

Ruimtelijke onderbouwing

Gewandhuis 7 Boekel



Projectlocatie

Gewandhuis 7 Boekel

Omschrijving project

Functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

Projectnummer

POS01.R001

Datum rapportage

24 april 2023, versie 03

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	8
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Boekel	13
3.3.2	Vitaal Buitengebied Boekel	13
3.3.3	Beleidsnotitie erfbeplantingen	14
3.3.4	Omgevingsplan Buitengebied 2016	16
4.	Ruimtelijke aspecten	19
4.1	Natuur	19
4.1.1	Gebiedsbescherming	19
4.1.2	Soortenbescherming	20
4.2	Landschappelijke inpassing	21
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.3.1	Cultuurhistorische en aardkundige waarden	23
4.3.2	Archeologische waarden	24
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	25
4.4.1	Verkeer en ontsluiting	25
4.4.2	Parkeren	26
5.	Milieuaspecten	27
5.1	M.e.r.-beoordeling	27
5.2	Bodem	27
5.3	Water	27
5.4	Geurhinder	28
5.4.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	29
5.4.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	30
5.5	Geluid	30
5.6	Bedrijven en milieuzonering	31
5.7	Luchtkwaliteit	33
5.8	Externe veiligheid	34
6.	Waterparagraaf	36
6.1	Watertoets	36
6.2	Waterbeleid	36
6.3	Oppervlaktewater	37
6.4	Grondwater	38
6.5	Afvoer hemelwater	39

7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.2	Economische uitvoerbaarheid	40
8.	Conclusie	41

Bijlagen

- 1) Situatietekening bestaande en beoogde situatie
- 2) Uitgangspunten Aeriusberekening
- 3) Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- 4) Landschappelijk inpassingsplan
- 5) Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied
- 6) Rapportage quick scan flora en fauna
- 7) Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Gewandhuis 7 te Boekel (hierna: het plangebied) is een voormalige nertsenhoudersrij gevestigd. Deze veehouderij is inmiddels beëindigd. Bewoning van de bedrijfswoning vindt niet meer plaats ten behoeve van de exploitatie van het agrarisch bedrijf. Het doel van de beoogde ontwikkeling is omschakeling van de agrarische functie naar een woonfunctie ten behoeve van burgerbewoning.

Op het plangebied is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing, die op 22 februari 2018 is vastgesteld. Het bouwvlak heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' met een oppervlakte van 6.835 m².

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Op de locatie wordt een 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' toegestaan volgens het toelaatbaar gebruik van artikel 5.1 van het Omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van gebruik van burgerwoning is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 64.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' kan worden gewijzigd in 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een veegplan in het kader van het Omgevingsplan.

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

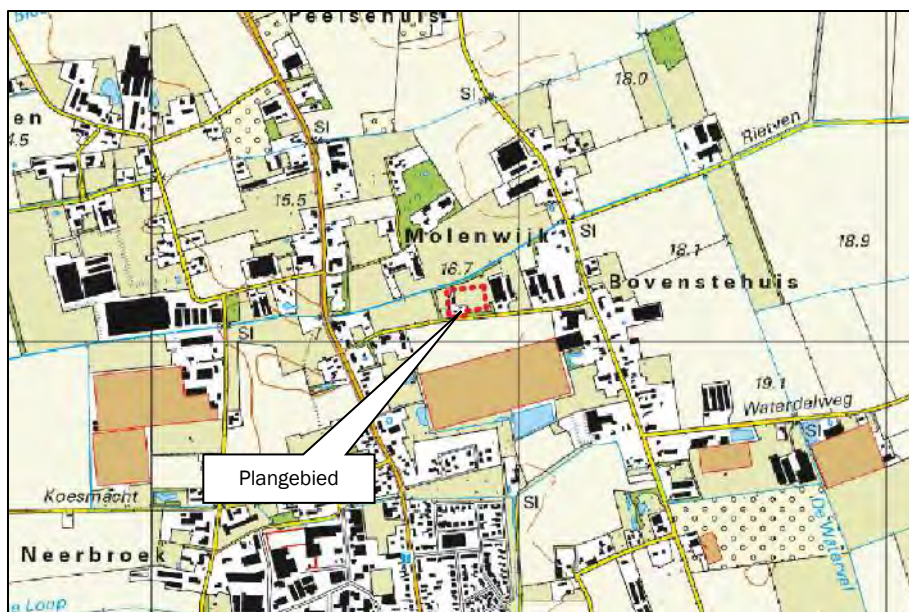
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Boekel, ongeveer 400 meter ten noordoosten van de kern van Boekel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 220.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Gewandhuis. Verder wordt het plangebied omringd door landbouwgronden en aan de noordzijde door de waterloop Burgste Loop.

De directe omgeving van het plangebied heeft een overwegend agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven, bedrijven met niet-agrarische activiteiten en burgerwoningen.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto (rood omkaderd)



Figuur 3: Uitsnede ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

2. Planbeschrijving

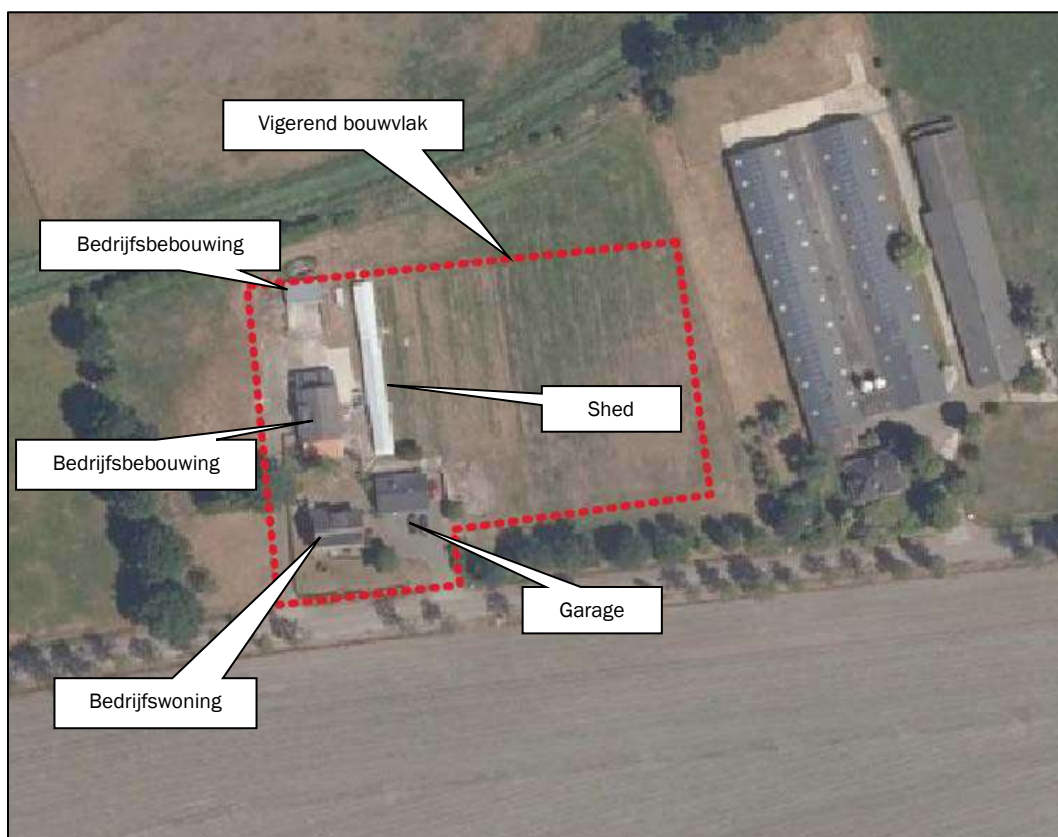
2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Gewandhuis 7 te Boekel was een nertsenhoudery gevestigd, de vergunning voor deze veehouderij is reeds ingetrokken. De sheds ten behoeve van de nertsenhoudery zijn reeds in 2015 grotendeels afgebroken. Binnen het perceel is nog één shed aanwezig en een tweetal bedrijfsgebouwen. Daarnaast is een bedrijfswoning met garage aanwezig.

Binnen het plangebied is sprake van een agrarisch bouwvlak van 6.835 m². Hierbinnen is de volgende bebouwing aanwezig:

- een bedrijfswoning;
- garage (circa 85 m²);
- shed (circa 202,5 m²);
- overige bedrijfsbebouwing (circa 210 m²).

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande bebouwing.



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied

Op het plangebied is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing. Het bouwvlak heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' met een oppervlakte van 6.835 m². Daarnaast is de functie 'Woonwerklandschap met buurtschappen' van toepassing.

2.2 Gewenste situatie

Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' omgezet naar de functie 'Wonen'. De beoogde woonbestemming omvat de te handhaven woning met bijbehorende (te behouden) bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal 250 m². De overige gronden binnen het plangebied zullen worden bestemd naar de functie 'Woonwerklandschap met buurtschappen', overeenkomstig de omliggende agrarische gronden. De bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar burgerwoning. Overtollige bebouwing wordt in samenhang gesaneerd. Met de beoogde herontwikkeling wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 64.1 van het vigerende omgevingsplan

In de toekomstige situatie zal een gedeelte van de bedrijfsgebouwen en bouwwerken welke in gebruik zijn geweest voor het agrarisch bedrijf worden gesloopt. Bij de woning blijft een omvang van 250 m² aan bijgebouwen toegestaan ten behoeve van stalling van materiaal en materieel en het hobbymatig huisvesten van paarden. De bedrijfswoning blijft in de huidige vorm en omvang behouden.

In de volgende figuur wordt de oppervlakte van de te behouden bijgebouwen weergegeven.



Figuur 5: Beoogde situatie

Binnen het plangebied is een bijgebouw aanwezig, noordelijk gelegen van de woning, met een oppervlakte van 40 m². Dit bijgebouw wordt in de beoogde situatie gebruikt voor het huisvesten van paarden en de opslag van hooi en stro. Dit gebouw is gemoderniseerd en bij het gebruik van materialen is rekening gehouden met de omgeving zodat dit gebouw vanuit esthetisch oogpunt past bij de omgeving. Het is voor initiatiefnemer wenselijk dit bijgebouw te behouden, dit gezien de functie en de investering die zijn gedaan aan dit bijgebouw. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het bijgebouw wordt gebruikt als nestlocatie van vogels.

Per saldo neemt de bebouwing op de locatie af in oppervlakte als gevolg van de beoogde herbestemming. Een oppervlakte van 247,5 m² wordt gesloopt, dit betreft de voormalige shed en een deel van het bijgebouw noordelijk gelegen direct achter de woning.

Er is geen sprake van overtollige bebouwing in onderhavige situatie. De bebouwing is bouwkundig in goede staat.

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



Figuur 6: Beoogde situatie

De oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt teruggebracht tot 2.250 m². De vrijgekomen oppervlakte krijgt de functie 'woonwerklandschap met buurtschappen'. Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden uit Vitaal Buitengebied Boekel en de Beleidsnotitie erfbeplantingen.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Op de locatie wordt een 'agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' toegestaan volgens het toelaatbaar gebruik van artikel 5.1 van het Omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 64.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' kan worden gewijzigd in 'Wonen'.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor onderhavige kleinschalige ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bij de functiewijziging dient te worden beoordeeld of deze substantieel is. De agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een woonfunctie. Daarnaast wordt het bestaande ruimtebeslag gereduceerd. Derhalve kan de functiewijziging als niet-substantieel worden beschouwd. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

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

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 17 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

De verordening heeft geen invloed op onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd op 15 april 2022), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur). Tevens is de locatie aangeduid als 'sanerings- en verplaatsingslocatie RBV'.



Figuur 7: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Tot het gemengd landelijk gebied behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Verder is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Deze is gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het hier geen ontwikkeling van de veehouderij betreft, zijn deze regels niet van toepassing.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8 Meerwaarderecreatie;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.67 Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van een voormalige intensieve veehouderijlocatie. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de functie 'Wonen'. Door het wegbestemmen van de agrarische locatie is geen sprake meer van eventuele toekomstige emissie van geur, fijn stof en ammoniak. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse van zowel het plangebied als in de directe omgeving van de locatie. De woonfunctie betreft een in het buitengebied passende functie. In onderhavige rapportage wordt onderbouwd dat woonbestemming geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan een goede omgevingskwaliteit door de realisatie van landschappelijke inpassing.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De functiewijziging van agrarisch naar wonen heeft een afname van de oppervlakte bouwperceel tot gevolg.

Daarnaast wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gedeeltelijk gesloopt (circa 248 m²), wat een positieve invloed heeft op het landschap.

Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving middels een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Door de functiewijziging worden de mogelijkheden om een agrarisch bedrijf te herstarten weggenomen. Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Onderhavige ontwikkeling wordt middels een tweetal inritten ontsloten; dit wijzigt niet in de beoogde situatie.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering

In artikel 3.7 worden regels gesteld ten aanzien van toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toetsing van de gevolgen voor het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie

In artikel 3.8 worden regels gesteld ten aanzien van meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de lov kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

De ontwikkeling ziet op het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie als woonbestemming. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gedeeltelijk gesloopt. Dit levert een positieve bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat de ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast wordt de oostelijk gelegen weide ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel.

Geconcludeerd kan worden dat met de ontwikkeling diverse opgaven en belangen worden gecombineerd, zodat er op meerdere vlakken/voor meerdere personen meerwaarde wordt gecreëerd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

Het provinciale beleid met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is vertaald in het beleid 'Vitaal Buitengebied Boekel'. Hierin is geregeld dat alle ontwikkelingen in het buitengebied een meerwaarde of maatschappelijke winst moeten hebben. Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.

In onderhavig initiatief worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen door het aanbrengen van erfbeplanting en sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Op grond van 'Vitaal Buitengebied Boekel' moet initiatiefnemer 20% procent van de meerwaarde van het planvoornemen die zal ontstaan door onderhavige ontwikkeling investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. De bestemmingswijziging heeft een waardevermeerdering van 16.535 euro tot gevolg. Dit betekent dat een bedrag van 3.367 euro dient te worden geïnvesteerd. Dit vindt plaats middels de landschappelijke inpassing en sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. De omvang van de investering bedraagt 3.980 euro. Hiermee voldoet initiatiefnemer aan de investeringsplicht. In de bijlage zijn de 'Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap' en het landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd.

De financiële en juridische borging van de aanleg, het onderhoud en het beheer vindt plaats middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan.

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

Artikel 3.67 Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf

In artikel 3.67 zijn regels opgenomen voor locaties die zijn aangewezen als sanerings- en verplaatsingslocatie van een agrarisch bedrijf. Een bestemmingsplan van toepassing op een sanerings- en verplaatsingslocatie van een agrarisch bedrijf voorziet in een passende herbestemming op de locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:

- Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV);
- Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV);
- Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB);
- Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);
- Subsidieregeling urgentiegebieden Noord-Brabant 2016 (SUN).

Er is geen sprake van een intensieve veehouderij op de locatie. Deze wordt planologisch ook niet meer mogelijk gemaakt aangezien de bestemming van de locatie 'Wonen' wordt. Er is dan ook sprake van een passende huidige bestemming.

Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

Afwijkende regels wonen

In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt de voormalige bedrijfswoning gebruikt als burgerwoning en wordt de bedrijfsbebouwing gedeeltelijk gesloopt. Verder vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

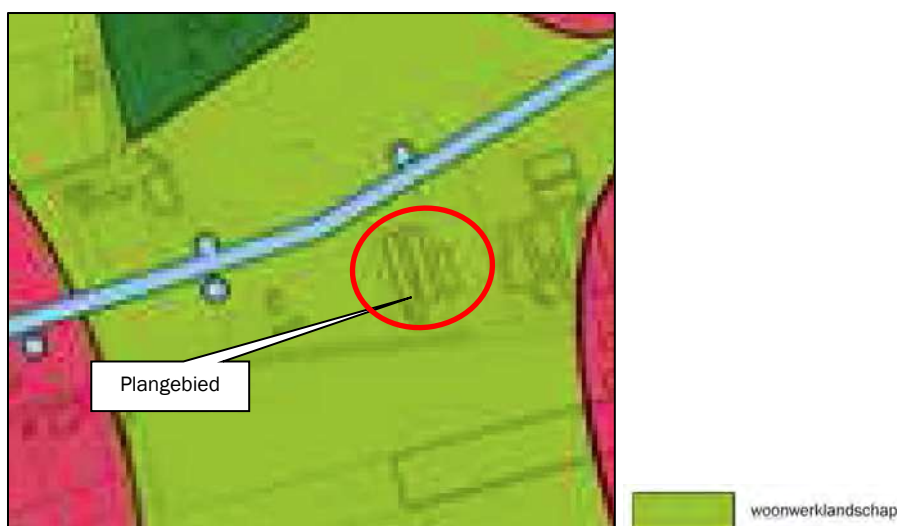
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

In onderstaande figuur is een uitsnede uit de kaart van de structuurvisie van gemeente Boekel weergegeven. Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'woonwerklandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boekel. Initiatiefnemer heeft zijn agrarische activiteiten beëindigd.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Het bouwperceel wordt verkleind van 6.835 m² naar 2.250 m². De oppervlakte aan bijgebouwen wordt verkleind van 498 m² naar 250 m². De bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor de nieuwe functie. Het overblijvende gedeelte - 248 m² - wordt gesloopt. Van de vrijgekomen oppervlakte krijgt een oppervlakte van 4.385 m² de functie 'Woonwerklandschap met buurtschappen'. Deze wordt gedeeltelijk gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

De vrijgekomen ruimte wordt ingevuld en aangevuld met landschappelijke inpassing. Op deze manier draagt de ontwikkeling op een positieve manier bij aan de kwaliteitsverbetering van het agrarisch landschap.

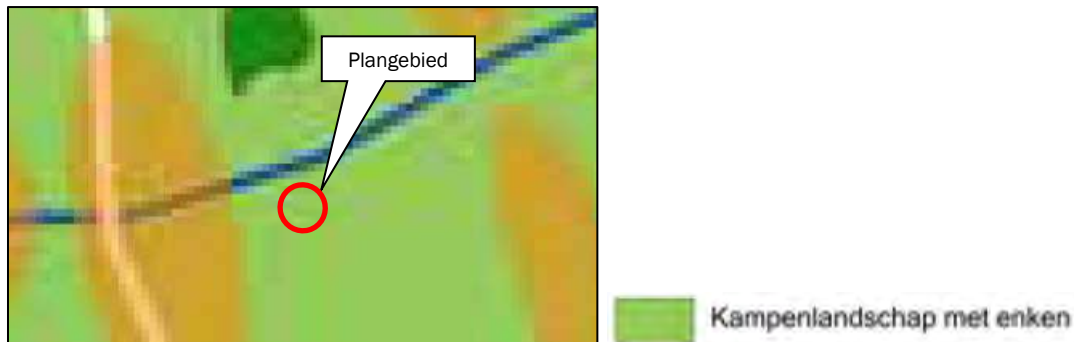
3.3.2 Vitaal Buitengebied Boekel

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied,

mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt. Deze meerwaarde of maatschappelijke winst hoeft niet per se in een fysieke vorm, zoals sloop van stallen of erfbeplanting gerealiseerd te worden.

In de beleidsvisie wordt een aantal deelgebieden/landschapstypen onderscheiden, waarbinnen verschillende visies gelden met betrekking tot ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud en herstel van de betreffende karakteristieken.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Kampenlandschap met enken' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede 'Visiekaart' 'Vitaal Buitengebied Boekel'

Het deelgebied 'Kampenlandschap met enken' bestaat uit een oude dekzandrug ten oosten van het beekdallandschap van De Aa en De Leijgraaf. Van oudsher vestigden mensen zich op de hogere droge gronden. Met name de overgang van de hogere naar de lagere gronden boden geschikte leefomstandigheden. De hogere gronden waren geschikt om te gebruiken voor het verbouwen van gewassen en de lagere, nattere gronden voor het houden van vee. In dit deelgebied zijn dan ook vele buurtschappen en kernen te vinden. Alle regionale dorpen, Volkel, Boekel, Handel, Gemert, De Mortel en Bakel, liggen op deze oude dekzandrug met een noord-zuidelijke richting (gelijk aan het beekdallandschap). Naast de kernen zijn in dit deelgebied en op de overgang naar andere deelgebieden kleine buurtschappen ontstaan. Hier zijn vele oude boerderijen te vinden en een mix van functies. De hogere ligging is ook terug te zien in de aanwezige landschapselementen.

De mix van functies, agrarische en niet-agrarische, kunnen conflicteren met deze belangen (wonen en recreëren). Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zorgvuldig ingepast te worden in de omgeving.

Ontwikkelingsruimte Kampenlandschap met Enken

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Kampenlandschap met enken 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, kleinschaligheid, reliëf, landschapselementen en een grillige verkaveling bieden een aangename omgeving voor diverse functies. Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het versterken van het landschappelijke netwerk (raamwerk) van beplantingsstructuren. Ten noorden van de kern Boekel zijn dit vooral rechtlijnige elementen, zoals bomenrijen, houtwallen/-singels en bomenlanen. Hierdoor is er sprake van een kleinschalig landschap. Dit kleinschalige landschap heeft flink aan kwaliteit ingeleverd onder invloed van ontwikkelingen zoals schaalvergroting en nieuwvestiging. Door de grote hoeveelheid bebouwing, zowel grote en minder grote gebouwen, staan de landschappelijke kwaliteiten onder druk. Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om geïsoleerd geraakte landschapselementen weer met elkaar te verbinden, waardevolle open ruimten (zoals kleine enken) te begeleiden en zichtlijnen te herstellen. 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.

Onderdeel van de gemeentelijke visie is ook de waarderingsmethodiek voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze methodiek is gebaseerd op het basisprincipe dat wanneer er in geval van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is van bestemmingswinst, hier een tegenprestatie tegenover moet staan.

Op basis van dit beleid dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Door de wijziging van de functie van het bouwvlak van 'Agrarisch' naar 'Wonen' krijgt het plangebied een waardevermeerdering van 16.535 euro. De berekening staat uitgewerkt in de bijlage 'Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap'.

De bestemmingswijziging heeft een waardevermeerdering van 16.535 euro tot gevolg. 20% procent van de meerwaarde moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit komt neer op een bedrag van 3.307 euro. Er worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen door het aanbrengen van erfbeplanting rondom de locatie. De omvang van de investering bedraagt 4.080 euro. Hiermee voldoet initiatiefnemer aan de investeringsplicht. In de bijlage zijn de 'Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap' en het landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd.

3.3.3 Duurzaamheidsplan Boekel

De gemeente Boekel heeft recentelijk haar duurzaamheidsplan vastgesteld.

Het duurzaamheidsplan geeft richting aan hoe de aanpak van het verduurzamen van de gemeente eruit kan zien. Het doel is van het duurzaamheidsplan is om Boekel toekomstbestendig te maken zodat er op een gezonde en comfortabele wijze in Boekel gewoond, gewerkt en geleefd kan worden. Daarbij horen acties die bijdragen aan een duurzame toekomst op de thema's energie, fysieke leefomgeving, circulaire economie en mobiliteit.

Ten aanzien van biodiversiteit wordt ingezet op behoud en versterking hiervan in de kernen en het buitengebied door het creëren van kansrijke nieuwe leefgebieden, door uitbreiding van de bestaande waardevolle gebieden in de kernen en het buitengebied.

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is de norm dat minimaal 20% van het oppervlak groen wordt, waarbij het ook mogelijk is het dak of de gevels hiervoor in te zetten (bij voorkeur inheems groen).

Het voorliggend plan ziet op een groene invulling van het plangebied. In totaal wordt circa 28% van de oppervlakte van het plangebied aangewend voor groen.

Voor een onderbouwing van de groene invulling in het plangebied wordt verwezen naar de paragraaf 'Groen'.

3.3.4 Beleidsnotitie erfbeplantingen

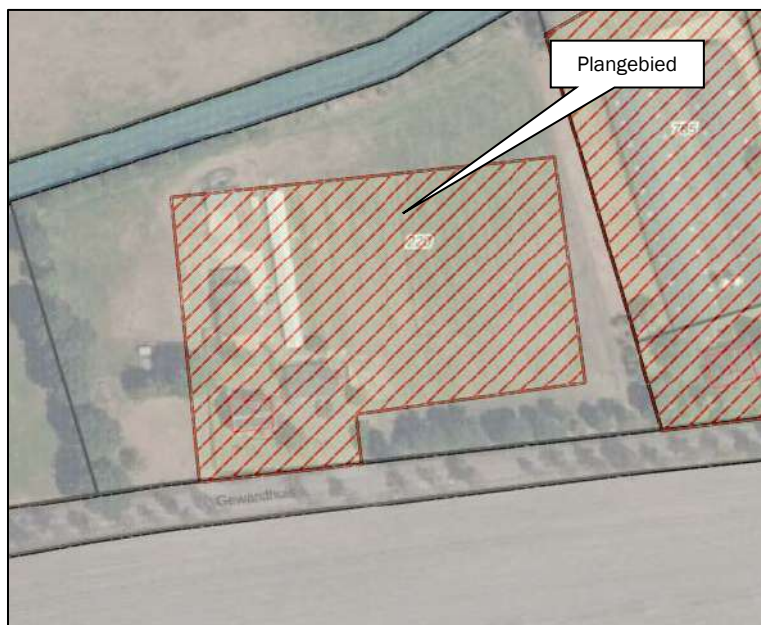
Op 16 mei 2011 heeft de raad van de gemeente Boekel de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' vastgesteld. In het kader van het Omgevingsplan Boekel is deze notitie herschreven (Herschreven versie behorende bij het Omgevingsplan Buitengebied 2016).

Het doel van de notitie is om alle ontwikkelingen optimaal in te passen in het landschap en hiermee de kwaliteit van het landschap tenminste te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Erfbeplanting is een basisinspanning voor alle ontwikkelingen in het buitengebied. Om dit te kunnen bereiken worden in de notitie minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor de reeds verplicht gestelde erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Alle plannen worden getoetst aan deze vastgestelde eisen.

Onderhavige ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast middels het aanbrengen van erfbeplanting en landschapselementen op de locatie. Deze landschappelijke inpassing voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage en paragraaf 4.2.

3.3.5 Omgevingsplan Buitengebied 2016

De gemeente Boekel heeft op 22 februari 2018 een Omgevingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Het plangebied heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede verbeelding Omgevingsplan Buitengebied 2016 (Crotec Boekel)

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerende omgevingsplan; Binnen het plangebied wordt een 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf'. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van 'wonen' is niet toegestaan.

In artikel 64.1 van het omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' kan worden gewijzigd in 'wonen'.

In artikel 64.2 zijn de beoordelingsregels opgenomen die gelden om het gebruik te mogen veranderen. Onderstaand wordt aan de betreffende voorwaarden getoetst. In cursief wordt de situatie met betrekking tot onderhavig initiatief beschreven.

algemeen geldende beoordelingsregels:

- a. met het indienen van een aanvraag om toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid wordt een volledige onderbouwing op basis van de beoordelingsregels overlegd en de relevante gegevens en bescheiden verstrekt;
De op te stellen ruimtelijke onderbouwing vormt de onderbouwing van het voornemen op basis van deze beoordelingsregels.
- b. de genoemde functies zijn toegestaan mits passend binnen de in artikel 1.1 beschreven ruimtelijke kwaliteiten;
De nieuwe functie 'wonen' is passend binnen het gebied.
- c. voor een afwijking geldt dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing die:
 1. ten minste voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in bijlage 2
Beleidsnotitie erfbeplanting;
 2. en voor zover de locatie is gelegen in 'Kampenlandschap met enken', voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregels voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
 3. en voor zover de locatie is gelegen in de Overgang Kampenlandschap met enken naar Peelontginningenlandschap voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregels

voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt een inpassingsplan opgesteld, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden uit Vitaal Buitengebied Boekel en de Beleidsnotitie erfbeplantingen.

- d. voor een afwijking geldt dat er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin zoals opgenomen in Vitaal Buitengebied Boekel, waardering:
1. door feitelijke uitvoering van bijvoorbeeld de sloop van overtollige bebouwing, het herstel en opwaardering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren, de beëindiging van functies die de kwaliteit van het landschap aantasten, landschappelijke versterking rond agrarische percelen, de aanleg van recreatieve paden, de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen en/of nieuwe natuur;
 2. en – indien de landschappelijke kwaliteitsverbetering in onvoldoende mate bereikt kan worden met het bepaalde onder sub c en d, onder 1 en zoals aangegeven in Vitaal Buitengebied Boekel, waardering – door de kwaliteitsverbetering van het landschap elders (te laten) uitvoeren, al dan niet via het overdragen van de uitvoeringsverplichting aan de gemeente;

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt een aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen. Deze kwaliteitsverbeterende maatregelen betreffen hoofdzakelijk het aanbrengen van beplanting op en rondom de locatie.

Tevens wordt de kwaliteitsverbetering gevonden in de gedeeltelijke sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing. De totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt teruggebracht naar 250 m².

- e. de landschappelijke inpassing en/of bijdrage aan de kwaliteit van het landschap wordt gerealiseerd alvorens het beoogde gebruik wordt geëffectueerd; dit wordt als voorwaardelijke gebruiksbepaling aan de omgevingsvergunning gekoppeld;
In de anterieure overeenkomst wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd alvorens de locatie te gebruiken voor de nieuwe functie.
- f. de regels met betrekking tot Voldoende parkeergelegenheid zijn van toepassing;
Een onderbouwing van de parkeerbehoefte en de invulling hiervan zal onderdeel uitmaken van de op te stellen ruimtelijke onderbouwing.
- g. er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen gerealiseerd;
- h. er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de functievlakken Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding of binnen 10⁻⁶-contouren van deze leidingen gerealiseerd;
Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd binnen de genoemde functievlakken.
- i. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats.
Niet van toepassing.

beoordelingsregels bij woonfuncties:

- j. het aantal woningen wordt niet uitgebreid tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder 64.1 onder d;
Het aantal woningen wordt niet uitgebreid.
- k. een aanvaardbaar en gezond woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd waarbij in ieder geval gemotiveerd wordt:
1. dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten, en;
 2. welke maatregelen redelijkerwijs kunnen worden gevraagd en worden genomen om negatieve gezondheidseffecten te beperken of te voorkomen;
- Een berekening is uitgevoerd om de achtergrond geurbelasting in kaart te brengen. De achtergrondbelasting ter plaatse van de woning bedraagt 17,3 ou_e/m³ en is daarmee aanvaardbaar.*

- l. omliggende bedrijven worden niet onevenredig in hun activiteiten en/of ontwikkelingsmogelijkheden aangetast;
Omliggende bedrijven worden niet onevenredig in hun activiteiten en/of ontwikkelingsmogelijkheden aangetast. Het betreft in onderhavige situatie een voormalige agrarische bedrijfswoning.
- m. de oppervlakte van de gronden in gebruik voor Wonen zal kleiner moeten zijn dan het functievlak Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf, Agrarisch bedrijf - veehouderij, Agrarisch bedrijf - glastuinbouwbedrijf, Agrarisch bedrijf - overig bedrijf, Agrarisch bedrijf - paardenhouderij, Bedrijf, Dierenkliniek, Tuincentrum - evenemententerrein, Manege, Horeca- of Detailhandel; dit wordt in de omgevingsvergunning vastgelegd;
De oppervlakte van het beoogde functievlak bedraagt circa 2.250 m².
- n. aan het bepaalde onder 64.1 onder d:
 - 1. wordt uitsluitend medewerking verleend indien de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de uitoefening van de functie en de functie waarvoor deze wordt gerealiseerd volwaardig is;
 - 2. kan geen toepassing worden gegeven indien er sprake is van een eerder aanwezige, inmiddels afgesplitste bedrijfswoning;*Niet van toepassing*
- o. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden of een vast te stellen hogere grenswaarde voor geluid van wegverkeer;
Niet van toepassing, het betreft een bestaande woning.
- p. er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan binnen de 35 Ke contour van vliegveld Volkel;
Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd.
- q. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Er wordt voldaan aan de beoordelingsregels voor wijziging van het agrarisch gebruik in een woonfunctie.
De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een veegplan in het kader van het Omgevingsplan.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

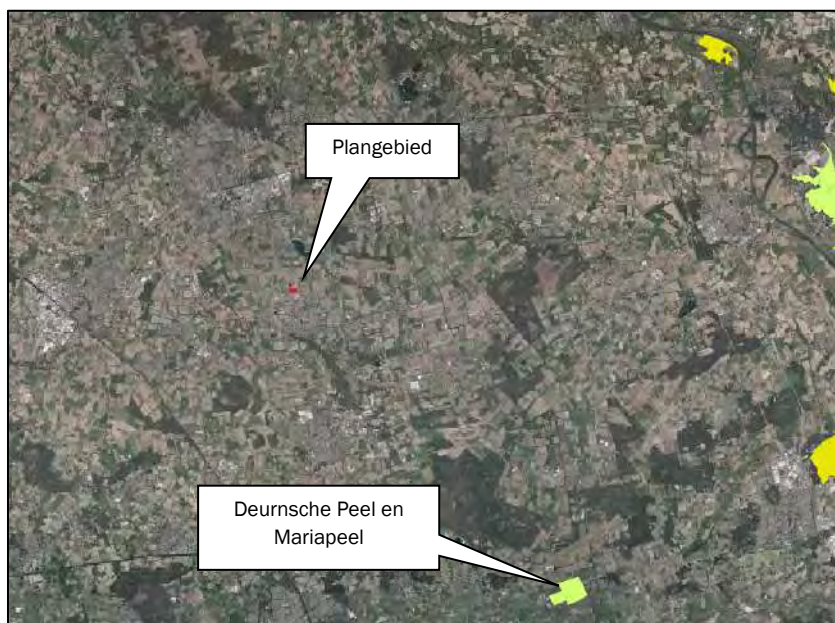
4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 17 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.



Figuur 11: Ligging Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is met het rekenprogramma Aeries Calculator een berekening gemaakt van de stikstofdepositie: van de gebruiksfase van de nieuwe ontwikkeling. In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de berekening en de resultaten toegevoegd. Het resultaat van de berekeningen laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant is gelegen op een afstand van circa 160 meter ten noorden van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 12: Ligging Natuur Netwerk Brabant

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende

voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Quick scan flora en fauna

In verband met de sloop van de bebouwing binnen het plangebied is op locatie een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand wordt een korte beschrijving gegeven van de resultaten van het onderzoek. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar de rapportage van het uitgevoerde onderzoek wat is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Naderonderzoek naar het voorkomen/ gebiedsfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht.

Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwing) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart.

Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over

voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen, hagen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus).

Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren.

Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden.

Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikt habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling binnen het plangebied heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Kampenlandschap met enken'. In paragraaf 3.3.2 zijn de kenmerken van en de mogelijke ontwikkelingen binnen dit deelgebied omschreven.

De ontwikkeling wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast. De beplanting sluit aan bij de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel, waarin de minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgesteld. Inhoudelijke kwaliteitseisen zijn onder andere het gebruik van inheemse soorten beplanting, afstemming van de beplanting en de structuur op het gebied, de mogelijkheid om de erfbeplanting binnen en buiten het bouwblok te realiseren, de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het beoogde bouwblok en hydrologisch neutrale omgang met hemelwater.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De volgende figuur toont een uitsnede van het plan.



Figuur 13: Uitsnede landschappelijke inpassing beoogde situatie

Voor een toelichting op het landschappelijk inpassingsplan en de gemaakte keuzes wordt verwezen naar de bijlage.

De plicht tot onderhoud en instandhouding van de erfbeplanting wordt gewaarborgd door deze op te nemen in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en in de regels van het omgevingsplan als voorwaardelijke verplichting.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelrand' (zie volgende figuur).



Figuur 14: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. De verandering van de functie naar woonfunctie en sloop van verouderde opstallen heeft een positieve invloed.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel is het plangebied gelegen in een gebied van hoge verwachting (zie volgende figuur).



Categorie 4: gebieden van hoge archeologisch verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een
verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²

Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boekel

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op bouwactiviteiten. Er is geen sprake van werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten middels een tweetal bestaande inritten aan het Gewandhuis (zie volgende figuur).

Voor de woning wordt uitgegaan van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een norm voor verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per dag. Het Gewandhuis is een 60 km-weg. Zij is berekend op dit aantal verkeersbewegingen.



Figuur 16: Ligging inrit en verharding

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van maximaal 2,8 parkeerplaatsen. Bij de woning zijn minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig.

Binnen het plangebied is voldoende verharding aanwezig voor parkeergelegenheid.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

De ontwikkeling ziet op de wijziging van de functie naar een woonfunctie en valt buiten de drempelwaarden zoals aangegeven in het Besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk.

5.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daar niet aan voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Onderhavig plan betreft een planologische wijziging. Fysiek verandert er niets aan de bebouwing. Er wordt alleen een gedeelte van de voormalige stallen/sheds gesaneerd.

Op de locatie hebben zich in het verleden geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie volgende figuur).



Figuur 17: Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

In de beoogde situatie wordt een gedeelte van de bebouwing gesaneerd. Er is sprake van een afname van verhard oppervlak. De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.4 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

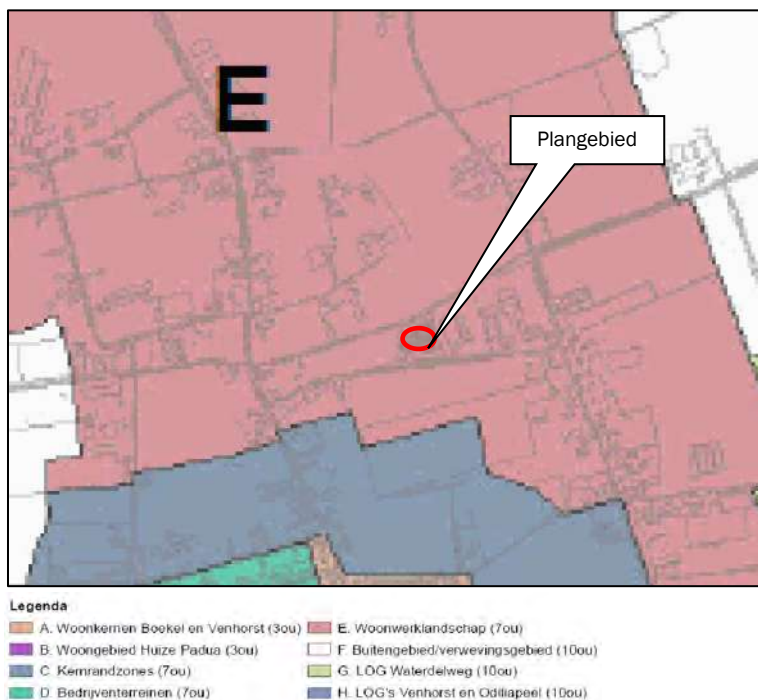
- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Geurbeleid gemeente Boekel

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Boekel de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld, die op 20 december 2012 in werking is getreden. In de verordening zijn specifieke geurnormen vastgesteld voor verschillende zones in de gemeente Boekel. Volgens de bijbehorende kaart is

het plangebied gelegen binnen de zone 'woonwerklandschap', waar een geurnorm van 7,0 ou_E/m³ geldt (zie volgende figuur).



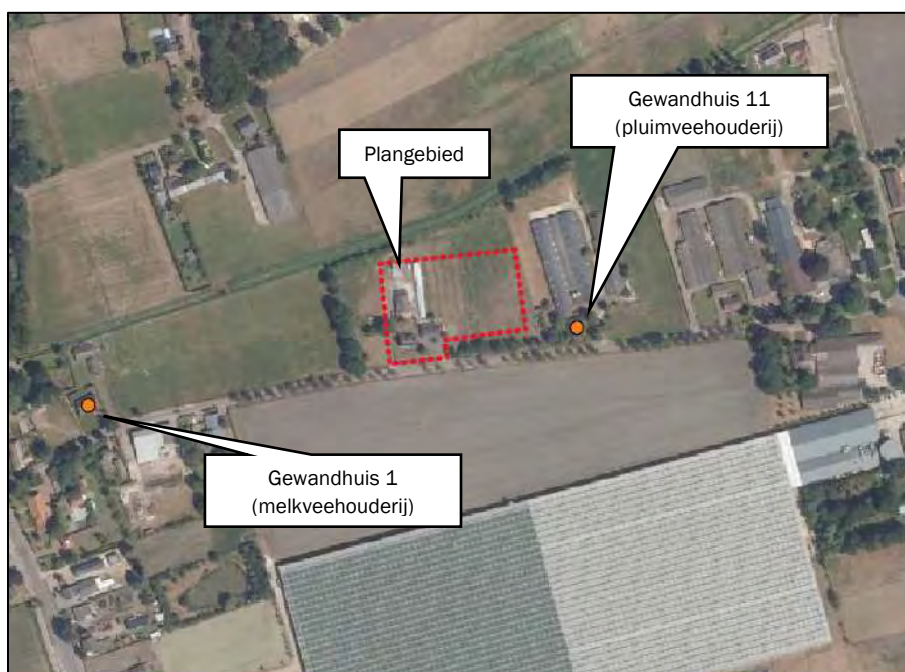
Figuur 18: Uitsnede kaart bij Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel

5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgroondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Gewandhuis 1 (melkveehouderij): afstand circa 210 meter;
- Gewandhuis 11 (pluimveehouderij): afstand circa 10 meter tussen huidige bouwvlakken.

De ligging van de veehouderijen is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 19: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

De meest nabijgelegen veehouderij met dieren met een geuremissiefactor betreft de pluimveehouderij aan de Gewandhuis 11. De wijze van toetsen van de geurgevoelige locatie aan de Gewandhuis 7 wijzigt niet door de wijziging van de bestemming, Het betreft namelijk een voormalige agrarische bedrijfswoning. het beschermingsregime blijft gelijk.

Omliggende veehouderijbedrijven worden dus niet verder beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie.

Voor melkveehouderijen en andere veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object.

Er liggen geen melkveehouderijen en andere veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor op een afstand van minder dan 50 meter ten opzichte van onderhavig initiatief.

5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het Bestand Veehouderij Bedrijven. De invoergegevens en resultaten zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage.

Volgens de geurverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'woonwerklandschap'. De toetswaarde die in de 'Gebiedsvisie Gemeente Boekel, Wet geurhinder en veehouderij' wordt gehanteerd voor deze zone waarin nog sprake is van een acceptabel geurniveau, is 20 ouE/m³. Aan deze streefwaarde wordt getoetst.

De volgende tabel geeft de geurbelasting weer op de woning binnen het plangebied.

Tabel 1: Resultaten berekening achtergrondbelasting)

Geurgevoelig object	Toetswaarde geurgebiedsvisie (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Woning	20,0	17,3

Uit de rekenresultaten blijkt dat wordt voldaan aan de streefwaarde. Er is sprake van een optimaal woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het Gewandhuis betreft een 60 km/uur-weg met een geluidzone. Echter, er wijzigt niets aan de bedrijfswoning en daarmee aan het beschermingsregime van de woning. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Het betreft reeds een geluidsgevoelig object.

Industrielawaai

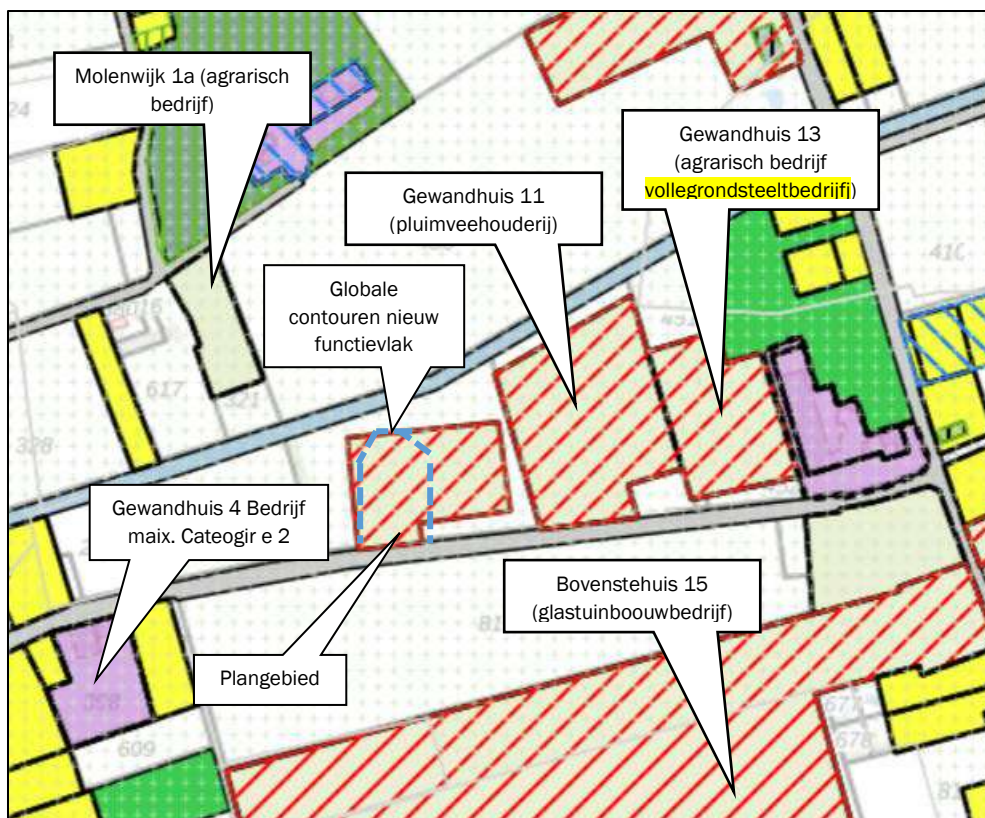
Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 5.6 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 20: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

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

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

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
Molenwijk 1 (agrarisch bedrijf)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Tuinbouw / akkerbouw	10	10	30	10	
Gewandhuis 4 (bedrijfsverzamelgebouw max categorie 2)					
bedrijfsverzamelgebouw max categorie 2	30	10	30	10	160
Gewandhuis 11 (pluimveehouderij)					
Legkippen	200	30	50	0	Ca. 75 meter tussen bouwvlak Gewandhuis 11 en beoogd bouwvlak Gewandhuis 7
Gewandhuis 13 (voormalige varkenshouderij) (vollegrondsteeltbedrijf)					
Voormalige varkenshouderij (vergunning is ingetrokken) Getoetst aan afstanden vollegrondsteeltbedrijf.	10	10	30	10	Ca. 185 meter tussen bouwvlak Gewandhuis 11 en beoogd bouwvlak Gewandhuis 7
Bovenstehuis 15 (glastuinbouw)					
kassen met gasverwarming	10	10	30	10	110

Voor alle aspecten wordt aan de geldende richtafstanden voldaan. Uitzondering vormt de richtafstand voor het aspect geur voor de pluimveehouderij op de locatie Gewandhuis 11. In paragraaf 5.4 is het aspect geurhinder in relatie tot veehouderijbedrijven reeds beoordeeld en is geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling met betrekking tot geur aanvaardbaar is.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de locatie bedraagt $16,27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ¹. De achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt $8,64 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO_2 bedraagt $11,54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2021) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 9. De volgende figuur toont het resultaat.

¹ RIVM, Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0.01
PM ₁₀ in µg/m ³	0.00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 21: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

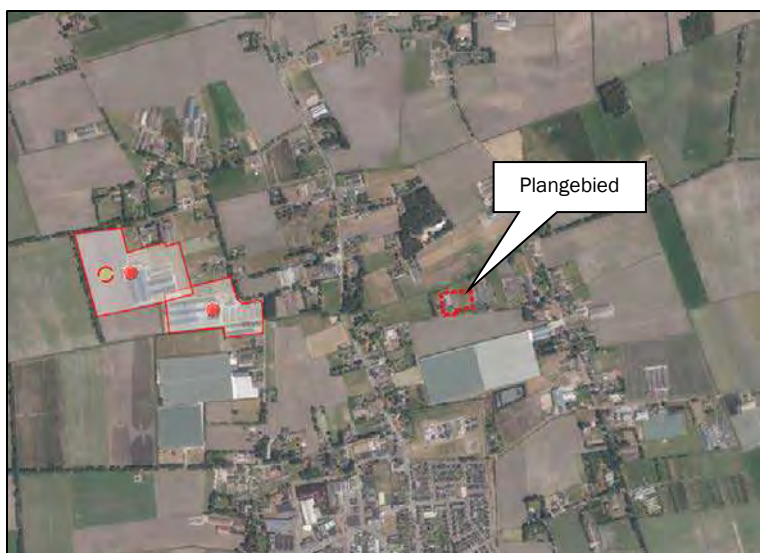
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Risicokaart waarop de meest nabijgelegen risicobronnen in beeld zijn gebracht (zie volgende figuur).



Figuur 22: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Uit de risicokaart volgt dat ten westen van het plangebied een aantal propaantanks zijn gelegen. Deze tanks zijn gelegen op een afstand van meer dan 600 meter van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van deze tanks.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Gezondheid

De ontwikkeling heeft geen schadelijk gevolgen voor de volksgezondheid. De aspecten geur en fijn stof zijn eerder aanbod gekomen in deze rapportage en vormen geen belemmering voor de omgeving.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkenshouderijen in de omgeving. Ingevolge het toetsingskader dient de afstand tussen de woning aan Gewandhuis 9 en de pluimveehouderij aan Gewandhuis 11 minimaal 142 meter te bedragen. De werkelijke afstand bedraagt 113 meter. Het betreft in onderhavige situatie echter een reeds bestaande situatie.

Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen bedrijfsmatige geitenhouderijen.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boekel is in handen van de gemeente Boekel en het Waterschap Aa en Maas.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoelheidsfactor * 0,06 (in m)).

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022

In 2017 heeft de gemeente Boekel het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente Boekel invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel. De planperiode van dit VGRP omvat de periode 2017 tot en met 2022.

Ten aanzien van hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente in haar gebied naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van hemelwater, voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke kosten.

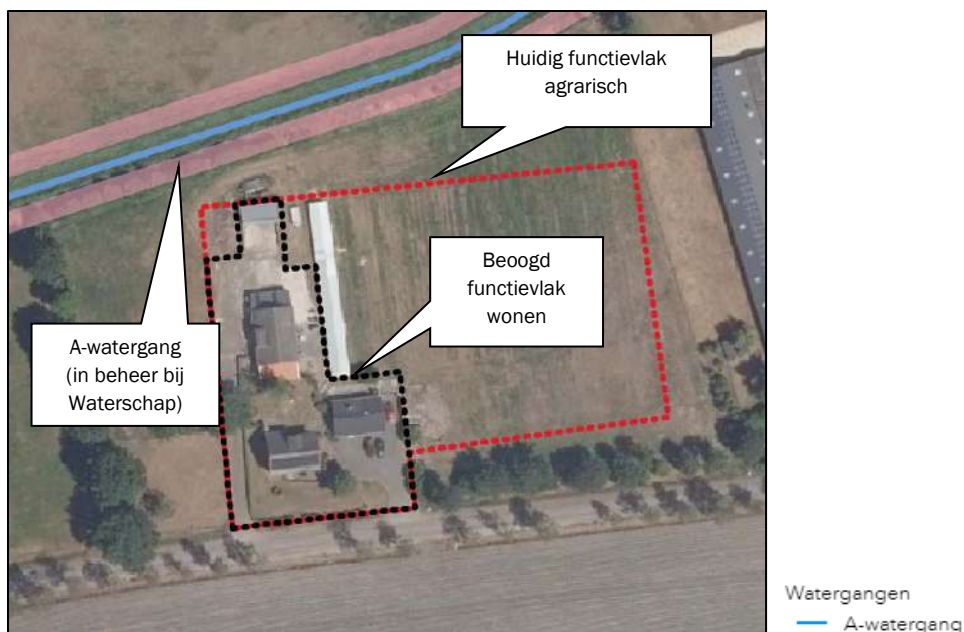
De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Het actief benutten van kansen om hemelwater en stedelijk afvalwater te scheiden;
- Het versterken van de bewustwording van water bij particulieren en bedrijven;
- Een duurzame omgang met hemelwater en de ecologie van beken.

In het plan heeft de gemeente een afkoppelbeleid voor hemelwater geformuleerd. De gemeentelijke visie op het afkoppelen van hemelwater is scheiden van vuilwater en hemelwater in het overgrote deel van de gemeente op lange termijn bij vervangen van een gemengd stelsel ombouw naar een gescheiden riool (hierbij wordt infiltratie van hemelwater gestimuleerd), het direct scheiden van vuilwater en schoonwater in alle nieuwbouw en het aangrijpen van alle mogelijkheden om de afweging te maken om al of niet af te koppelen.

6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied in beheer bij het waterschap. Ten noorden van het plangebied ligt een A-watergang op een afstand van circa 15 meter (zie volgende figuur).

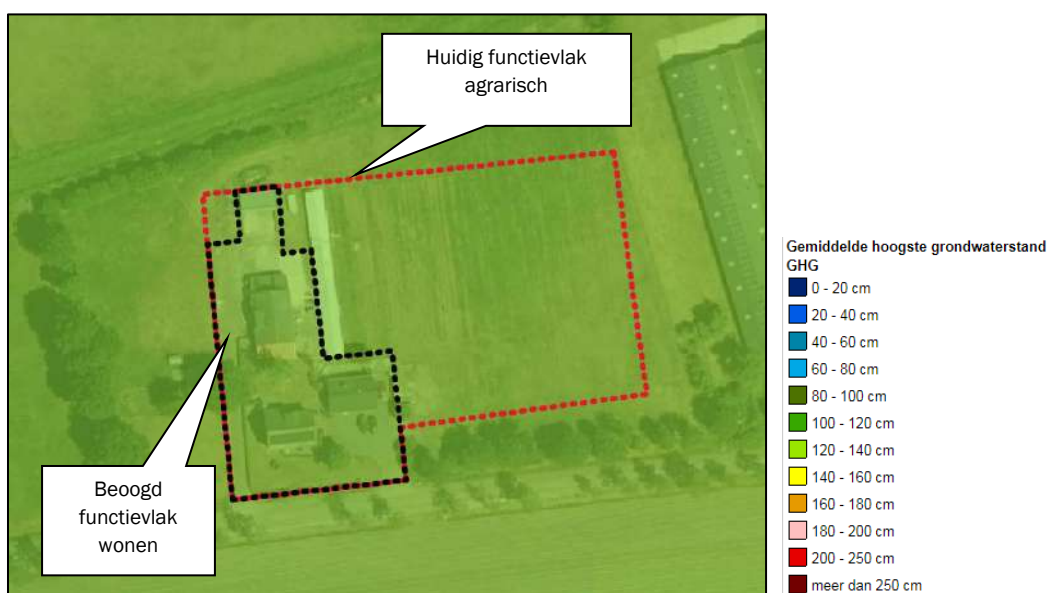


Figuur 23: Ligging leggerwatergangen waterschap

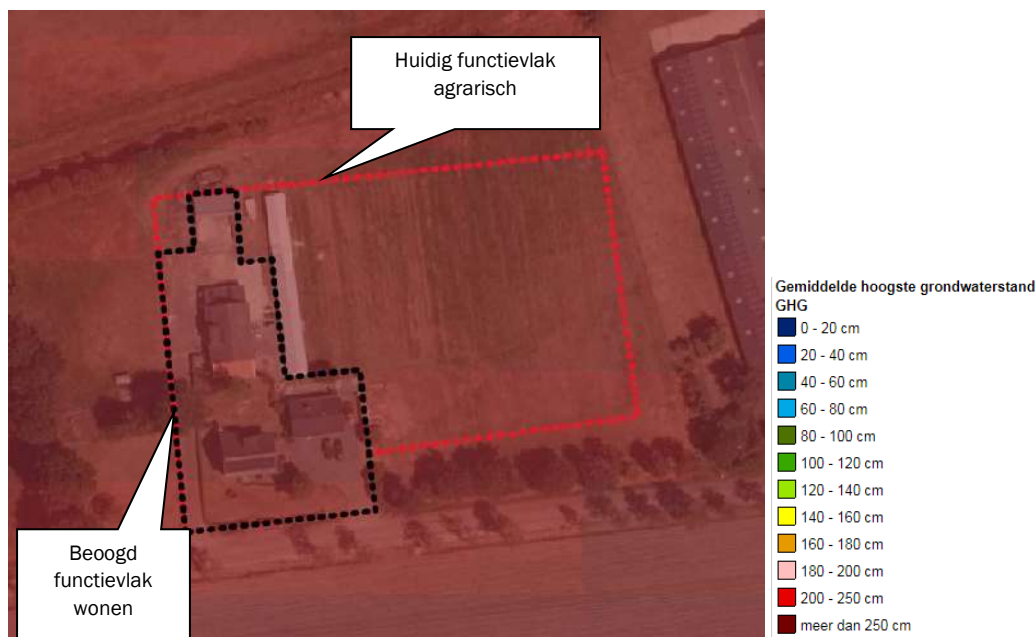
Als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan wordt aan de noordzijde van het plangebied hoogstam fruitbomen geplant. Deze wordt geplaat op minimaal 5 meter vanaf de insteek van de watergang.

6.4 Grondwater

Via de Kaartbank van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond 100-120 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 200-250 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren). Bij een eventueel te ontwikkelen waterberging zal er rekening worden gehouden met deze grondwaterstanden.



Figuur 24: GHG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)



Figuur 25: GLG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie wordt een deel van de bebouwing – 248 m² - gesloopt. Het verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat op basis van het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken.

Omgang huishoudelijk afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater is in de beoogde situatie de locatie op het gemeentelijk riool aangesloten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Boekel inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het veegplan-omgevingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een omgevingsdialoog is gevoerd met omwonenden. Het verslag hiervan is bijgevoegd aan onderhavige rapportage.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerp-veegplan Omgevingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.
- 3) **Vaststelling:** vervolgens wordt het plan vastgesteld, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Conclusie

Op de locatie Gewandhuis 7 is een voormalige nerstenhouderij gevestigd. Deze veehouderij is reeds beëindigd. Bewoning van de bedrijfswoning vindt niet meer plaats ten behoeve van de exploitatie van het agrarisch bedrijf. Het doel van de beoogde ontwikkeling is omschakeling van de agrarische functie naar een woonfunctie ten behoeve van burgerbewoning in de woning binnen het plangebied.

Op het plangebied zijn het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing, die op 22 februari 2018 is vastgesteld. Het bouwvlak heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' met een oppervlakte van 6.825 m².

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Op de locatie wordt een 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' toegestaan volgens het toelaatbaar gebruik van artikel 5.1 van het Omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van burger wonen is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 64.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' kan worden gewijzigd in 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. De oppervlakte van de aanwezige bijgebouwen wordt teruggebracht naar 250 m². De gemeente neemt de ontwikkeling mee in een veegplan in het kader van het Omgevingsplan.

Het initiatief dient ruimtelijk en milieuhygienisch inpasbaar te zijn in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden:

- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant voor woonfuncties binnen gemengd landelijk gebied;
- De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Omgevingsplan, de Structuurvisie Boekel en Vitaal Buitengebied Boekel;
- De in de omgeving voorkomende waarden (landschap, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door het initiatief;
- Het initiatief wordt conform het beleid van de provincie (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap) en de gemeente op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast;
- Het initiatief is milieu hygiënisch aanvaardbaar. Voor alle milieuaspecten wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Ten aanzien van het aspect geurhinder kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning acceptabel is. De ontwikkeling vormt ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (veehouderij)bedrijven;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak waarvoor op basis van de Keur van het Waterschap Aa en Maas geen compensatie noodzakelijk is voor de afvoer van hemelwater.

Bijlage 1 Situatietekening bestaande en beoogde situatie





Situatietekening
Grievandhuis 7 Boekel
Formaat tekening A4
schaal tekening 1:1000
20-04-2022, versie 01

Bijlage 2 Uitgangspunten Aeriusberekening



Rekengegevens Aeries

Stookinstallaties

Binnen het plangebied staat een cv-ketel opgesteld. De volgende tabel geeft een weergave van de berekening van de NOx-emissie van de cv-ketel.

Tabel 3: Emissies cv-ketel

Emissiebron	Verbruik aardgas per ketel [m³/jaar]	Calorische waarde aardgas [MJ/m³]	Emissie Nox [gram/GJ]	Emissie NOx [kg/jaar]
CV-ketel	2.200 m3	31,65	56 ²	3,90

Verkeersbewegingen

Tabel 4: Overzicht verkeersgeneratie

Activiteit	Type	Aantal ritten (ritten per jaar)
Bezoekers en bewoners woning	Licht verkeer	9 per etmaal

² Voetnoot: <http://publicaties.ecn.nl/PdfFetch.sapx?nr=ECN-C-05-015>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

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



Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	Gewandhuis 7, 5427 PW Boekel

Activiteit

Omschrijving	Geandhuis 7 Boekel
Toelichting	gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RoU29FDW9UtG
Datum berekening	21 april 2022, 09:35
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
gebruiksfase - Beoogd	2022	0,0 kg/j	4,3 kg/j

Resultaten

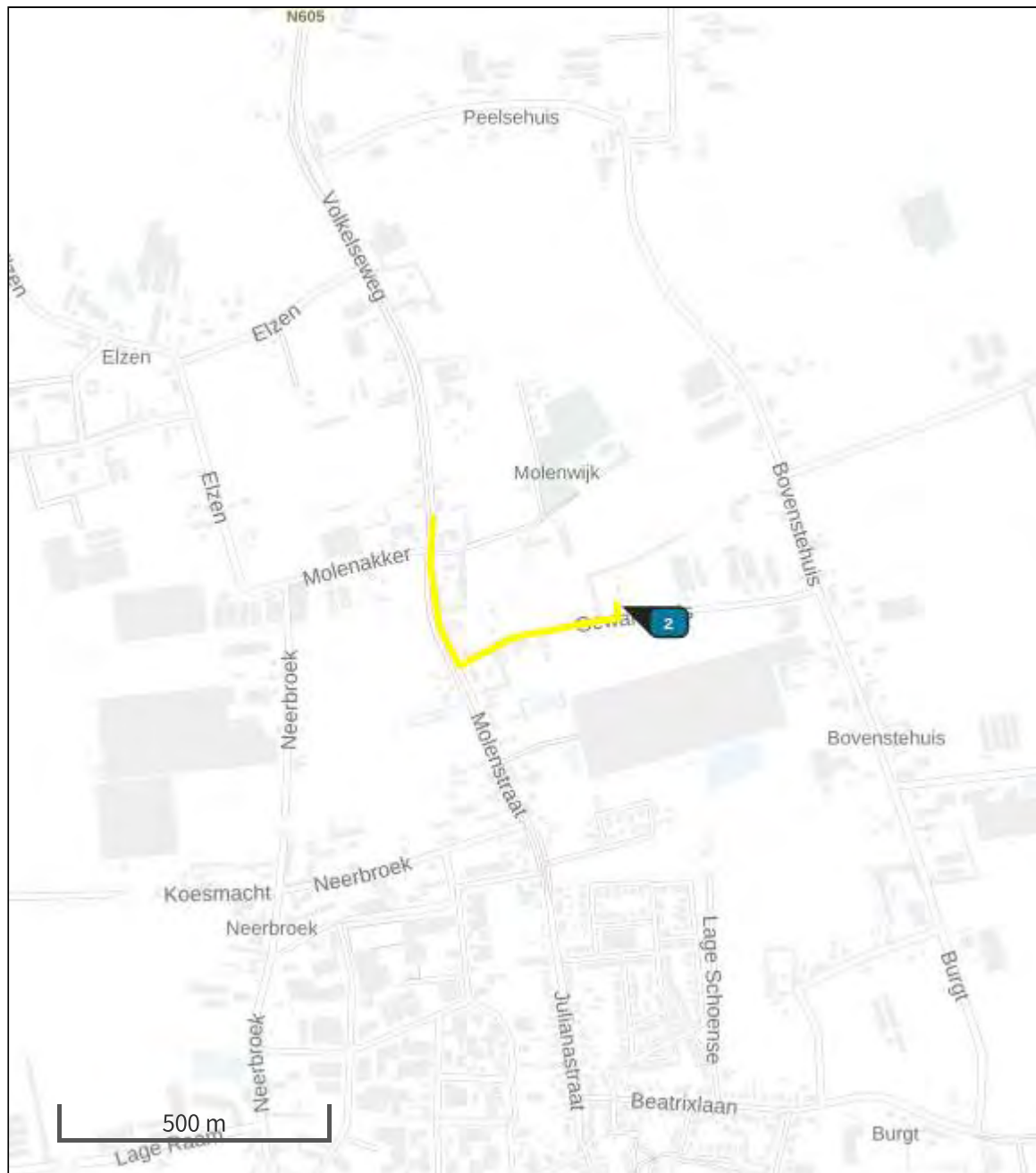
	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		



gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen		Emissie NH3	Emissie NOx
	Energie Energie cv-ketel	-	3,9 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,0 kg/j	0,4 kg/j

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



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

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

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

gebruiksphase, Rekenjaar 2022

2 Energie | Energie

Naam	cv-ketel	Uittreedhoogte	3,0 m	NOx	3,9 kg/j
Locatie	174825, 403082	Warmteinhoud	<u>0,220 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.5_20220328_855771c674
Database versie	2021.0.5_855771c674

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

Bijlage 3 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap



Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

Bestemmingswaarden

Bestemmingen (bebouwd)

0	Dienstverlening	€	150,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Detailhandel /kantoor	€	150,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Dienstverlening	€	150,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Bedrijf	€	120,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Horeca	€	90,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Recreatie	€	90,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Maatschappelijk	€	90,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Sport	€	90,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Cultuur en Ontspanning	€	90,00		per m2	€	-		per m2	€	-
1	Agrarisch opstallen	€	50,00	452,5	per m2	€	22.625,00		per m2	€	-
1	Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€	140,00		per m2	€	-	150	per m2	€	21.000,00
0	Vergroting woning 600 tot 1.200 m³	€	250,00		per m3	€	-		per m3	€	-
0	Vergroting woning groter dan 1.200 m³	€	100,00		per m3	€	-		per m3	€	-
1	Woning - ondergrond tot 1000 m2	€	225.000,00		per kavel	€	-	1000	per kavel	€	225.000,00
1	Bedrijfswoning - ondergrond tot 1000 m2	€	175.000,00	1000	per kavel	€	175.000,00		per kavel	€	-
0	Aangekochte RvR-titel	€	125.000,00		per kavel	€	-		per kavel	€	-
0	Boerderijsplitsing	€	50.000,00		per kavel	€	-		per kavel	€	-

Bestemmingen (onbebouwd)

1	Agrarisch	€	8,50		per m2	€	-	4435	per m2	€	37.697,50
0	Agrarisch met waarden	€	7,50		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Bos / Natuur / Water/ Groen	€	1,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Detailhandel /kantoor	€	45,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Dienstverlening	€	45,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Bedrijf	€	45,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Horeca	€	45,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Recreatie	€	45,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Maatschappelijk	€	8,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Sport	€	8,00		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Cultuur en Ontspanning	€	8,00		per m2	€	-		per m2	€	-
1	Agrarisch bouwblok	€	25,00	5382,5	per m2	€	134.562,50		per m2	€	-
1	Wonen 1.000 tot 1.500 m2 ----'bestemd als tuin'	€	60,00		per m2	€	-	500	per m2	€	30.000,00
1	Tuin / wonen >1500 m2	€	45,00		per m2	€	-	750	per m2	€	33.750,00
0	Verkeer	€	6,50		per m2	€	-		per m2	€	-
0	Zonnepanelen	€	15,00		per m2	€	-		per m2	€	-

Waarde vóór de ontwikkeling: € 332.187,50 Waarde ná de ontwikkeling: € 347.447,50

Bestemmingswinst: € 15.260,00

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

1. Het betreft een ontwikkeling:

A. zonder specifieke kenmerken	ja	(type een "1" indien van toepassing)	20%
B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap	1		20%
C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"			30%
gebied van "rust"			40%

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 3.052,00

2. met een grote maatschappelijke meerwaarde

ja	(type een "1" indien van toepassing)	50%
0		

Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B

Algemene voorwaarde:

40% Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 1.220,80

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren

1	Slopen opstallen	€	10,00	248	per m2	€	2.480,00
0	Saneren mestkelder	€	2,50		per m2	€	-
0	Slopen glasopstanden	€	12,50		per m2	€	-
0	Saneren erfverharding	€	2,50		per m2	€	-
0	Saneren sleufsilo's	€	5,00		per m2	€	-
0	Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€	21,00		per kg	€	-
0	Slopen glasopstanden	€	6,00		per m2	€	-
0	Saneren erfverhardingen	€	2,00		per m2	€	-
0	Saneren sleufsilo's	€	3,00		per m2	€	-
0	Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€	0,75		per m2	€	-

Natuur en landschap

1	Aanleg erfbeplanting	€	2,50	600	per m2	€	1.500,00
0	Aanleg nieuwe natuur	€	4,00		per m2	€	-
0	Aanleg landschapselementen	€	2,50		per m2	€	-

Cultuurhistorie en Recreatie

0	Herstellen en behouden waardevolle bebouwing	In overleg bepaald					
0	Aanleg openbare paden / routes	€	1,75		per m2	€	-
0	Aanlegkosten openbaargestelde nieuwe wateren	€	4,25		per m2	€	-
0	Herstelkosten van bestaande natuur,	€	0,50		per m2	€	-

Advieskosten bij meerwaarde

0	Onderzoekskosten planologische procedure	€	750,00		per onderzoek		
0	Adviseurskosten voor planontwikkeling	€	4.000,00		per procedure	€	-
0	Kosten opstellen bestemmingsplan	€	5.000,00		per plan	€	-
0	Planologische procedure: legeskosten				conform legesverordening		

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 3.980,00

Vodoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? ja

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

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

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: € -

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan





boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

GEWANDHUIS 7 TE BOEKEL

Datum rapportage:
24 april 2023

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

Op de locatie Gewandhuis 7 te Boekel (hierna: het plangebied) is een voormalige nertsenhoudery gevestigd. Deze veehouderij is inmiddels beëindigd. Bewoning van de bedrijfswoning vindt niet meer plaats ten behoeve van de exploitatie van het agrarisch bedrijf. Het doel van de beoogde ontwikkeling is omschakeling van de agrarische functie naar een woonfunctie ten behoeve van burgerbewoning in de woning binnen het plangebied.

Op het plangebied is het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel van toepassing, die op 22 februari 2018 is vastgesteld. Het bouwvlak heeft in dit plan de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' met een oppervlakte van 6.835 m².

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit omgevingsplan. Op de locatie wordt een 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' toegestaan volgens het toelaatbaar gebruik van artikel 5.1 van het Omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van gebruik van burgerwoning is niet toegestaan.

In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 64.1) waarmee de functie 'Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf' kan worden gewijzigd in 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Een van de voorwaarden is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij voldaan wordt aan de Beleidsnotitie erfbeplantingen en het beleid Vitaal Buitengebied Boekel.

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

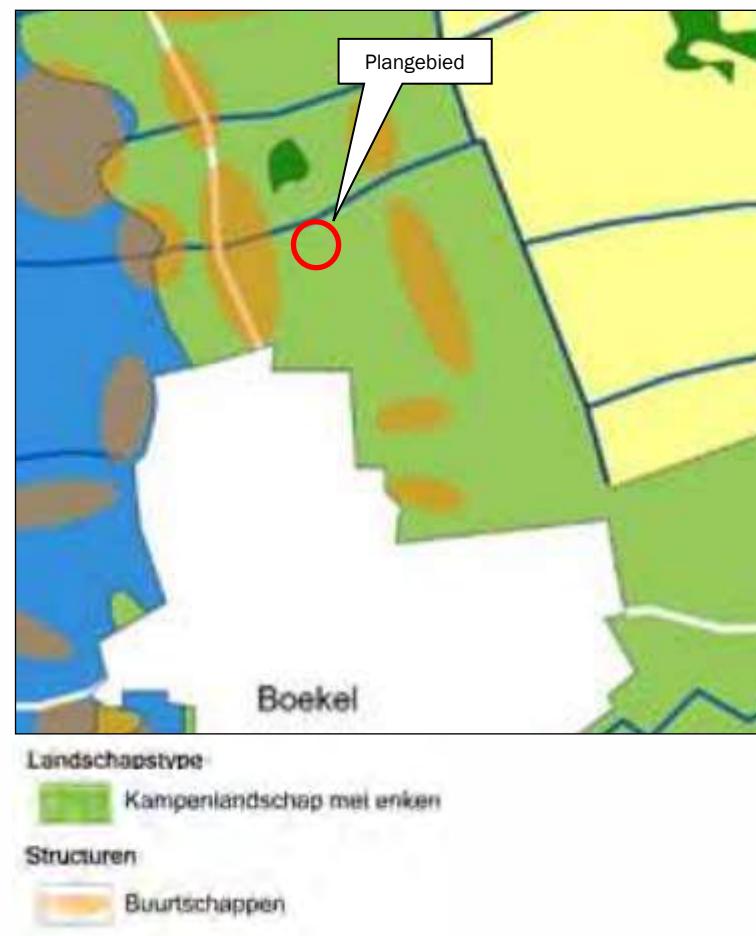
VITAAL BUITENGEBIED BOEKEL

Landschapstype

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt.

In de beleidsvisie wordt een aantal deelgebieden/landschapstypen onderscheiden, waarbinnen verschillende visies gelden met betrekking tot ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud en herstel van de betreffende karakteristieken.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Kampenlandschap met enken' (zie volgende figuur).



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

Het deelgebied 'Kampenlandschap met enken' bestaat uit een oude dekzandrug ten oosten van het beekdallandschap van De Aa en De Leijgraaf. Van oudsher vestigden mensen zich op de hogere droge gronden. Met name de overgang van de hogere naar de lagere gronden boden geschikte leefomstandigheden. De hogere gronden waren geschikt om te gebruiken voor

het verbouwen van gewassen en de lagere, nattere gronden voor het houden van vee. In dit deelgebied zijn dan ook vele buurtschappen en kernen te vinden. Alle regionale dorpen, Volkel, Boekel, Handel, Gemert, De Mortel en Bakel, liggen op deze oude dekzandrug met een noord-zuidelijke richting (gelijk aan het beekdallandschap). Naast de kernen zijn in dit deelgebied en op de overgang naar andere deelgebieden kleine buurtschappen ontstaan. Hier zijn vele oude boerderijen te vinden en een mix van functies. De hogere ligging is ook terug te zien in de aanwezige landschapselementen. Ten zuiden van Boekel bevindt zich een aaneengesloten landschappelijk raamwerk van bospercelen, houtwallen, houtsingels en bomenrijen. Ten noorden van Boekel zijn vele landschapselementen verdwenen, waardoor de landschapselementen een vrije ligging in het landschap hebben. Hier is geen sprake meer van grote bospercelen, maar meer van kleine bomengroepen, houtwallen en singels. De afwisseling van landschapselementen, open enken (bolle akkers), waardevolle (historische) bebouwing maken dit deelgebied geliefd om in te wonen en te recreëren. De mix van functies, agrarische en niet-agrarische, kunnen conflicteren met deze belangen (wonen en recreëren). Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zorgvuldig ingepast te worden in de omgeving.

Ontwikkelingsruimte Kampenlandschap met Enken

Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Kampenlandschap met enken 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, kleinschaligheid, reliëf, landschapselementen en een grillige verkaveling bieden een aangename omgeving voor diverse functies. Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het versterken van het landschappelijke netwerk (raamwerk) van beplantingsstructuren. Ten noorden van de kern Boekel zijn dit vooral rechte elementen, zoals bomenrijen, houtwallen/-singels en bomenlanen. Hierdoor is er sprake van een kleinschalig landschap. Dit kleinschalige landschap heeft flink aan kwaliteit ingeleverd onder invloed van ontwikkelingen zoals schaalvergroting en nieuwvestiging. Door de grote hoeveelheid bebouwing, zowel grote en minder grote gebouwen, staan de landschappelijke kwaliteiten onder druk. Nieuwe ontwikkelingen

bieden kansen om geïsoleerd geraakte landschapselementen weer met elkaar te verbinden, waardevolle open ruimten (zoals kleine enken) te begeleiden en zichtlijnen te herstellen. De erven met een rijke erfbeplanting vormen met de bomenlaan een groene rand rondom de open percelen. De maat en schaal van de bebouwing passen goed bij de weidsheid van het landschap en met een goede landschappelijke inpassing straalt het erf rust en ruimte uit. Rust en ruimte vormen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

Ontwerprichtlijnen ten aanzien van landschappelijke inpassing en positionering nieuwe bebouwing

LANDSCHAPSNIVEAU

- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: kleinschaligheid, een grillige verkaveling, aaneengesloten beplantingselementen en open enken;
- Behoud/bescherming van zichtlijnen en oude (historische) structuren, zoals zandpaden en steilranden.
- Kansen benutten voor akkerrandbeheer (kruidenrijke rand)

ERFNIVEAU

- Rijke tot besloten landschappelijke inpassing van het erf
- 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

BELEIDSNOTITIE ERFBEPANTINGEN

De ontwikkeling wordt op een goede en adequate manier landschappelijk ingepast conform de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' van de gemeente Boekel, waarin de minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor erfbeplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgesteld. Inhoudelijke kwaliteitseisen zijn onder andere het gebruik van inheemse soorten beplanting, afstemming van de beplanting en de structuur op het gebied, de mogelijkheid om de erfbeplanting binnen en buiten het bouwblok te realiseren, de minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het beoogde bouwblok en hydrologisch neutrale omgang met hemelwater.

UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

In totaal dient op basis van de Beleidsnotitie erfbeplantingen een oppervlakte van 20% van de totale omvang van het functievak (circa 2.250 m²) te worden beplant. Dit betekent dat circa 450 m² aan erfbeplanting aanwezig dient te zijn.

Aan de noordzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing is een bestaande struweelhaag aanwezig. Deze beplanting blijft behouden. Dit beplantingselement zorgt voor een camouflerende werking van de locatie. vanuit het open landschap. De oppervlakte van deze beplanting bedraagt circa 150 m². Tevens wordt aan de noordzijde hoogstam fruitbomen aangeplant.

Aan de voorzijde van de woning wordt een nieuwe beukenhaag gerealiseerd. Aan de westzijde is een struweelhaag gerealiseerd met daarin geïntegreerd en vlinderheuvel. Aan de westzijde is bosplantsoen aangebracht.

De 3 bestaande eiken aan de westzijde blijven behouden.

Aan de westzijde wordt tevens een bloemenrand aangebracht.

Door aan de oostzijde van het bouwvlak een viertal bomen te planten wordt het zicht op de bebouwing verzacht en krijgt het gebied een meer kleinschalig karakter.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting circa 825 m², waarmee wordt voldaan aan de minimale beplantingseis van 20% van de omvang van het nieuwe functievak.

SOORTENLIJST BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Hoogstamfruitboomgaard (300 m²)				
9 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	12- 14	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 5 meter Onderhoud en beheer: • Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.
Nieuwe beukenhaag (50 m¹)				
250 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i> .	60- 80	Beplantingswijze: • 1 rij • 5 planten per m¹ • Eindhoogte: 1 meter Onderhoud en beheer:: • 2 x per jaar snoeien

Nieuwe struweelsingel (270 m²)				
270 stuks totaal	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	Breedte singel: 3 meter
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	60-80	
	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	Geen boomvormers
	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	60-80	Beplantingswijze struikvormers:
	Gewone vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80	• Maximaal 2 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal
	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	60-80	Onderhoud en beheer: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de singel elke 3 jaar (afwisselend)
Kruidenrijk grasland (4.000 m²)				
	Het kruidenrijke grasland wordt ingezaaid met verschillende grassen en kruiden.			Zal extensief beheerd worden door 1 tot 2 keer per jaar te maaien en maaisel af te voeren.
Laanbomen (7 stuks)				
7 st.	Eik	<i>Quercus robur</i>	14-16	Onderhoud en beheer: Snoeien indien noodzakelijk, in de periode tussen 1 oktober en 15 maart

Bijlage 5 Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied



Rekengegevens

Berekende ruwheid: 0,24 m

Meteo station: Nvt

Rekenuren: 20

Rasterpunt linksonder x: 172825 m

Rasterpunt linksonder y: 401082 m

Gebied lengte (x): 4000 m , Aantal gridpunten: 10

Gebied breedte (y): 4000 m , Aantal gridpunten: 10

Receptoren

Identificer	X-coördinaat	Y-coördinaat	NORM-OU	Adres
1	174825	403082	20	middelpunt woning

Rekenresultaten

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	174825	403082	20.00	17.31

Veehouderijbedrijven

IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGebH	EP-bindiam	EP-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg					
1	0	0	0	0	0	0							
32428	173341	404357	6	4	1170	1170	Uden	Biesthoekstraat	11A	5408PT			
		Volkel											
32429	173573	404652	6	4	29743	29743	Uden	Biesthoekstraat	14	5408PT			
		Volkel											
32430	173607	404519	2.43	3.77	1.1	1.97	29715	29715	Uden	Biesthoekstraat	16	5408PT	
		Volkel											
32433	173336	404384	6	4	55256	55256	Uden	Biesthoekstraat	9	5408PT			
		Volkel											
32438	174683	404976	6	4	0	0	Uden	Heikantstraat	19	5408PZ	Volkel		
32440	174789	404997	6	4	0	0	Uden	Heikantstraat	6	5408PZ	Volkel		
32466	174172	404989	6	4	3109	3109	Uden	Zeelandsedijk	40	5408SM	Volkel		
22369	174349	401298	6	4	2926	2926	Boekel	Irenestraat	49	5427CV	Boekel		
22521	176384	402201	6	4	164976	164976	Boekel	Zijp 2A	5427HJ	Boekel			
22518	175639	402159	6	4	23508	23508	Boekel	Zijp 1	5427HK	Boekel			
22520	176089	402191	6	4	4600	4600	Boekel	Zijp 1B	5427HK	Boekel			
22523	176230	402251	6	4	9200	9200	Boekel	Zijp 3A	5427HK	Boekel			
22525	176664	402524	6	4	780	780	Boekel	Zijp 5	5427HK	Boekel			
22440	175507	403510	6	4	0	0	Boekel	Rietven 1A	5427LP	Boekel			
22439	176279	403642	6	4	33120	33120	Boekel	Rietven 1B	5427LP	Boekel			
22446	176400	403542	6	4	37307	37307	Boekel	Rietvenseweg	10	5427LR	Boekel		
22444	176387	403269	6	4	0	0	Boekel	Rietvenseweg	4	5427LR	Boekel		
22445	176306	403245	6	4	26095	26095	Boekel	Rietvenseweg	5	5427LR	Boekel		
35321	175518	402829	6	4	22348	22348	Boekel	Waterdelweg	1A	5427LS	Boekel		
22502	175753	402636	6.8	5.1	2.72	2.59	87680	87680	Boekel	Waterdelweg	2A	5427LS	Boekel
22503	176223	402841	6	4	19893	19893	Boekel	Waterdelweg	4	5427LS	Boekel		
22505	176403	402862	6	4	936	936	Boekel	Waterdelweg	6	5427LS	Boekel		
22341	173858	401439	6	4	5283	5283	Boekel	Het Goor	2	5427PH	Boekel		
22403	174128	402518	6	4	6992	6992	Boekel	Neerbroek	11	5427PS	Boekel		
22406	174307	402649	6	4	15134	15134	Boekel	Neerbroek	20	5427PS	Boekel		
300280	174120	403002	6	4	13	13	Boekel	Neerbroek	29	5427PS	Boekel		
22399	174050	402358	6	4	5554	5554	Boekel	Neerbroek	3	5427PS	Boekel		
22373	173964	402085	6	4	0	0	Boekel	Lage Raam	4	5427PT	Boekel		
22375	173676	402082	3.24	4.44	0.9	0.4	26400	26400	Boekel	Lage Raam	8	5427PT	Boekel
22336	174582	403066	6	4	0	0	Boekel	Gewandhuis	1	5427PW	Boekel		
22338	174945	403140	6	4	10455	10455	Boekel	Gewandhuis	11	5427PW	Boekel		
22479	174281	403427	6	4	12254	12254	Boekel	Volkelseweg	19	5427RA	Boekel		
22486	174197	404132	6	4	256	256	Boekel	Volkelseweg	39	5427RA	Boekel		
22487	174153	404247	6	4	24406	24406	Boekel	Volkelseweg	39A	5427RA	Boekel		
22488	174110	404431	6	4	46808	46808	Boekel	Volkelseweg	43	5427RA	Boekel		
22481	174483	403521	6	4	7212	7212	Boekel	Volkelseweg	24A	5427RB	Boekel		

22482	174351	403803	6	6	0.5	4	49055	49055	Boekel	Volkelseweg	30	5427RB	Boekel
22483	174258	403984	6	6	0.5	4	10986	10986	Boekel	Volkelseweg	32	5427RB	Boekel
22484	174317	404190	6	6	0.5	4	29062	29062	Boekel	Volkelseweg	34	5427RB	Boekel
22317	173541	403677	6	7.7	1	1.6	29624	29624	Boekel	Elzen 10A	5427RC	Boekel	
22313	174151	403566	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Elzen 3	5427RC	Boekel	
22314	173952	403608	6	6	0.5	4	31996	31996	Boekel	Elzen 6	5427RC	Boekel	
22315	173791	403661	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Elzen 8A	5427RC	Boekel	
300761	173803	403342	6	6	0.5	4	78	78	Boekel	Molenbrand	7	5427RD	Boekel
22392	173851	403211	6	6	0.5	4	137344	137344	Boekel	Molenbrand	9	5427RD	Boekel
22389	174309	403095	6	6	0.5	4	40540	40540	Boekel	Molenakker	3	5427RE	Boekel
22390	174329	403197	6	6	0.5	4	23791	23791	Boekel	Molenakker	4	5427RE	Boekel
22391	174117	403064	6	6	0.5	4	217974	217974	Boekel	Molenakker	5	5427RE	Boekel
22278	173530	404144	6	6	0.5	4	15375	15375	Boekel	Biesthoek	2	5427RG	Boekel
22279	173392	404228	6	6	0.5	4	4416	4416	Boekel	Biesthoek	5	5427RG	Boekel
300137	174443	404299	6	6	0.5	4	7929	7929	Boekel	Hoeve 4A	5427RH	Boekel	
22427	174546	403958	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Peelsehuis	4	5427RJ	Boekel
22428	174551	404045	6	6	0.5	4	22555	22555	Boekel	Peelsehuis	5	5427RJ	Boekel
22429	174902	404010	6	6	0.5	4	45080	45080	Boekel	Vosdeel 1B	5427RK	Boekel	
22489	175006	404057	6	6	0.5	4	0	0	Boekel	Vosdeel 4	5427RK	Boekel	
22490	174997	404158	6	6	0.5	4	10948	10948	Boekel	Vosdeel 6	5427RK	Boekel	
301227	175041	403435	6	6	0.5	4	3204	3204	Boekel	Bovenstehuis	19	5427RL	Boekel
22288	174994	403493	6	6	0.5	4	22320	22320	Boekel	Bovenstehuis	21	5427RL	Boekel
22281	175445	402607	6	6	0.5	4	21443	21443	Boekel	Bovenstehuis	2A	5427RM	Boekel
22289	175291	403085	6	6	0.5	4	26917	26917	Boekel	Bovenstehuis	24	5427RM	Boekel
22290	175271	403116	6	6	0.5	4	117	117	Boekel	Bovenstehuis	26	5427RM	Boekel
22282	175423	402710	6	6	0.5	4	13599	13599	Boekel	Bovenstehuis	4	5427RM	Boekel
22303	175315	402316	6	6	0.5	4	9903	9903	Boekel	Burgt 10A	5427RN	Boekel	

Bijlage 6 Rapportage quick scan flora en fauna



5-8-2022

QuickScan flora en fauna

Gewandhuis 7, Boekel

BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

R.J.L. Bijvelds (Rik)
ECOLOOG BNL ADVIES

*Verkennd onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en
verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna, op en rondom de
te slopen bebouwing op de locatie:*

Gewandhuis 7, Boekel

Colofon:

Opgesteld door:	BNL advies Telefoonstraat 2 5428 GJ Venhorst T: 06 18 90 46 06 E: info@bnladvies.nl W: www.bnladvies.nl
Projectlocatie:	Gewandhuis 7 5427 PW Boekel
Status:	definitief
Versie:	22156.QFF
Datum:	5-8-2022
Auteur:	Ing. R.J.L. Bijvelds (Rik)



© copyright BNL advies 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende. BNL advies kan door opdrachtgever niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die voortvloeit uit gebruik van data of gegevens of door toepassing van aanbevelingen en conclusies, die zijn opgenomen in deze rapportage.

Inhoud

Colofon:	1
1. Inleiding	4
2. Toelichting onderzoekskader	5
2.1 Wet natuurbescherming.....	5
2.1.1 Bescherming van gebieden	5
2.1.2 Bescherming van soorten	5
2.1.3 Bescherming van houtopstanden	5
2.2 Interim omgevingsverordening	5
3. Omschrijving plangebied	7
3.1 Algemeen.....	7
3.2 Voorgenomen ontwikkeling	8
3.2.1 Bijgebouw en overkapping	8
3.2.2 Beplantingen in directe omgeving	8
3.2.3 Vooronderzoek.....	9
4. Onderzoeksresultaten beschermde soorten	10
4.1 Algemeen.....	10
4.2 Soorten vogelrichtlijn	10
4.2.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten	10
4.2.2 Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)	11
4.2.3 Algemene broedvogels	11
4.2.4 Werken binnen het broedseizoen	11
4.3 Soorten Habitatrichtlijn.....	11
4.3.1 Vleermuizen	11
4.3.2 Overige Habitatrichtlijn soorten	12
4.4 Nationaal beschermde soorten.....	12
4.4.1 Amfibieën en reptielen	13
4.4.2 Libellen	13
4.4.3 Dagvlinders	13
4.4.4 Vaatplanten	13
4.4.5 Effectbeoordeling en toetsing	13

5.	Conclusies en aanbevelingen	14
5.1	Soorten Vogelrichtlijn	14
5.1.1	Vogels met jaarrond beschermde nesten	14
5.1.2	Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)	14
5.1.3	Algemene broedvogels	14
5.2	Soorten Habitatrichtlijn.....	15
5.2.1	Vleermuizen	15
5.2.2	Overige habitatrichtlijnsoorten	15
5.3	Nationaal beschermde soorten.....	15
6.	Conclusie	16
	Geraadpleegde bronnen/ literatuuronderzoek.....	17

1. Inleiding

Aanleiding

Op verzoek van initiatiefnemer, is op donderdag 28 juli 2022, een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek op locatie en bijbehorende verslaglegging.

Doel

Doel van deze quickscan is het verkrijgen van informatie over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en dan voornamelijk de aanwezigheid van tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaatsen. Deze informatie is nodig ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie: Gewandhuis 7 te Boekel.

De werkzaamheden betreffen de sloop van een bestaand bijgebouw en een overkapping aan een bestaand bijgebouw op de kavel. In- en nabij de te slopen bebouwing kunnen beschermde soorten flora en fauna voorkomen welke negatieve effecten kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen.

Door middel van een oriënterend bronnen- en veldonderzoek zal worden onderzocht of de voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een overtreding van verbodsbepalingen voor (potentieel) aanwezige soorten flora en fauna.

De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en -beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

2. Toelichting onderzoekskader

2.1 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet is een vervanging en samenbundeling van drie voorgaande wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Tevens heeft er een decentralisatie van het bevoegd gezag plaatsgevonden: per 1 januari 2017 zijn de provincies verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Wnb is op te delen in grofweg drie delen:

2.1.1 Bescherming van gebieden

De Wnb richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen.

2.1.2 Bescherming van soorten

De Wnb onderscheidt drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen (zie tabel 1). De eerste twee categorieën zijn gebaseerd op de door de Europese Unie opgestelde Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Het derde beschermingsregime betreft soorten die niet op Europees niveau beschermd zijn, maar wel op landelijk niveau: de Nationaal beschermde soorten (in de wet aangeduid als “andere soorten”). Als bevoegd gezag heeft iedere afzonderlijke provincie (een aantal) algemene soorten uit deze derde categorie vrijgesteld van ontheffingsplicht. Wel geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen².

2.1.3 Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijen bomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod.

2.2 Interim omgevingsverordening

In de Interim omgevingsverordening is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vastgelegd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van groene gebieden, voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In Noord-Brabant het ‘Natuurnetwerk Brabant’ (NNB) genaamd. De gebieden worden beschermd via het planologisch kader. Dit alles is verankerd in de bestemmingsplannen waarin de regels uit de provinciale Verordening ruimte zijn verwerkt. Het ruimtelijke beleid van het NNB kent het “nee, tenzij” principe en is gericht op ‘behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken’ van het NNB.

Naast het ‘Natuurnetwerk Brabant’, kan de provincie planologische bescherming aan gebieden toekennen door hen aan te wijzen als “bijzondere provinciale natuurgebieden” of “bijzondere provinciale landschappen”. Hierbij is bijvoorbeeld te denken aan de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden. Iedere provincie kan een eigen invulling geven aan bijvoorbeeld compensatie. Het beschermingsregime van overige op provinciaal niveau beschermde gebieden kan sterk verschillen tussen provincies.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wnb	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wnb	Beschermingsregime Nationaal beschermde soorten (andere soorten) § 3.3 Wnb
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen.
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen.	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen.
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben.	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de daarbetreffende vogelsoort.	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren.	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Tabel 1. Soortenbescherming en verbodsbepalingen.

3. Omschrijving plangebied

3.1 Algemeen

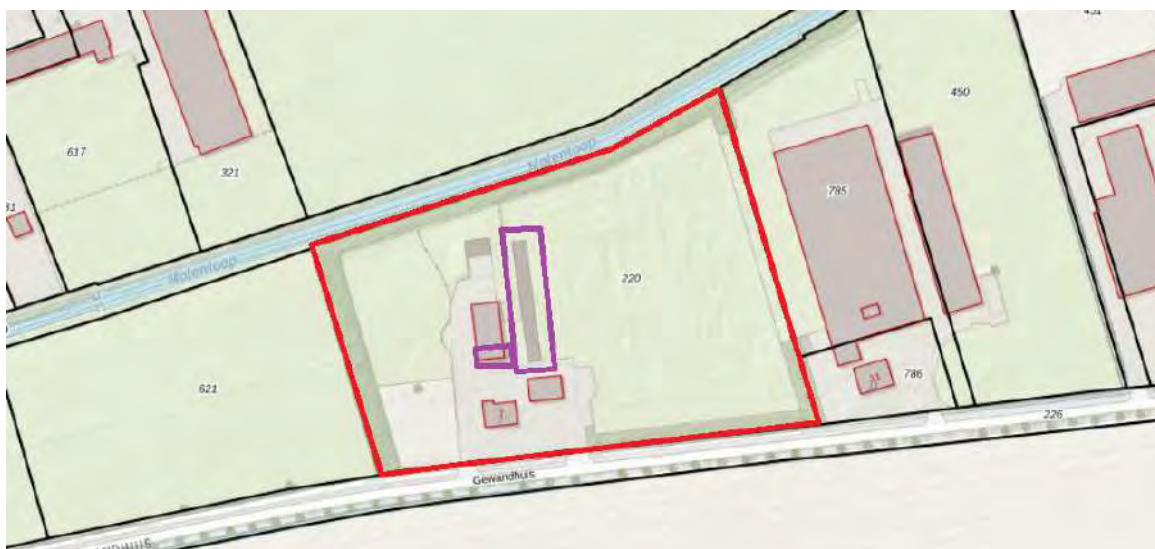
Het plangebied is gelegen ten noorden van Boekel, in de gemeente Boekel, liggende in de provincie Noord-Brabant (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: De projectlocatie in het noorden van de kern Boekel, is globaal weergegeven binnen de rode cirkel. Bron: Kadviewer, datum: 05-08-2022

Het plangebied / de onderzochte omliggende gronden, zijn in afbeelding 2 weergegeven. In de directe omgeving/ aangrenzende kavel is volwassen beplanting van diverse soorten bomen, heesters en kruidachtige begroeiing aanwezig.

Tijdens het veldbezoek is een quickscan uitgevoerd op de projectlocatie en is gezocht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de daarbij behorende vaste rust- en verblijfplaatsen.



Afbeelding 2: De kavel met kavelnummer: 220 (binnen rood kader) met te slopen bebouwing binnen het paars kader, welke bezocht en onderzocht is op de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna. Bron: Kadviewer, datum: 05-08-2022

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

De werkzaamheden betreffen de sloop van een bestaand bijgebouw en overkapping aan bijgebouw op de kavel. In- en nabij de te slopen bebouwing kunnen beschermde soorten flora en fauna voorkomen welke negatieve effecten kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen.

3.2.1 Bijgebouw en overkapping

Het bestaand bijgebouw (zie afbeelding 3 en 4) en de overkapping aan een bestaand te behouden bijgebouw (zie afbeelding 5 en 6) gaat gesloopt worden. In en nabij de te slopen bebouwing kunnen diverse beschermde flora en fauna voor komen, zoals marterachtigen, uilen, huismussen en vleermuizen. Maar ook andere vogel- en diersoorten kunnen de schuur gebruiken om te nestelen en zich voort te planten.



Afbeelding 3 t/m 6: Te slopen bebouwing. Bron: BNL advies. Datum: 28-07-2022

3.2.2 Beplantingen in directe omgeving

Aangrenzend aan het projectgebied en verspreid op de kavel zijn bomen, hagen, heesterbeplanting en diverse kruidachtige begroeiing aanwezig. Tijdens de rondgang dienen eventueel aangrenzende beplantingen goed gecontroleerd te worden op bestaande nesten in beplantingen van vogelsoorten.

Beoordeeld moet worden of de geplande werkzaamheden een negatief effect hebben op (beschermde) soorten flora en fauna op de kavel. Dit zal afhankelijk zijn van de soorten die voor komen, en op welke wijze zij het gebied gebruiken (groeiplaats, voortplantingsplaats, verblijfplaats of foerageerplaats). Elke functie kent een ander beschermingsregime.

3.2.3 Vooronderzoek

Voorafgaand aan het bezoek op de projectlocatie is de NDFF verspreidingsatlas en waarneming.nl geraadpleegd om te bekijken welke soorten aanwezig zijn in het gebied/ eerder in het gebied gezien zijn, om daarop de quickscan aan te passen. De projectlocatie valt binnen het kilometerhok 174-403

Het belangrijkste wat opviel is dat in de directe omgeving diverse beschermde soorten flora en fauna voorkomen. Beoordeeld moet worden door middel van een veldbezoek of beschermde soorten ook mogelijk gebruik maken van het gebied/ aanwezig zijn in het gebied.

Gezien de ligging van het perceel en de aanwezigheid van beplantingen in de directe omgeving, was het dus belangrijk om het gebied goed te inventariseren op beschermde vaatplanten/ groeilocaties, aanwezige holtes / mogelijke verblijfplaatsen, voortplantings-, en nestlocaties van amfibieën, zoogdieren en vogelsoorten.

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Zeldzaamheid	Rode Lijst
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Bosmuis	a	TNB
<i>Arvicola amphibius</i>	Woelrat	a	TNB
<i>Canis lupus</i>	Wolf	z	
<i>Capreolus capreolus</i>	Ree	a	TNB
<i>Castor fiber</i>	Bever	a	TNB
<i>Erinaceus europaeus</i>	Egel	a	TNB
<i>Felis catus</i>	Huiskat	a	
<i>Lepus europaeus</i>	Haas	a	GE
<i>Martes foina</i>	Steenmarter	a	TNB
<i>Meles meles</i>	Das	a	TNB
<i>Mustela nivalis</i>	Wezel	a	GE
<i>Mustela putorius</i>	Bunzing	a	KW
<i>Myodes glareolus</i>	Rosse woelmuis	a	TNB
<i>Neovison vison</i>	Amerikaanse nerts	a	
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Konijn	a	GE
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Gewone dwergvleermuis	a	TNB
<i>Plecotus auritus</i>	Gewone grootoorvleermuis	a	TNB
<i>Sciurus vulgaris</i>	Eekhoorn	a	TNB
<i>Talpa europaea</i>	Mol	a	TNB
<i>Vulpes vulpes</i>	Vos	a	TNB

© NDFF 2022

Tabel 2. Mogelijk aanwezige soorten zoogdieren binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied. Bron: NDFF Verspreidingsatlas

4. Onderzoeksresultaten beschermde soorten

4.1 Algemeen

De te slopen bebouwing, kavel en omliggende gronden zijn op donderdag 28 juli 2022 visueel geïnspecteerd en gecontroleerd op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten of de nesten/ verblijfslocaties daarvan.

Waar tijdens de quickscan vooral op gelet/ naar gezocht is zijn de volgende soorten:

- Nesten in beplantingen en hagen van vogels in de directe omgeving van het projectgebied
- Holtes en spleten/ scheuren in de te slopen bebouwing welke door vogels en vleermuizen gebruikt worden
- Mogelijke verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen onder het dak of achter gevelbekleding
- Beschermde plantsoorten rondom de te slopen bebouwing
- Mogelijke verblijfplaatsen en hopen van marterachtigen
- Overige beschermde soorten flora en fauna op de kavel

4.2 Soorten vogelrichtlijn

4.2.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied (de te slopen bebouwing) is mogelijk geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in gebouwen.

Gierzwaluw. Gierzwaluwen hebben de voorkeur voor (hoge) lintbebouwing in dorpen en steden, waardoor de aanwezigheid niet aannemelijk is. Er is gezocht naar mogelijke nestlocaties in de te slopen bebouwing, welke negatieve effecten zouden kunnen ondervinden van de geplande werkzaamheden. Er zijn in de te slopen bebouwing geen mogelijke nestlocaties in de aangetroffen. Nader onderzoek naar de gierzwaluw wordt dan ook niet nodig geacht.

Huismus. Voor de huismus zijn geen vaste rust-, en/of verblijfplaatsen gevonden onder de daken van de te slopen bebouwing. Er is gezocht naar aanwezige sporen in de vorm van nesten en nestmateriaal of uitwerpselen in- en nabij te slopen bebouwingen, deze zijn allen niet aangetroffen (zie afbeelding 7 en 8). Het te slopen bijgebouw heeft geen dakbeschoot en onder het dak van de overkapping kunnen mussen niet komen door de platte vorm van de dakpannen. Ook waren er tijdens het veldbezoek huismussen hoor- en zichtbaar aanwezig in en rondom de te slopen bebouwing. Nader onderzoek naar huismussen wordt dan ook niet nodig geacht.



Afbeelding 7 en 8: geen nesten/ nestlocaties van huismussen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Bron: BNL advies.
Datum: 28-07-2022

Uilen. De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van steenuil en kerkuil in te slopen bebouwing kan worden uitgesloten wegens het ontbreken van invliegopeningen naar afgesloten donkere zolders van de te slopen bebouwing. Er zijn verder ook geen sporen van uilen aangetroffen in de vorm van uitwerpselen, prooidieren of braakballen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de kerk- en steenuil wordt dan ook niet nodig geacht.

Overige soorten. In omgeving van het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde nesten- of sporen van boombewonende broedvogels waargenomen. Op basis hiervan kunnen soorten als boomvalk, buizerd, havik, sperwer, ransuil en wespendif worden uitgesloten van aanwezigheid, nader onderzoek naar deze soorten wordt dan ook niet nodig geacht.

Ook voor soorten als de boomvalk en ransuil, zijn geen mogelijke nestlocaties aangetroffen. Deze soorten gebruiken vaak oude kraaien- en eksternesten om te nestelen, deze zijn in de directe omgeving van het plangebied niet aangetroffen.

4.2.2 Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied en directe omgeving is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten (categorie 5 soorten). Het plangebied is geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in (open) gebouwen en nestkasten, zoals spreeuw, zwarte roodstaart, koolmees en pimpelmees.

Wanneer buiten het broedseizoen (15 maart - 15 augustus) gewerkt wordt (slopen van bebouwingen), kunnen geen negatieve effecten ontstaan. Voor deze soorten geldt tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht.

4.2.3 Algemene broedvogels

Het plangebied en de directe omgeving is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene broedvogels. De heesters en de bomen binnen het plangebied zijn een geschikte nestplaats. Dit betreft soorten als zanglijster, houtduif en merel. Gezien de geplande ontwikkelingen vormen deze in geen enkele vorm een bedreiging voor deze soorten, wanneer buiten het broedseizoen (15 maart - 15 augustus) gewerkt wordt (slopen van bebouwingen). Hiervoor geldt tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht.

4.2.4 Werken binnen het broedseizoen

Werken binnen het broedseizoen (slopen van de bebouwingen) is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en nesten van algemene broedvogels. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

4.3 Soorten Habitatrichtlijn

4.3.1 Vleermuizen

De te slopen bebouwingen binnen het plangebied, zijn gezien het bureauonderzoek, potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Te denken valt dan aan de gewone dwergvleermuis. Uit de verspreidingsatlas (NDFF) kwam naar voren dat deze soort ook eerder gezien is in de directe omgeving van het plangebied.

De te slopen bebouwing is gecontroleerd op de (mogelijke) aanwezigheid / vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. In de gevel zijn geen gaten, scheuren, open stootvoegen of open ventilatieroosters aanwezig. Ook de boeiboorden sluiten goed aan waardoor vleermuizen niet onder het dak of achter gevel bekleding kunnen komen. Het te slopen bijgebouw bevat geen open ruimten tussen het dak en de dakplaten of anderzijds mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen en in de te slopen overkapping zijn geen mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen.

Ook zijn er geen sporen van vleermuizen in- en nabij de te slopen bebouwing aangetroffen in de vorm van uitwerpselen of afgebeten vlindervleugels. Nader onderzoek naar vleermuizen in de te slopen bebouwing wordt niet nodig geacht, door de afwezigheid van mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Beplantingen.

Er zijn geen bomen met holten/ scheuren aanwezig in de directe omgeving van het plangebied, wat de aanwezigheid van vleermuizen mogelijk zou maken.

Geconcludeerd kan worden dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de aangrenzende bomen aanwezig zijn, welke nadelige effecten kunnen ondervinden van de geplande werkzaamheden (eventuele kap). Nader onderzoek naar vleermuizen in bomen wordt dan ook niet nodig geacht.

4.3.2 Overige Habitatrichtlijn soorten

Het plangebied is ongeschikt voor overige habitatrichtlijnsoorten die volgens de Habitatrichtlijn beschermd zijn. Gezien de geplande werkzaamheden en de afwezigheid van water/ geschikt habitat is nader onderzoek op overige habitatrichtlijn soorten niet nodig.

4.4 Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is mogelijk geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen en als functioneel leefgebied voor grondgebonden zoogdieren waarvoor in de provincie Noord-Brabant geen vrijstelling geldt zoals de wezel, hermelijn, bunzing en steenmarter.

Geschikte openingen naar potentiële verblijfplaatsen zoals oude zolders, en vlieringen zijn voor de steenmarter afwezig. Tijdens de quickscan flora en fauna is concreet gezocht naar sporen in de vorm van mogelijke verblijfslocaties van steenmarters zoals (hooi)zolders, takkenhopen, steenhopen, ruigten, etc. en sporen in de vorm van pootafdrukken, hollen, uitwerpselen en prooidieren. Deze zijn zowel in de te slopen bebouwing als in de aangrenzende te behouden bijgebouwen niet aangetroffen.

Gezien de afwezigheid van geschikte heggen, houtwallen, etc. nabij de te slopen bebouwing en de afwezigheid van stobalen/ een hooizolder voor winterverblijven, is het plangebied niet geschikt voor de aanwezigheid van de hermelijn, wezel en bunzing.

Conclusie: er is rondom de te slopen bebouwing geen geschikt habitat aangetroffen voor de steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing, door de afwezigheid van geschikte structuren.

Het plangebied is potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaats en als functioneel leefgebied voor algemene soorten als egel, konijn en (spits)muizen waarvoor in Noord-Brabant een provinciale vrijstelling geldt.

4.4.1 Amfibieën en reptielen

Het plangebied (direct aangrenzende omgeving te slopen bebouwingen) is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor amfibieën en reptielen waarvoor in de provincie Noord-Brabant geen vrijstelling geldt, zoals de alpenwatersalamander en kamsalamander. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

4.4.2 Libellen

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor Nationaal beschermde soorten libellen door de afwezigheid van een geschikt habitat. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

4.4.3 Dagvlinders

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor Nationaal beschermde soorten dagvlinders. Het bronnen- en veldonderzoek hebben ook geen (mogelijke) aanwezigheid aangetoond. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

4.4.4 Vaatplanten

Potenties voor nationaal beschermde plantensoorten zijn binnen het plangebied afwezig. Binnen het plangebied zijn voedselarme of kalkrijke bodem en akkerreservaten afwezig.

4.4.5 Effectbeoordeling en toetsing

Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt: egel, konijn en verschillende soorten (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1 Soorten Vogelrichtlijn

5.1.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Naderonderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht.

Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

5.1.2 Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwing) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart - 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

5.1.3 Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen, hagen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart - 15 augustus).

Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren.

Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

5.2 Soorten Habitatrichtlijn

5.2.1 Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

5.2.2 Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikt habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

5.3 Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

6. Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijf ik.

Met vriendelijke groet,
Ing. R.J.L. Bijvelds
Ecoloog BNL advies



05-08-2022

Geraadpleegde bronnen/ literatuuronderzoek

1. Verspreidingsatlas NDFF. Aangetroffen soorten per atlasblok vanaf het jaar 2010.
Soorten opgevraagd: zoogdieren.
<https://www.verspreidingsatlas.nl/biodiversiteit/soortenlijst-per-atlasblok.aspx>
2. BIJ12: Kennisdocumenten kerkuil, steenuil, huismus, gierzwaluw.
<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>
3. Waarneming.nl, aangetroffen soorten afgelopen dagen rondom projectgebied
4. Zoogdierverseniging: leefwijze bunzing
<https://www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/bunzing>
5. Zoogdierverseniging: leefwijze wezel
<https://www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/wezel>

Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog



In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Marli Claesen

Adres: Gewandhuis 6

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

~~ja~~ / nee

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

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

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

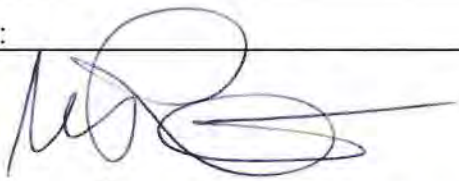
ja / ~~nee~~

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

~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

18.06.22 
Marli Claesen

Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Alcanters

Adres: Gewandhuis 1

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

☒ ja / ☐ nee

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

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

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

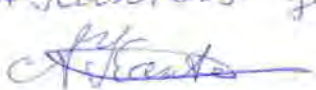
☒ ja / ☐ nee

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

☒ ja / ☐ nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

17-6-2022 -
Alcanters Gewandhuis 1


Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Chris en Tisha Schouten

Adres: VOLKELSEWEG 2 BOEKEL

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

~~ja~~ / nee

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

~~Omwonende~~ / buurtbewoner / ~~huurder~~ pand / ~~anders n.l.~~

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

ja / ~~nee~~

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

~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Betreft wijziging bestemming
Gewandhuis 7 Boekel.

Datum: Naam en handtekening:

16-7-2022

C. Schouten



Bijlage: schets beoogde situatie

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: *P v Gerwen*

Adres: *gewandhuis 13*

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

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

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

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

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

14-6-2022


Bijlage: schets beoogde situatie