediend bij de gemeente Boekel voor medewerking aan:

- de bouw van twee woningen in het kader van de ruimte voor ruimterege-ling op het perceel aan de Bovenstehuis 17 in Boekel;
- het positief bestemmen van de bestaande motorzaak en bedrijfswoning;
- behoud van de inwoningsregeling in het kader van de mantelzorg voor de vader van initiatiefnemer.

Tegelijkertijd zal de hier gevestigde varkenshouderij beëindigd worden door het intrekken van de milieuvergunning, de sloop van de stallen, het intrekken van de milieurechten en herziening van de bestemming.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel heeft bij brief van 5 maart 2010 (kenmerk Z/004618) te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van twee woningen op bedoeld perceel, in combinatie met de sloop van de stallen en beëindiging van de veehouderij ter plaatse. Het bestaande varkensbedrijf zal gesloopt worden, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de agrarische bestemming van het perceel verwijderd.

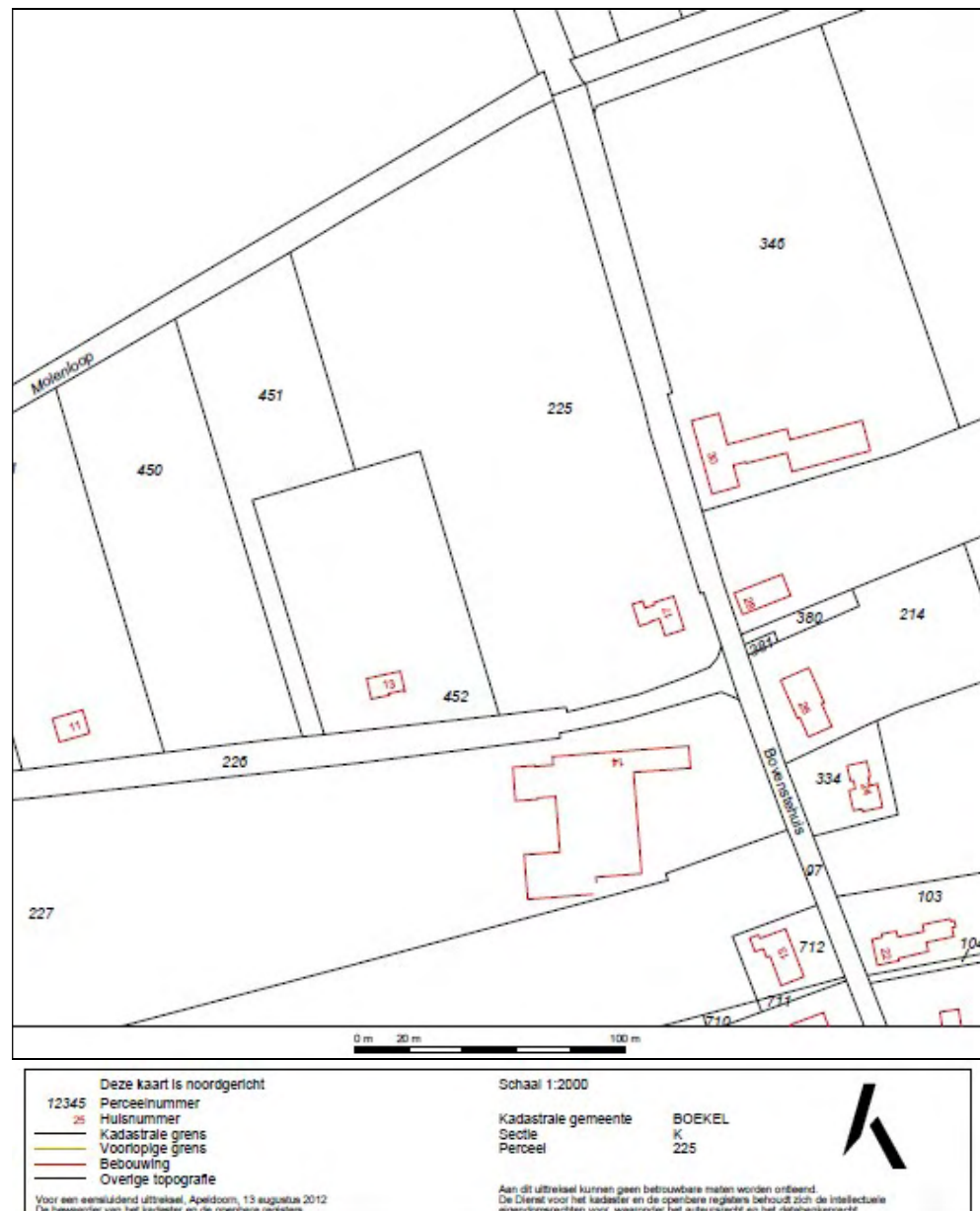
Vervolgens is het plan ontstaan om in een deel van de bebouwing een motormuseum te vestigen. Dit idee is mede ontstaan door de inbreng en inzet van de Streekmanager Peel & Maas/Maas & Meierij. Deze vond deze herontwikkeling in het buitengebied, passend op deze locatie (woonwerk landschap) en aansluitend op de recente historie van de streek. Het motormuseum fungeert als bewaarplaats voor een onderdeel van de regionale cultuurhistorie. In samenwerking met de Streekmanager is het idee verder vorm gegeven en is vooroverleg gevoerd met derden, provincie en gemeente.

Gelet op de regionale betekenis van de motor(cross)sport, de aanwezige collectie van oude motoren bij initiatiefnemer en de samenhang met de motorzaak, is de locatie Bovenstehuis 17 zeer geschikt hiervoor. Daarbij wordt het museumdeel gevestigd binnen de bestaande bebouwing met een oppervlak van circa 655 m². In haar vergadering van 18 januari 2011 is door het College van B & W de principe uitspraak gedaan het plan positief te benaderen en dit verder uit te werken waarbij

met name aandacht besteed moet worden aan de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, een goede landschappelijke inpassing, de financiële haalbaarheid en de organisatievorm. Hieraan is invulling gegeven.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van Boekel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boekel, sectie K, nr. 225. Het plangebied is in totaal circa 2 hectare groot.



Figuur 1 : Aanduiding plangebied, gemeente Boekel sectie K nr 225 (bron: Kadaster)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);

- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 De planlocatie

Ruimtelijk

De planlocatie is gesitueerd op de hoek Bovenstehuis – Gewandhuis die de locatie begrenst aan respectievelijk de oostzijde en de zuidzijde. Aan de westzijde vormt de perceelsgrens met Gewandhuis 13 de begrenzing, aan de noordzijde vormt de Molenloop de grens.

De locatie wordt ontsloten via de Bovenstehuis en via de Gewandhuis, via twee bestaande inritten. De bestaande bomenrijen en beplanting aan de oostzijde en aan de zuidzijde van het perceel geven de locatie een groene uitstraling.

Fysiek zijn er drie varkensstallen aanwezig als agrarische bedrijfsbebouwing. Op de locatie is één bedrijfswoning aanwezig met diverse aaneengebouwde bijgebouwen en bouwwerken. In een gedeelte ervan is een mantelzorgwoning gerealiseerd van 83 m². In totaal is er circa 3900 m² aan bebouwing aanwezig. Het perceel is circa 2 hectare groot.



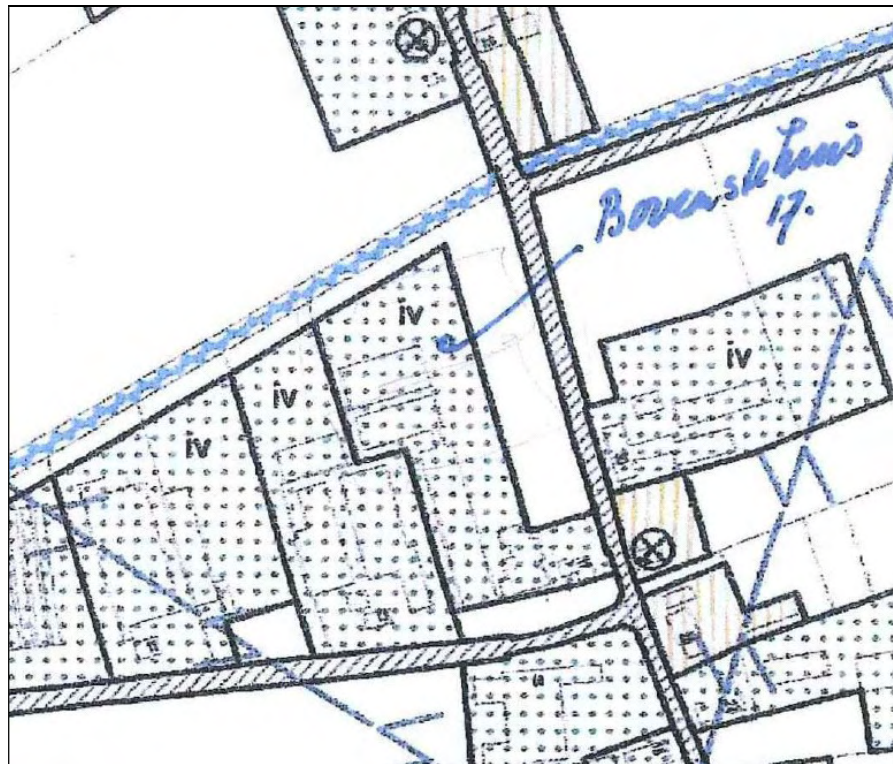
Figuur 2 : bestaande situatie plangebied



Figuur 3 : luchtfoto bestaande situatie

Functioneel

Op de locatie is oorspronkelijk een veehouderij gevestigd (varkens). Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 1991 voor het houden van 1900 vleesvarkens. Deze varkenshouderij is al enige tijd niet meer actief. In het voorste deel van de schuur aan de Gewandhuis, is een motorzaak gevestigd. Deze motorzaak houdt zich bezig met de verkoop en reparatie van (cross)motoren en is een begrip in de regio. De motorzaak heeft een oppervlakte van 400 m². Het bedrijf is hier sedert de jaren zestig al gevestigd. In eerste instantie als hobby, vanaf 1975 officieel als bedrijf gevestigd. De motorzaak is als nevenfunctie bij het agrarische bedrijf ontstaan, maar op dit moment de enige nog aanwezige bedrijfsactiviteit. Deze is in het bestemmingplan Buitengebied 2005 toegestaan als nevenfunctie bij het agrarische bedrijf.



Figuur 4 : Agrarisch bouwblok

2.2 De omgeving van het plangebied

Ruimtelijk

Het plangebied ligt aan de Bovenstehuis 17 in Boekel. De locatie maakt deel uit van het buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis. Dit buurtschap laat zich als volgt typeren, ontleend aan de Kwaliteitsgids Vitaal buitengebied Boekel (Bugel Hajema, 2012).

Landschapskarakter:

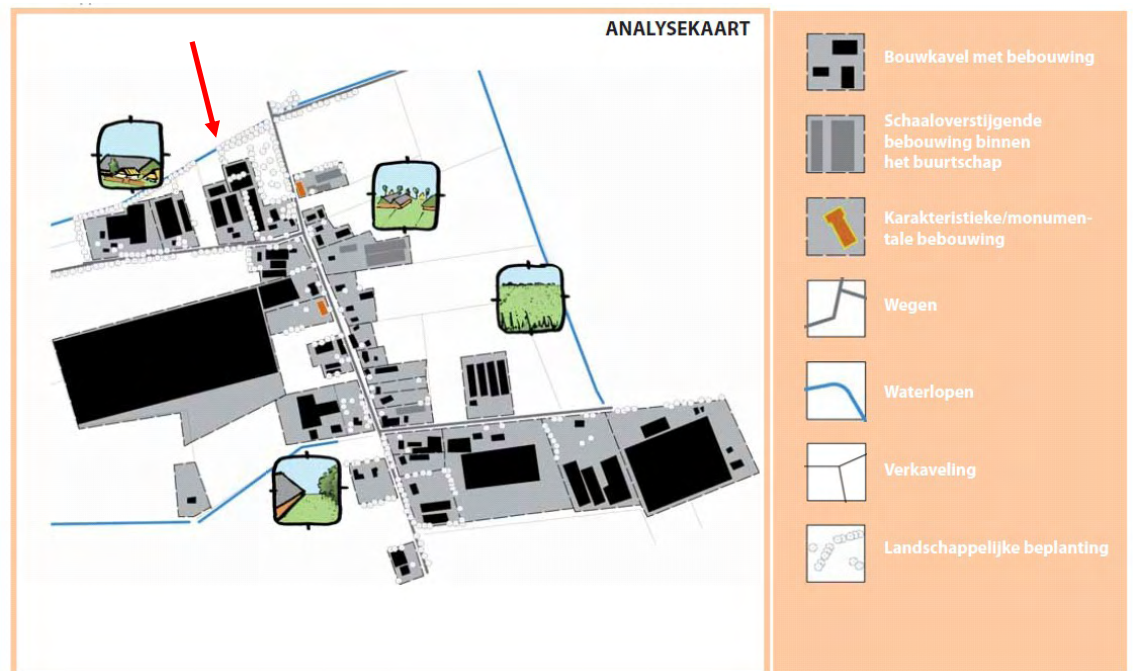
- Het is gelegen op de overgang van het kampenlandschap met enken en het peelontginningslandschap;
- Beperkte hoeveelheid landschapselementen;
- Open landschap ten oosten van het lint;
- Het buurtschap wordt begrensd door twee waterlopen, de Rietvensche Loop en de Zijpsche loop.

Erfkarakter:

- sterk verdicht bebouwingslint;
- variërende schaal en omvang van erven;
- sterk agrarische uitstraling met een grote hoeveelheid bedrijfsbebouwing;
- geen tot beperkte onderlinge afstand tussen erven;
- erven met gescheiden en gezamenlijke ontsluiting van woon- en werkverkeer;
- tuinachtige inrichting van erven aan de voorzijde;
- variërende tuinafscheidingen in de vorm van gecultiveerde beplanting, hekwerken en/of hagen.

Bebouwingskarakter:

- geringe hoeveelheid karakteristieke bebouwing. Veelal moderne bebouwing met een functionele inrichting (eenduidige hoofdvorm en zadeldak);
- grote hoeveelheid forse bedrijfsgebouwen;
- variatie met bedrijfsserven (agrariisch) en burgerwoningen.



Figuur 5: Vitaal buitengebied Boekel, kwaliteitsgids: analysekaart buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis

Functioneel

De omgeving heeft een landelijk karakter, met een sterke menging van (agrari-sche) bedrijven en woningen. In de omgeving zitten diverse (intensieve) veehouderijen, ten zuiden ligt een glastuinbouwbedrijf.



Figuur 6 : Luchtfoto omgeving plangebied

2.3 De beoogde ontwikkeling

Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan de Bovenstehuis 17 de volgende ontwikkelingen mogelijk te maken:

- beëindiging intensieve veehouderij;
- regeling bestaande motorzaak;
- realisering motormuseum;
- realisering twee Ruimte voor ruimte woningen;
- landschappelijke inpassing en verdere kwaliteitsverbetering.

De verschillende onderdelen van het plan zullen hierna toegelicht worden.

2.4 Beëindiging intensieve veehouderij

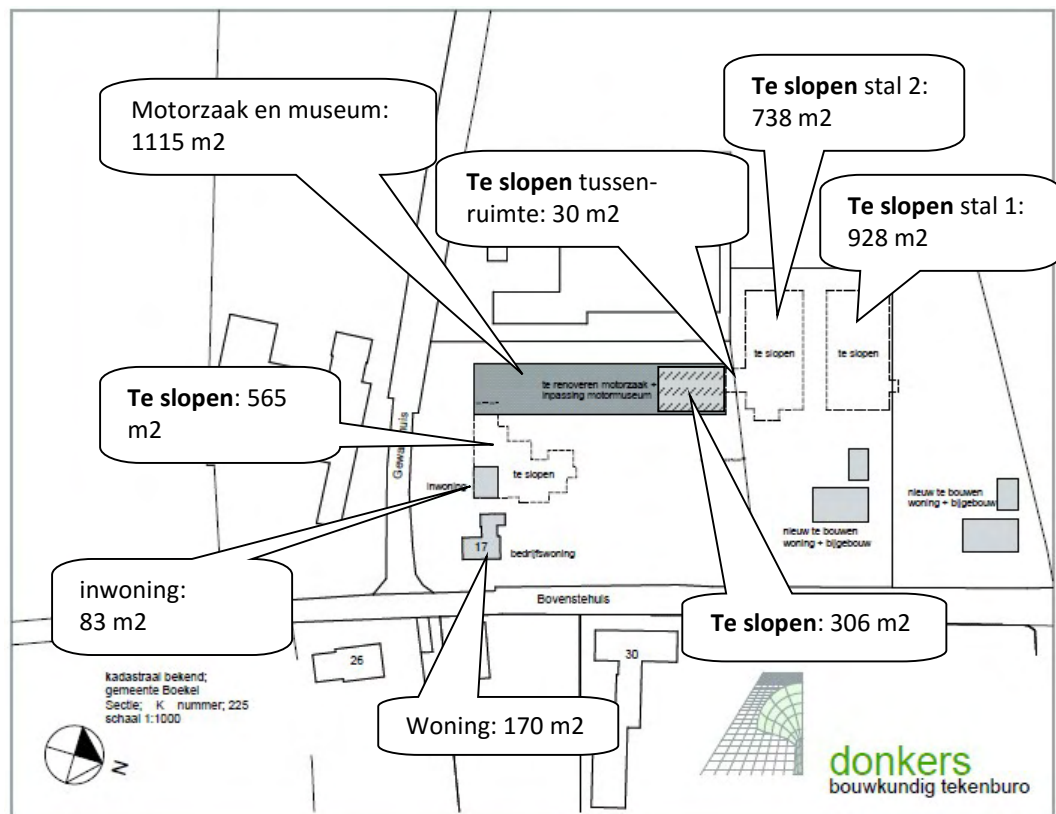
De varkenshouderij ter plaatse zal definitief verwijderd worden. Dit gebeurt door sloop van de stallen, intrekking van de milieuvergunning, intrekking dierenrechten en planologische herbestemming. In totaal beschikt het bedrijf over ruim 3900 m² aan bebouwing. De twee losse stallen aan de noordzijde worden volledig gesloopt en ontmanteld. De stal aan de zuidzijde blijft deels behouden ten behoeve van de motorzaak (bestaande situatie) en voor de vestiging van het motormuseum (zie hierna). Het achterste gedeelte van deze stal wordt gesloopt. In totaal wordt er 2002 m² aan varkensstallen gesloopt. Hiermee wordt niet volledig voldaan aan de voorwaarde van de Ruimte voor Ruimte regeling om alle gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij te slopen. Vanwege de bijzondere situatie om in een deel van de bestaande varkensstallen een motormuseum te vestigen, is met de provincie ambtelijk kortgesloten om dit gebouw te behouden. Verder wordt alle overige bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt.

Tabel: Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing Bovenstehuis 17 Boekel

Gebouwen	Bestaand m2	Handhaven m2	Te slopen m2
1. varkensstal	928	0	928 (iv)
2. varkensstal	738	0	738 (iv)
3. tussenruimte	30	0	30 (iv)
4. stal + motorzaak *	1421	1115	306 (iv)
5. overige bebouwing	565	0	565
6. mantelzorgwoning	83	83	0
7. bedrijfswoning + garage	170	170	0
Totaal	3935 m2	1368 m2	- 2567 m2**

* dit gebouw wordt het nieuwe motormuseum (655 m2) en motorzaak (460 m2)

** van de 2567 m2 die gesloopt wordt is 2002 m2 een iv gebouw (gebouw 1 t/m 4)



Figuur 7 : overzicht te slopen en te handhaven bebouwing

2.5 Regeling bestaande motorzaak

In het voorste gedeelte van de bedrijfsbebouwing is van oudsher een motorzaak gevestigd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2005 is deze motorzaak als bestaande nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf toegestaan. In artikel 9.3.3 sub g, is de handel in en reparatie van motorfietsen aan de Bovenstehuis 17 als nevenfunctie toegestaan tot een maximale omvang van 460 m2.

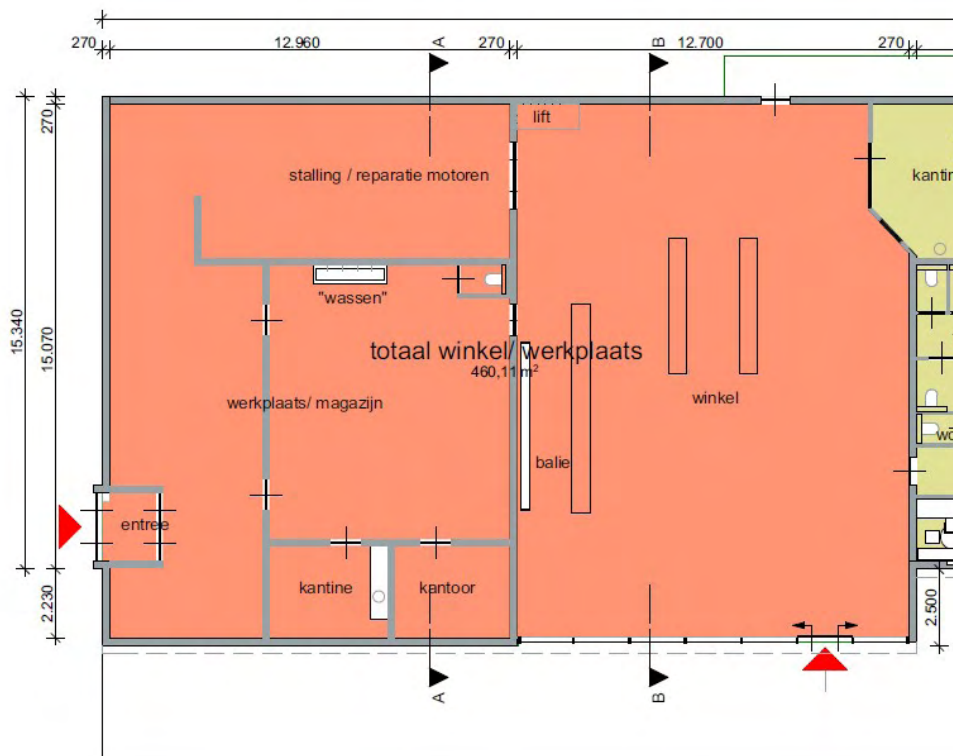
- g. de uitoefening van niet-agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit overeenkomstig de aard, functie, locatie en het maximale toegestane oppervlak zoals omschreven in de navolgende staat:

Staat van agrarische bedrijven in combinatie met andere nevenactiviteiten

Aard van de andere functie	Straatnaam en nr.	max. oppervlak
Handel in en reparatie van motorfietsen	Bovenstehuis 17	460 m ²
Graszodenkwekerij en grindbedrijf	Gemertseweg 16	400 m ²

Figuur 8 : uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2005, artikel 9.3.3 sub g

De huidige oppervlakte van deze motorzaak bedraagt 400 m². Met toepassing van een toegestane vergroting van 15% van deze functie wordt deze vergroot naar de maximaal toegestane oppervlakte van 460 m². De motorzaak richt zich op de verkoop en reparatie van (cross)motoren en aanverwante artikelen. Bij de motorzaak behoort ook de bestaande bedrijfswoning. De bewoning hiervan wordt gecontinueerd.



Figuur 9 : indeling motorzaak (met overlap naar het museum)

2.6 Realisering motormuseum

Aanleiding is het plan van particulieren om een motor(cross) museum te stichten. Een dergelijk museum is er nog niet in Nederland. Met name op de zandgronden in Noord-Brabant, is een grote cross traditie met vele wedstrijden en beoefenaars. Deze traditie heeft een rijk verleden. Ervaring leert dat er diverse particuliere verzamelingen zijn met documentatie, maar vooral ook met oude crossmotoren en bijbehorende accessoires. Het plan is om een ruimte te creëren om deze verzamelingen te bundelen en te ontsluiten in de vorm van een motor(cross)museum. Waarschijnlijk bevindt de grootste verzameling oude crossmotoren zich in Boekel, bij initiatiefnemer Laureense.

Dit idee is mede ontstaan door de inbreng en inzet van de Streekmanager Peel & Maas/Maas & Meierij. Deze vond deze herontwikkeling in het buitengebied, passend op deze locatie (woonwerk landschap) en aansluitend op de recente historie van de streek. Het motormuseum fungeert als bewaarplaats voor een onderdeel van de regionale cultuurhistorie. In samenwerking met de Streekmanager is het idee verder vorm gegeven en is vooroverleg gevoerd met derden, provincie en gemeente.

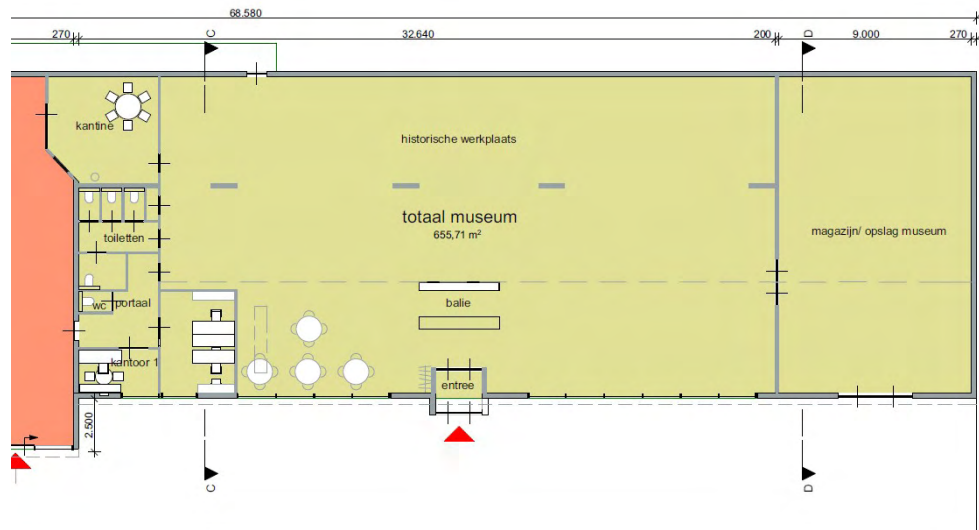
Het plan

Het plan is om een ruimte te creëren voor een motor(cross)museum. Het museum zal bestaan uit de volgende onderdelen:

- Museumdeel: Ruimte voor motoren, expositieruimte met vitrines en een ruimte/hoek waar 50 bezoekers koffie/thee/fris met een versnapering kunnen nuttigen;
- Werkplaats om oude motoren te restaureren: Wordt ingericht als een historische werkplaats. vrijwilligers van het museum kunnen hier oude motoren restaureren t.b.v. de museum collectie, de werkplaats is onderdeel van het museum en is toegankelijk voor het publiek.
- Archief /opslag: Waardevolle stukken worden gedocumenteerd en gearchiiveerd. Het archief moet derhalve groot genoeg zijn om deze instroom onder te kunnen brengen.
- Magazijn/opslag: ten behoeve van niet tentoongestelde waardevolle stukken. Regelmatig worden na een overlijdensgeval privé verzamelingen aangeboden aan de stichting die het museum beheert.

Na afloop van een rondleiding of bezichtiging kunnen bezoekers koffie, thee, frisdrank, koek, ijs e.d. nuttigen tegen betaling. Dit wordt ondergebracht in het museumdeel van het gebouw.

Het museum en bijbehorende voorzieningen wordt gerealiseerd in een deel van de voormalige varkensstal. Benodigde oppervlak hiervoor bedraagt 655 m². De beoogde locatie ligt in het verlengde van de nieuwe locatie van Laureense Motors. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, welke gerenoveerd en verfraaid wordt. Hiervoor is een eerste schetsplan opgesteld, dat als bijlage is bijgevoegd.



Figuur 10 : indeling motormuseum

Beleid

De locatie is op basis van de gemeentelijke beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel, gelegen in het zogenaamde woonwerklandschap. Binnen dit gebied is ruimte voor vernieuwende ontwikkelingen.

Ruimtelijke inpassing

De oude stal die als basis dient voor het museum zal kwalitatief opgewaardeerd worden zodat het een fraai geheel wordt met het gebouw van Laurens Motors. De bestaande stal wordt bouwkundig verfraaid door:

- toepassing van geleding waardoor de langwerpige vorm gebroken wordt;
- vernieuwing van de gevels om meer licht binnen te krijgen;
- variatie in materiaal en kleurgebruik.

De uitwerking hiervan zal uiteindelijk plaatsvinden in het traject van de omgevingsvergunning. Door het opnemen van nadere eisen in de regels zal dit planologisch geborgd worden.

Er is zorg gedragen voor een passend landschappelijke inpassing en een passende ondergrond voor de parkeerplaatsen. Ook is een scheiding aangebracht met de nieuwe ruimte voor ruimte woningen.



Figuur 11 : impressie nieuw museum, in combinatie met de motorzaak

Doelgroep

Het museum beoogt een breed publiek te bedienen. Voor de volgende groepen is het museum van belang en valt er wat te beleven.

- Motorsport liefhebbers: liefhebbers van motorcross uit geheel Nederland zullen hun weg weten te vinden naar Boekel.
- Liefhebbers van techniek en innovatie: niet alleen oude motoren spelen een rol maar ook nieuwe moderne motoren. Zo kan uitgelegd worden wat de milieuwinst is van de overschakeling van tweetakt naar viertakt. Nieuwe ontwikkelingen zoals E-mX (elektrisch motorcross) kunnen onder de aandacht gebracht worden. Het effect van innovatieve geluidsdempers die het geluid halveren kan in een geluidsdichte ruimte gedemonstreerd worden.
- Scholen algemeen dan wel technisch: kinderen krijgen uitgelegd hoe een motor op fossiele brandstof werkt. Er wordt aangegeven wat de nadelen van fossiele brandstof zijn en wat de alternatieven zijn. Wat is wild crossen en hoe kan dat voorkomen worden? In de werkplaats kunnen ze zelf aan een motor sleutelen. Bijvoorbeeld een cilinder demonteren en weer terug plaatsen. Of een uitlaat van een motor vervangen door een uitlaat met hoge dempingsfactor en het resultaat uitproberen.
- Recreanten en toeristen: bewoners uit de omgeving en toeristen die in de omgeving verblijven zijn welkom en worden op een interessant en verassend bezoek getraakteerd.

De maatschappelijke relevantie is een museum met cultuurhistorische waarde, met een functie voor recreatie en toerisme en een functie voor lokale scholen die kinderen op een aantrekkelijke wijze kunnen informeren over techniek.

Eigendom, beheer en organisatie

Het gebouw is en blijft eigendom van Laureense. Een belangrijk deel van de collectie is eigendom van Laureense. Veel waardevolle motoren en collector items zijn van particulieren. Deze items worden om niet tijdelijk beschikbaar gesteld. Deze stukken blijven eigendom van de particulieren.

Het beheer zal verzorgd worden door een pool van een twintigtal vrijwilligers. Ter beheer van financiën, juridische zaken en organisatie wordt een stichting met bestuur opgericht.

2.7 Realisering twee Ruimte voor ruimte woningen

Er worden twee nieuwe woningen opgericht in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (provinciale Verordening Ruimte, artikel 7.8). Om deze woningbouw mogelijk te maken worden de varkensstallen van het bedrijf gesloopt en de agrarische functie ter plaatse zal beëindigd worden. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft dienst doen als bedrijfswoning, ten dienste van de motorzaak.

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling worden bewijsdocumenten overlegd waarin onderbouwd wordt hoe aan de voorwaarden voldaan zal worden. Deze bewijsdocumenten worden bijgevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Hiertoe wordt de bestaande bedrijfsbebouwing voor varkens gesloopt en worden de bijbehorende milieurechten ingetrokken en de milieuvergunning wordt ingetrokken. Het agrarische bouwvlak wordt door middel van deze herziening van het bestemmingsplan omgezet naar een woonbestemming voor twee woningen en een bedrijfsbestemming voor de motorzaak en het museum. Daarmee komt de locatie voor intensieve veehouderij planologisch te vervallen.

Voor de herontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen. Deze woningen krijgen een landelijk karakter en zullen aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

Voor de realisering van de nieuwe woningen gelden de volgende uitgangspunten:

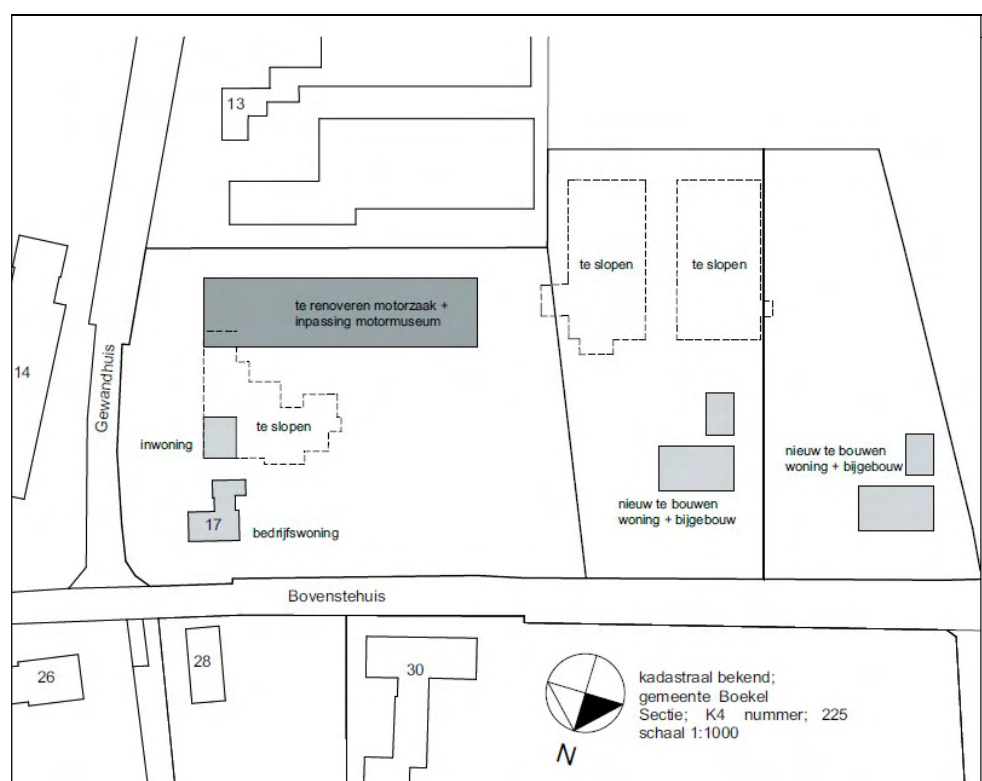
- één bouwlaag, afgedekt met grote kapvorm (bijvoorbeeld zadeldak met wolfseind of stolpkap);
- verspringende voorgevelrooilijn;
- perceel 1000 m² per woning;
- inhoud maximaal 1000 m³ per woning als standaard;
- goothoogte van maximaal 4,5 m;
- nokhoogte van maximaal 10,0 m;
- minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens blijven;
- bijgebouwen vrijstaand bouwen of aanbouwen;
- vrijstaande bijgebouwen afdekken met een kap;
- oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m² per woning;
- parkeren op eigen erf, inpandig en op het erf;
- ontsluiting via de Bovenstehuis, iedere woning aparte inrit;
- groene invulling met regiospecifieke beplanting;
- afstand van minimaal 50 meter tot aangrenzende agrarische bedrijven.

Voor bouwvoorschriften wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2005 zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de maximaal toegestane inhoud van de woningen. Dit met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en het referentiebeeld van boerderijwoningen, die een grotere inhoud kennen dan reguliere burgerwoningen wordt hier een maximale inhoud van 1000 m³ toegestaan. Voor één woning (de noordelijke kavel) is er een concreet plan dat voorziet in de realisering van een inhoud van 1110 m³. Dit wordt

als maatwerk mogelijk gemaakt op basis van de Beleidsnotitie Vitaal Buitengebied Boekel.

De kavels zullen particulier verkocht en ontwikkeld worden. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen. De kavels waarop de ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd worden krijgen een oppervlak van 1000 m². Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van vrijstaande woningen in een landelijke sfeer te realiseren.

Om de gewenste planopzet in het bestemmingsplan te borgen wordt in het bestemmingsplan voor de situering van de woningen bouwvlakken opgenomen en is er een erfbeplantingsplan opgesteld.



Figuur 12 : toekomstige situatie (indicatief)

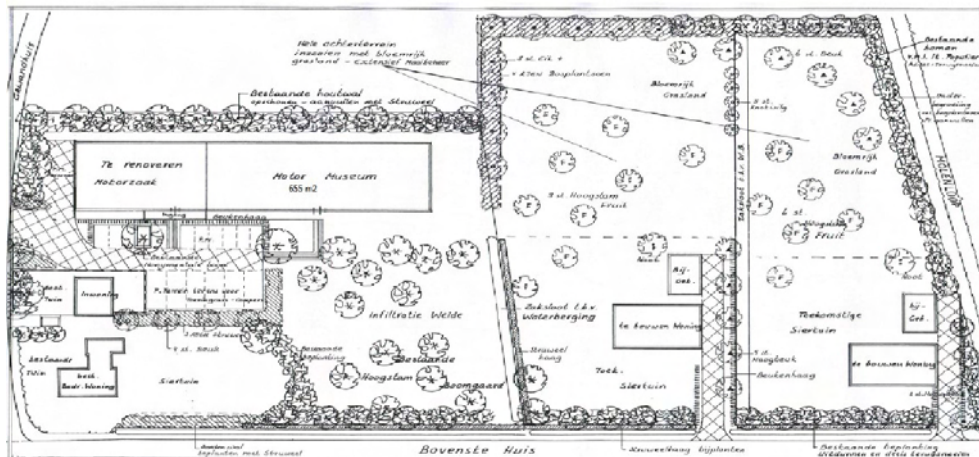
2.8 Landschappelijke inpassing

Voor het totale plangebied is een erfbeplantingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in een landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie waarbij aangesloten wordt op het landschapstype ter plaatse (kampenlandschap). Het erfbeplantingsplan is opgesteld door Frans van Sleuwen Beplantingen en als bijlage bijgevoegd, inclusief beheer en onderhoudsplan.

Het plan gaat uit van het respecteren van, aansluiten op en waar mogelijk herstellen van de bestaande hoofdstructuur. Deze kenmerkt zich door ligging in een oud buurtschap met ruime erfbeplanting rond bedrijven, laanbeplanting en enkele

houtwallen langs wegen. Het oorspronkelijke mozaïek patroon is na de ruilverkaveling rechtlijziger en grootschaliger geworden.

Rond het bedrijf is reeds een fors gevarieerde erfbeplanting aanwezig. De bestaande houtwallen aan de noordwest zijde en oostzijde dienen te worden opgeknapt (uitdunnen en aanvullen). Ook wordt hier ruimte gecreëerd voor nieuwe inritten naar de woningen. Aan de westkant zullen nieuwe beplantingsstroken worden aangelegd. De nieuwe woningen worden aangekleed door middel van beukenhagen, laanbomen en enkele hoogstam fruitbomen. Ook het perceel achter de woningen wordt bij de landschappelijke inpassing betrokken door het plaatsen van enkele boomgroepen in een bloemrijk grasland. Tussen het bedrijf en de woningen worden zaksloten aangelegd voor de berging en infiltratie van hemelwater. De oude boomgaard kan tevens dienen als infiltratieweide.



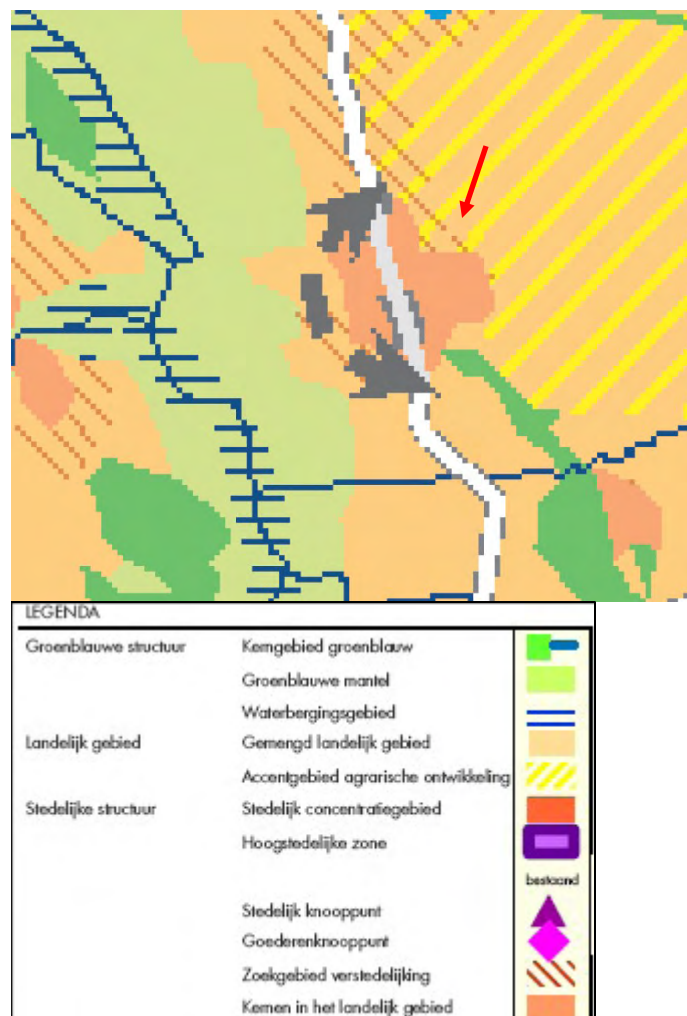
Figuur 13 : erfbeplantingsplan (Frans van Sleuwen Beplantingen)

3 BELEID

3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

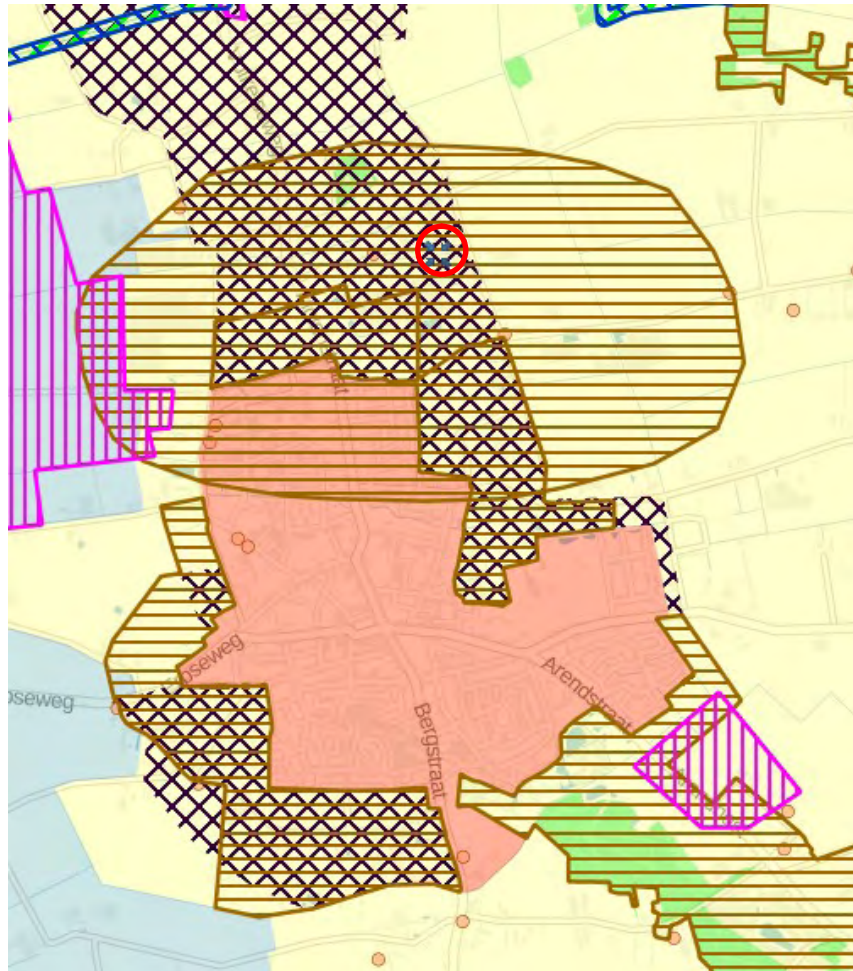
De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 19 maart 2014 in werking is getreden. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en is tevens voorzien van de aanduiding 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven, zoals in de accentgebieden agrarische ontwikkeling waar ook de omgeving Boekel toebehoort. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in een bebouwingsconcentratie en zoekgebied stedelijke ontwikkeling), is agrarisch hergebruik geen reële optie.



Figuur 14 : uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant

In de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd per 1 januari 2016) is het plangebied gesitueerd binnen het Gemengd Landelijk Gebied. Op de locatie zijn twee aanduidingen van toepassing:

- zoekgebied stedelijke ontwikkeling
- doorgroeigebied glastuinbouw.



Figuur: uitsnede Verordening Ruimte 2014

In de Verordening worden regels gegeven voor de ontwikkeling van zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen (artikel 7.8). Deze regels houden in dat in Gemengd Landelijk Gebied in een bebouwingsconcentratie ruimte voor ruimte woningen ontwikkeld kunnen worden. Een bestemmingsplan dat daarin voorziet dient in de toelichting daaromtrent een verantwoording te geven:

- Dat voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
- Dat voldaan wordt aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, totdat GS nadere regels vaststellen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Dat er geen aanzet is voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. Hieruit blijkt dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden met dit plan.

Het plangebied is op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie Vitaal Buitengebied Boekel gesitueerd in een bebouwingsconcentratie (zie paragraaf 3.2).

Het plan wordt voorzien van een landschappelijk inpassingsplan, waarmee invulling gegeven wordt aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte inzake de gewenste bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gebeurt behalve door het aanbrengen van beplanting, tevens door het verbeteren van het aanzicht van de stallen en het intrinsieke behoud van cultuurhistorie door middel van het museum. De onderbouwing hiervan is als bijlage bij dit plan bijgevoegd. In paragraaf 3.2 van dit plan is tevens de gemeentelijke uitwerking van dit principe opgenomen op basis van de gemeentelijke beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel.

Aangezien er nog geen nadere regels zijn gesteld door de provincie ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimte kavel, geldt de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 als zodanig. Hieronder zal het plan getoetst worden aan deze beleidsregel.

Met het plan wordt geen aanzet gegeven voor een verdere stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande agrarische bouwperceel. Per saldo is er door de sloop van de stallen een afname van de hoeveelheid bebouwing. De toevoeging van twee woningen en het museum leidt niet tot een projectmatige uitbreiding van bebouwing in het buitengebied.

Artikel 7.10 van de Verordening geeft regels voor niet-agrarische functies in gemengd landelijk gebied. Dit heeft betrekking op de vestiging en uitbreiding van de motorzaak. Deze motorzaak is een bestaand bedrijf dat op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Met het voorliggende plan wordt deze bestaande situatie voorzien van een passende bestemming: Bedrijf. De motorzaak is op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een categorie 2 bedrijf. Het totaal oppervlak van de bestemming Bedrijf omvat 5750 m². Hierin is echter inbegrepen het museumdeel van circa 3000 m² (bebouwing, erf, parkeren, landschappelijke inpassing). De motorzaak zelf wordt in het bestemmingsplan begrensd op 460 m². Daarmee voldoet de vestiging van de motorzaak aan de regels van de Verordening.

Artikel 7.14 van de Verordening geeft nadere regels voor maatschappelijke voorzieningen, in aanvulling op de bepalingen van artikel 7.10. Het motormuseum kan aangemerkt worden als een educatieve dan wel sociaal-culturele voorziening. Het museumdeel wordt circa 3000 m² groot (bebouwing, erf, parkeren, landschappelijke inpassing). Een museum is een bedrijf dat op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering wordt aangemerkt als een categorie 1 bedrijf. Gelet op het kleinschalige karakter en de beperkte openingstijden is het motormuseum ook als zodanig aan te merken. De ontwikkeling blijft binnen de toegestane maximale omvang van het bouwperceel van 1,5 hectare. Daarmee voldoet de vestiging van het motormuseum aan de regels van de Verordening.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking voor de beleidslijnen van zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voor-

waarden voor deze regeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die is verankerd in de Verordening Ruimte.

De Ruimte voor Ruimteregeling stelt de volgende voorwaarden alvorens medewerking verleend kan worden aan de bouw van woningen op de locatie waar de stallen van intensieve veehouderij gesloopt worden:

1. er dient 1000 m² stallen gesloopt te worden per woning: In het kader van de Ruimte voor ruimte regeling dienen de varkensstallen gesloopt worden. Dit is in totaal circa 2450 m² varkensstallen (volgens de milieuvergunning). Daarnaast is er nog circa 500 m² aan overige bebouwing (die telt echter niet voor de RVR regeling). Er wordt 2002 m² aan gebouwen voor intensieve veehouderij gesloopt. Een gedeelte van de stallen wordt niet gesloopt. Hierin wordt het museum gerealiseerd. In overleg met de provincie is in deze bijzondere situatie afgestemd dat dit gedeelte niet gesloopt hoeft te worden (wel komt de intensieve veehouderij hier te vervallen).
2. bouw van een woning mag alleen plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster in zoekgebied verstedelijking en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing: De beoogde locatie voldoet aan deze voorwaarde, deze is namelijk gelegen in een op grond van gemeentelijk beleid aangeduid bebouwingscluster (buurtschap Bovenstehuis) dat is gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De woningen sluiten aan op bestaande bebouwing.
3. De woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente: gezien de ruimtelijk-functionele karakteristiek van de omgeving (buurtschap) is woningbouw ter plaatse aanvaardbaar en inpasbaar. In de omgeving bevinden zich reeds meerdere burgerwoningen. De ruimtelijke typering als buurtschap impliceert een grote mate van verwevenheid van functies. Kenmerkend is ook de transformatie van voormalige agrarische bedrijven in burgerwoningen. Ten opzichte van aangrenzende functies wordt voldoende afstand in acht genomen.
4. Bouwen in de GHS is niet toegestaan: de locatie is niet gelegen in de GHS maar in de AHS landbouw (Gemengd Landelijk Gebied).
5. Verbetering van de kwaliteit van de omgeving: door het vervallen van de geurcontour en de ontstening verbetert de kwaliteit in zowel landschappelijk, waterhuishoudkundig als milieuhygiënisch opzicht. De bedrijfsbebouwing wordt vervangen door woningbouw in landelijke stijl.
6. Geen belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving: geconcludeerd kan worden dat de bouw van twee woningen geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Deze liggen op ruime afstand, of er zijn reeds andere burgerwoningen op kortere afstand gelegen. Met de inwerkingtreding van de Wet geurhinder en veehouderij geldt onder meer dat woningen die in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling gebouwd worden (evenals de huidige bedrijfswoning) dezelfde bescherming krijgen als een bedrijfswoning bij een veehouderij. De afstand die dan benodigd is van de woningen tot aan het emissiepunt van de buren bedraagt 50 meter (rand bouwblok). Aan deze afstand kan voldaan worden. De meest nabij gelegen veehouderij is Gewandhuis 13 die op 50 meter ligt.
7. De woning dient architectonisch en landschappelijk goed ingepast te worden: aan deze voorwaarde zal in nader overleg met de gemeente voldaan gaan worden bij het opstellen van het schetsplan voor de woningen. In dit bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd welke vertaald zullen worden in de regels (bouwregels) en op de verbeelding (situering bouwvlak).

8. De te slopen gebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben; dit is niet aan de orde, de te slopen gebouwen zijn oude stallen zonder enige waarde.
9. Zekerstelling samenhang sloop stallen en bouw woning; door middel van een realisatie overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt dit gewaarborgd.
10. Na toepassing regeling geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfsgebouwen: door de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie wordt dit bewerkstelligd. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen en Bedrijf. Daarmee wordt planologisch zeker gesteld dat de agrarische bestemming definitief komt te vervallen;
11. de regeling is niet van toepassing als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van bedrijfsgebouwen kan worden gekomen; dit is niet aan de orde aangezien er geen andere regelingen zijn om een actief agrarisch bedrijf te beëindigen ter plaatse.

Naast deze voorwaarden dient primair aangetoond te worden dat er milieuwinst geboekt gaat worden. Het is aan initiatiefnemer om zeker te stellen dat voldaan kan en zal worden aan de voorwaarden voor deelname aan de ruimte voor ruimte regeling. De milieuwinst wordt geboekt door het beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijnstof. Per woning dient er 3500 kilo fosfaat te worden ingetrokken. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal door initiatiefnemer een document overlegd worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie en Geurverordening gemeente Boekel

Door de gemeente Boekel is een gebiedsvisie en een geurverordening opgesteld in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2012. In de gemeentelijke verordening zijn van de Wgv afwijkende geurnormen vastgelegd. Vergunningsaanvragen voor veehouderijen dienen getoetst te worden aan deze nieuwe aangescherpte geurnormen. De gemeente wil hiermee overbelaste geursituaties op langere termijn ontlasten en een acceptabel woon- en leefklimaat mogelijk maken. Dit betekent dat de geurnorm voor de intensieve veehouderij ter plaatse van het woonwerk landschap (waar het plangebied deel van uitmaakt), aangescherpt wordt van 14 naar 7 O_Ue/m³.

Inzet van deze gebiedsvisie is het terugdringen van het aantal ernstig geurgehinderden tot een minimaal niveau. Om dit doel te bereiken kent de gebiedsvisie drie grondslagen:

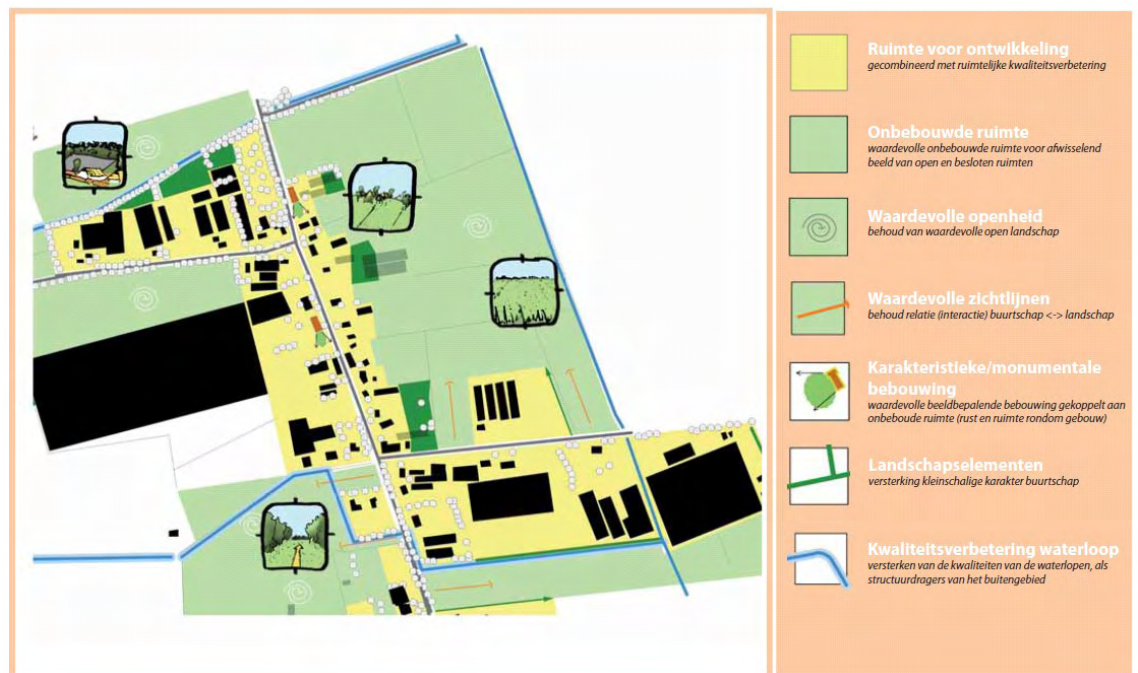
- autonome afname van de geuremissie door stoppende bedrijven en verbetering van technieken;
- actieve houding van de gemeente bijvoorbeeld in de vorm van het stimuleren van deelname aan geurreducerende ontwikkelingen als de Ruimte voor Ruimte regeling;
- monitoring van ontwikkelingen.

In dit kader is met name van belang de onder het tweede streepje genoemde stimuleringsbeleid. Onderhavig plan ziet op de beëindiging van een intensieve vee-

houderij in verwevingsgebied door gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling. Het plan past op die manier binnen het gemeentelijk beleid om het aantal geurgehinderden terug te dringen, dat bereikt wordt door het vervallen van de geurcontour van het bedrijf. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geurhinder.

Vitaal Buitengebied Boekel

De gemeente Boekel beschikt over een gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, Vitaal Buitengebied Boekel uit 2012. Deze gebiedsvisie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek (zoals het beëindigen of verplaatsen van agrarische bedrijven) die zich in dergelijke bebouwingsconcentraties voltrekt. Met een dergelijke gebiedsvisie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. In het buitengebied van Boekel worden buurtschappen onderscheiden waar deze visie op van toepassing is. Het plangebied valt binnen het buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis. In de Visiekaart wordt voor het buurtschap aangegeven waar ruimte voor ontwikkeling is in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Die kwaliteitsverbetering kan gevonden worden in de beëindiging van het agrarische bedrijf, versterking van het kleinschalig karakter van het buurtschap en de ontwikkeling van het museum als cultuurhistorische waarde.



Figuur 15 : Vitaal Buitengebied Boekel, visiekaart Bovenstehuis-Gewandhuis

Onderdeel van de gemeentelijke visie is ook de waarderingsmethodiek voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze methodiek is gebaseerd op het basisprincipe dat wanneer er in geval van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is van bestemmingswinst, hier een tegenprestatie tegenover moet staan. De bepaling van de bestemmingswinst en de hoogte van de tegenprestatie is aan de hand van waarderingsnormen vastgelegd. In buurtschappen geldt dat de bijdrage in kwaliteit 20% bedraagt van

de berekende bestemmingswinst. Bij ontwikkelingen met een grote maatschappelijke meerwaarde (zoals het museum) kan de bijdrage gehalveerd worden. Door de gemeente is berekend dat de bestemmingswinst in dit geval ruim €50.000,- bedraagt. Hier dient 20% (€10.500,-) als tegenprestatie tegenover te staan.

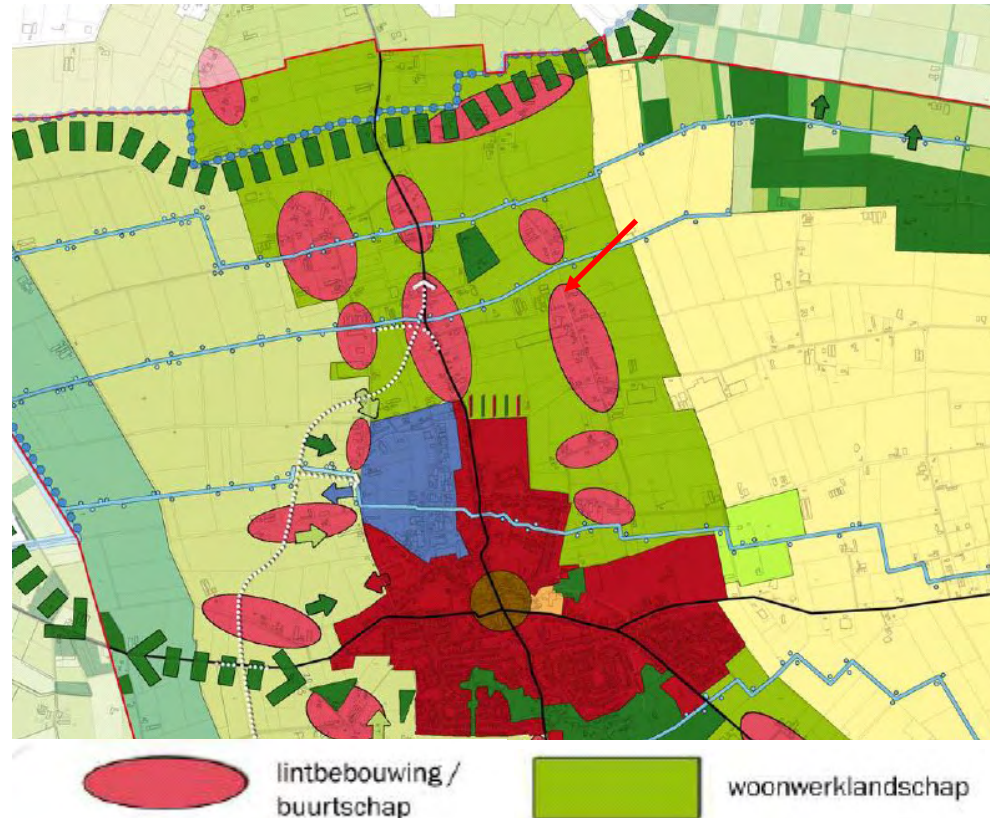
In onderhavig geval wordt daaraan voldaan door:

- Behoud cultuurhistorische waarde in de vorm van het museum;
- Erfbeplanting meer dan de 10% van het bouwvlak.

De tegenprestatie die daarmee geleverd wordt bedraagt bijna €9.300,-. In de bijlage, die deel uitmaakt van de overeenkomst met de gemeente, is de nadere onderbouwing van de bestemmingswinst en de tegenprestatie weergegeven. Hiermee wordt tevens voldaan aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Structuurvisie Boekel 2011

De gemeente beschikt over de Structuurvisie Boekel 2011. Hierin wordt het ruimtelijk toekomstperspectief voor de gemeente Boekel voor de (middel)lange termijn geschetst. Het geeft een visiebeeld van hoe de gemeente zich bij voorkeur zou ontwikkelen de komende 10-15 jaar. Hierin worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in Boekel beschreven. Het ruimtelijke casco van de gemeente wordt gebruikt als inspiratie- en toetsingskader voor concrete projecten en plannen. Hieraan gekoppeld is een projectenplan die de gemeente richting uitvoering wil brengen gedurende de planperiode.



Figuur 16 : Structuurvisie Boekel, ruimtelijk casco

Het plangebied is in de Structuurvisie gelegen in het zogenaamde Woonwerklandschap en onderdeel van een lint/buurtschap. Deze occupatiezone aan de noordzijde van Boekel, bestaat deels uit een combinatie van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwingslinten en buurtschappen met daartussen overwegend open ruimtes. Dit cultuurlandschap dient een kwaliteitsimpuls te krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan het toevoegen van nieuwe woningen, eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Ook de ontwikkeling van kleinschalige recreatie en agrotourisme is mogelijk, in combinatie met de verbetering van recreatieve routes. Deze combinatie van functies (wonen, werken, recreatie) wordt als aantrekkelijk beschouwd en kan verder ontwikkeld worden. Ontwikkeling is wel aan voorwaarden verbonden:

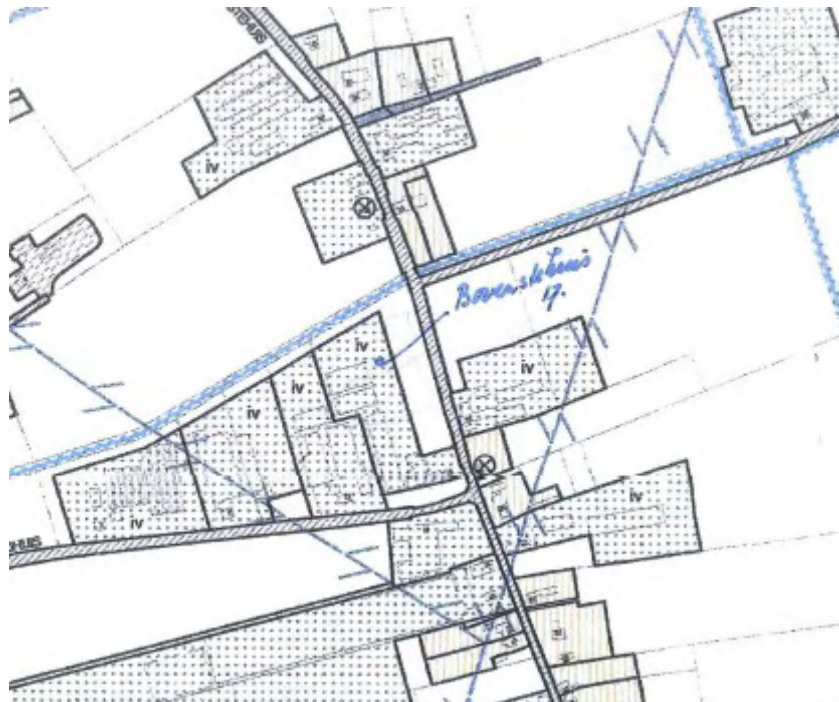
- (doorzichten op) waardevolle open ruimtes handhaven en waar mogelijk versterken;
- Verbetering van landschappelijke elementen;
- Kleinschalige kwaliteit van het landschap mag niet aangetast worden en activiteiten mogen geen overlast voor de omgeving veroorzaken;
- Recreatief medegebruik van open kamers is mogelijk;
- Linten/buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien, ze moeten als losse elementen herkenbaar blijven;
- Stimuleren om vrijkomende ontsierende gebouwen die landschappelijk niet gunstig liggen te slopen in ruil voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op geschikte locaties.

Een toets van het voorliggende plan aan de Structuurvisie laat zien, dat het plan aansluit op de visie voor het Woonwerklandschap en dat voldaan kan worden aan de genoemde voorwaarden die gesteld worden voor ontwikkeling. De combinatie van wonen, werken en recreatie komt tezamen in dit plan met de ruimte voor ruimte woningen, de motorzaak en het museum. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke verbetering door middel van de herinrichting van het perceel met extra erfbeplanting, de sloop van ontsierende stallen en de verbetering van het aanzicht van de overblijvende bebouwing.

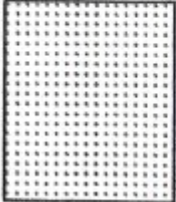


3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2005 van de gemeente Boekel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 15 maart 2006, ged. goedgekeurd door GS d.d. 22 november 2006, uitspraak Raad van State d.d. 5 maart 2008). In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarisch gebied'. Het bedrijfsperceel is voorzien van de bestemming 'agrarisch bouwblok' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 1,4 hectare groot. Ter plaatse is tevens een motorzaak toegestaan tot 390 m², die nog met 15% uitgebreid mag worden.

De nieuw te bouwen woningen en het museum kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiermee komt tegelijkertijd de agrarische bestemming van de locatie te vervallen.



BESTEMMINGEN

	<p>AGRARISCH BOUWBLOK</p> <ul style="list-style-type: none"> (g) glastuinbouw (iv) intensieve veehouderij (gg) teelten in gesloten gebouwen (gltb) glastuinbouwbedrijf
	<p>NIET-AGRARISCH BEDRIJF</p>
	<p>WONEN</p> <p>Bw: bijzondere woonvorm</p>

Figuur 17 : uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, plankaart 2 agrarisch bouwblok Bovenstehuis 17

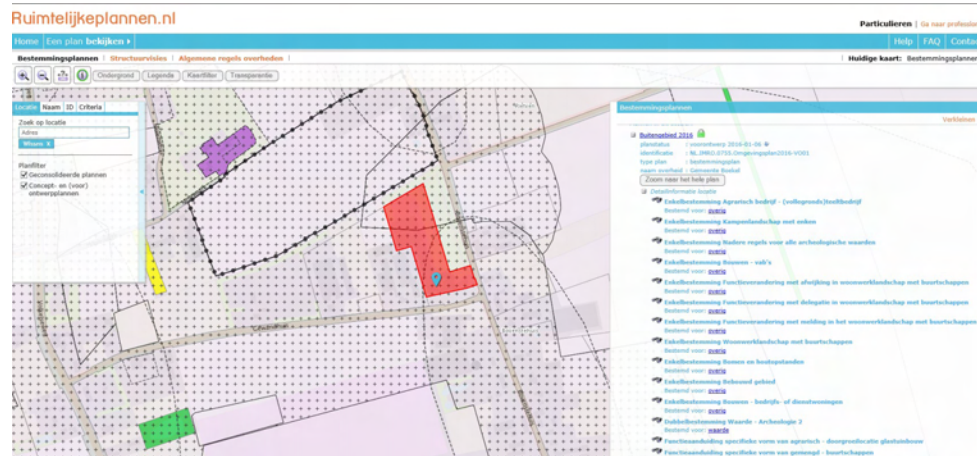
3.4 Voorontwerp Omgevingsplan Buitengebied 2016

De gemeente Boekel heeft begin 2016 een voorontwerp gepubliceerd van het Omgevingsplan Buitengebied 2016. Dit plan is een van de pilots die conform de filosofie en methodiek van de in voorbereiding zijnde Omgevingswet wordt opgesteld. In het voorontwerp is de locatie Bovenstehuis 17 voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch bedrijf- (vollegroonds)teeltbedrijf', 'Kampenlandschap met enken' en 'Woonwerklandschap met buurtschappen'. Deze bestemmingen komen overeen met de regeling uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2005 en de be-

leidsnota Vitaal Buitengebied Boekel en de gemeentelijke Structuurvisie. De regelingen en beleidsuitgangspunten hiervan zijn beschreven in paragraaf 3.2 en 3.3.

De beoogde ontwikkeling is nog niet in het Omgevingsplan opgenomen. De ontwikkeling voor deze locatie past wel binnen de gemeentelijke beleidslijnen en –uitgangspunten zoals hiervoor beschreven.

Dit bestemmingsplan voor de locatie Bovenstehuis 17 loopt qua tijd gelijk op met het Omgevingsplan maar kon hierin niet meer verwerkt worden. Het voorliggende bestemmingsplan voor de locatie Bovenstehuis 17 zal het Omgevingsplan uiteindelijk gaan overrulen. Dit betekent dat de huidige agrarische bestemming dan vervangen zal worden door een bestemming Bedrijf voor de motorzaak, een motor-museum en de bestemming Wonen voor 2 ruimte voor ruimte woningen.



Figuur 18 : Uitsnede Voorontwerp Omgevingsplan Buitengebied 2016

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied zijn de Dommelbeemden bij Nijnsel op een afstand van meer dan 14 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de varkenshouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden waarbij de in het plangebied aanwezige biotopen globaal zijn beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen en erfverharding dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein en op de perceelsgrenzen. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis.

Er heeft tevens een inventarisatie plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij is gebruik gemaakt van de gegevens zoals die bij het Natuurloket aanwezig zijn voor kilometerhok 175-403.



Figuur 19 : ecologische gegevens kilometerhok 175-403 (bron: Natuurloket)

Uit deze gegevens blijkt het volgende.

Vaatplanten: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak. Aangezien de gronden waar de nieuwe woningen gebouwd worden intensief agrarisch gebruikt worden en bebouwd zijn kan er van uit gegaan worden dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden.

Zoogdieren: in het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen is niet waarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing in het plangebied. Varkensstallen lenen zich niet voor vleermuizen omdat deze gesloten zijn en geen openingen hebben waarin deze dieren zich zouden kunnen nestelen.

Vogels: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in en rond het plangebied broedvogels geïnventariseerd zijn. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn echter wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde broedvogels.

Amfibieën, reptielen en vissen: er zijn geen inventarisatiegegevens bekend van deze soorten. Er zijn geen specifieke biotopen in het plangebied aanwezig voor deze diersoorten zoals oppervlaktewater. De aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Gewone Pad is echter niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.

Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van gebouwen, het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels. Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

- werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-half juli) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt. Indien deze toch worden gekapt dient eerst te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen benut kunnen worden. Ook hier geldt de algemene zorgplicht.

Verder mag aangenomen worden dat door de beëindiging van de intensieve veehouderij, de sloop van stallen en het terugbrengen van extra erfbeplanting met het plan een positief effect bereikt wordt, door de toevoeging van nieuw (potentieel) leefgebied voor flora en fauna.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

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

Op oude topografische kaarten (eind 19^e, begin 20^e eeuw) is een oude boerderij en de verkaveling van het perceel herkenbaar. Deze oude boerderij is niet meer aanwezig en gesloopt. Eind 20^e eeuw is een nieuwe bedrijfswoning hiervoor in de plaats gebouwd.

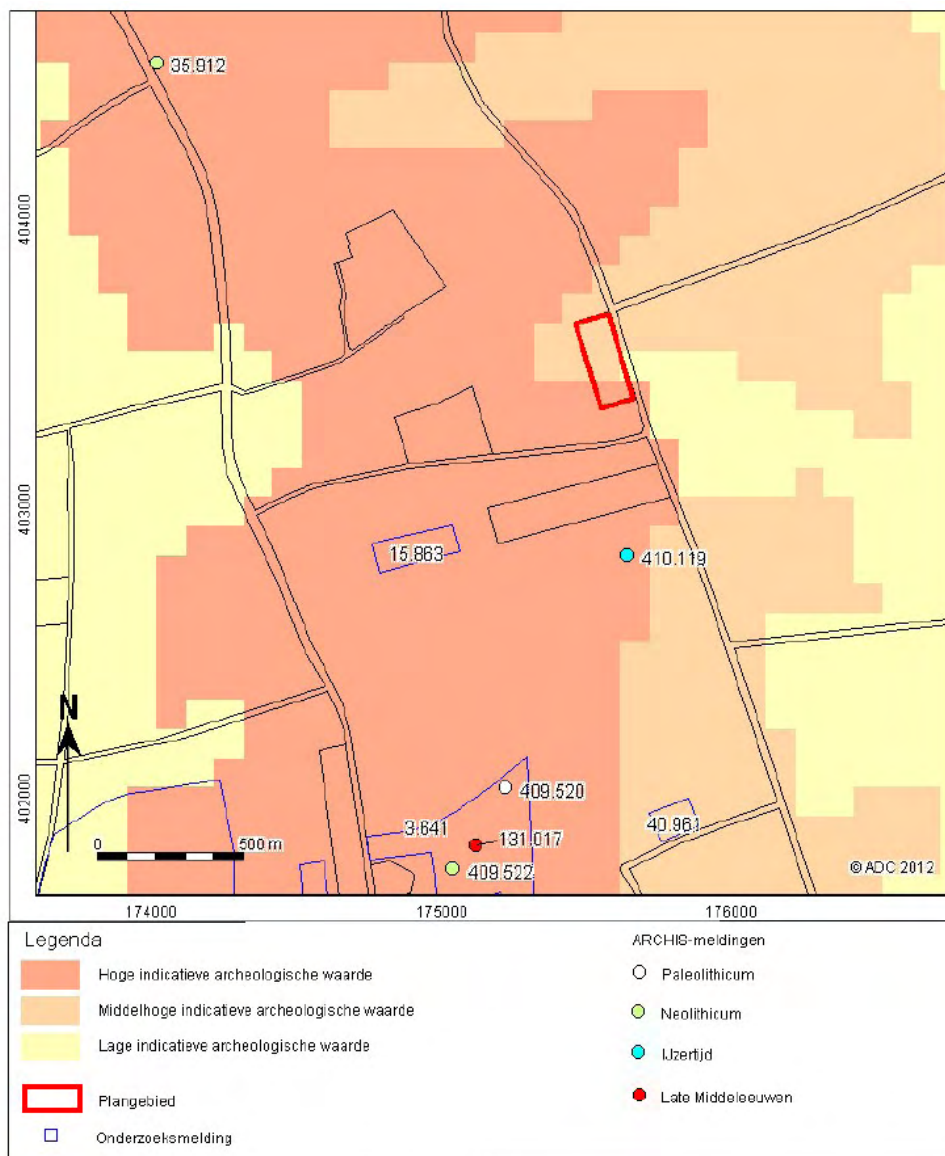


Figuur 20 : Bonnekaart uit 1899 en 1929

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, is het plangebied gelegen op de overgang tussen gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. Dit onderzoek richt zich op het noordoostelijk deel van het plangebied waar de nieuwe woningen worden gesitueerd. Dit gedeelte is onbebouwd. Op het resterende deel van het agrarische bedrijfsperceel bevinden zich onderkelderde stallen. De kans op aanwezigheid van archeologische restanten daar is zeer gering aangezien het bodemprofiel in het verleden al verstoord is.

Door ADC is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (ADC Rapport 3199, 2012). Naast een bureau onderzoek is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek werden onder een plaggendeek archeologische resten uit perioden vanaf het Laat-Paleolithicum verwacht. Om deze verwachting te toetsen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd (september 2012). Uit het booronderzoek blijkt er inderdaad sprake te zijn van (resten van) een plaggendeek. De aard van de C-horizont (gereduceerd) wijst echter op een hoge grondwaterstand. Ook de relatief lage ligging volgens het AHN en de aanwezigheid van een gekanaliseerde beek direct ten noorden van het plangebied bevestigen deze veronderstelling. De omstandigheden voor bewoning in het verleden zullen dus voor bewoning niet erg geschikt zijn geweest.

ADC ArcheoProjecten adviseert daarom om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Gewezen wordt derhalve op de algemene zorgplicht bij grondwerkzaamheden. Eventuele archeologische vondsten dienen gemeld te worden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.



Figuur 21 : uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op cultuur-historisch waardevolle aspecten. Archeologisch heeft het plan evenmin negatieve effecten.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Bovenstehuis en de Gewandhuis. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Woningen

De toevoeging van twee woningen betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeersluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

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

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers van het CROW (ASVV). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Toegang tot de percelen wordt verkregen via een eigen inrit voor iedere woning. In de huidige situatie zijn er twee inritten, dit wordt uitgebreid naar drie inritten.

Museum

De realisering van het museum leidt eveneens tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Voor een inschatting van de verkeer- en publieksaantrekkende werking van het museum worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het museum is geopend op woensdagmiddag en voor groepen op afspraak;
- gedurende 26 weken worden er 50 bezoekers per week verwacht.
- gedurende 26 weken worden er 25 bezoekers per week verwacht
- Totaal zullen er circa 2000 bezoekers per jaar zijn.

Ongeveer de helft van de bezoekers zal per touringcar komen: 20 bussen per jaar. Ongeveer de helft zal per auto komen. Bij gemiddeld 2 personen per auto zijn dat 500 auto's per jaar. Dit aantal past eenvoudig binnen het lokale verkeersbeeld.

Voor het parkeren wordt rekening gehouden met de volgende zaken. Er wordt een parkeervak gemaakt voor het plaatsen van een bus. Het gemiddelde aantal auto's per week is 14 (10 van bezoekers en 4 van vrijwilligers). Bij het museum worden hiervoor 15 parkeervakken gemaakt. Tijdens piekdagen worden 25 auto's verwacht. De 10 extra auto's kunnen dan gebruik maken van de parkeerplaats van Laurens Motors welke op woensdagmiddag gesloten is. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor deze parkeervoorzieningen rond het museum.

Motorzaak

De motorzaak is een bestaande voorziening. Deze wordt ontsloten via de Gewandhuis en hier bevindt zich een parkeervoorziening voor circa 10 auto's.

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw en het museum, moet hier uitsluitel over geven. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of bodem en grondwater op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door Bijvelds Milieutechnisch Onderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapport 02012040, d.d. 28 november 2012). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Er is geen sprake van verontreiniging van de bodem en grondwater en nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Doordat er verhogingen zijn aangetroffen ten aanzien van een aantal parameters in het grondwater, dient wel rekening te worden gehouden met gebruiksbeperkingen ten aanzien van het freatisch grondwater. Dit betekent onder meer dat dit grondwater niet voor consumptie gebruikt mag worden of het sproeien van de tuin.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De bouw van woningen en een museum wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Boekel in 2005 is voor de meeste wegen in het buitengebied berekend waar de maatgevende 50 dB(A) contour is gelegen. Ter plaatse van het plangebied is berekend dat de 50 dB(A) contour op ten minste 16 meter uit de as van de weg ligt. Wanneer de nieuwe woningen op grotere afstand worden gesitueerd kan geconcludeerd worden dat er akoestisch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van twee nieuwe woningen en het museum en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen of het museum. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

5.6 Geur

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen en het museum sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de omgeving van de nieuwe woningen

en het museum bevinden zich veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij Gewandhuis 13 grenst aan het plangebied.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Boekel valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object. Deze wettelijke normen zijn door de gemeente Boekel in haar Gebiedsvisie en Geurverordening Wet geurhinder en veehouderij uit 2012 aangescherpt. Ter plaatse van het zogenaamde woonwerklandschap geldt een norm van 0-6, 14-20 en > 20 odour units achtergrondbelasting als respectievelijk optimaal, aanvaardbaar en niet aanvaardbaar.

Een aparte benadering geldt voor woningen die opgericht worden bij (voormalige) veehouderijen. Deze woningen krijgen in het kader van de Wgv dezelfde bescherming als bedrijfswoningen bij veehouderijen. In dergelijke situaties kan volstaan worden met een vaste afstand van 50 meter tot een andere veehouderij. Aan deze afstand kan voldaan worden.

Tabel 0.1: Overzicht met gehanteerde gebiedsindeling, geurklassen en geurhinderniveaus.

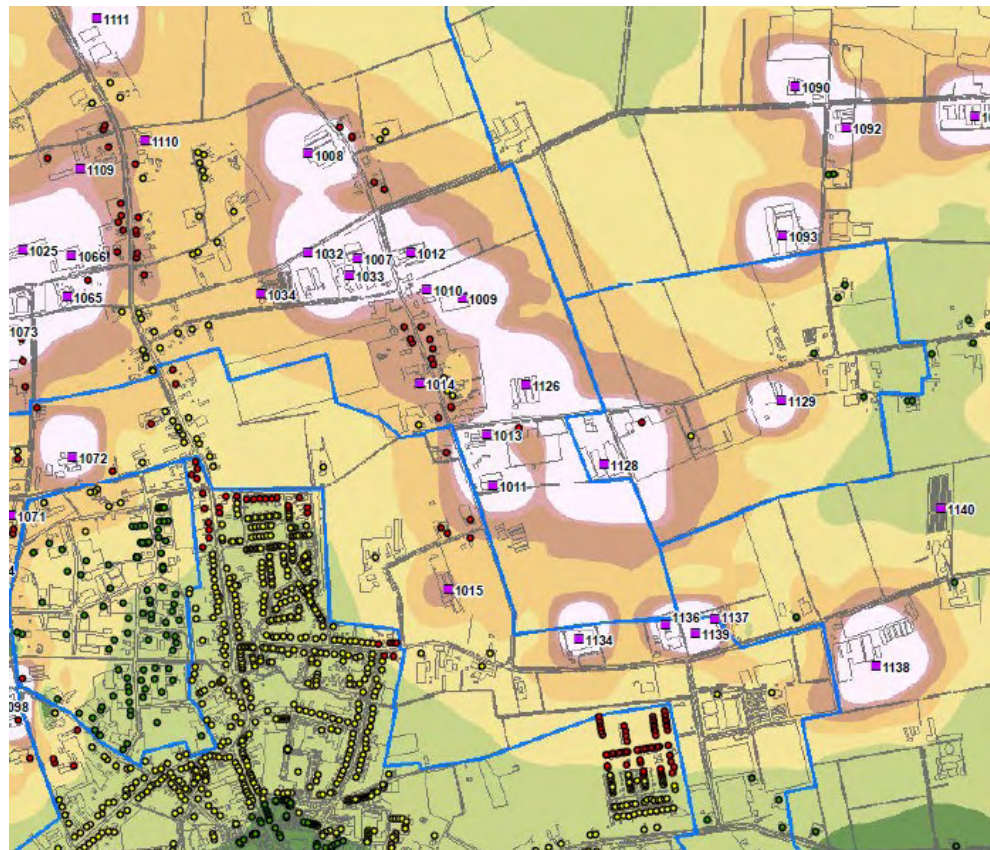
Gebied	Achtergrondbelasting in odour units(ou _e /m ³)		
	optimaal	aanvaardbaar	niet aanvaardbaar
Woongebied Boekel	0-6	6-10	>10
Woongebied Venhorst	0-6	6-10	>10
Woongebied Huize Padua	0-6	6-10	>10
Kernrandzone Boekel	0-10	10-14	>14
Kernrandzone Venhorst	0-10	10-14	>14
Kernrandzone Huize Padua	0-10	10-14	>14
Bedriiventerrein Boekel	0-14	14-20	>20
Bedriiventerrein Venhorst	0-14	14-20	>20
Woonwerklandschap	0-14	14-20	>20
Buitengebied	0-20	20-28	>28
LOG Waterdelweg	0-20	20-28	>28
LOG Odiliapeel	0-28	28-32	>32
LOG Venhorst	0-28	28-32	>32

Figuur 22 : Geurnormen gemeente Boekel

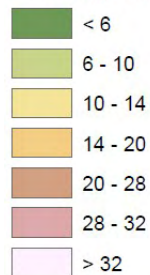
In de Gebiedsvisie behorende bij de Geurverordening is de achtergrondbelasting berekend voor de hele gemeente. In de omgeving van het plangebied ligt de achtergrondbelasting boven de als aanvaardbaar geachte normen. Dit zou betekenen dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. De gemeente maakt echter toch de afweging om medewerking te verlenen aan het plan, omwille van de volgende redenen:

- Met het plan wordt het algemeen belang gediend door sanering van een intensieve veehouderij waardoor in totaal de geurhinder zal afnemen;

- Naar de toekomst toe kan verwacht worden dat er meer veehouderijen zullen stoppen en dat er strengere eisen gesteld zullen worden aan de emissie van geur;
- Nieuwe bewoners zijn op voorhand bekend met de geursituatie in het plangebied, er is derhalve sprake van acceptatie vooraf dat wonen in het buitengebied kan leiden tot situaties van geuroverlast.



Achtergrondbelasting (ouε/m³)



Figuur 23 : Achtergrondbelasting geur 2012

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

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

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

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

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

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

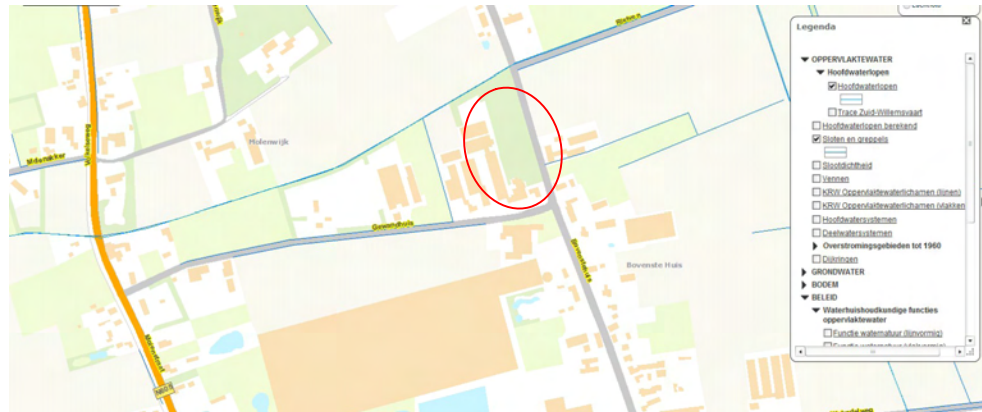
De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

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

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Boekel ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterloop in de omgeving is de Molenloop (Rietvense Loop), die in westelijke richting afwatert op de Leijgraaf, die vervolgens in de Aa uitmondt. De Molenloop is een A-watergang met een onderhoudsstrook van 5 meter ter weerszijde. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit gooreerdgrond (type pZn21) en hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21). Dit is leemarme grond bestaande uit zwak lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (80-140 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 24 : oppervlaktewater (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



Figuur 25 : GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats. De bouw van de woningen betekent een toename van de hoeveelheid dakoppervlak met circa 250 m² per woning (oppervlak woning, garage), ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal neemt het verhard oppervlak af met ruim 2500 m² ten opzichte van de huidige situatie.

Gebouwen	Bestaand m2	Handhaven m2	Te slopen m2
1. varkensstal	928	0	928 (iv)
2. varkensstal	738	0	738 (iv)
3. tussenruimte	30	0	30 (iv)
4. stal + motorzaak	1421	1115	306 (iv)
5. overige bebouwing	565	0	565
6. mantelzorgwoning	83	83	0
7. bedrijfswoning + garage	170	170	0
Totaal	3935 m2	1368 m2	- 2567 m2

6.4 Afweging met betrekking tot waterspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

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

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. De nieuwe woningen zullen afgekoppeld worden en afwateren op de aangrenzende gronden en de aan te leggen waterberging (zie erfbeplantingsplan).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap hanteert voor HNO vanaf 1 maart 2015 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die opgenomen is in de Keur. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. In de Keur is een toename tot 2000 m² verhard oppervlak vrijgesteld voor compensatie. Aangezien in dit geval sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden. Dit kan ter plaatse opgevangen worden in een zaksloot tussen beide percelen of oppervlakkig afgevoerd worden, bijvoorbeeld naar een infiltratieweide.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

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

Voorkomen van vervuiling

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

Wateroverlastvrij bestemmen

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

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn, behoudens onderhoudstrook van de A-watergang, geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de varkensstallen en de bouw van de woningen kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de varkensstallen en de afkoppeling van het schone hemelwater. De waterparagraaf wordt ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen/museum, en het vervallen van de geurcontour, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Voor de toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied is door de gemeenteraad van Boekel in oktober 2010 en raadsbesluit genomen, waarbij het voorliggende plan als één van de ontwikkelingen is genoemd die verder uitgewerkt kunnen worden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

7.3 Grondexploitatie

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

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

7.4 Planschade

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

7.5 Conclusie

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

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;

- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor:

- De bouw van twee ruimte voor ruimte woningen
- Realisering van een motor(cross)museum
- Regeling motorzaak
- Landschappelijke inpassing.

Voor het plangebied wordt een relatief gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen. Dit om de planopzet zoveel als mogelijk planologisch te borgen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP).

8.2 De gekozen bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied worden in totaal vier bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'.

Bedrijf

Deze bestemming heeft betrekking op de motorzaak. De bestaande activiteiten worden positief bestemd, inclusief een uitbreidingsmogelijkheid van 15%, tot een oppervlakte van 460 m². Binnen de bestemming wordt ook het motor(cross)museum aangeduid. De gebruiksmogelijkheden voor het museum en de maximale oppervlakte van het museum (655 m²) worden in de regels begrensd. Dit geldt ook voor de motorzaak. Bij het bedrijf hoort één bedrijfswoning. Het parkeerterrein is middels een aanduiding vastgelegd. Binnen deze bestemming is een bestaande mantelzorgwoning aanwezig van 83 m². De parkeerruimte behorende bij het museum is apart aangeduid. Op dit gedeelte mag niet gebouwd worden.

Groen

Het gebied met de bestemming 'Groen' bevindt zich ter plaatse van de te slopen stallen en rondom de woning en het museum. Het agrarische bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan komt hiermee te vervallen. Om te voorkomen dat het gebied bebouwd gaat worden is in de regels, met uitzondering van erf- en terrein-afscheidings, geen bebouwing toegelaten.

Tuin

De gronden voor de woningen zijn bestemd als tuin.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' worden de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk gemaakt. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie zijn ten behoeve van het bouwen van de woningen bouwvlakken opgenomen om de planopzet zo veel als mogelijk vast te leggen.

Op basis van de regels is het oprichten van vrijstaande woningen mogelijk gemaakt binnen de bouwvlakken. Aanvullend zijn door middel van aanduidingen spe-

cifieke bouwregels opgenomen. Dit betreft dat voor één woning een ruimere inhoudsmaat mag gelden van 1110 m³ in plaats van de toegestane 1000 m³ voor ruimte voor ruimte woningen. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie toegestaan.

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant.

Op 26 oktober 2016 heeft er ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant op het provinciehuis. In het vooroverleg zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Omdat de handel in en reparatie van motorfietsen op grond van het vigerende bestemmingsplan al is toegestaan, beschouwt de provincie een bedrijfsbestemming voor deze tak en het motormuseum als een passende herbestemming.
- Voor wat betreft de voorwaarden voor 2 RvR-titels en het handhaven van de bebouwing ten behoeve van het motormuseum is afgesproken dat voor 2 woningen, 2000 m² aan bebouwing in gebruik voor intensieve veehouderij wordt gesloopt en 3500 kg fosfaat wordt doorgehaald. Voor wat betreft het handhaven van een gedeelte van de bedrijfsbebouwing maakt de provincie in dit geval een uitzondering en hoeft niet gesloopt te worden.
- Indien de bewijsstukken voor de RvR-woningen akkoord zijn, zal een zienswijze op het ontwerpplan achterwege blijven.

Het plan is in het kader van het vooroverleg ook toegezonden aan het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft de volgende reactie gegeven.

Vooroverlegreactie Waterschap:

Aan de noordzijde van het plangebied is een A-watgang gelegen. A-watgangen zijn de belangrijkste wateren van de regio die belangrijk zijn voor een goede waterhuishouding. Deze wateren worden door of namens het waterschap onderhouden. Naast A-watgangen zijn aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig. Bij voorkeur deze strook op de verbeelding weer te geven met de aanduiding 'vrijwaringszone-watgang' met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Deze strook moet vrij zijn van obstakels zijn voor het beheer van de watgang, in de Keur zijn hier regels over opgenomen. Graag het plan hierop aanpassen.

Reactie gemeente:

De opmerking van het waterschap is overgenomen. Dit heeft er in geresulteerd dat de onderhoudsstrook van de A-watgang (die zelf buiten het plangebied ligt) op de verbeelding is opgenomen en in de regels is geborgd.

9.2 Overleg met de buurt

Door initiatiefnemer is op 22 mei 2012 voor de buurtbewoners een informatieve avond verzorgd. Op deze avond is door initiatiefnemer samen met de Streekmanager Peel & Maas uitleg gegeven over de plannen voor het motormuseum.

Doel hiervan was om de buurtbewoners vroegtijdig te informeren en betrekken bij de plannen. Van deze gelegenheid is door circa 20 buurtbewoners gebruik gemaakt

die kennis hebben genomen van de plannen. Tijdens de avond is niets gebleken van weerstand tegen de plannen.

9.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart t/m 26 april 2017 gedurende 6 weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging heeft een ieder een zienswijze in kunnen dienen. Tijdens de terinzage termijn is er één zienswijze binnengekomen.

Zienswijze provincie Noord-Brabant

De provincie heeft bij brief van 13 april 2017 (kenmerk C2205066/4165444) een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

Wonen in het buitengebied:

het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor twee Ruimte voor Ruimte woningen. Er zijn echter nog geen bewijsstukken overlegd dat aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling voldaan is. Vooralsnog wordt het plan daarom strijdig geacht met de Verordening ruimte. Verzocht wordt om het plan aan te vullen met de vereiste bewijsstukken.

Reactie gemeente:

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zullen de vereiste bewijsstukken bijgevoegd zijn. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Niet-agrarische functies:

In artikel 3.4.1 van de planregels wordt de mogelijkheid geboden om de milieucategorie te wijzigen naar een bedrijf behorend tot milieucategorie 3. Dit is in strijd met artikel 7.10 van de Verordening ruimte. Verzocht wordt om deze regel te schrappen.

Reactie gemeente:

De bedoelde planregel wordt aangepast zodat vestiging van bedrijven in milieucategorie 3 of hoger, niet toegestaan is.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt derhalve tot aanpassing van het bestemmingsplan.

