



Ruimtelijke Onderbouwing

Ruimte voor Ruimte Wanroijseweg Venhorst



Ruimtelijke Onderbouwing

Ruimte voor Ruimte Wanroijseweg Venhorst

Versie:

Ontwerp, 18 juni 2018

Opgesteld door:

ZLTO

Drs. H.P.M. Manders

Adviseur Omgeving

Postbus 100

5201 AC 's-Hertogenbosch

T 073 – 217 30 00

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	5
1.3	Wettelijk kader	6
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PLAN.....	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Landschappelijke inpassing	11
3	BELEID	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal Beleid	14
3.3	Ruimte voor Ruimteregeling.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.5	Ruimte voor Ruimte regeling Boekel.....	20
3.6	Vigerend bestemmingsplan	21
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	24
4.1	Flora en fauna	24
4.2	Cultuurhistorie	26
4.3	Archeologie	27
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	28
4.5	Technische infrastructuur	29
5	MILIEUASPECTEN	30
5.1	Bodem	30
5.2	Geluid.....	30
5.3	Luchtkwaliteit.....	31
5.4	Externe veiligheid.....	32
5.5	Geurhinder	32
5.6	Bedrijven en milieuzonering	34
5.7	Volksgezondheid	35
6	WATERPARAGRAAF	37
6.1	Beleid	37
6.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	38
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	39
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	39
6.5	Overleg Waterschap	40
7	UITVOERBAARHEID	41
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.2	Economische uitvoerbaarheid	41
7.3	Grondexploitatie.....	41
7.4	Conclusie	41
8	DE AFWEGING	42

Bijlagen:

- Bodemonderzoek (M & A Milieu advies, 2018)
- Inrichtingsplan (ZLTO, 2018)
- Erfbeplantingsplan (Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur, 2018)
- Bewijsstukken Ruimte voor Ruimte (PM)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend bij de gemeente Boekel voor medewerking aan de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan de Wanroijseweg in Venhorst.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel heeft in mei 2017 besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van een woning op bedoeld perceel.

Middels deze onderbouwing wordt de nadere motivering gegeven voor het plan.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Venhorst, op de overgang naar het buitengebied. Het betreft een onbebouwd agrarisch perceel aan de Wanroijseweg. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boekel, sectie D, nr. 3305. Het plangebied voor de bestemming Wonen is 1000 m² groot (30 meter breed en 35 meter diep).





Figuur 1, aanduiding plangebied (bron: Kadaster), gemeente Boekel sectie D nr 3305

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

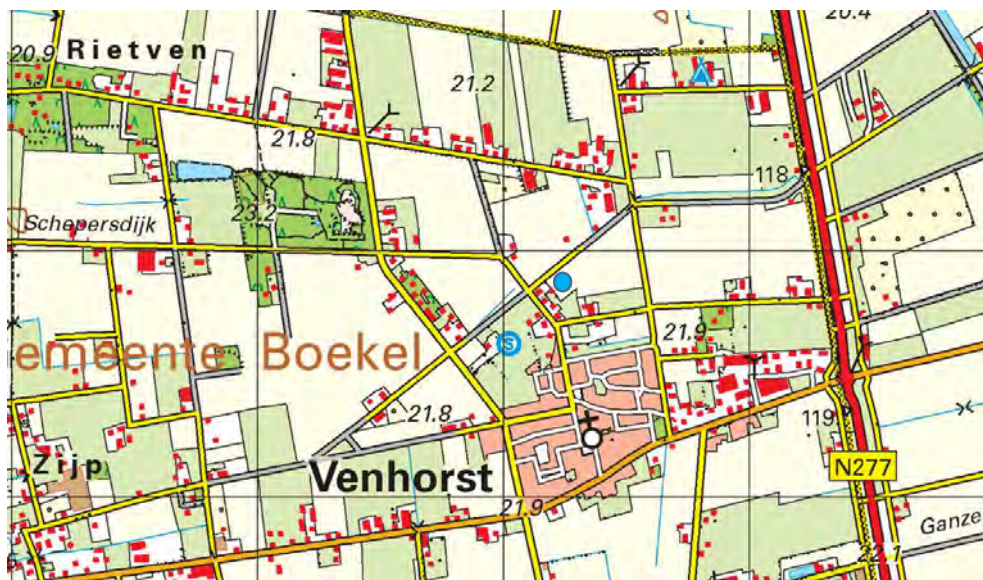
2.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de Wanroijseweg in Venhorst. Deze straat ligt in de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. De bebouwde kom van Venhorst ligt ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 250 meter.

Ten westen van de locatie ligt woonbebouwing aan de Zanddelweg, dit zijn vrijstaande woningen. Ten noorden ligt het agrarische buitengebied. Met name aan de Noordstraat en Voskuilenweg zijn diverse agrarische bedrijven gesitueerd. De omgeving is een ontginningslandschap met een sterk agrarisch karakter. In het gebied bevinden zich enkele kleinere bosrelicten, Voskuilen en Rietven.

Via de bebouwde kom van Venhorst en de Statenweg wordt aangesloten op de provinciale weg N277 (Middenpeelweg). De wegen in de directe omgeving zijn vooral erftoegangswegen met beperkte verkeersintensiteiten. Deze wegen zijn veelal voorzien van boomsingels.



Figuur: ruimtelijke structuur omgeving

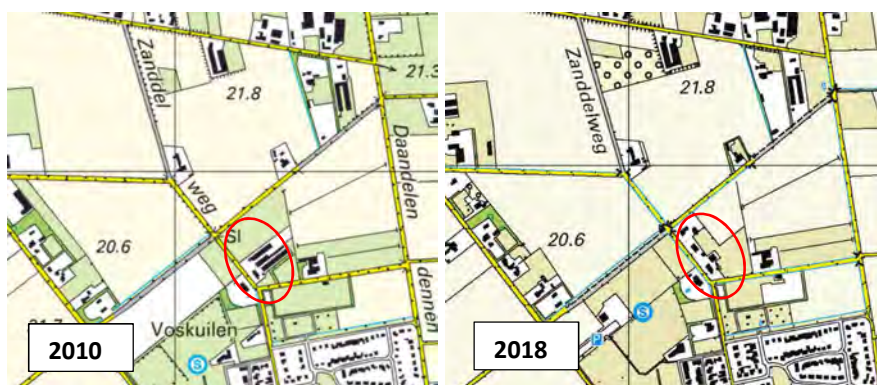
Het plangebied

Het plangebied is in gebruik als agrarisch cultuurland. Het perceel is onbebouwd en totaal circa 1,2 hectare groot. Het grenst aan de Wanroijseweg, een erftoegangsweg. De bestaande bomenrijen aan de straatzijde geven de omgeving een groene uitstraling. Aan de Wanroijseweg ligt een primaire watergang van het Waterschap.



Figuur: bestaande situatie (rood omkaderd de beoogde situering van de woning)

Het perceel grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Zanddelweg. Hier zijn vier vrijstaande woningen gesitueerd. Aan de Zanddelweg heeft tot circa 2010 een pluimveehouderij gezeten. Na sanering van deze pluimveehouderij zijn er in het kader van de zo geheten BIO regeling nieuwe woningen gerealiseerd op de voormalige agrarische bedrijfslocatie.



Figuur: historische situatie

2.2 Toekomstige situatie

Uitgangspunt

Het initiatief is er op gericht op het perceel aan de Wanroijseweg een nieuwe woning op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Voor de ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning en een goede landschappelijke inpassing. De woning krijgt een landelijk karakter die aansluit bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied sluit aan op het nieuwe buurtschapje aan de Zanddelweg, dat hier is ontstaan na de sanering van een voormalige pluimveehouderij. De oriëntatie van de woning is gericht op de Wanroijseweg. Via deze wordt de kavel ook ontsloten middels een nieuw te realiseren overbrugging van bestaande watergang.

Een deel van de kavel achter de nieuwe woning wordt ingericht als privétuin en landschappelijk ingepast. Het perceel wordt 1000 m² groot (30 x 35 meter). De overige grond gelegen binnen het kadastraal perceel behoudt het huidige agrarisch gebruik.



Figuur: inrichtingsschets woonperceel

Functioneel

De te bouwen woning voorziet in de behoefte aan landelijk wonen. De nieuwe woning wordt gebouwd buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma. Aangezien hier sprake is van een Ruimte voor Ruimte woning gaat deze niet ten koste van het gemeentelijk woningbouwcontingent. De beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen is een gangbare verandering gezien de ligging in de dorpsrand en als onderdeel van het buurtschapje aan de Zanddelweg.

Inrichting en bebouwing

Voor de realisering van de nieuwe woning worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- één bouwlaag, afgedekt met kap;
- inhoud maximaal 600 m³ per woning;
- minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens blijven;
- bijgebouwen vrijstaand bouwen;
- oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m² per woning;
- parkeren op eigen erf, inpandig en op het erf;
- ontsluiting via de Wanroijseweg, via nieuwe inrit;
- groene invulling met regiospecifieke beplanting.

Voor bouwregels wordt aangesloten op de regels uit het Omgevingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen.

Voor het plan zijn nog geen concrete bouwplannen. De kavel zal particulier ontwikkeld worden. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen. De kavel waarop de ruimte voor ruimte woning gerealiseerd wordt 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. Het resterende deel van het perceel blijft als agrarisch cultuurland onbebouwd.

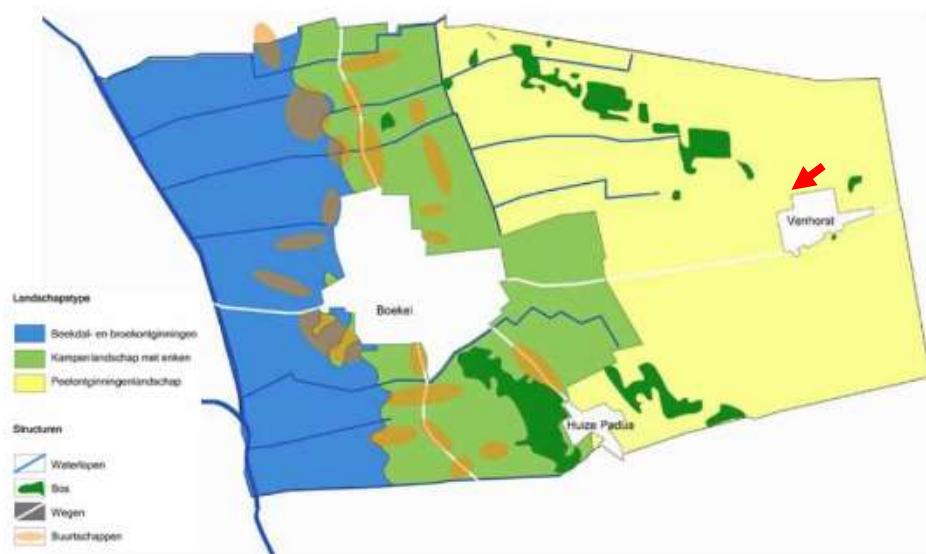
2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gesitueerd binnen het peelontginningenlandschap. Dit is een relatief jong agrarisch landschap. Halverwege de 19e eeuw werd het mogelijk de heidevelden op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met bosjes en heide. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden. Het peelontginningenlandschap kent tegenwoordig een onderverdeling in twee deelgebieden:

- de jonge ontginningen;
- de bosrijke ontginningen.

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

Kenmerkend voor de omgeving van de planlocatie is de losse bebouwingsstructuur met zowel woningen als (agrarische) bedrijven met een groot aandeel groen in het straatbeeld. De bomenrijen staan parallel aan weerszijden van rechte wegen die het open cultuurlandschap doorsnijden.



Figuur: landschapstypering gemeente Boekel

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in de Peelontginningen, dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, openheid en een rationele verkaveling passen goed bij de functionele ordening van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. Randvoorwaarde is wel een goede landschappelijke inpassing met erfbeplanting. In de huidige situatie liggen erven veelal 'kaal' (zonder erfbeplanting) in het landschap. Hierdoor is de bebouwing beeldbepalend en zijn de landschappelijke kwaliteiten nauwelijks waarneembaar. De erven zijn gelegen aan rechte wegen (de ontginningslinten) met variërende onderlinge afstanden tussen de erven. De wegen zijn aangezet met bomen. De erven met een rijke erfbeplanting vormen met de bomenlaan een groene rand rondom de open percelen. De maat en schaal van de bebouwing passen goed bij de weidsheid van het landschap en met een goede landschappelijke inpassing straalt het erf rust en ruimte uit. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied. Deze landschappelijke kenmerken dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het plan is een erfbeplantingsplan opgesteld (Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur, 2018). Dit is als bijlage toegevoegd. Met dit plan wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Om de gewenste landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan te borgen is er een erfbeplantingsplan opgesteld. Deze maakt deel uit van het bestemmingsplan en dient als toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning en de inrichting van het perceel. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor het uitvoeren en in stand houden van het erfbeplantingsplan.



Figuur: erfbeplantingsplan (Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur)

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

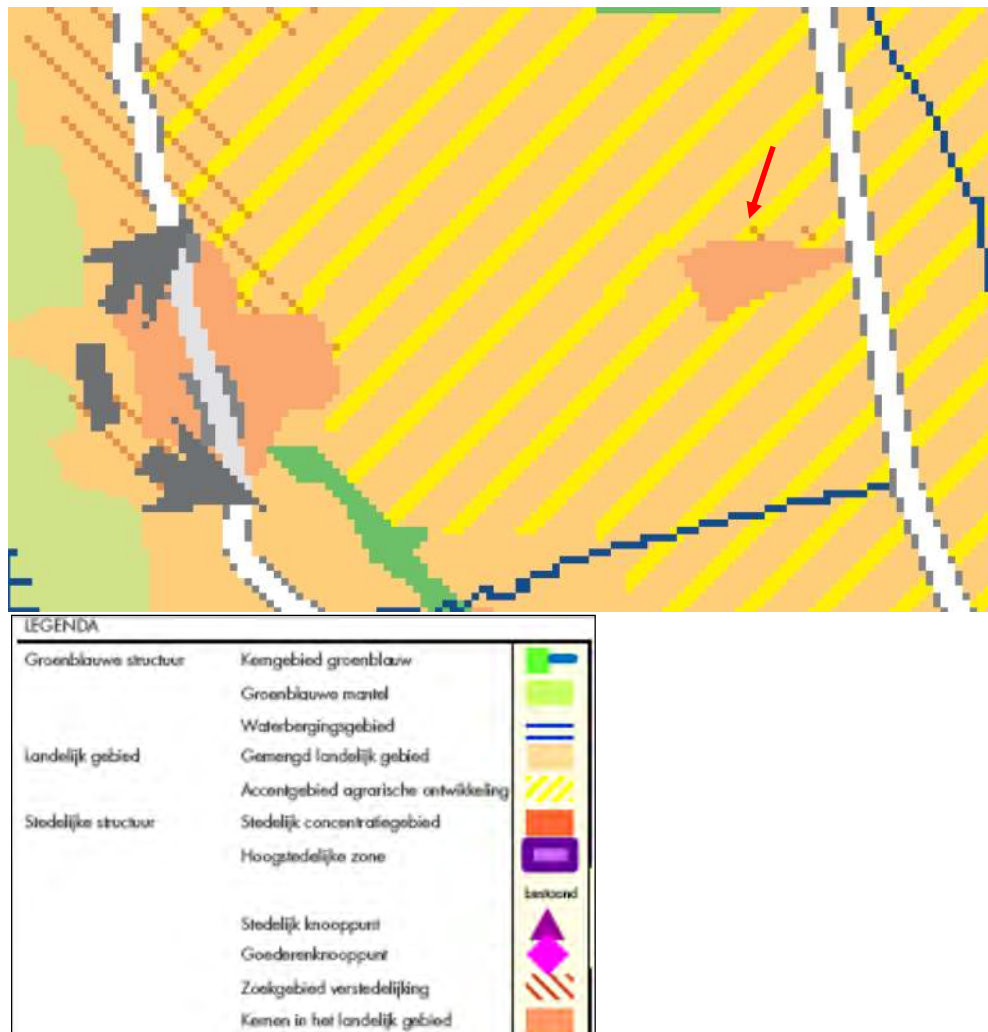
Het Rijk benoemt daarnaast 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk. In het MIRT wordt de samenhang van deze rijksbelangen met decentrale belangen en regionale opgaven besproken. De nationale belangen uit de SVIR worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd middels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

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

3.2 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden. In 2014 is deze partieel herzien. De Structuurvisie geeft het ruimtelijk beleid van de provincie op hoofdlijnen weer. 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'. De belangrijkste beleidswijzigingen in deze herziening hadden betrekking op de realisatie van natuur en op de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.



Figuur: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant

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

Toets aan Structuurvisie RO:

Het plangebied is weliswaar gelegen in het Accentgebied agrarische ontwikkeling. Aangezien hier echter geen sprake is van een duurzame locatie voor agrarische ontwikkeling (gelegen tegen de bebouwde kom van Venhorst, aansluitend aan het cluster van woningen aan de Zanddelweg), is herbestemming naar wonen, in lijn met het beleid zoals beschreven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

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

toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van omgevingsvergunningen rekening mee moet worden gehouden. De verordening is voor het laatst gewijzigd in werking getreden op 15 juli 2017 (geconsolideerd per 1 januari 2018).

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

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

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

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

Een uitzondering hierop vormt de realisering van Ruimte voor ruimte woningen. Deze zijn uitgezonderd van deze regel, aangezien met de sanering van een intensieve veehouderij (intrekken milieuvergunning, sloop van stallen) impliciet al voldaan wordt aan deze regel. Wel dient de nieuwe situatie goed landschappelijk ingepast te worden.

Structuren en aanduidingen

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

- gemengd landelijk gebied;
- gebied beperkingen veehouderij;
- stalderingsgebied.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gesitueerd in Gemengd landelijk gebied. In deze gebieden wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie.

De oprichting van ruimte voor ruimte woningen is in Gemengd Landelijk Gebied mogelijk op grond van artikel 7.8. Daar wordt hierna op ingegaan in paragraaf 3.2. Deze regels houden in dat in een bebouwingsconcentratie of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling ruimte voor ruimte woningen ontwikkeld kunnen worden. Daarbij dient voorzien te worden in een verantwoording van het plan die in ieder geval de volgende onderdelen bevat:

- er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- de ruimte voor ruimte woning op een planologisch aanvaardbare locatie komt in een bebouwingsconcentratie;
- een goede landschappelijke inpassing;

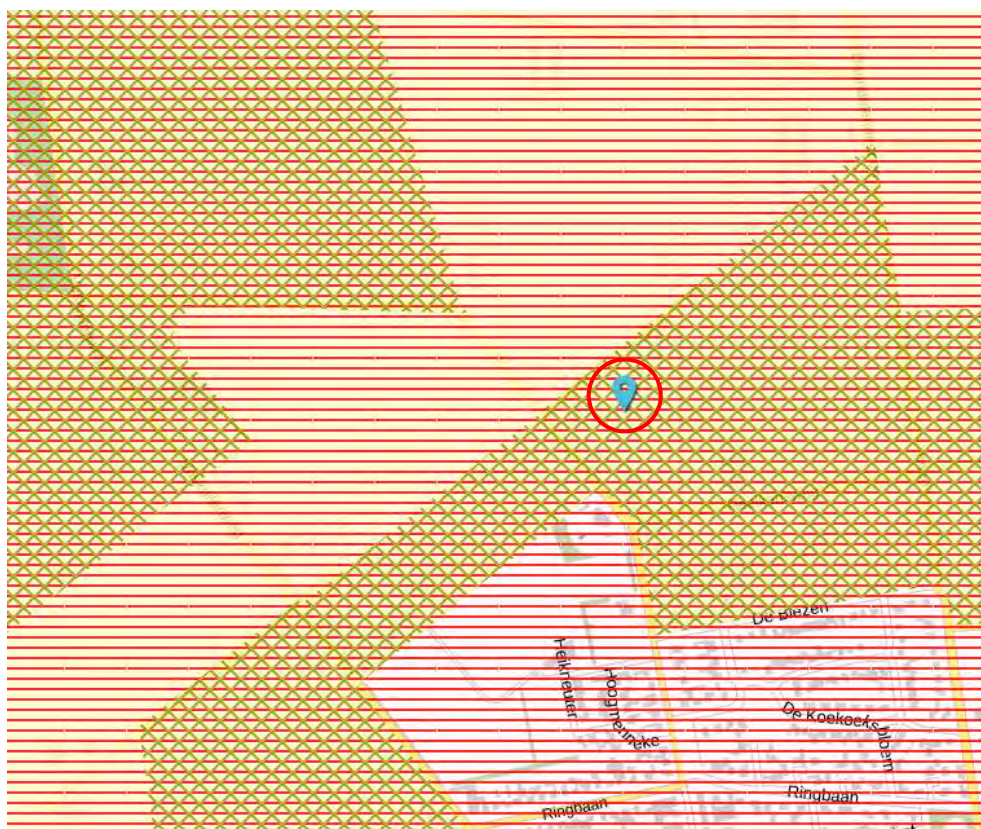
- er is geen aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt deze verantwoording gemaakt. Het plangebied sluit direct aan op het cluster van woningen aan de Zanddelweg.

Agrarische ontwikkelingen

Met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven zijn in de Verordening regels opgenomen. Het plangebied is gesitueerd binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied'. In deze gebieden zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen beperkt. Dit houdt onder meer in dat veehouderijen alleen kunnen ontwikkelen als er sprake is van grondgebondenheid. Dit om verdere intensivering van de veehouderij tegen te gaan. De situering binnen de aanduiding 'stalderingsgebied' heeft voor dit plan geen consequenties. Deze aanduiding ziet namelijk op de regelgeving voor veehouderijen die verder willen groeien.

Beide aanduidingen zijn voor onderhavig plan niet aan de orde.



Figuur: Verordening Ruimte, kaart Agrarische ontwikkeling

3.3 Ruimte voor Ruimteregeling

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.

Aan de regeling zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst
- de ruimte voor ruimte woning op een planologisch aanvaardbare locatie komt in een bebouwingsconcentratie
- een goede landschappelijke inpassing;
- er is geen aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

De aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst die geboekt wordt met dit plan, zit vervat in de aanschaf van een Ruimte voor Ruimte titel. De winst is gerealiseerd door de beëindiging van een intensieve veehouderij in Noord-Brabant en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijnstof. Per woning dient er 3500 kilo fosfaat te worden ingetrokken en 1000 m2 stal gesloopt te worden. Aan deze voorwaarde is voldaan door de aanschaf van een Ruimte voor Ruimte titel door initiatiefnemer. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal door initiatiefnemer alle bewijsstukken hiervoor overlegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering.

De locatie waar de ruimte voor ruimte woning komt, sluit direct aan op een bestaand cluster van woningen aan de Zanddelweg. De bouw van de woning is inpasbaar in de ruimtelijke structuur.

Voor het plan is een erfbeplantingsplan opgesteld waarmee voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.

De bouw van de woning vindt plaats als onderdeel van een beperkte uitbreiding van het kleine cluster woningen aan de Zanddelweg. Dit is een incidentele ontwikkeling en leidt niet tot een verdere stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimtere-geling voldaan wordt.

3.4 Gemeentelijk beleid

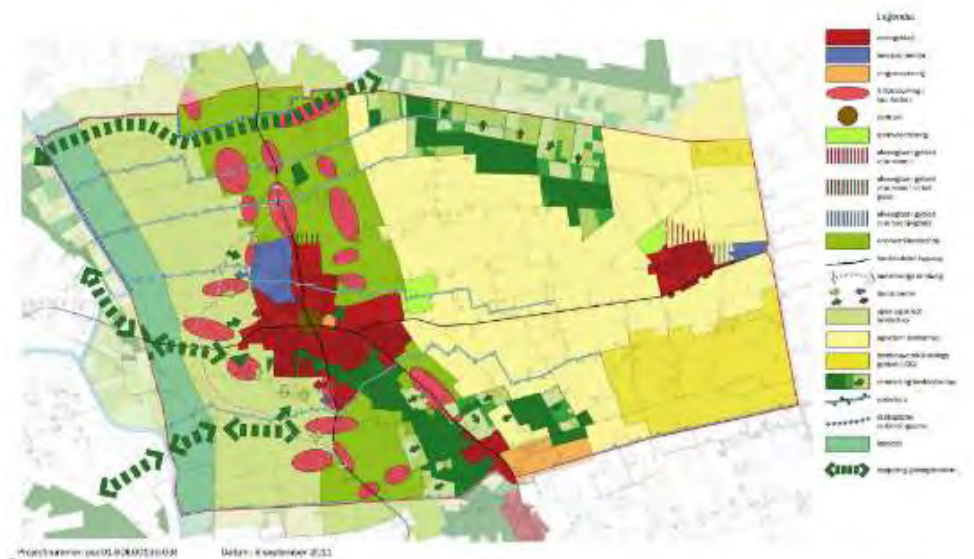
Structuurvisie Boekel 2011

In de Structuurvisie Boekel 2011 wordt het ruimtelijke toekomstperspectief voor de gemeente Boekel voor (middel)lange termijn geschetst. De structuurvisie bestaat uit twee onderdelen die nauw met elkaar verbonden zijn:

- Deel A - Ruimtelijke Casco, hierin wordt de visie voor het gemeentelijk grondgebied geformuleerd. Dit wordt gebruikt als inspiratie- en toetsingskader voor concretere projecten en plannen. Op onderstaand figuur wordt de visie voor het gemeentelijke grondgebied weergegeven
- Deel B - Projectenplan, hierin worden de concretere projecten/doelstellingen voor korte en middellange termijn opgenomen die de gemeente komende jaren richting uitvoering wil brengen.

Het plangebied maakt daarbij deel uit van het Agrarisch landschap, en is gesitueerd binnen de aanduiding 'afweegbaar gebied voor wonen'. De nadere uitwerking vindt plaats in de Vitaal Buitengebied (zie hierna).

Structuurvisie Boekel - Ruimtelijk Casco



Figuur: Structuurvisie Boekel 2011

Het gebied dat in de Structuurvisie is aangeduid als 'afweegbaar gebied voor wonen' kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen (bijvoorbeeld in combinatie met zorg). Het betreft een locatie grenzend aan de bestaande bebouwing waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen voorkomen. Het gaat hierbij om een gebied ten noorden van Venhorst.

Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen in dit gebied moeten voldoen zijn hierna geformuleerd:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan.
- De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van de gemeente Boekel moeten meegenomen worden bij de planvorming.

Vitaal Buitengebied

De gemeente Boekel heeft ter voorbereiding op het nieuwe Omgevingsplan Buitengebied een integrale gebiedsvisie op het buitengebied (inclusief de bebouwingsconcentraties) ontwikkeld. Deze gebiedsvisie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in het buitengebied. 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.

Zoals aangegeven staat in de strategie de kwaliteit van het landelijk gebied centraal en met name de landschappelijke kwaliteit. Landschap in de betekenis van de bebouwde en onbebouwde ruimte in onze gemeente, ofwel alles is landschap. Met "kwaliteit centraal" kiest Boekel voor een nieuw ordeningsprincipe op basis waarvan

vormen van gebruik in het dorp, de buurtschappen, en het open landelijk gebied op een nieuwe wijze afgewogen kunnen worden en de blokkades voor innovatie die voortvloeien uit de traditionele scheiding van 'stedelijke functies' en 'buitengebied functies' vervangen wordt door een viertal principes:

- a) zonering prioritaire functies
- b) Bijdragen aan de kwaliteit van het landschap
- c) zonering dynamiek-luwte-rust
- d) behoud van de balans.

De zonering uit de Structuurvisie Boekel is leidend voor de zonering van de prioritaire functies in een gebied. Daarbij is geconstateerd dat het plangebied deel uitmaakt van het gebied 'afweegbaar gebied voor wonen'. Toevoeging van een woning past binnen deze zonering. Ook de andere principes leveren geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Er zal voorzien worden in goede landschappelijke inpassing en de toevoeging van één enkele woning draagt niet bij aan de verstoring van de balans tussen 'stedelijk' en 'buitengebied'.

In dit geval voorziet het plan in woonperceel van niet meer dan 1000 m², de inhoud van de woning niet meer dan 600 m³ en maximaal 100 m² bijgebouwen. Daarmee wordt binnen de kaders gebleven voor een standaard burgerwoning in het buitengebied en is op grond van Vitaal Buitengebied geen kwantitatieve tegenprestatie vereist.

3.5 Ruimte voor Ruimte regeling Boekel

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte gemeente Boekel

De gemeente Boekel beschikt over een 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen' uit 2014 (herschreven in 2017 ten behoeve van het Omgevingsplan Boekel) die tot is stand gekomen naar aanleiding van diverse verzoeken van particulieren om woningen te mogen toevoegen in het buitengebied en dorpsranden van Boekel. Sinds 2012 is er een toename van particuliere initiatieven om woningen toe te voegen op locaties die hier al dan niet geschikt voor zijn vanuit planologische overwegingen, maar vooral ook het maatschappelijk belang uit het oog is verloren om een dergelijke ontwikkeling toe te kunnen staan. Steeds vaker blijken deze verzoeken gebaseerd op financiële motieven, waarbij het grondeigendom en de persoonlijke financiële situatie steeds nadrukkelijker een rol spelen. Daarmee verdwijnt de (planologische én maatschappelijke) verantwoording van het toevoegen van nieuw "rood" in het buitengebied.

De lokale beleidsregels voor toepassing van Ruimte voor Ruimte, zijn als volgt samengevat.

1. De standaard bouwregels uit het Omgevingsplan buitengebied voor de functie "wonen" blijven van toepassing voor RvR-woningen en VBB-woningen;
2. De regels uit de Verordening Ruimte van de provincie en het daaruit voortvloeiende afsprakenkader blijven van toepassing voor RvR-woningen en VBB-woningen;
3. Wil je groter bouwen dan standaard toegestaan, dan moet hier een extra inspanning voor geleverd worden op grond van Vitaal Buitengebied Boekel;
4. Het Boekelse erfbeplantingsbeleid blijft van toepassing voor RvR-woningen en VBB-woningen;

In Boekel wordt alleen nog maar medewerking verleend aan nieuwe bouwtitels voor burgerwoningen in het buitengebied als deze bouwtitel verworven wordt via:

- 1. Ruimte voor Ruimte: sanering van het eigen bedrijf in Boekel;*
- 2. Ruimte voor Ruimte: verwerven van Boekelse rechten op de markt;*
- 3. Ruimte voor Ruimte: bouwtitel aankopen bij de gemeente Boekel;*
- 4. Ruimte voor Ruimte: bouwtitel aankopen bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij, tot maximaal 10 titels in de gemeente Boekel;*
- 5. De beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel.*

Algemene randvoorwaarden die gelden voor het toevoegen van RvR-woningen en VBB-woningen:

- 1. Resterende bebouwing wordt gesaneerd: maximaal 100 m² aan bebouwing mag behouden worden tenzij er sprake is van waardevolle / karakteristieke bebouwing. Bij een overmaat aan te behouden bebouwing treedt de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel in werking;*
- 2. Woningtypologie: er is sprake van vrijstaande objecten op een minimaal bouwvlak van 1.000 m², met inpandige bijgebouwen of vrijstaande bijgebouwen;*
- 3. Milieu: Nieuwe woningen liggen ten minste 50 meter van enige veehouderij in het buitengebied. Er moet ook sprake zijn van een aanvaardbare achtergrondbelasting voor geur en/of fijn stof: dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Verder worden de wettelijke bepalingen uit de Wet milieubeheer gerespecteerd;*
- 4. Ontsluiting: woningen worden rechtstreeks op de openbare infrastructuur ontsloten.*

RvR-woningen en VBB-woningen worden behandeld als zijnde burgerwoningen. Hiermee worden tevens de standaard bepalingen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied gerespecteerd. De volgende bepalingen zijn daarmee van toepassing:

- Toegestane inhoud van de woning: 600 m³;
- Toegestane oppervlakte bijgebouwen bij de woning: 100 m².

Een groter oppervlak van het perceel, inhoud van de woning of oppervlakte bijgebouwen is toegestaan, mits een tegenprestatie wordt geleverd op basis van Vitaal Buitengebied Boekel.

In deze situatie zal voorzien worden in de verwerving van een ruimte voor ruimte titel via aankoop bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij, dan wel door verwerving van Boekelse rechten op de markt. De bewijsdocumenten zullen voor vaststelling van het bestemmingsplan overlegd worden.

3.6 Vigerend bestemmingsplan

Omgevingsplan

De gemeente Boekel beschikt over een Omgevingsplan Buitengebied, vastgesteld door de Raad op 22 februari 2018. Daarbij wordt niet meer gesproken van een bestemmingsplan, maar van een omgevingsplan. Voor het buitengebied is namelijk een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarnaast mag een dergelijk plan ook een ander type instrumenten gebruiken dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een 'meldingsplicht' of 'gelijkwaardigheidsregels'.

Dit plan is daarmee een omgevingsplan vooruitlopend op de Omgevingswet. De gemeente mag voor het Buitengebied een omgevingsplan vaststellen, omdat dit gebied in het Besluit Crisis- en herstelwet daartoe is aangewezen.

De mogelijkheden die de pilot status biedt om een bestemmingsplan te maken met een verbrede reikwijdte biedt de mogelijkheid om:

- de nota 'Vitaal Buitengebied, kwaliteitsgids' te hanteren bij de beantwoording van de vraag of gevraagde ontwikkelingen passend zijn in het landschap zoals beschreven in de nota;
- de nota 'Vitaal Buitengebied, kwaliteitsgids' te hanteren bij de beantwoording van de vraag of gevraagde ontwikkelingen binnen deelgebieden en buurtschappen op de betreffende locatie passend zijn zoals beschreven in de nota;
- de nota 'Vitaal Buitengebied, waardering' te hanteren bij het bepalen van de mate waarin sprake is van een ruimtelijke meerwaarde;
- andere beleidsstukken en verordeningen voor de fysieke leefomgeving te integreren in het omgevingsplan.

Het plangebied

In het Omgevingsplan Buitengebied is het plangebied bestemd als Agrarisch Landschap, als onderdeel van het Peelontginningenlandschap. Tevens ligt op de gronden een archeologische bescherming. Op de betreffende gronden mag niet gebouwd worden.

Het beleid voor Ruimte voor Ruimte woningen is opgenomen in de toelichting van het plan. Hierin wordt aangegeven dat elke nieuwe woning (nieuwvestiging of omschakeling naar wonen op een locatie waar nog geen woning aanwezig was) in het buitengebied vraagt om een nadere planologische afweging. Hiervoor worden geen rechtstreekse rechten in het plan opgenomen. Buitenplans kan de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' toegepast worden. Deze zal gebiedsgericht worden begrensd, conform de provinciale regels en de lokale beleidsregels (zie voorgaande paragraaf). Dit plan wordt tezamen met andere individuele ontwikkelingen samengevoegd in een zogenaamd veegplan.



Figuur: uitsnede verbeelding Omgevingsplan Buitengebied

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming: Natura 2000

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Boekel zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Het meest nabij gelegen gebied ligt op een afstand van circa 12 kilometer van het plangebied (Dommelbeemden bij Nijnsel).

Gebiedsbescherming: Natuur Netwerk Brabant

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

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

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

De directe omgeving van het plangebied maakt geen deel uit van het NNB. Verderop zijn de volgende NNB gebieden aanwezig: boscomplexjes Rietven en Voskuilen. Deze gebieden liggen op circa 700 meter ten westen van het plangebied.



Figuur: situering NNB

Verantwoording gebiedsbescherming

Gezien de aard van het plan (functieverandering van agrarisch naar wonen), zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten vanwege de afstand tot deze gebieden en het extensieve karakter van de ontwikkeling (één woning).

Soortenbescherming

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

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

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

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

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 voormalig agrarisch bedrijfsperceel dat intensief agrarisch wordt gebruikt als cultuurland. Beplanting is aanwezig in de vorm van een bomensingel aan de Wanroijseweg. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis.

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in bomen aan de Wanroijseweg. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten, vanwege het ontbreken van geschikte biotoop. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

Geconcludeerd kan worden dat er, buiten vogels, zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten voorkomen. Indien bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, worden de effecten op gevoelige soorten geminimaliseerd.

Bescherming houtopstanden

Houtopstanden die onder de werking van de Wet natuurbescherming vallen, mogen alleen worden gekapt als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. De kap moet van tevoren worden gemeld bij Gedeputeerde Staten van de provincie. Na de (gemelde) kap dient de eigenaar van de houtopstand ervoor te zorgen dat drie jaar na het kappen van het bos, hetzelfde areaal bos aanwezig is in de vorm van jonge beplanting. Provinciale Staten kunnen in een verordening regels stellen over het indienen van de melding en over de wijze waarop moet worden herbeplant.

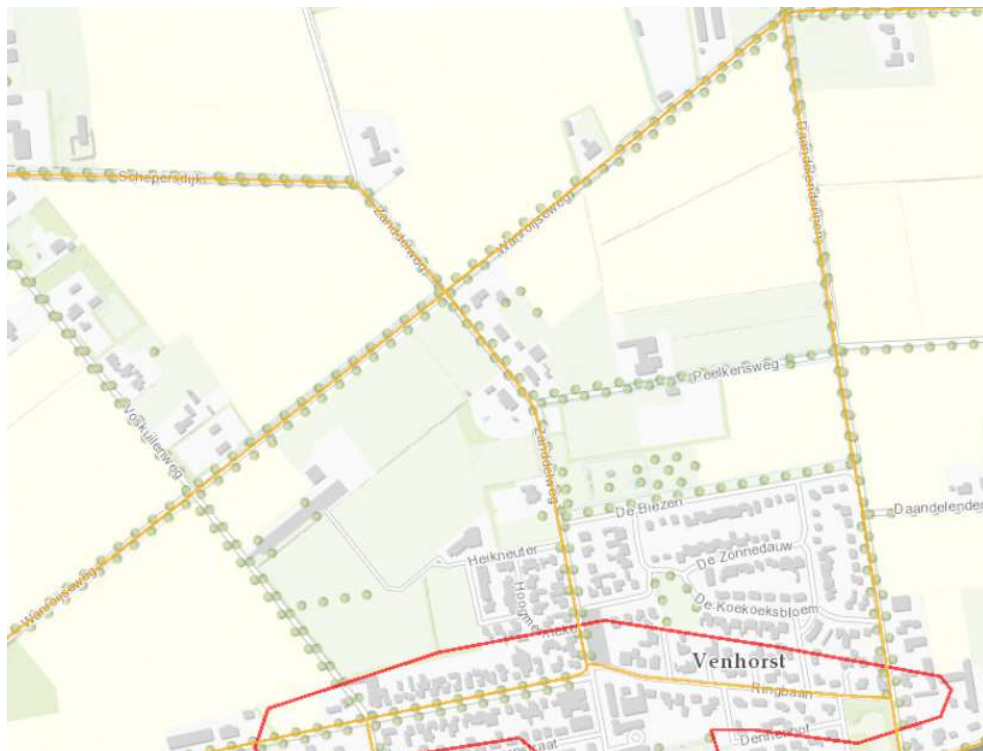
Het kappen van beschermde bomen is in dit geval niet aan de orde.

Algemene zorgplicht

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving

4.2 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De Wanroijseweg en de bomensingel is aangeduid als historisch-geografisch waardevolle lijn met een hoge waardering. Dit lijnelement wordt als gevolg van het plan niet aangetast.



Figuur: Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

4.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt. Het doel is bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de Wamz wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Boekel beschikt over een eigen Nota Archeologie (2014) waarin het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd. Op de waardenkaart van de gemeente Boekel, is de omgeving aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Dit houdt in dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond,

- wanneer de bebouwde oppervlakte meer dan 2500 m² bedraagt, en dieper gaat dan 0,5 m.

In dit geval wordt een archeologisch onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond niet zinvol geacht. Het plangebied is kleiner dan de genoemde verstoringsoppervlakte van 2500 m². Het plangebied zelf is 1000 m². De te verstoren oppervlakte ter plaatse van de nieuwe bebouwing bedraagt aanzienlijk minder, circa 400 m² (oppervlakte woning en bijgebouwen).



Figuur: uitsnede Archeologische Waardenkaart (gemeente Boekel)

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

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Wanroijseweg en de Zanddelweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. De Wanroijseweg is deels onverhard. 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.

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

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 CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (d.d. 8 oktober 2012). Voor vrijstaande woningen in het buitengebied wordt een parkeernorm gehanteerd van 2,8 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Afgerond betekent dit 3 parkeerplaatsen voor dit plan. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt 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, moet hier uitsluitsel over geven. In het kader van de procedure voor de bouwvergunningverlening zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door M & A Milieu Adviesbureau is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (zie bijlage). 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 nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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 wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De afstand van de nieuwe woning tot wegen in de omgeving is als volgt:

- Wanroijseweg: ten minste 15 meter uit de as van de weg;
- Zanddelweg: ten minste 80 meter uit de as van de weg;
- Peelkensweg: ten minste 180 meter uit de as van de weg;
- Daandelendennen: ten minste 375 meter uit de as van de weg;
- N277: ten minste 1200 meter uit de as van de weg.

Al deze wegen (met uitzondering van de N277) zijn erftoegangswegen in het buitengebied met (zeer) geringe verkeersintensiteiten. Voor de provinciale weg N277 geldt een geluidszone van 250 meter. De locatie is daarbuiten gesitueerd.

In het PlanMER ten behoeve van het Omgevingsplan Buitengebied is voor een aantal wegen in het buitengebied berekend waar de maatgevende 48 en 53 dB contour is gelegen. Uit de resultaten daarvan blijkt dat de 48 dB contour op circa 10 meter uit de as van de weg is gesitueerd, in vergelijkbare situaties. Aangenomen mag worden dat dit ook voor het plangebied Wanroijseweg en omgeving geldt. De nieuwe woning wordt op ten minste 15 meter uit de as van deze weg (en andere wegen) gesitueerd. Hieruit kan afgeleid worden dat ter plaatse van de nieuwe woning voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Geconcludeerd wordt dat er akoestisch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur: geluidcontouren buitengebied

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

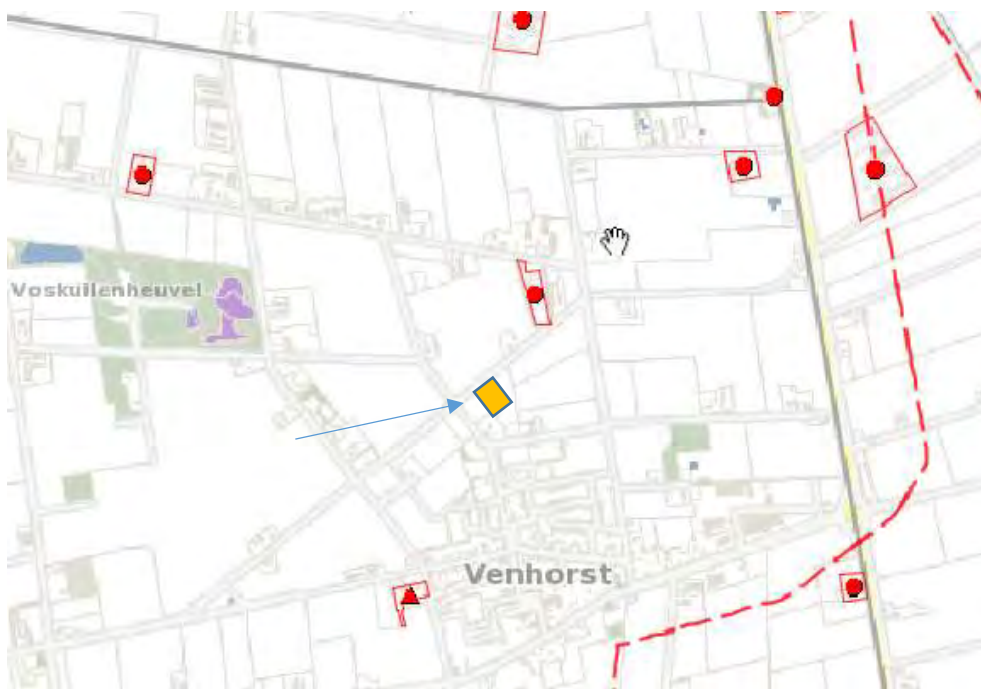
Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks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

Verantwoording

Het oprichten van één nieuwe woning en de extra verkeer aantrekkende werking als gevolg daarvan valt binnen de NIBM regeling en 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 dan 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.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de directe omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woning. 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. Ten noordoosten van de locatie is bij een veehouderij een propaantank (8 m3) aanwezig op een afstand van circa 300 meter. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een transportleiding van de Gasunie op een afstand van ruim 900 meter. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van deze objecten.



Figuur: uitsnede Risicokaart

5.5 Geurhinder

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 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

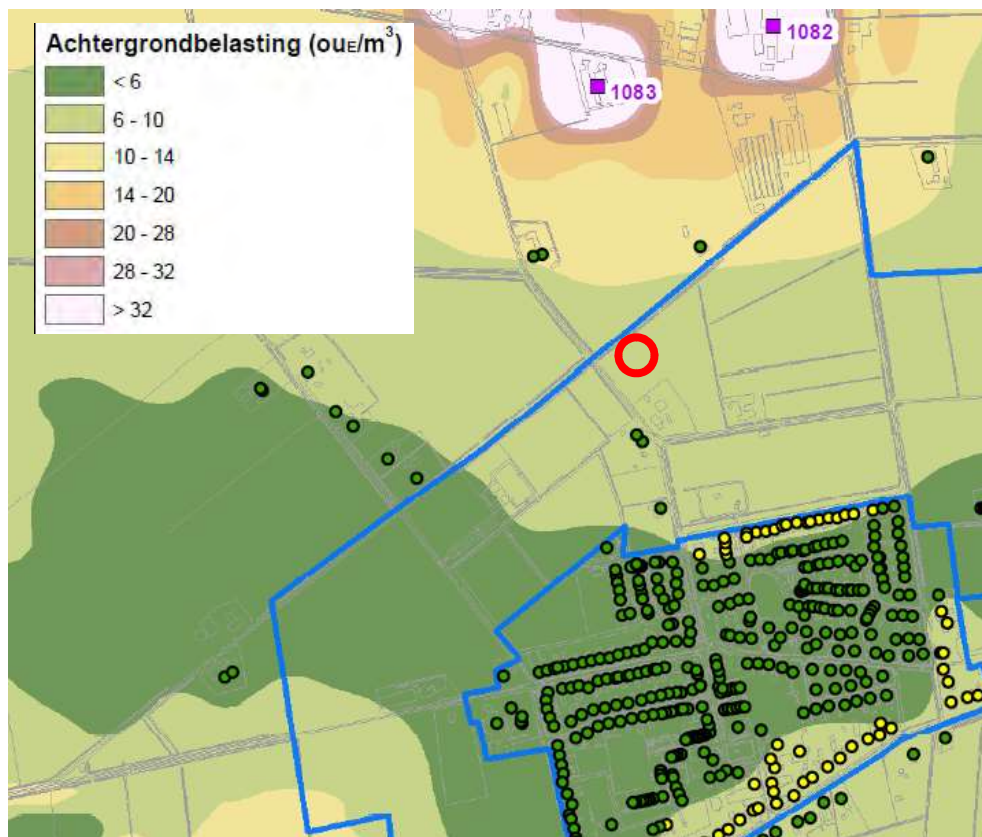
Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, 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.

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad de Geurverordening en Geurgebiedsvisie vastgesteld. In de gemeentelijke Geurverordening zijn van de wet afwijkende geurnormen vastgelegd. Vergunningsaanvragen voor veehouderijen dienen getoetst te worden aan deze geurnormen. Met behulp van deze nieuwe, veelal strengere geurnormen worden overbelaste geursituaties op langere termijn ontlast en een gezond woon- en leefklimaat voor zo veel mogelijk Boekelse inwoners mogelijk gemaakt. In de Geurgebiedsvisie wordt uitgegaan van deelgebieden. De deelgebieden zijn: woonkernen Boekel en Venhorst, woongebied Huize Padua, Kernrandzone Boekel, Venhorst en Huize Padua, Woonwerklandschap, Bedrijventerreinen, Buitengebied en Landbouwonwikkelingsgebieden. Deze gebiedsindeling is gekoppeld aan een voorstel voor een maximaal acceptabel hinderniveau en de bijbehorende geurbelasting. Het plangebied valt binnen de Kernrandzone Venhorst. Hier geldt een geurnorm van 7 OUE/m³.

In de directe omgeving van de nieuwe woning bevinden zich geen veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij (Noordstraat 10) ligt op een afstand van meer dan 250 meter. Hier is een nertsenhouderij gevestigd waarvoor een vaste afstand geldt van maximaal 200 meter. De woning komt op grotere afstand van dit bedrijf en vormt daarmee geen belemmering voor andere veehouderijen. Bovendien zijn er reeds andere woningen dichtbij gesitueerd die reeds beperkend zijn .

Voor de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is gebruik gemaakt van de beschikbare informatie uit de Geurverordening en Gebiedsvisie Geur van de gemeente Boekel. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied minder dan 10 OUE/m³ ligt. Met betrekking tot geurhinder wordt dit gekwalificeerd als een aanvaardbaar leefklimaat.



Figuur: achtergrondbelasting geur 2015

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Verantwoording

Het plan ziet op het omzetten van agrarisch naar een woonbestemming. Dit leidt tot de oprichting van nieuwe gevoelige functies (woningen). In relatie tot bedrijven in de omgeving dient bekeken te worden of er voldoende afstand wordt gehouden tussen bedrijven en woningen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich binnen 250 meter geen bedrijven. De inpassing van de woning in relatie tot milieuzonering vormt daarmee geen belemmering.

5.7 Volksgezondheid

Algemeen

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

De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten. Ook beschikt Boekel over een beleidsnota Nota lokaal gezondheidsbeleid 2017-2020.

Nota lokaal gezondheidsbeleid 2017-2020

In de Nota lokaal gezondheidsbeleid heeft Boekel haar gezondheidsbeleid voor de periode 2017-2020 geformuleerd. De gemeente is verantwoordelijk voor verschillende taken op het gebied van de volksgezondheid. Veel van de taken op het gebied van gezondheidsbescherming en preventie worden uitgevoerd door de GGD Hart voor Brabant. Omdat de gemeente niet alle gezondheidsthema's in één keer aan kan aanpakken, zet de gemeente op een aantal speerpunten in. De gemeente heeft bij het bepalen van de speerpunten gebruik gemaakt van de term positieve gezondheid. Hierbij is niet alleen gekeken naar de lichamelijke gezondheid van een persoon maar ook naar andere pijlers die de gezondheid van een persoon bepalen.

De volgende speerpunten zijn gekozen voor 2017-2020:

- Schadelijk alcohol en drugsgebruik
- Depressie en eenzaamheid
- Overgewicht.

In de gemeente Boekel is aandacht nodig voor de fysieke leefomgeving, vooral met betrekking tot (intensieve) veehouderij, vliegbasis Volkel en akkerbouw en tuinbouw. Ook de bedrijvigheid op het bedrijventerrein, het verkeer (bijvoorbeeld in het centrum) en andere activiteiten hebben invloed op de kwaliteit van de leefomgeving in Boekel. Zelfs activiteiten van ver buiten de gemeentegrenzen spelen een rol. Denk aan de algehele fijnstofbelasting in Nederland als gevolg van zeezouten en het Ruhrgebied. Deze omgeving kan zorgen voor stress, geluidshinder, geurhinder of ontevredenheid over de buurt. De gemeente richt zich in dit kader vooral op de veehouderij.

De gemeente wil negatieve invloeden van de fysieke leefomgeving op de gezondheid van inwoners zoveel mogelijk beperken. Hiermee wordt beoogd dat het percentage inwoners dat overlast ervaart door de fysieke leefomgeving afneemt.

Advies Gezondheidsraad

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is

extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen (celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om een gezondheidkundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m³ voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidkundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidkundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen. De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

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

Advies RIVM

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

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

- Rondom veehouderijen wonen minder mensen met astma en allergieën.
- Dicht bij veehouderijen wonen minder mensen met COPD, maar de omwonenden die wél COPD hebben, ervaren hiervan wel vaker en/of ernstigere complicaties en gebruiken meer medicijnen.
- Mensen die in de buurt van pluimveehouderijen en geitenhouderijen wonen lopen meer kans om een longontsteking op te lopen. De blootstelling aan fijnstof maakt mensen iets gevoeliger voor luchtweginfecties.
- Mensen die in de buurt van 15 of meer veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben. Ook bij een hoge concentratie ammoniak in de lucht is de longfunctie lager.

Verantwoording

Aan het aspect volksgezondheid is al eerder aandacht besteed in deze toelichting. Zo is in voorgaande paragraaf al ingegaan op de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het aspect geur. Gebleken is dat er in de nabije omgeving van het plangebied (< 250 meter) geen veehouderijen gevestigd zijn. In de nabije omgeving zijn er geen geitenhouderijen gevestigd. In die zin is er geen aanleiding om te veronderstellen dat veehouderijen in de omgeving van het plangebied het leefklimaat negatief beïnvloeden.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water voor nu en later'

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. In het Waterbeheerplan kiest het Waterschap Aa en Maas ervoor om het waterbeheer van de vorige planperiode voort te zetten. Nog meer dan in de periode 2010 - 2015 opereert het waterschap hierbij met oog voor de omgeving. Bij het uitvoeren van de watertaken draagt het waterschap haar steentje bij aan het werken aan een veilige, gezonde en duurzame leef-, woon- en werkomgeving in het oosten van Brabant.

De basisopgave van het waterschap is het in stand houden van het bestaande niveau van dienstverlening aan de gebruikers. Dit gebeurt door de bestaande infrastructuur van het watersysteem en de afvalwaterketen zo effectief en efficiënt mogelijk te onderhouden, te beheren en in te zetten.

Veilig en Bewoonbaar beheergebied:

Het waterschap zorgt ervoor dat bewoners en bedrijven in het beheergebied veilig zijn tegen overstromingen vanuit de Maas en voldoende beschermd zijn tegen overlast. Als het gaat om waterveiligheid staan de komende jaren vooral in het teken van het vertalen van de Deltabeslissingen naar de opgave voor Aa en Maas.

Voldoende water en robuust watersysteem:

Het waterschap streeft naar een gezond, robuust en veerkrachtig watersysteem: een systeem dat kan omgaan met de gevolgen van klimaatverandering (piekbuien en extreme droogte) en dat flexibel kan worden ingezet om voldoende water voor verschillende functies te leveren. In de periode 2016 - 2021 pakt Aa en Maas een zeer groot deel van de verdrogingsopgave in het gebied aan en zet in op het conserveren van water in het systeem.

Schoon water:

Een goede waterkwaliteit is een vereiste voor gezond en natuurlijk water voor mens, dier en plant. Aa en Maas investeert in onderhoud, aanpassing en vernieuwing van afvalwaterzuiveringen, rioolgemalen en transportleidingen. Dit doet ze om het afvalwater van burgers en bedrijven zodanig te kunnen zuiveren dat het gezuiverde water een bijdrage levert aan een gezond en natuurlijk watersysteem.

Gezond en natuurlijk water:

Naast de eigen investeringen in verbetering van de waterkwaliteit, gaat het waterschap in gesprek met zijn partners en gebruikers in watersysteem en -keten om de waterkwaliteit te verbeteren. Met gemeenten over gebruik van bestrijdingsmiddelen, afkoppelen van regenwater, saneren van riooloverstorten en de functie en inrichting van stedelijk water. Met agrariërs over uit- en afspoeling van nutriënten, gebruik en verwerking van gewasbeschermingsmiddelen, effecten van diergeneesmiddelen en over mestverwerking. En ook met Provincie, Rijk en Europa als het gaat om integrale normen en wetgeving voor een brongerichte aanpak.

Watertoets

In het kader van ruimtelijke plannen/ontwikkelingen hanteert het waterschap het instrument van de watertoets. Op dit vlak hanteert het waterschap naast de actuele regelgeving (Keur) de volgende uitgangspunten:

- 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.

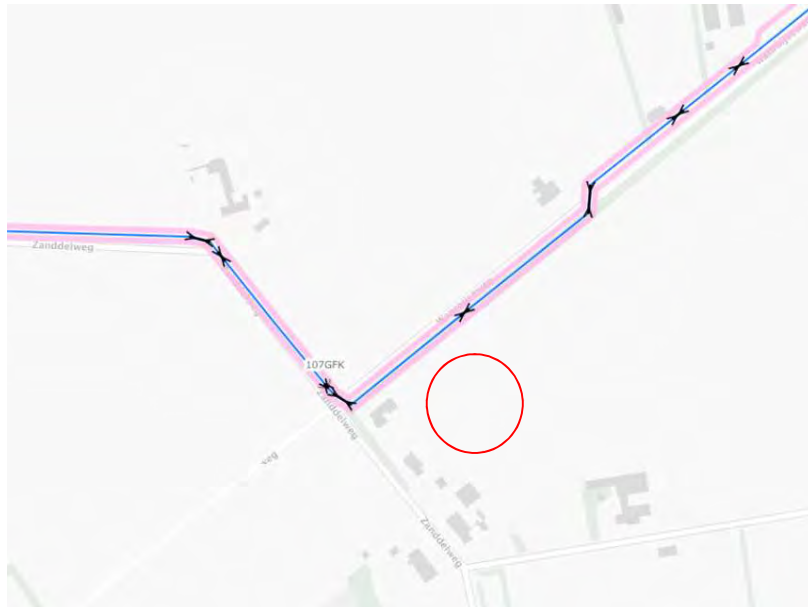
De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

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 woning 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.

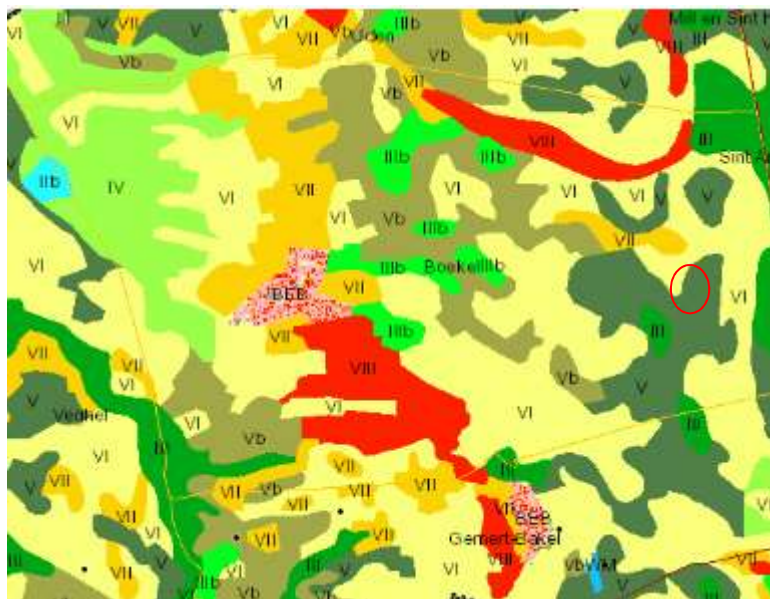
6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Boekel ligt binnen het stroomgebied van de Aa. 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. Aan de Wanroijseweg ligt een primaire watergang waarvoor een beschermingszone geldt voor beheer van de watergang, van 5 meter.

De bodem bestaat uit veldpodzolgrond (type Hn21). Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (40-80 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur: oppervlaktewater (bron: Legger Waterschap Aa en Maas)



figuur: bodem en grondwatertrappen (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. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. De bouw van de woning leidt tot een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 400 m² (oppervlak woning, garage, erf), ten opzichte van de bestaande situatie.

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 infiltreert het hemelwater op de landbouwgronden. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van oppervlakkige afvloeiing naar de tuin en onbebouwde agrarische gronden. Zo wordt er niet direct afgewaterd op het watersysteem.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De drie Brabantse waterschappen (Aa & Maas; De Dommel; Brabantse Delta) hebben sinds 1 maart 2015 dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij toename van verhard oppervlak

geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal uitgevoerd moeten worden wat betekent dat voorkomen moet worden dat als gevolg van de uitbreiding versneld op het watersysteem wordt geloosd.

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

Aangezien er sprake is van een toename van verhard oppervlak van circa 400 m² worden er op basis van de Keur geen eisen gesteld aan retentie. Op basis van gemeentelijk beleid (Gemeentelijk Rioleringsplan) wordt als voorwaarde gesteld dat hemelwater moet infiltreren op eigen terrein. Op grond hiervan dient een infiltratieberging op eigen terrein gedimensioneerd op 60 mm aangelegd te worden. Vanuit het gemeentelijk beleid is er een voorkeur om dit bovengronds te realiseren. Bij een toename van 400 m² verhard oppervlak, resulteert dit in een voorziening van $400 \times 0,06 = 24$ m³. Verder is van belang dat het regenwater dat bij de nieuwe woning valt, goed wordt opgevangen en niet wordt afgevoerd op het riool of rechtstreeks op de watergangen van het Waterschap.

In dit geval wordt de gevraagde infiltratieberging gerealiseerd door oppervlakkige afvloeiing naar de eigen tuin en naar de perceelsranden. In geval van zeer extreme situaties zal dan de eigen tuin onderlopen en afvloeien naar de onbebouwde agrarische gronden achter de woning. Daarmee ontstaat er geen overlast voor derden.

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

De primaire watergang aan de Wanroijseweg met beschermingszone wordt gerespecteerd in dit plan. Op de locatie zijn verder geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen voldoende maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

7.3 Grondexploitatie

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

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van een nieuwe ruimte voor ruimte woning aan de Wanroijseweg kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van de woning past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie (Structuurvisie RO, Ruimte voor Ruimte regeling, Verordening Ruimte) als gemeente (Structuurvisie Boekel, Vitaal buitengebied). Het perceel is gesitueerd aan de rand van Venhorst, en sluit aan op het cluster van woningen aan de Zanddelweg. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar;
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse;
- Het plan is voorzien van een beplantingsplan dat aansluit op de kenmerken van het Peelontginningslandschap;
- het plan heeft geen significante effecten op beschermde gebieden of soorten in het kader van de Wet natuurbescherming;
- er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woning onevenredige schade oplopen;
- de woning wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van vrijstaande woning in landelijke sfeer;
- de bouw van de woning wordt gerealiseerd binnen de kaders van de Ruimte voor ruimte regeling, de woning gaat niet ten koste van het gemeentelijk woningcontingent. De bewijsstukken voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte regeling worden voor vaststelling van het bestemmingsplan overlegd;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via een nieuwe inrit op de Wanroijseweg. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen per woning in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- (agrarische) bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd;
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. Er is sprake van een aanvaardbaar leefklimaat. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten vanwege de beperkte toename van verhard oppervlak. De bouw van de woning kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal te noemen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is.



BODEM & ASBEST BV

VOORONDERZOEK

conform NEN 5725

Wanroijseweg ong., Venhorst



Datum : 25 mei 2018

Rapportnummer : 218-VWa-ho-v1

Type onderzoek : Vooronderzoek conform NEN 5725

Project : Wanroijseweg ong., Venhorst

Opdrachtgever : ZLTO Advies

Datum rapport : 25 mei 2018

Van toepassing zijnde certificaat : **NEN-EN-ISO 9001:2015**

Van toepassing zijnde protocollen : --

Nummer certificaat : **EC-KWA-00044**

Geldig tot : **19 november 2020**

Onderzoek uitgevoerd door : **W.A. van Aerle**

Projectleider : **W.A. van Aerle**

Onderzoeker verklaart hierbij dat bij de uitvoering van het onderzoek geen invloed is uitgevoerd door de opdrachtgever of directie van M&A Bodem & Asbest BV.

Voor akkoord:



A. van der Vleuten

Voor akkoord:



W.A. van Aerle

Samenvatting

In verband met de realisatie van een woning op een perceel aan de Wanroijseweg ong. te Venhorst, is een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd.

In dit vooronderzoek is door middel van historische informatie onderzocht of er bodembedreigende activiteiten in het verleden zijn geweest op het perceel. In een dergelijk geval is een vervolgonderzoek volgens de NEN 5740 noodzakelijk.

Uit het dossieronderzoek bij het Bodemloket Brabant-Noord blijkt dat op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Zintuiglijk zijn geen zichtbare verontreinigingen of vermoedens van een verontreiniging aangetroffen.

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit van de onderzoekslocaties negatief beïnvloed is.

Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat het niet waarschijnlijk is dat er verontreiniging heeft plaatsgevonden op de onderzoekslocatie. De onderzoekslocaties kan als onverdacht worden beschouwd, zodat aanvullend veldonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Inhoudsopgave

<u>Hfdst.</u>	<u>Titel</u>	<u>Blz.</u>
	Samenvatting	
1	Doelstelling vooronderzoek NEN 5725	1
2	Vooronderzoek	2
2.1	Historisch onderzoek	2
2.2	Terreininspectie	3
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	4
3.	Conclusies en aanbevelingen	5
4.	Referenties	6

Bijlagen

Bijlage 1	: Topografische tekening + situatietekening
Bijlage 2	: Luchtfoto
Bijlage 3	: Uitsnede isohypsenkaart
Bijlage 4	: Foto's onderzoekslocatie en omgeving
Bijlage 5	: Bodemrapport bodemloket

1. Doelstelling vooronderzoek volgens NEN 5725

Op 16 april 2018 is door ZLTO Advies opdracht verleend tot het uitvoeren van een vooronderzoek conform de NEN 5725, voor een nieuwbouwlocatie van een woning aan de Wanroijseweg ong. te Venhorst.

Het onderzoek is noodzakelijk vanwege de ruimtelijke procedure van het woonperceel en de latere aanvraag omgevingsvergunning.

In verband hiermee dient een verklaring te worden gegeven of de bodem zodanig verontreinigd is dat dit de functiewijziging belemmert. Door het uitvoeren van een vooronderzoek volgens de NEN 5725 zal een uitspraak worden gedaan omtrent de noodzaak voor een vervolgonderzoek volgens de NEN 5740.

Door middel van het verkrijgen van historische informatie, alsmede een terreininspectie zal een uitspraak worden gedaan omtrent bovenstaande.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725 en NEN 5707.

Voorafgaand aan het onderzoek verklaart M&A dat er geen relatie bestaat tussen opdrachtgever en M&A, zodat onafhankelijkheid wordt gegarandeerd.

Het procescertificaat van M&A Bodem & Asbest en het hierbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistraties, aan een erkend laboratorium of de opdrachtgever. In dit bodemonderzoek is alleen het protocol 2018 van toepassing, voor de veldinspectie op asbest in de bodem.

2. Vooronderzoek

2.1. Historisch onderzoek

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Wanroijseweg ong. te Venhorst en bestaat uit akkerland. Het perceel is kadastraal bekend onder kadastrale Gemeente Boekel, sectie D nr. 3305. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 12.030 m².

De situatie is aangegeven op de tekeningen in bijlage 1.

De huidige bestemming is agrarisch en is in het verleden niet gewijzigd. De bestemming van de directe omgeving is eveneens agrarisch en wonen.

Voor de locatie zijn de volgende bronnen geraadpleegd :

- inventarisatielijst provinciaal programma bodemsanering;
- verkennende onderzoeken gesloten stortplaatsen (VOS);
- gemeentelijke bestand van huidige en vervallen milieuvergunningen;
- provinciale lijst van autosloopterreinen;
- bestand ondergrondse en bovengrondse opslagtanks van de gemeente;
- bodemonderzoekenbestand van de gemeente;
- eventuele aanwezige informatie bij de opdrachtgever;
- website van www.abdk.nl;
- website van bodemloket Brabant-Noord.

Via het bodemloket Brabant-Noord is een dossieronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5).

Het perceel is in gebruik als akkerland en er is geen bedrijvigheid of verharding aanwezig geweest. Ook de naastgelegen percelen zijn in gebruik als wei- of akkerland.

Van het perceel is een bodemonderzoek bekend door Bijvelds Milieutechnisch Onderzoek (nr. 0208100, d.d. 4-11-2008). In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwater zijn diverse zware metalen licht verontreinigd en is nikkel sterk verontreinigd aangetroffen. Geconcludeerd werd dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

Het perceel staat niet vermeld op de provinciale lijst van bodemsaneringsgeval-
len en evenmin op de lijst van voormalige stortlocaties in de provincie.

Asbest

Op de onderzoekslocatie of de directe omgeving zijn geen gebouwen aanwezig met asbestverdachte materialen. Op de locatie is een maaiveldinspectie uitgevoerd conform NEN 5707.

De onderzoekslocatie is rastermatig onderzocht op de aanwezigheid van asbestmateriaal op/in de bodem. Uit het onderzoek is gebleken dat er op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op of in de bodem zijn aangetroffen, zodat geen monstername of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

2.2. Terreininspectie

Op 18 mei 2018 heeft een terreininspectie plaatsgevonden op het perceel. Uit deze inspectie zijn noch visueel noch zintuiglijk verontreinigingen c.q. bodembedreigende activiteiten geconstateerd. Er zijn geen aanwijzingen geconstateerd dat er verontreiniging op of in de bodem aanwezig is.

Asbest of andere visuele verontreinigingen zijn evenmin aangetroffen op de bodem van de onderzoekslocatie. Hiervoor is (zie beschrijving hoofdstuk 2.1) een veldinspectie uitgevoerd.

De omgeving van de onderzoekslocatie heeft een agrarisch karakter met weiden akkerlanden. In de directe omgeving worden geen bodembedreigende activiteiten verwacht.

2.3. Bodemsamenstelling en geohydrologie

De locatie is gelegen in het gebied van de Centrale Slenk. Deze Centrale Slenk wordt in het westen begrensd door de Peelrandbreuk.

De deklaag van de bodem ter plaatse, behorende tot de Nuenen Groep, bevindt zich op ongeveer 22 meter boven NAP en loopt door tot 9 meter boven NAP.

Deze deklaag bestaat uit middel fijn tot uiterst fijn zand, gemengd met of onderbroken door lagen (1 meter dikte) met klei of zandige klei. Deze laag is slecht waterdoorlatend.

Na de deklaag begint het eerste watervoerende pakket, behorende tot de formaties van Sterksel, Veghel en Kedichem, doorlopend tot 103 meter beneden NAP waarna de eerste scheidende laag, behorende tot de Brunssum klei, begint.

De grondwaterspiegel van het freatische grondwater bevindt zich op ca. 19,5 meter boven NAP. De grondwaterstromingsrichting is westelijk tot noordwestelijk.

Deze gegevens zijn ontleend aan de door TNO samengestelde grondwaterkaart van Nederland (kaart 57 oost, kaartblad 50A). Op de tekening in bijlage 2 zijn de isohypsen van de omgeving van de onderzoekslocatie weergegeven.

3. Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat, ter plaatse van het agrarisch perceel aan de Wanroijseweg ong. te Venhorst, geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat geen vervolgonderzoek volgens de NEN 5740 / NEN 5707 hoeft te worden uitgevoerd in relatie tot de voorgenomen realisatie van een woning op het perceel.

Er gelden geen directe belemmeringen uit oogpunt van de bodemgesteldheid.

4. Referenties

1. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek, NEN-5725, NNI.
2. Bodemkaart van Nederland, Stiboka, 1970.
3. Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond;
4. Grondwaterkaart van Nederland, TNO, 1976
5. Topografische kaart van de omgeving, 1:25.000, topografische dienst, 1991

Bijlage 1: Topografische tekening + situatietekening

Schaal 1 : 25.000





Bijlage 2: Luchtfoto

Wanroijseweg ong., Venhorst

Vooronderzoek conform NEN 5725

Legenda

pepersdijk

Peelkensweg

Wanroijseweg

Zanddelweg

Daandelendennen
De Biezen

200 m

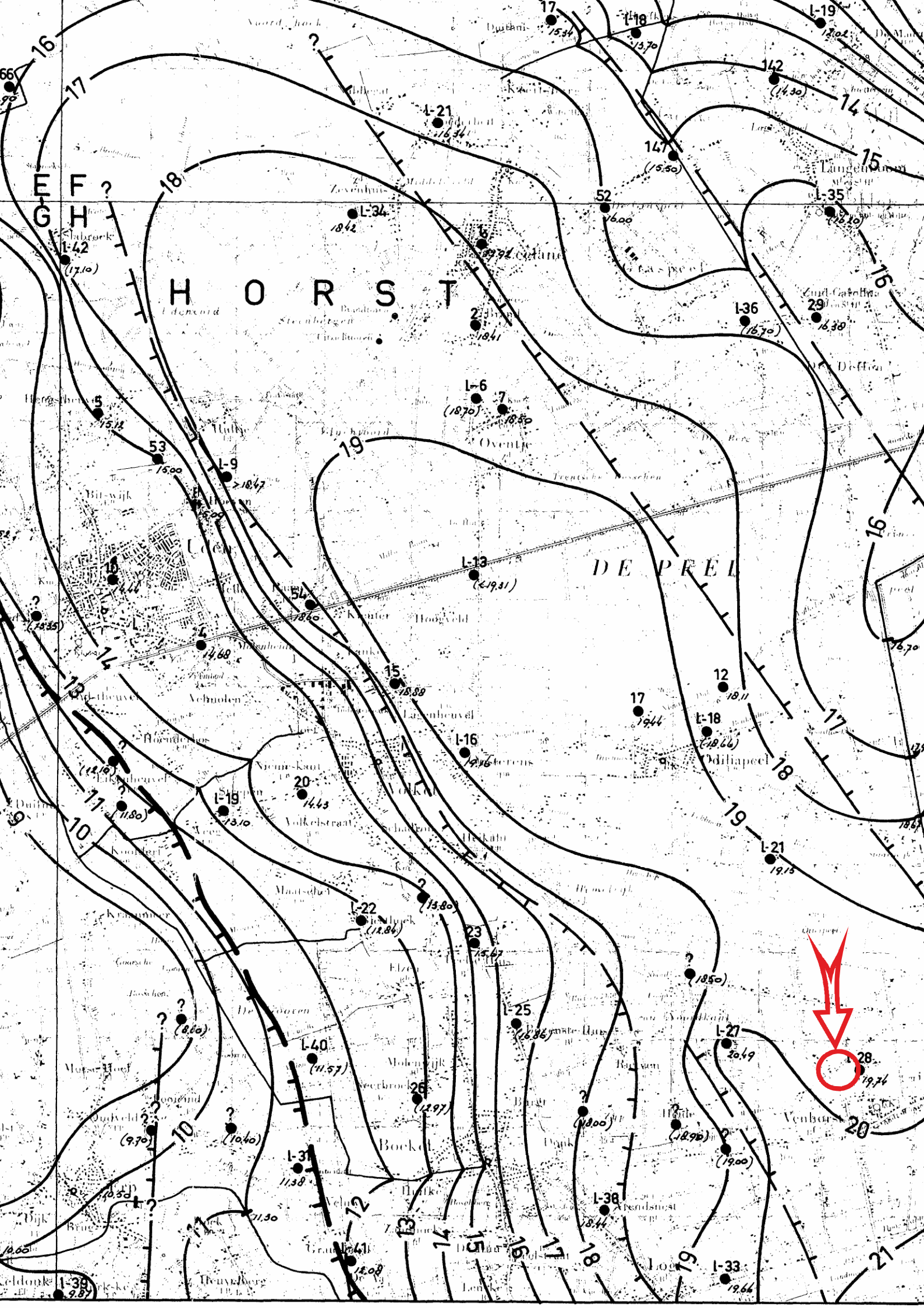


Google Earth

© 2018 Google

© 2009 GeoBasis-DE/BKG

Bijlage 3 : Isohypsens



Bijlage 4 : Foto's onderzoekslocatie en omgeving



Bijlage 5 : Rapportage bodemloket

Bodemrapportage

Dynamisch Rapport - 25-05-2018



Legenda

	Geselecteerd perceel		Nazcatanks
	25-meter buffer		Verontreinigingscontouren
	Locatie		Saneringscontouren
	Onderzoek		Zorgcontouren
	Boorpunt		Kadastrale kaart
	Adreslocatie		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 179244 Y 402878 meter

Informatie over geselecteerd gebied

De door u geselecteerde locaties zijn:

Naam	Adres	Plaats
Zanddelweg 4	Zanddelweg 4	Venhorst

Locaties

Zanddelweg 4

Onderzoeken bij locatie

Naam	Rapportnummer	Datum rapport	Onderzoeksbureau
Verkennend bodemonderzoek	0208100	04-11-2008	Bijvelds milieutechnisch onderzoek

Gegevens per onderzoek

Naam	Verkennend bodemonderzoek
Rapportnummer	0208100
Datum rapport	04-11-2008
Onderzoeksbureau	Bijvelds milieutechnisch onderzoek
Aanleiding	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Opmerkingen	
Conclusie	Zintuiglijke waarnemingen: geen bijzonderheden Boven- en ondergrond: geen verhoogde gehalten grondwater:barium, cadmium, kobalt, koper, zink> streefwaarde nikkel> interventiewaarde. Sterk verhoogde concentratie nikkel wordt toegeschreven aan natuurlijke variatie. Geen vervolgonderzoek. Bodemkwaliteit geschikt voor woningbouw.

Tanks bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Locatie	Document	Downloadlink
Zanddelweg 4, onderzoek Verkennend bodemonderzoek	Verkennend bodemonderzoek	Verkennend bodemonderzoek

Verontreinigingscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgcontouren

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

Tanks niet behorende bij een bodemlocatie

Geen gegevens beschikbaar

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

De door u geselecteerde locaties zijn:

Geen gegevens beschikbaar

Locaties

Geen gegevens beschikbaar

Tanks niet behorende bij een bodemlocatie

Geen gegevens beschikbaar

Luchtfoto



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 179244 Y 402878
Buffer: 25 meter



Borgo

Tuin- en landschapsarchitectuur

Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel

M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com

KvK 172 409 14 / BTW NL 130 937 502 B01

B NL 35 INGB 000 518 42 34

Toelichting Landschappelijk Inpassingsplan Wanroijseweg (ongen.) te Venhorst

Locatie: Wanroijseweg ongenummerd
Venhorst

Gemeente: Gemeente Boekel

Opgesteld door: Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur
Janka Borgo

Datum: Mei 2018

Tekeningnummer: 1624



1 Aanleiding

Dit Landschappelijk Inpassingsplan wordt opgesteld ten behoeve van de aanvraag van een “Ruimte voor Ruimte”- woning aan de Wanroijseweg te Venhorst. Het “Ruimte voor Ruimte”-perceel is 2.400 m² (40m x 60m) groot, zie onderstaande afbeelding. Op het perceel komt één vrijstaande woning met bijgebouw. Op de tekening met tekeningnummer 1624 zijn de woning en het bijgebouw suggestief ingetekend om te laten zien hoe de toekomstige situatie ongeveer zal worden.

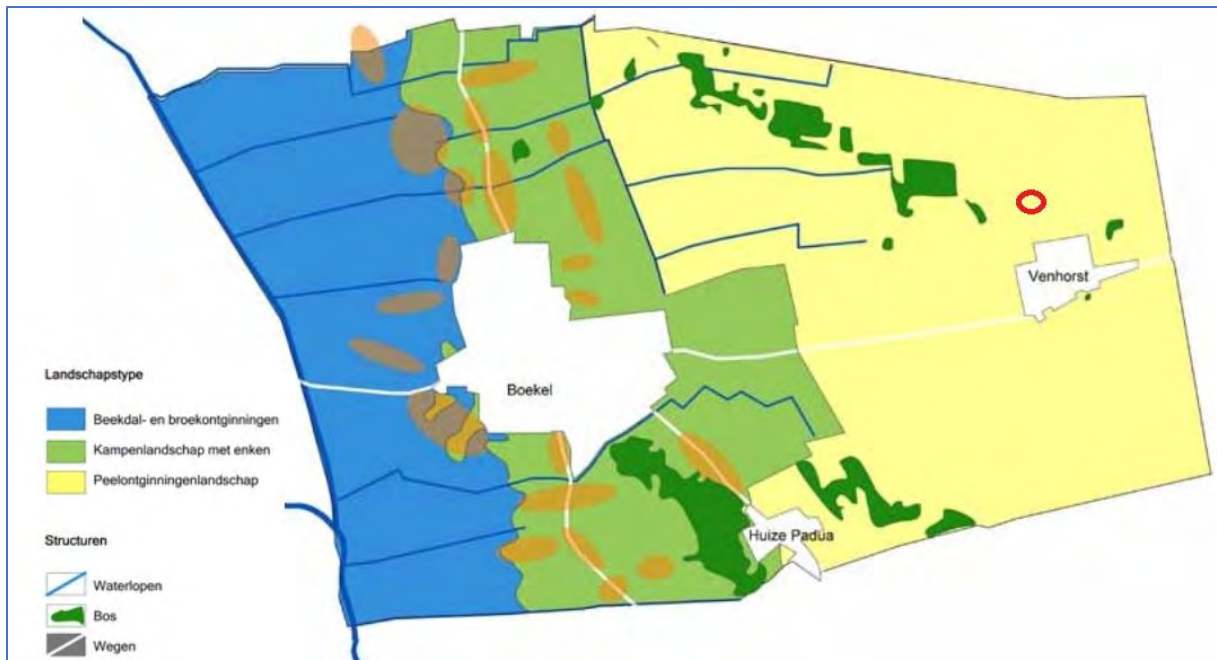


2 Landschap en omgeving

In het gemeentelijk beleidsstuk Vitaal Buitengebied Boekel Kwaliteitsgids (2012) zijn landschappelijke deelgebieden onderscheiden. De locatie ligt in het deelgebied Peelontginningenlandschap. Dit is een jong ontginningenlandschap met een sterk agrarisch karakter. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

Daarnaast wordt dit deelgebied gekenmerkt door:

- Open
- Functionele ordening
- Grootschalig
- Rationele verkaveling
- Rechte wegen / boomlanen



Afbeelding: Vitaal Buitengebied Boekel Kwaliteitsgids (2012); de locatie ligt in de rode cirkel.

De aan te planten soorten die bij dit deelgebied horen zijn wilg, els, noot, beuk, fruitbomen en beukenhagen. Een strak plantverband is eveneens passend in dit landschap.



Foto: Wanroijseweg als recht ontginningslint met boombeplanting.

3 Bestaande situatie locatie Wanroijseweg (ongenummerd)

Op bovenstaande foto is de bewerkte akker de plek waar de ruimte-voor-ruimte-kavel gewenst is. Het grenst direct aan de beukenhaag van de naburige nieuwe woning zoals op de foto te zien is. De uiterste hoek linksonder van de foto is ongeveer de plaats van de toekomstige inrit. Er zal net als bij het naburige perceel, een brugje nodig zijn. In verband met deze sloot geldt een vijf meter brede obstakelvrije zone.



Foto: zicht op de Ruimte-voor-ruimte-kavel.

De beukenhaag aan de zuidwestzijde (niet in eigendom) gaat over in een knotwilgenrij van de buren aan de Zanddelweg.

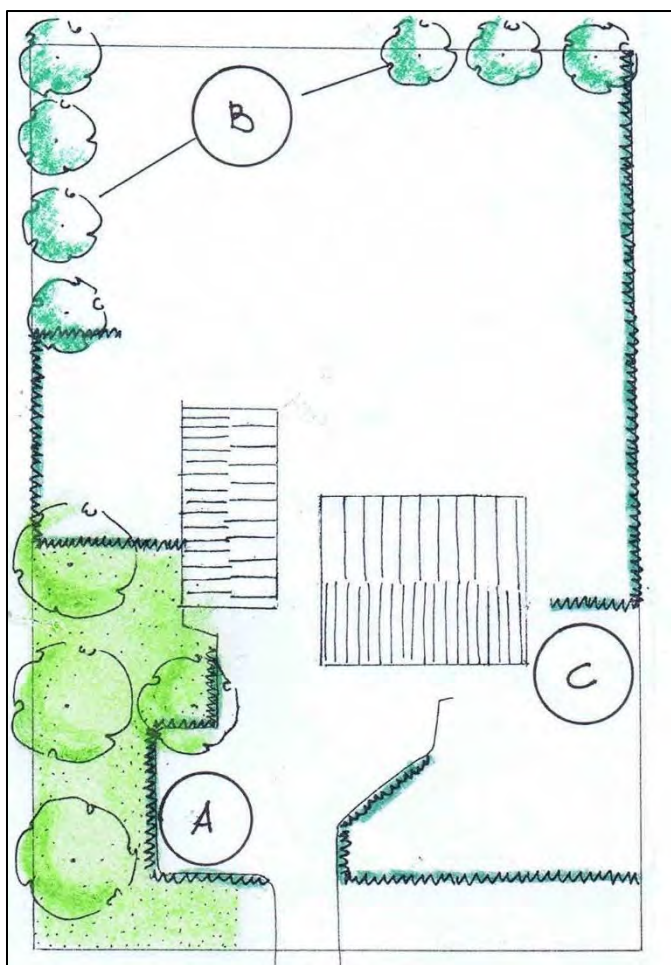
4 Toelichting op het plan

- Het woonhuis zal op voldoende afstand van de weg en op voldoende afstand van de buren gesitueerd worden. De tekening geeft hiervan een beeld, maar is dus slechts situatief.
- Het plan houdt rekening met de vijf meter obstakelvrije zone in verband met de onderhoudswerkzaamheden aan de sloot aan de Wanroijseweg.
- Daarnaast wordt het plan eenvoudig gehouden om in te kunnen spelen op toekomstige aanvullingen nadat de bouw gerealiseerd is. Het gebruik van beukenhagen die in een hoekig patroon het erf geleden past in dit streven. De beukenhaag omlijst de parkeerplaats waardoor de auto's minder zichtbaar zijn vanaf de weg.
- De beukenlaan geeft diepte aan het erf dat verder vrij open is.
- De opening in de knotwilgenrij creëert een zichtlijn naar het fraaie achterliggende landschap.

De oppervlakteverdeling van de landschapselementen zijn (zie de onderstaande afbeelding):

A = Bomen in bloemrijk gras:	260 m2
B = Knotwilgen:	175 m2
C = Haag:	125 m2

Totaal:	560 m2



Afbeelding: oppervlakteverdeling

Waardering op basis van Stika-normen (incl 21 % btw):

Aanleg			
	normbedrag	hoeveelheid	bedrag
Aanplant bosplantsoen	€ 1,61 / st	500 st	€ 805,-
Aanplant laanbomen	€ 61,64 /st	4 st	€ 246,56
Aanplant knotwilgen	€ 11,06 / st	7 st	€ 77,42
Inzaaien wilde bloemen	€ 16,94 / are	2,6 are	€ 44,05
Plan	€ 750,-		€ 750,-
Totaal aanleg			€ 1.923,03

10-jarig onderhoud			
	normbedrag	hoeveelheid	bedrag
Kniphaag	€ 1,19 /m/jaar	125 m	€ 1.487,50
Hoogstamfruitbomen	€ 3,40 /st /jr	4 st	€ 136,00
Knotwilgen	€ 2,73 /st/jr	7 st	€ 191,10
Wilde bloemen	€ 8,56 /are/jr	2,6 are	€ 222,56
Totaal aanleg			€ 2.037,16

Totaal aanleg en onderhoud: € 3.960,19

Bepantingsplan

Bomen, maat 10-12:

Beuk (*Fagus sylvatica*) 3 st.

Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 1 st.

Bomen, maat 6-8:

Knotwilg 7 st.

Haag, maat 60-80:

Beuk (*Fagus sylvatica*) 500 st.

Onderhoud

De jonge bomen opkronen in de jeugdfase. De stam van de beuken mag daarbij niet aan de zon blootgesteld worden i.v.m. zonnebrandschade.

De knotwilgen elke vier jaar knotten, afhankelijk van de groei.

De beukenhaag strak blijven knippen.

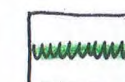
LEGENDA:



AANPLANTEN BOMEN:
3 ST BEUK
1 ST HAAGBEUK
7 ST KNOTWILG



BESTAANDE KNOTWILGEN



AANPLANTEN HAAG:
BEUK (FAGUS SYLVATICA)
4 ST./M.



BESTAANDE HAAG

0 5 10 15 M

BIJ DEZE TEKENING HOORT EEN TOELICHTEND RAPPORT



Opdrachtgever: GEENE; GROTE
BAAN 1 LANDHORST
WANROIJSEWEG ONDER
VENHORST

Tekeningnr: 1624

Datum: MEI 2018



Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur

Rietvalseweg 10
5427 LR Boekel
M 06 559 557 15
E borgo.veen@gmail.com

↑
Schaal: 1:500

Getekend:
Janka Borgo