



Ruimtelijke Onderbouwing
Burgt 6 Boekel



Ruimtelijke Onderbouwing

Burgt 6 Boekel

Versie:

Ontwerp, 21 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	7
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PLAN.....	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Landschappelijke inpassing	12
3	BELEID	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal Beleid	15
3.3	Ruimte voor Ruimteregeling.....	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.5	Ruimte voor Ruimte regeling Boekel.....	23
3.6	Vigerend bestemmingsplan	25
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	27
4.1	Flora en fauna	27
4.2	Cultuurhistorie	29
4.3	Archeologie	30
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	32
4.5	Technische infrastructuur	32
5	MILIEUASPECTEN	33
5.1	Bodem	33
5.2	Geluid.....	33
5.3	Luchtkwaliteit.....	34
5.4	Externe veiligheid.....	35
5.5	Geurhinder	35
5.6	Bedrijven en milieuzonering	37
5.7	Volksgezondheid	39
6	WATERPARAGRAAF	42
6.1	Beleid	42
6.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	42
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	44
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	44
6.5	Overleg Waterschap	45
7	UITVOERBAARHEID	46
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.2	Economische uitvoerbaarheid	46
7.3	Grondexploitatie.....	46
7.4	Conclusie	46
8	DE AFWEGING	48

Bijlagen:

- Bodemonderzoek (M & A Milieu advies, 2018)
- Inrichtingsplan (ZLTO, 2018)
- Erfbeplantingsplan (Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur, 2018)
- Akkoordverklaring Ruimte voor Ruimte (provincie Noord-Brabant, 2017)
- Akoestisch onderzoek industrielawaai Burgt 4 (ODBN, mei 2015)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend bij de gemeente Boekel voor medewerking aan de bouw van twee ruimte voor ruimtewoningen op het agrarische bouwperceel aan de Burgt 6 in Boekel. Daarbij wordt de varkenshouderij beëindigd en wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

Op deze locatie was een varkenshouderij gevestigd. Met het oog op de toekomst is indertijd door initiatiefnemers het besluit genomen om de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen. De locatie is gesitueerd tegen de bebouwde kom van Boekel. Deze situering maakt het niet mogelijk voor het bedrijf om verder uit te breiden.

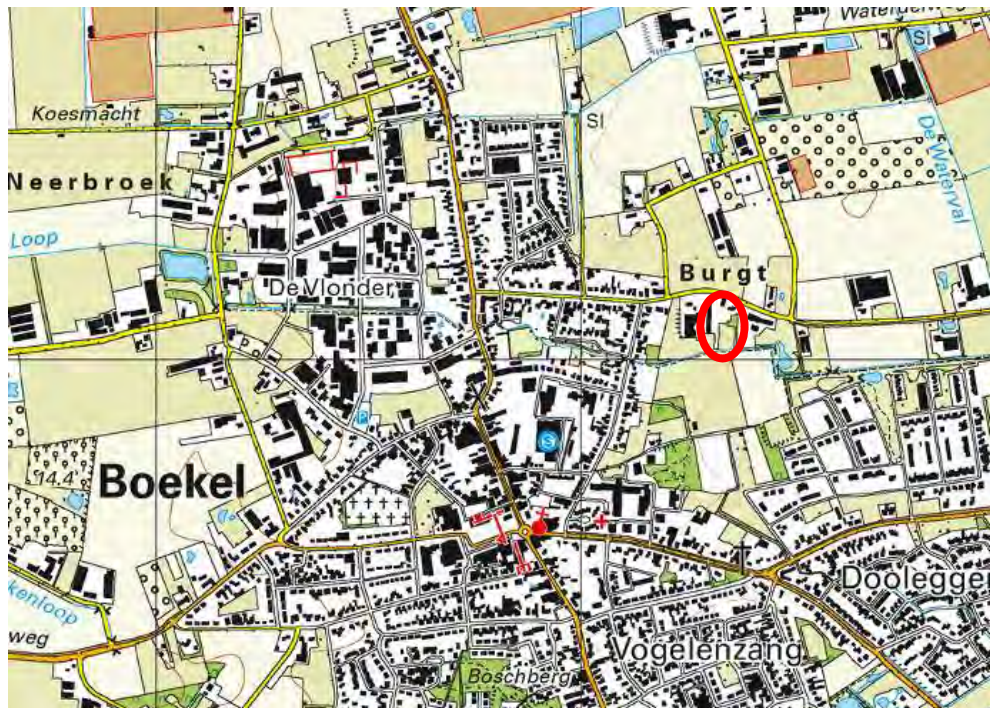
Om de beëindiging mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om aan de locatie een passende herbestemming te geven. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk te passen, als voor initiatiefnemer voldoende middelen te genereren om de beëindiging te kunnen bekostigen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel heeft bij brief van 16 oktober 2008 (kenmerk Z/4109) te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van twee woningen op bedoeld perceel, in combinatie met de sloop van de stallen en beëindiging van de veehouderij ter plaatse. In 2013 is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan procedure gevolgd om dit mogelijk te maken. Omdat dit plan onvoldoende gemotiveerd was is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2013 het plan vernietigd. De onvoldoende motivatie betrof de inpassing van de nieuwe woningen in relatie tot de champignonkwekerij Burgt 4.

Middels deze onderbouwing wordt deze nadere motivering gegeven. De planopzet in vergelijking met het bestemmingsplan is enigszins gewijzigd door een grotere afstand in acht te nemen tussen champignonkwekerij en nieuwe woningen en zorg te dragen voor een meer robuuste landschappelijke afscherming tussen beide percelen. De nieuwe planopzet is in samenspraak met de burens opgesteld.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Boekel, op de overgang naar het buitengebied. Het betreft het (voormalige) agrarische bouwvlak Burgt 6. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boekel, sectie M, nr. 544 en 543. Het plangebied is ruim één hectare groot (80 meter breed en gemiddeld 120 meter diep).



Figuur 1, aanduiding plangebied (bron: Kadaster), gemeente Boekel sectie M nr 543 en 544

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

Het plangebied ligt aan de Burgt 6 in Boekel. Deze straat vormt een van de uitlopers van de bebouwde kom naar het buitengebied. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) boerderijen. Ten westen van de locatie ligt de woonbebouwing van de kern Boekel, ten noorden en oosten is het agrarische buitengebied. Ten zuiden is de nieuwe woonwijk De Donk in ontwikkeling. Aangrenzend aan de locatie is een champignonkwekerij gevestigd (Burgt 4) en een niet-agrarisch bedrijf, een meubelmakerij (Burgt 8).

Op de locatie is voorheen een varkenshouderij gevestigd geweest. De milieuvergunning van het bedrijf en de bijbehorende fosfaatrechten zijn inmiddels ingetrokken in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Fysiek zijn er nog enkele stallen en schuren aanwezig. De overige bebouwing is reeds gesloopt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Op de locatie is één bedrijfswoning aanwezig (Burgt 6). Bij het bedrijf was er totaal ruim 2000 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt. Het perceel is circa één hectare groot.



Figuur: bestaande situatie

Direct naast de locatie is aan de Burgt 4 een champignonkwekerij gevestigd. In de nabijheid van het bedrijf zijn verder voornamelijk burgerwoningen gesitueerd. Met het beëindigen van de veehouderij is er een verbetering opgetreden van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

De locatie wordt ontsloten via de Burgt, via twee bestaande inritten. De Burgt sluit in westelijke richting aan op de bebouwde kom van Boekel. De bestaande bomenrijen aan de voorzijde en aan de westzijde van het perceel geven de omgeving een groene uitstraling.

2.2 Toekomstige situatie

Uitgangspunt

Het initiatief is er op gericht om na volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel aan de Burgt twee nieuwe woningen op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Voor de herontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen en een robuuste landschappelijke inpassing met Burgt 4. Deze woningen krijgen een landelijk karakter en zullen aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt deel uit van een buurtschap. De uitgangspunten die daarvoor geformuleerd zijn in de gebiedsvisie buitengebied van de gemeente Boekel (Vitaal Buitengebied Boekel) hebben betrekking op de volgende zaken:

- primair thema: verwevenheid van wonen en werken;
- solitaire ligging van het buurschap behouden;
- individuele ontwikkelingen sturen door een duidelijke zonering;
- versterken van de landschappelijke structuur;
- open doorzichten behouden;
- erfbeplanting in de vorm van bossingels;
- ontwikkeling van nieuwe bebouwing laten aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwingstypologieën in de omgeving, zowel qua massa, materiaal en kleurgebruik.

Het grootschalige beeld van de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing wordt vervangen door een in de omgeving passend bouwplan. De kleinschaligheid van de omgeving wordt daarmee teruggebracht.

In de planopzet is gekozen voor een plan met een verspringende voorgevelrooilijn. Er is daarmee sprake van een verdere intensivering van het bebouwingslint waarbij er openingen naar het achterliggende landschap gecreëerd worden. De verkoopbaarheid van deze kavels is gunstig vanwege het creëren van voldoende onderlinge ruimte tussen de woningen. De bouw van de woningen sluit in deze variant het beste aan op de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek. Het betreft hier een verdichting in de kernrandzone van Boekel. Het ritme van de bouw kavels langs de Burgt wordt hiermee ter plaatse geïntensiveerd. Hiermee wordt de lintstructuur van de Burgt versterkt.



Figuur: inrichtingsschets

Functioneel

De te bouwen woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. De nieuwe woningen worden gebouwd buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma. Aangezien hier sprake is van Ruimte voor Ruimte woningen gaan 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. Op dergelijke locaties is een duurzame agrarische bedrijfsvoering niet mogelijk en niet wenselijk. Agrarisch hergebruik is dan ook niet aan de orde.

Inrichting en bebouwing

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

- één bouwlaag, afgedekt met grote kapvorm (bijvoorbeeld zadeldak met wolfseind of stolpkap);
- wisselende nokrichting;
- verspringende voorgevelrooilijn;
- inhoud maximaal 1000 m³ per woning;
- minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens blijven, waarbij voor het westelijke perceel geldt dat de afstand van de woning tot de perceelsgrens met Burgt 4 minimaal 14 meter bedraagt;
- bijgebouwen vrijstaand bouwen of aanbouwen;
- op het westelijke perceel dient de aangegeven zone nabij de champignonkwekerij vrij te blijven van bebouwing;
- oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m² per woning;
- parkeren op eigen erf, inpandig en op het erf;

- ontsluiting via de Burgt, iedere woning aparte inrit;
- groene invulling met regiospecifieke beplanting;
- groene buffer van 5-10 meter breed op westelijke perceelsgrens met champignonkwekerij;
- op minimaal 10 meter afstand vanaf de as van de weg Burgt i.v.m. geluidshinder wegverkeer;
- afstand van minimaal 30 meter tot bedrijfsgebouw champignonkwekerij.

Relatie Vitaal Buitengebied Boekel

Voor bouwregels wordt aangesloten op de regels uit het Omgevingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de maximaal toegestane oppervlakte van het woonperceel voor Ruimte voor Ruimte kavels en inhoud van de woningen. De woonpercelen worden groter dan de standaard van 1000 m² en de inhoud van de woning wordt groter dan de standaard van 600 m³. Dit met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en het referentiebeeld van boerderijwoningen, die een grotere inhoud kennen dan reguliere burgerwoningen én de reeds gemaakte afspraken uit het verleden.

Afwijking van de standaard maten is op basis van Vitaal Buitengebied Boekel mogelijk, met een tegenprestatie. In dit geval wordt afgezien van het leveren van een extra tegenprestatie in verband met de specifieke voorgeschiedenis van het plan. In 2013 is het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling reeds vastgesteld. Echter door uitspraak van Raad van State is het plan op grond van onvoldoende motivering in relatie tot afstand tot de champignonkwekerij vernietigd. In 2013 gold de maximale maatvoering voor woonperceel en inhoud van de woning voor een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling nog niet. De gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente over de ontwikkeling, en de reeds geleverde tegenprestatie door initiatiefnemer in het kader van de afspraken van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals die toen golden, blijven dan ook van kracht. Dit houdt in dat de oorspronkelijke opzet van het plan behouden blijft, zonder financiële tegenprestatie in het kader van Vitaal Buitengebied Boekel. Wel vindt er een goede landschappelijke inpassing plaats.

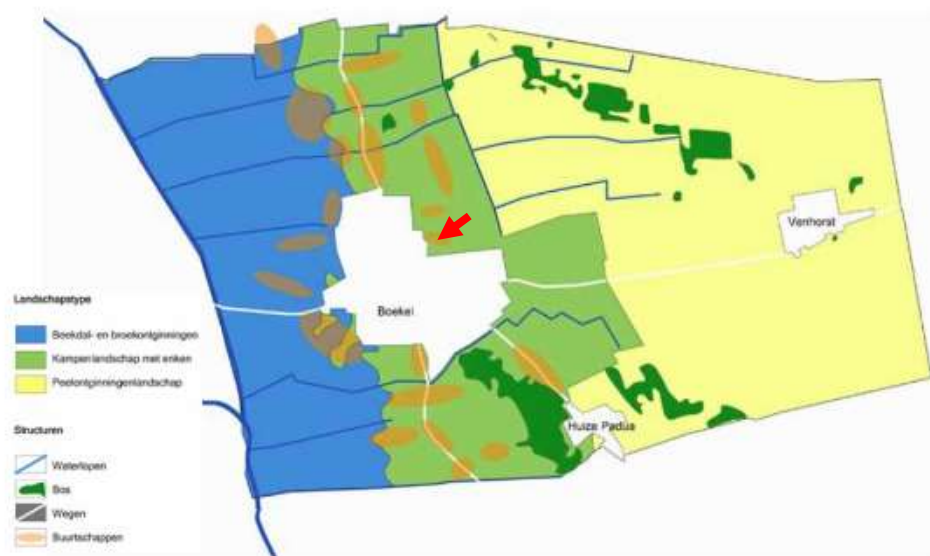
Voor het plan zijn nog geen concrete bouwplannen. De kavels zullen particulier verkocht en ontwikkeld worden. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen. De kavels waarop de ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd worden krijgen een oppervlak van respectievelijk 1540 m² en 1280 m². Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van vrijstaande woningen in een landelijke sfeer te realiseren. Het meest zuidelijke deel van het perceel blijft als agrarisch cultuurland onbebouwd. Deze gronden blijven bereikbaar via Burgt 6.

2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Het maakt deel uit van de landschappelijke eenheid: kampenlandschap met (hoge) enken. Nieuwe ontwikkelingen in het kampenlandschap met enken dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: kleinschaligheid, een grillige verkaveling, aaneengesloten beplantingselementen en open enken. Daarnaast is het behoud/bescherming van zichtlijnen en oude (histori-

sche) structuren, zoals zandpaden en steilranden en kansen benutten voor akker-randbeheer (kruidenrijke rand) van belang. De karakteristieken van dit landschap bieden een aangename omgeving voor diverse functies.

Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent een ondergeschikte positie binnen het landschappelijke raamwerk. De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt aan aaneengesloten landschapsstructuren. Het erf dient dan ook rijk beplant te zijn en verbonden met het landschap door houtwallen-/singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaard. Rondom de open enken dienen de erven een besloten uitstraling te hebben en aan te sluiten bij het karakter van een groene rand. Hierbij worden bij voorkeur bomengroepen en/of boscomplexjes gebruikt.



Figuur: landschapstypering gemeente Boekel

Deze landschappelijke kenmerken dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het plan is een erfbepantingsplan opgesteld (Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur, 2018). Met dit plan wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.

Het groene karakter wordt versterkt door de toevoeging van een robuuste bossingel op de perceelsgrens met Burgt 4. Deze singel varieert in breedte en hoogte. Aan de straatzijde zal deze smaller en lager zijn in verband met lichtval op het perceel en zicht i.v.m. verkeersveiligheid. Naar de achterzijde is deze strook breder en hoger om een visuele afscherming te maken tussen de woningen en de champignonkwekerij. Tussen de woningen zelf wordt een groene afscheiding aangebracht in de vorm van hagen. De achterliggende gronden richting Burgtsche Loop blijven onbebouwd.

De ontwikkeling op deze locatie en deze onderbouwing worden opgenomen in het Veegplan. Om de gewenste landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan te borgen is er een erfbepantingsplan opgesteld. Deze maakt deel uit van het bestemmingsplan en dient als toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en de inrichting van het perceel. In de regels

van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor het uitvoeren 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.

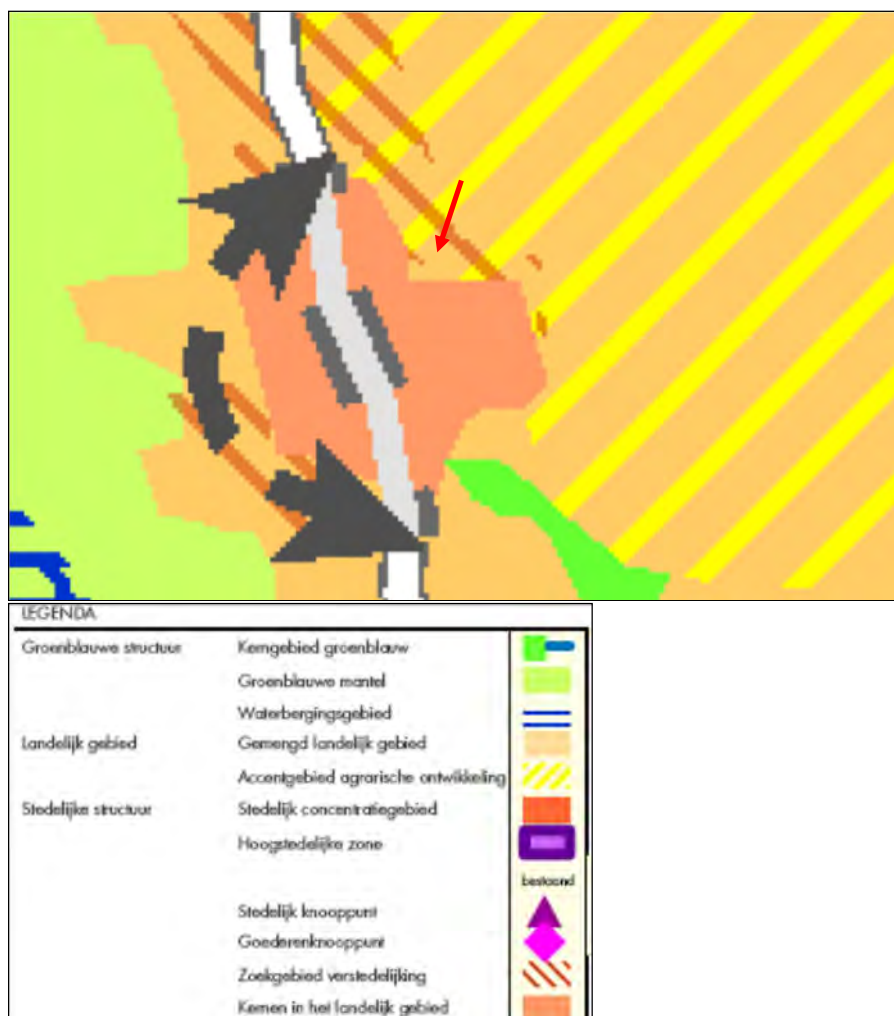
Het Rijk benoemt daarnaast 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk. In het MIRT wordt de samenhang van deze rijksbelangen met decentrale belangen en regionale opgaven besproken. De nationale belangen uit de SVIR worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd middels 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' en 'zoekgebied verstedelijking'. 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:

Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen tegen de bebouwde kom van Boekel, zoekgebied verstedelijking), is herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocaties 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.

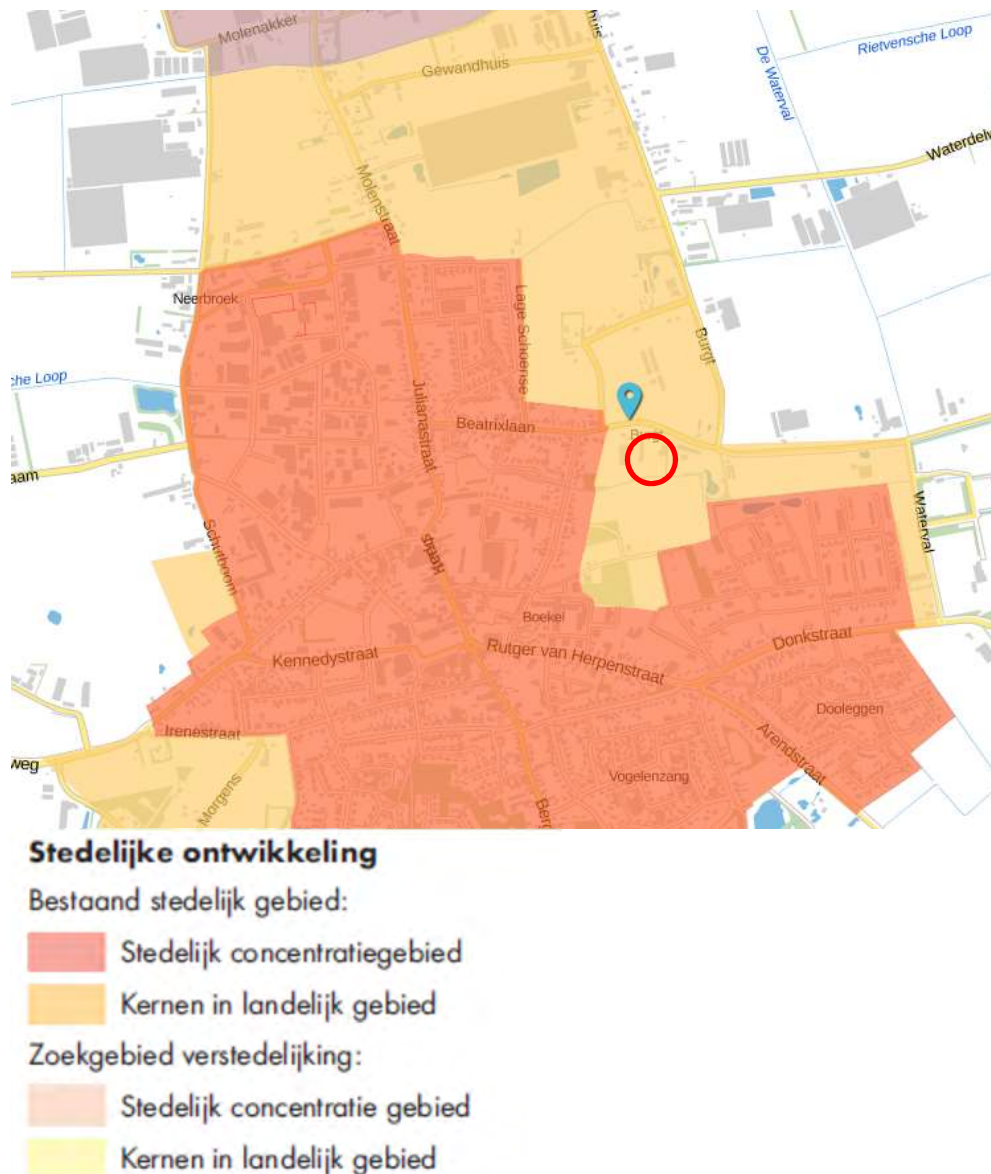
Structuren en aanduidingen

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;
- doorgroeigebied glastuinbouw.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gesitueerd in Gemengd landelijk gebied. In deze gebieden wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie. Een omschakeling van de agrarische functie naar de functies Wonen is mogelijk, onder voorwaarden. Herbestemmen van voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoning is mogelijk op grond van artikel 7.7, lid 5. Voorwaarde is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Dit is aan de orde voor de bedrijfswoning Burgt 6.



Figuur, *Verordening Ruimte, kaart Stedelijke ontwikkeling*

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 woningen op een planologisch aanvaardbare locatie komen 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 is gelegen in zoekgebied verstedelijking en een bebouwingsconcentratie.

Met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven zijn in de Verordening regels opgenomen. Het plangebied is gesitueerd binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. 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 alles om verdere intensivering van de veehouderij tegen te gaan. De beëindiging van de veehouderij binnen dit gebied, past dan ook binnen de provinciale beleidsregels.

The map shows a residential area with several streets labeled: Kennedystraat, Rutger van Herpenstraat, Donkstraat, and Boekel. A red circle is drawn around a location near Boekel. The map also shows a grid of streets and some green spaces.

3.3 Ruimte voor Ruimteregeling

Aan de regeling zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- 21 juni 2018 Ruimtelijke onderbouwing Burgt 6 Boekel

- de ruimte voor ruimte woningen op een planologisch aanvaardbare locatie komen in een bebouwingsconcentratie
- een goede landschappelijke inpassing;
- er is geen aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

De aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst is ter plaatse geboekt. Dit is gebeurd door de beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijnstof. Per woning dient er 3500 kilo fosfaat te worden ingetrokken. Aan deze voorwaarde is voldaan doordat per 31 december 2005 voor 7000 kilo verplaatsbare varkens- en pluimvee-rechten zijn doorgehaald bij Laser, in verband met de Ruimte voor Ruimte regeling op naam van initiatiefnemer. De ruimtelijke winst is geboekt door de sloop van voormalige varkensstallen (> 2000 m²). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 zijn door initiatiefnemer alle bewijsstukken hiervoor overlegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit is door de provincie geaccordeerd. Deze bewijsstukken gelden nog steeds. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering.

De locatie waar de ruimte voor ruimte woningen komen, is gesitueerd in een door de gemeente begrensde bebouwingsconcentratie (buurtschap) en zoekgebied stedelijke ontwikkeling. De bouw van de woningen is, na sloop van de stallen, inpasbaar in de ruimtelijke structuur. Tot de nabijgelegen champignonkwekerij wordt voldoende afstand gerealiseerd zodat enerzijds dit bedrijf niet belemmerd wordt in haar ontwikkelingsmogelijkheden, en anderzijds voor de nieuwe bewoners sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

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

De bouw van twee woningen vindt plaats in een gat dat ontstaat in het bebouwingslint van de Burgt. Dit is een incidentele ontwikkeling en leidt niet tot een verdere stedelijke ontwikkeling.

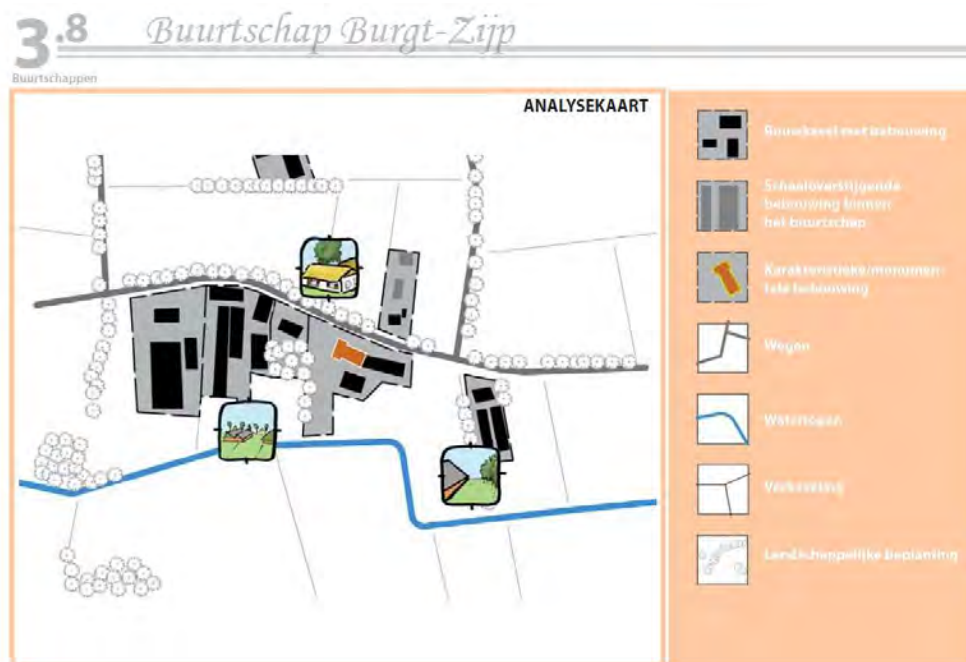
Geconcludeerd kan worden dat aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimteregeling voldaan wordt.

Woonwerklandschap:

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

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

Het plangebied valt binnen het buurtschap Burgt-Zijp. In de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden wordt ter plaatse van het initiatief de mogelijkheid voor wonen geboden, na beëindiging van het agrarische bedrijf. In samenhang met de sanering van de veehouderij en de ruimtelijke inpassing, wordt bijgedragen aan de beoogde kwaliteitsverbetering.





Figuur: Vitaal Buitengebied Boekel

Zoals in paragraaf 2.2 is uiteengezet heeft dit plan een bijzondere voorgeschiedenis. Vanwege deze specifieke situatie wordt afgeweken van de regeling zoals die op basis van Vitaal Buitengebied Boekel geldt voor ruimte voor ruimte ontwikkelingen. In dit geval betekent dit dat de percelen groter dan 1000 m² mogen zijn en de inhoud van de woningen maximaal 1000 m², zonder financiële verrekening. Wel is het plan voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

3.5 Ruimte voor Ruimte regeling Boekel

Raadsbesluit 2010

Door de gemeenteraad van Boekel is in 2010 het besluit genomen om voor ontwikkelingen in het buitengebied die leiden tot de toevoeging van woningen beleid te ontwikkelen. Hiertoe is in de raadsvergadering van 8 juli 2010 een motie aangenomen om geen nieuwe bestemmingsplannen voor ruimte voor ruimte woningen in behandeling te nemen totdat er nieuw beleid voor dit onderwerp is vastgesteld door de raad. Aangezien er echter een aantal concrete en lopende plannen zijn is in de raadsvergadering van 14 oktober 2010 besloten om deze plannen verder uit te laten werken. De locatie Burgt 6 is een van deze concrete lopende zaken. Dit plan kan uitgewerkt worden binnen de geldende beleidskaders en wetgeving. De uitwerking hiervan vindt plaats met dit bestemmingsplan.

Bovenstehuis – Burgt



Figuur: overzicht locaties van initiatieven, raadsbesluit 14 oktober 2010.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte gemeente Boekel

Daarnaast beschikt de gemeente 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.

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 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. Aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegestaan;*
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.*

Op grond van de beleidsregel worden ruimte voor ruimte woningen en woningen die in het kader van VBB mogelijk zijn, behandeld als reguliere 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.

Omdat de woningen en het perceel hier groter worden dan reguliere burgerwoningen, is in principe een tegenprestatie op grond van VBB nodig. Vanwege de specifieke situatie (zie paragraaf 2.2) wordt in dit geval, buiten landschappelijke inpassing, geen extra tegenprestatie gevraagd.

Het plan voor de Burgt 6 neemt een bijzondere positie in. Deelname aan de ruimte voor ruimte regeling is reeds in 2013 door initiatiefnemer gerealiseerd. Vanwege planologische perikelen met het bestemmingsplan is het plan niet geëffectueerd. Het boeken van de ruimtelijke en milieuwinst (doorhalen rechten, sloop stallen) is uitgevoerd en deelname aan de regeling is door de provincie geaccordeerd.

Het plan voldoet verder aan de algemene randvoorwaarden van de beleidsregel.

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 Bedrijf (vollegrondsteeltbedrijf), als onderdeel van het Woonwerk landschap/buurtschap. Het beleid voor Ruimte voor Ruimte 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. Buitenplannen kan de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' toegepast worden. Deze zal gebiedsgericht worden begrensd, conform de provinciale regels.



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 10 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: beekdal Aa en Leijgraaf, boscomplexjes Rietven en Berkhoek. Deze gebieden liggen op circa 2,5 kilometer van het plangebied. Rondom deze gebieden liggen buffer- beschermingszones (Groenblauwe mantel, Attentiegebied NNB).

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie aan de rand van het plangebied. 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 sloop- en 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 Burgt zelf is aangeduid als historisch-geografisch waardevolle lijn met een redelijk hoge waardering. Dit lijnelement wordt als gevolg van het plan niet aangetast.

Op oude topografische kaarten (eind 19e eeuw) is een oude boerderij (de voormalige langevelboerderij die hier stond) en de verkaveling van het perceel aan de Burgt 6 herkenbaar aanwezig. Deze oude boerderij is verdwenen.



Figuur: uitsnede topografische kaart, situatie circa 1890 (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 hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3). 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 250 m² bedraagt, en dieper gaat dan 0,4 m

Het merendeel van deze terreinen betreft historische kernen die op basis van historisch-topografische kaarten uit het begin van de 20ste eeuw zijn aangewezen. Het betreft hier dus de gebouwde omgeving (kernen) op basis van een kaartbeeld rond 1900. Op de archeologische waarden- en beleidskaart zijn in dit geval de historische kernen qua begrenzing zoveel als mogelijk teruggebracht tot de situatie van de eerste kadasterkaarten (rond 1830). Hoe ver de bebouwing/bewoning (vooral clusters boerderijen) in tijd teruggaat is meestal niet te zeggen, maar er wordt doorgaans van uitgegaan dat de meeste kernen een (laat)middeleeuwse oorsprong hebben. Van belang is deze categorie met name waar het gaat om greep te krijgen op de bewoningsdynamiek van na ca. 1250 n. Chr.

De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een diepte van 0,4 m -MV. Ontheffing geldt als één of beide drempels niet worden overschreden.

De oppervlakte en diepte van de bodemingreep is in dit geval meer dan de norm. In dit geval wordt een archeologisch onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond niet zinvol geacht. De woningen worden gesitueerd op het agrarische bedrijfsperceel. Hier bevonden zich stallen met putten. Deze zijn inmiddels gesloopt en het terrein is afgewerkt. De kans op aanwezigheid van archeologische restanten is dan ook zeer gering aangezien het bodemprofiel in het verleden al verstoord is.



Figuur: uitsnede Archeologische Waardenkaart (gemeente Boekel)

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

4.4 Mobiliteit en parkeren

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

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

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

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. Conform de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (d.d. 08 oktober 2012) kan bij een vrijstaande woning in het buitengebied uitgegaan worden van maximaal 2,8 benodigde parkeerplaatsen per woning. Afgerond dienen er per woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Toegang tot de percelen wordt verkregen via een eigen inrit voor iedere woning. In de huidige situatie zijn er twee inritten, dit wordt uitgebreid naar drie inritten.

4.5 Technische infrastructuur

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

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

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

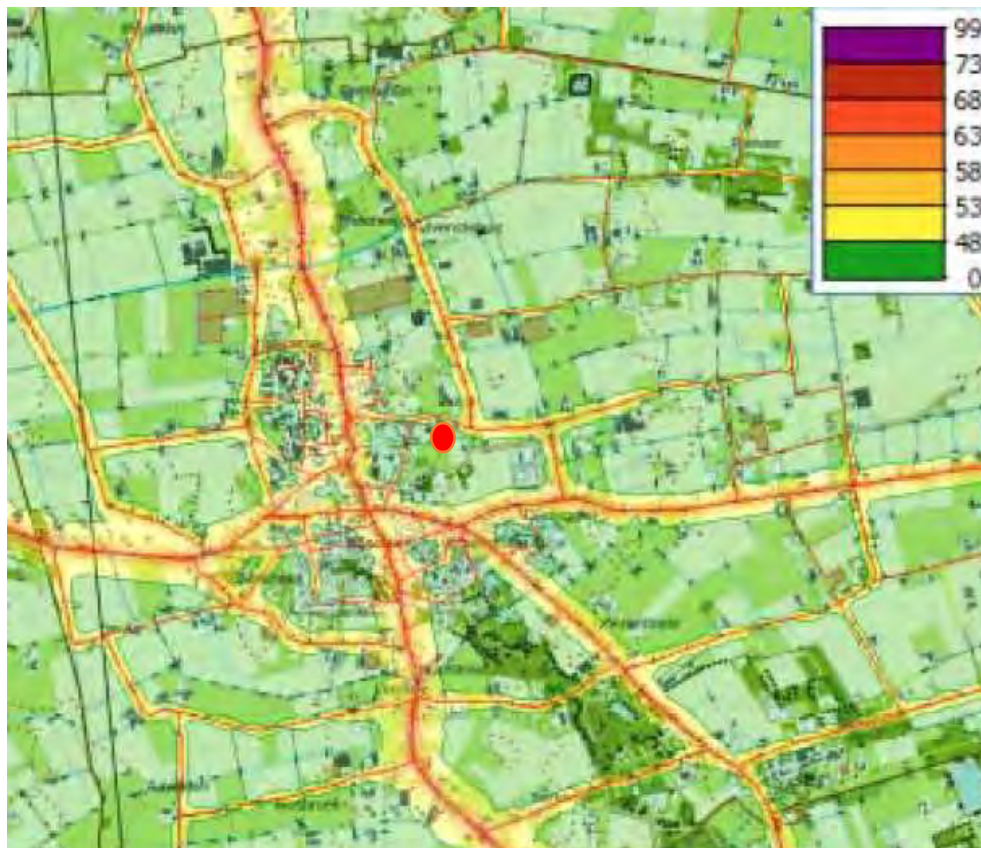
Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitel over geven. In het kader van de procedure voor de bouwvergunningverlening zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische 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 in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. In het onderzoek werd 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. Dit onderzoek is in 2018 geactualiseerd (zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt nog steeds dat er milieuhygiënisch geen bezwaar bestaat tegen woningbouw op deze locatie.

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. Bij het opstellen van het Omgevingsplan Buitengebied in de planMER voor de meeste belangrijkste wegen in het buitengebied berekend waar de maatgevende 48 en 53 dB contour is gelegen. Uit het kaartbeeld blijkt dat de 48 dB contour op circa 10 meter uit de as van de weg ligt ter plaatse van het plangebied. De woningen worden op minimaal 15 meter uit de as van de weg gesitueerd. Geconcludeerd wordt dat er akoestisch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur: geluidcontouren

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.

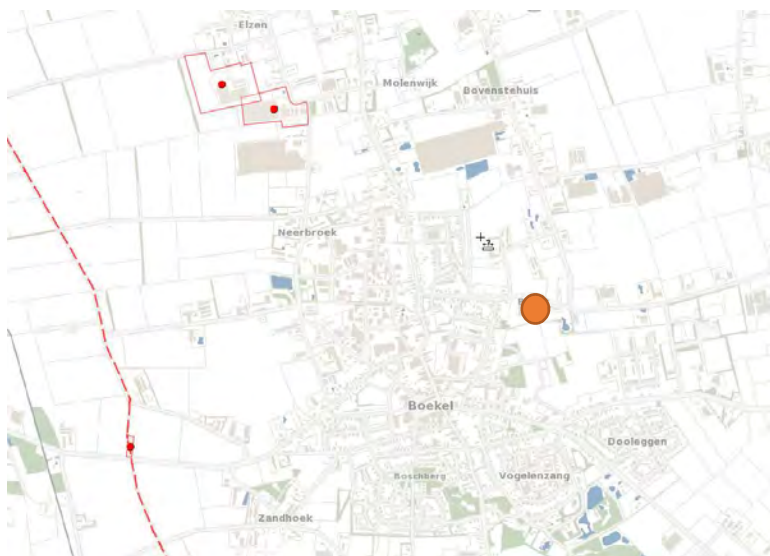
Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks 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 twee nieuwe woningen en de extra verkeer aantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt 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. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. 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.



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. In de directe omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich geen veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij (Burgt 10a) ligt op een afstand van meer dan 100 meter.

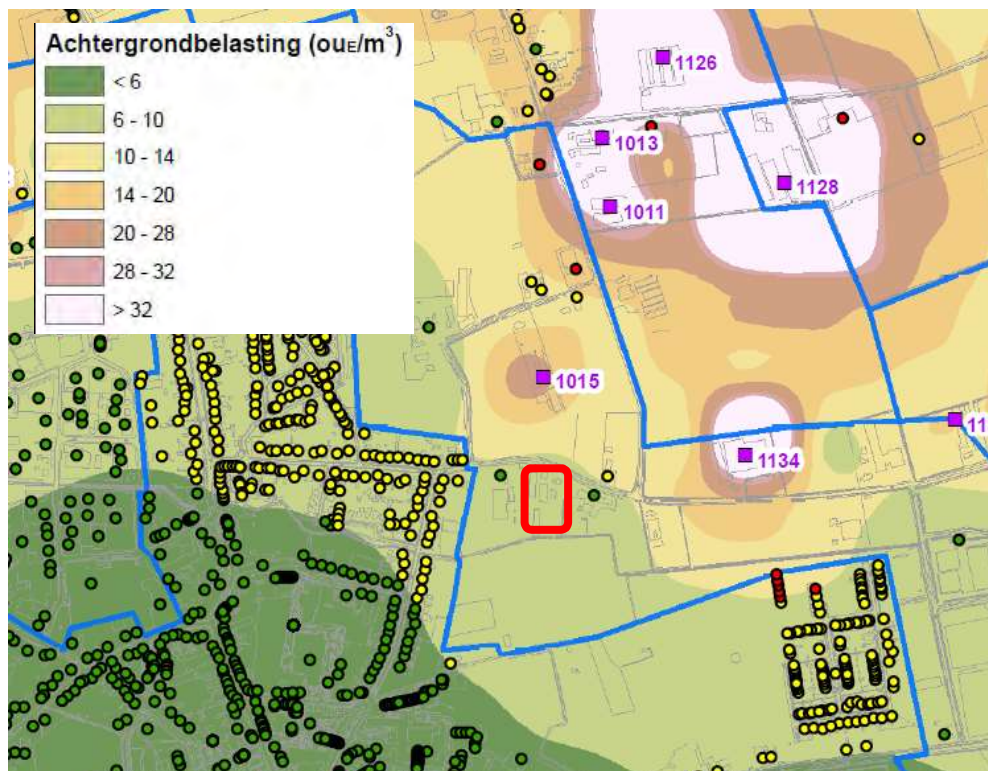
Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de

beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geur-gevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Boekel valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object. Deze wettelijke normen zijn door de gemeente Boekel in haar gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij overgenomen.

Een aparte benadering geldt voor woningen die opgericht worden bij (voormalige) veehouderijen. Deze woningen worden in het kader van de Wgv beoordeeld als bedrijfswoningen. In dergelijke situaties kan volstaan worden met een vaste afstand van 50 meter tot een andere veehouderij. Aan deze afstand kan voldaan worden (Burgt 10a: > 100 meter). De woningen vormen daarmee geen belemmering voor andere veehouderijen.

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 in 2015 ter plaatse van het plangebied tussen de 6-10 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 zijn de volgende bedrijven aanwezig.

adres	bedrijf	milieucategorie	Benodigde afstand	Werkelijke afstand
Burgt 4	champignonkwekerij	2	30 m	30 m
Burgt 8	Timmer/meubelmakerij	3.2	100/50 m	55 m

Burgt 8

Uit dit overzicht blijkt dat er tussen nieuwe woningen en het bestaande bedrijf Burgt 8, onvoldoende afstand in acht wordt genomen. Wanneer er echter sprake is van een andere gebiedscategorie dan 'een rustige woonwijk' mag deze afstand één klasse verkleind worden. Aangezien het plangebied getypeerd kan worden als 'gemengd landelijk gebied' is hiervan sprake en mag uitgegaan worden van een afstand van 50 meter. Uit het inrichtingsplan blijkt dat met de nieuwe woningen aan deze afstand voldaan kan worden, deze komen op ten minste 55 meter van het bedrijf zodat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat. Het bedrijf wordt evenmin in haar functioneren belemmerd. De bestaande bedrijfswoning Burgt 6 is reeds dicht bij gesitueerd.

Burgt 4

Op grond van het RO beleid (VNG Brochure: Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 5.5) wordt in beginsel een afstand van 30 meter gehanteerd tussen kwekerij en nieuwe woningen, in verband met mogelijke geluidhinder.

In relatie tot de champignonkwekerij Burgt 4 is door de Omgevingsdienst Brabant Noordoost (ODBN) een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de bedrijfsactiviteiten van de champignonkwekerij in relatie tot de nieuwe woningen bij Burgt 6. In dit ODBN rapport van 26 mei 2015 staat de volgende conclusie:

'De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door de activiteiten van champignonkwekerij leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woning van derden. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de grenswaarden die gewenst zijn voor de bestaande woningen en de streefwaarden bij de nieuwe woningen. Het maximaal geluidniveau overschrijdt de grenswaarde in de nachtperiode. Deze is echter niet onacceptabel hoog en leidt in woningen niet tot hinder. Verzocht wordt om de hogere waarde met maatwerk vast te leggen zodat het bedrijf niet beperkt wordt in de bedrijfssituatie.'

Op grond van dit rapport kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Op basis van het akoestisch rapport van de ODBN blijkt dat de nieuwe woningen bij Burgt 6 inpasbaar zijn
- De champignonkwekerij wordt in haar bedrijfssituatie niet belemmerd door de nieuwe woningen (met een ontheffing voor de nachtperiode voor het bedrijf).
- De ontheffing voor een hogere waarde voor de nachtperiode is inmiddels verleend.

Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn verder nog de volgende maatregelen getroffen waardoor sprake is van een goede afstemming tussen kwekerij en nieuwe woningen:

- Situering van de woning op 30 meter van de bedrijfsgebouwen en 14 meter van de perceelsgrens

- Robuuste landschappelijke inpassing op de perceelsgrens met de kwekerij
- Zone grenzend aan de kwekerij bebouwingsvrij houden.

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) één intensieve veehouderij gevestigd is (pluimveehouderij Burgt 10a). 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. Bovendien is de omgeving in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangemerkt als 'beperkingen

veehouderij'. In deze gebieden zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen.

Door de sanering van de locatie Burgt 6 wordt mede bijgedragen aan de verbetering van het leefklimaat, door het vervallen van de emissies van geur, fijn stof en ammoniak.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

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

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

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

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

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

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

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

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Boekel ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Burtse Loop en de Zijpse Loop, die allebei in westelijke richting afwateren op de Leijgraaf, die vervolgens in de Aa uitmondt. Aan de Burtg ligt een berm-sloot. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit gooreerdgrond (type pZn21). Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de

gemiddeld hoogste grondwaterstand (40-80 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur: oppervlaktewater (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



figuur:GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats. De bouw van de woningen betekent een toename van de hoeveelheid dakoppervlak met circa 250 m² per woning (oppervlak woning, garage), ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 3000 m² ten opzichte van de huidige situatie. In de nieuwe situatie is er een verhard oppervlak (woningen, erf) van circa 1000 m².

verharding	bestaand	Nieuw	Afname verhard
Gebouwen	2000	750	
Erfverharding	2000	250	
Onverhard	6000	9000	
totaal	10.000 m ²	10.000 m ²	- 3000 m ²

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

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

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. In de nieuwe situatie worden de woningen afgekoppeld en 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 reductie van verhard oppervlak worden er op basis van de Keur geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. 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 de realisering van 1000 m² nieuw verhard oppervlak, resulteert dit in een voorziening van $1000 \times 0,06 = 60$ 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

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Met de direct betrokken bureaus Burgt 4 is overleg geweest over de bouw van de woningen in relatie tot de bedrijfsvoering van de champignonkwekerij Burgt 4. In overleg met de bureaus is de planopzet aangepast, waarbij de woningen verder van het bedrijf gesitueerd worden en er een robuuste landschappelijke inpassing komt. Met deze bureaus is overeenstemming bereikt over de planopzet, zodanig dat de champignonkwekerij niet in haar functioneren belemmerd of beperkt kan worden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

7.3 Grondexploitatie

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

De beëindiging van het varkensbedrijf en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de grootschalige bedrijfsbebouwing. Het plan leidt tevens tot een aanzienlijke milieuwinst door het definitief vervallen van de geurcontour van het bedrijf.

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van twee ruimte voor ruimte woningen aan de Burgt 6 kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van de woningen past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie (Structuurvisie RO, Ruimte voor Ruimte regeling, Verordening Ruimte) als gemeente (Structuurvisie Boekel, raadsbesluit ruimte voor ruimte in Boekel, Vitaal buitengebied). Het perceel is gesitueerd in de dorpsrand van Boekel, het gebied beperkingen veehouderij. Op basis van de provinciale Verordening Ruimte ligt het plangebied in een zoekgebied stedelijke ontwikkeling. 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. De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur wordt door het plan versterkt en verbeterd;
- Zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch wordt met de sanering van de (intensieve) veehouderij een flinke kwaliteitswinst geboekt, op een locatie die niet geschikt is voor duurzame veehouderij (gebied beperkingen veehouderij);
- 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 woningen onevenredige schade oplopen;
- de woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van vrijstaande woningen in landelijke sfeer;
- de bouw van de woningen wordt gerealiseerd binnen de kaders van de Ruimte voor ruimte regeling, de woningen gaan niet ten koste van het gemeentelijk woningcontingent. De bewijsstukken voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte regeling, zijn reeds geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via bestaande en nieuwe inritten op de Burgt. 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. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter tot veehouderijen wordt voldaan, evenals de benodigde 30 meter tot de naastgelegen champignonkwekerij.
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.

- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen. De bouw van de woningen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is.