

Ruimtelijke onderbouwing

Statenweg 22-24 te Venhorst

Colofon

Rapport: Statenweg 22-24 te Venhorst

Rapportnummer: 5689BS02

Status: Definitief

Datum: Augustus 2022

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gsadviesgroep.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Doel	6
1.3 Plangebied	6
1.4 Vigerend plan	6
1.5 Leeswijzer	7
2 PLANOMSCHRIJVING	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Planontwikkeling	10
3 BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	16
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	17
3.1.3 <i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 <i>Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014</i>	18
3.2.2 <i>Provinciaal Milieu- en Waterplan (2016-2021)</i>	20
3.2.3 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	21
3.2.4 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	22
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 <i>Structuurvisie Boekel</i>	28
3.3.2 <i>Vitaal Buitengebied Boekel</i>	29
3.3.3 <i>Beleidsnotitie erfbeplantingen</i>	29
3.3.4 <i>Omgevingsplan</i>	33
4 OMGEVINGSASPECTEN	39
4.1 Milieu	39
4.1.1 <i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	39
4.1.2 <i>Bodem</i>	41
4.1.3 <i>Lucht</i>	41
4.1.4 <i>Geur</i>	43
4.1.5 <i>Geluid</i>	44
4.1.6 <i>Externe veiligheid</i>	45
4.2 Water	47
4.3 Natuur	49
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	49
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	50
4.4 Cultuurhistorie	51
4.5 Archeologie	52

4.6	Stedenbouw en Landschap	53
4.7	Mobiliteit	57
4.8	Feitelijke belemmeringen	58

5 UITVOERBAARHEID **59**

5.1	Economische uitvoerbaarheid	59
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
5.2.1	<i>Overleg</i>	59
5.2.2	<i>Zienswijzen</i>	59

Bijlagen

Bijlage 1	Bestaande situatie
Bijlage 2	Toekomstige situatie
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing
Bijlage 4	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 5	Quick scan flora en fauna
Bijlage 6	Omgevingsdialoog
Bijlage 7	Ontwikkelingen Commercieel vastgoed



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op de locatie Statenweg 22-24 te Venhorst.

De locatie Statenweg 22-24 is momenteel bestemd als een agrarisch technisch hulpbedrijf, meer specifiek een varkenstransportbedrijf. In de afgelopen tijd is de bedrijfsvoering op de locatie gewijzigd. Er is niet langer sprake van uitsluitend een varkenstransportbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn breder geworden, er is nu sprake van een veehandels- en transportbedrijf met niet meer enkel het transport van varkens.

Het aanwezige kantoorgebouw, voorheen ook in gebruik als varkensveiling, is met de wijziging van de bedrijfsvoering niet langer in gebruik. Een nieuwe invulling binnen de vigerende mogelijkheden in het omgevingsplan ligt niet voor de hand, gezien de specifieke gebruiksmogelijkheden. Daarnaast is het gebouw in slechte staat van onderhoud en heeft het een negatieve uitstraling op de omgeving.

Het voornemen is om de bestemming van het perceel te wijzigen zodat deze overeenkomt met het daadwerkelijke gebruik. Verder wordt er bij deze activiteiten een nieuwe nevenfunctie toegestaan. Dit betreft een bedrijfsverzamelgebouw, waarbij de bestaande bebouwing aan de voorzijde van het perceel gesloopt wordt en vervangen door een nieuw kleiner gebouw dat beter in de omgeving past. Bovendien worden ter verdere inpassing groene elementen op het terrein toegevoegd en veel verharding verwijderd.

Tot slot zal een bestaand bedrijfsgebouw worden toegevoegd aan de bestaande woonbestemming en gaan dienen als bijgebouw bij deze woning. De andere woning zal grond krijgen voor een grotere tuin en een klein deel van het bedrijfsp perceel krijgt de agrarische bestemming.

Na overleg is de gemeente tot een principeakkoord gekomen voor de realisatie van het gehele plan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende omgevingsplan. Het gewenste initiatief loopt mee in een herziening van dit plan.

1.2 DOEL

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat de ontwikkeling van plan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle Wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Statenweg 22-24 te Venhorst. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Venhorst, sectie D, nummers 2274, 2980, 3112, 3113, 3464, 3540, 3541, 3542, 3543 en 3544. Onderstaand is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Boekel, ten westen van de kern Venhorst en ten oosten van de kern Boekel.

Figuur 1

Ligging plangebied
(bron: www.topotijdreis.nl)



1.4 VIGEREND PLAN

Op de locatie is het Omgevingsplan "Buitengebied 2016" en de daarop volgende herzieningen van dit Omgevingsplan van toepassing. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Bedrijf, agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf'. De locatie is specifiek bestemd tot 'Varkenstransportbedrijf'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het omgevingsplan weergegeven.

Figuur 2

Ligging binnen omgevingsplan (bron: boekel.crotec-omgevingsplan.nl/)



1.5 LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie.

2 PLANOMSCHRIJVING

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het plangebied en de heide ten oosten hiervan werd in de periode rond de tweede wereldoorlog ontgonnen; de landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning.

Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is de aanwezigheid van:

- a. houtwallen, groensingels of bomenrijen aan de veldkanten,
- b. geschoren hagen, hoogstamfruitbomen en solitaire bomen als noot en kastanje nabij de bebouwing.

In de 1931 werd ter hoogte van het plangebied nog steeds heide en bos gekarteerd. In de navolgende decennia werd de heide ontgonnen en werd de Statenweg van betekenis als verbindingsweg. In 1956 wordt een bebouwing nabij de aantakking met de huidige Hoekstraat gekarteerd. De Statenweg ontwikkelde zich rond de tweede wereldoorlog tot een halfopen bebouwingslint. Zie de karteringen uit 1931 en 1956 rechtsboven.

In de navolgende decennia werd de bebouwing in het plangebied en in de context uitgebreid. Het bebouwingslint langs de Statenweg onderging een verdichting. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de wegenstructuur en de verkaveling werden herzien. Tussen de bebouwde erven ten noordoosten van het plangebied werden open ruimtes gegeneerd, rond bebouwde erven ten westen van het plangebied werden groensingels gerealiseerd. In 1978 was het plangebied aan een kruising van wegen gelegen. In 1978 werd een grotere bebouwing aan de noordwestkant van het plangebied gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied werden een waterbekken en een door houtwallen omzoomd terrein gekarteerd.

De in 1978 aangetroffen bebouwing werd tegen het einde van de 20ste eeuw eerst aan de westkant en vervolgens aan de oostkant in zuidelijke richting uitgebreid. Het terrein ten zuiden van het plangebied werd aanvankelijk omzoomd door houtwallen; deze werden tegen het einde van de 20ste eeuw

gerooid. Op het ten zuiden gelegen perceel werden twee langgerekte gebouwen gerealiseerd. In het eerste decennium van de 21ste eeuw werd de bebouwing in het plangebied nog uitgebreid met kleinere aanbouwen aan de zuidkant en westkant. Daarna zijn betreffende de situatie en bebouwing in het plangebied weinig veranderingen te constateren. In de context van het plangebied is in de 21ste eeuw een lichte intensivering van het bodemgebruik in de vorm van uitbreidingen van boomkwekerijen en kassen te constateren.

Het plangebied is gelegen in een landschap waarvan de ruimtelijke opbouw gevormd wordt door bomenrijen en de bebouwing en beplanting op verdichte erven. Het ruimtelijk kader wordt in engere zin gevormd door navolgende elementen:

- a. de bomenrij langs de Statenweg zelf, de Hoekstraat, en de ten noordwesten gelegen Wanroyseweg,
- b. de bebouwing en beplanting op omliggende buurerven.

De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren vijftig. Het maakt oorspronkelijk deel uit van een halfopen lintbebouwing langs de Statenweg. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd, werd de wegenstructuur en verkaveling herzien. Het plangebied maakt sindsdien deel uit van een bebouwingscluster aan een kruising van wegen gelegen. In de jaren zeventig werd een groter gebouw gerealiseerd; dit werd nadien frequenter uitgebreid.

De aanwezige bebouwing inmiddels bestaat uit:

- a. een in de jaren zeventig gerealiseerd en daarna diverse malen uitgebreid, bedrijfsgebouw aan de noordoostkant van het plangebied,
- b. de ten westen hiervan gelegen bedrijfswoning met een bijbehorende berging.

Functies

Er is in de huidige situatie in hoofdzaak sprake van bedrijfs- en woonbestemmingen en enkele agrarische bedrijven. Onderstaand is een uitsnede van de locatie binnen het omgevingsplan weergegeven.

Figuur 3

Uitsnede verbeelding
omgevingsplan, omge-
ving Statenweg 22-24



2.2

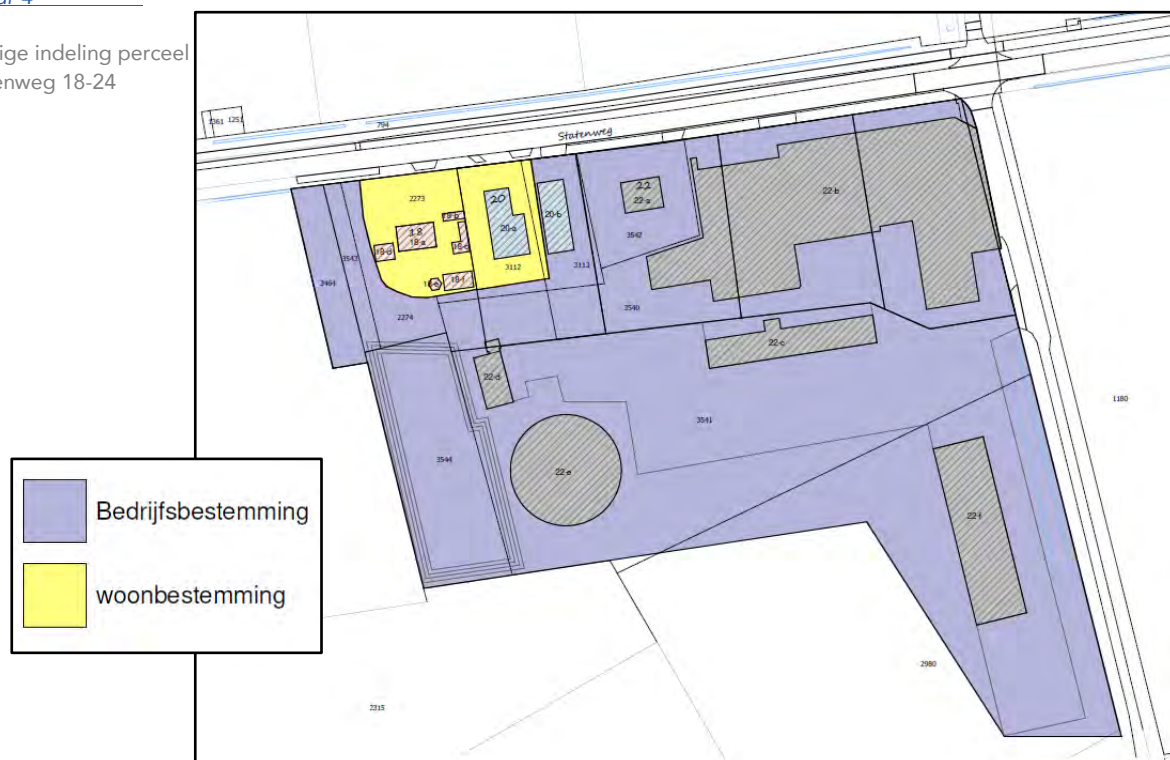
PLANONTWIKKELING

Huidige situatie

Op dit moment is de locatie specifiek bestemd tot varkenstransportbedrijf. Alle bebouwing op het terrein is ten behoeve van deze functie. Ten behoeven van deze functie zijn aanwezig een bedrijfsgebouw met gebouw voor het wegen van en handel in dieren, een stal met sleufsilo, een wasstraat voor het reinigen van de transportwagen, een mestsilo en een waterbassin. Verder is aanwezig een bedrijfswoning.

De bedrijfsbestemming ligt aan de westzijde om twee woonbestemmingen heen. Zie ook de als bijlage 1 bijgevoegde situatietekening van de huidige situatie.

Huidige indeling perceel
Statenweg 18-24



Dit marktbeeld wordt bevestigd door de marktonderzoeken van NVM, zie hieronder de provinciale informatie van Noord-Brabant en de landelijke ontwikkeling in het stuk 'Ontwikkeling commercieel vastgoed 2021 Q3'. Deze stukken zijn als bijlage bij de onderbouwing gevoegd.

Uit een marktonderzoek uitgevoerd door een geregistreerd makelaar komt naar voren dat de regionale markt voor bedrijfsruimten in de regio Oss,

Uden, Meierijstad en omliggende dorpen kan zeer goed worden genoemd. Na jaren van toenemende vraag, is er momenteel schaarste van bestaande bedrijfsruimten in zowel de huur- als koopsfeer en uitgeefbare bedrijventerreinen t.b.v. de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen. Dit geldt ook specifiek voor de gemeente Boekel, waar nauwelijks bestaand aanbod van bedrijfsruimten is en de gemeente nog maar 1 kavel van het nieuwe ontwikkelde bedrijventerrein De Vlonder West fase 3, uitgeefbaar heeft. De verwachting van de gemeente is dat zij daarna pas in 2025 opnieuw kavels beschikbaar hebben. In de dorpen, zoals Boekel / Venhorst is in de huursfeer vooral behoefte aan en vraag naar kleinschaligere bedrijfsruimten met een oppervlakte van 250-1.000 m². In dit segment is momenteel nauwelijks tot geen aanbod in de markt. De extra plus die hier wordt gemaakt is dat er een kwalitatief hoogwaardig pand wordt ontwikkeld waarin ruimte is voor gezamenlijke voorzieningen als een overlegruimte, kantine en receptie. Zelfstandig kunnen deze groep ondernemers vaak niet voorzien in dergelijke behoefte, waarmee er niet alleen een oplossing wordt geboden in de kwantitatieve zin (ruimte voor bedrijvigheid), maar ook in kwalitatieve zin door te voorzien in de behoefte van ondernemers in de gezamenlijke voorzieningen. Daarmee onderscheidt het plan zich van vele andere ontwikkelingen, wat de vraag naar het pand alleen maat toe zal laten nemen.

Dit marktbeeld wordt bevestigd door de marktonderzoeken van NVM, zie hieronder de provinciale informatie van Noord-Brabant en de landelijke ontwikkeling in het stuk 'Ontwikkeling commercieel vastgoed 2021 Q3'. Deze stukken zijn als bijlage bij de onderbouwing gevoegd.

Toekomstige situatie

De activiteiten op de locatie zijn breder dan zoals deze nu specifiek bestemd zijn. Het zijn niet alleen varkens die getransporteerd worden, maar ook andere landbouwdieren. Vandaar dat de aanduiding wordt gewijzigd naar 'vee-transport en -handelsbedrijf'. Hiermee blijft de hoofdbestemming van het perceel gelijk, te weten 'Bedrijf, agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf'. Alleen de aanduiding wijzigt, zodat dit aansluit bij het huidige gebruik van het perceel.

Met het plan wordt op het perceel verder een nieuwe nevenfunctie mogelijk gemaakt. Het gebouw dat voorheen gebruikt werd ten behoeve van de varkensveiling en kantoor bij het bedrijf heeft zijn functie verloren. Er is gezocht naar een nieuwe invulling voor dit deel van het perceel en die is gevonden in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven met een maximale milieucategorie 2. Het bestaande gebouw is echter niet geschikt voor die functie. Het is in slechte staat van onderhoud en de indeling is ongeschikt. Hierom wordt de bestaande bebouwing op dit deel van het perceel geheel gesloopt (rood gebouw in voorgaande figuur) en vervangen door een

nieuw gebouw. Een gebouw dat stedenbouwkundig beter in de omgeving past. Verder zal dit gebouw een kleinere omvang hebben dan het bestaande gebouw. Bij de bestaande bedrijfswoning komt eveneens een nieuw bedrijfsgebouw.

Tot slot vindt er een herverkaveling plaats van de percelen. Ingecapseld in de bestaande bedrijfsvoering liggen twee woonbestemming. Deze woonbestemming worden met dit plan vergroot. Een deel van de gronden worden toebedeeld aan deze woonbestemmingen. Ook gaat een bestaand gebouw dienen als bijgebouw bij de woning Statenweg 20. Een klein deel van het perceel krijgt de agrarische bestemming.

Het deel van het perceel dat gebruikt wordt ten behoeve van het vee-transport- en handelsbedrijf blijft qua inrichting ongewijzigd.

Met de herontwikkeling wordt het gebruik van het perceel toekomstbestendig. Verder vindt er door de sloop van het bestaande gebouw aan de voorzijde een aanzienlijke stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering plaats in het gebied. Het huidige gebouw staat kort op de weg en past qua uitstraling niet in het gebied. Bovendien is het perceel zeer beperkt landschappelijk ingepast. De herontwikkeling biedt mogelijkheden om dit aan te pakken.

Figuur 5

Huidige bebouwing vanaf de Statenweg (boven) en Hoekstraat (onder).



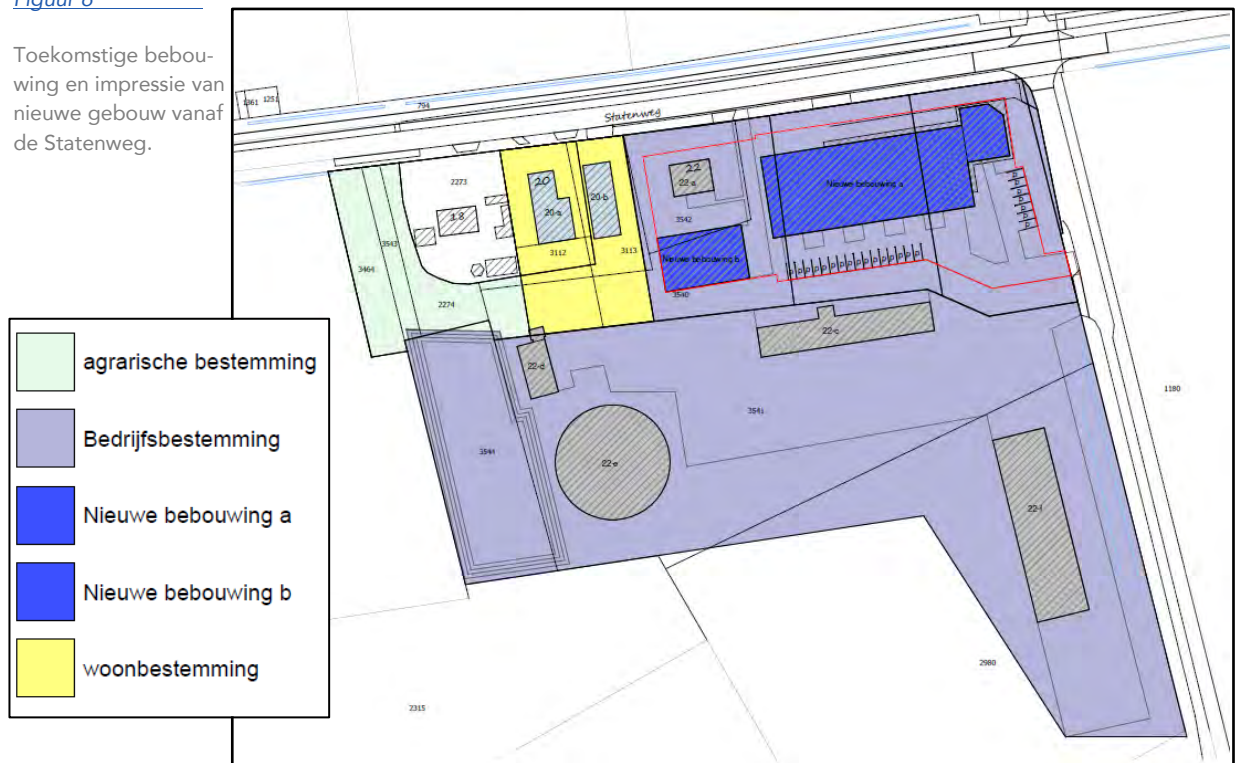
Het gebouw wordt met de herontwikkeling verder van de weg af gelegd. Daarnaast wordt de oppervlakte van dit gebouw op het perceel verkleind. Er wordt 3.660 m² gesloopt. En de nieuwbouw heeft een oppervlakte van in totaal 2.040 m². Netto verdwijnt er dus 1.620 m² bebouwing. De bedrijfsbestemming wordt verkleind tot 23.719 m². Dit is een afname van 2.701 m². Hiervan is 4.402 m² bebouwd.

Een deel van de gronden welke nu een bedrijfsbestemming hebben, worden toebedeeld aan de twee woonbestemmingen. Hiermee krijgen deze de be-

schikking over een groter perceel. De twee woonbestemmingen worden vergroot tot totaal 2.028 m². Dit is een toename van 1.868 m². Daarnaast zal de bestaande inrit te westen van de van de woning Statenweg 18 komen te vervallen. De verharding wordt verwijderd en deze gronden krijgen een agrarische bestemming, net als de gronden ten zuiden van deze woning. Deze hebben een oppervlakte van 1.505 m². Zie ook de als bijlage 2 bijgevoegde situatietekening van de toekomstige situatie.

Figuur 6

Toekomstige bebouwing en impressie van nieuwe gebouw vanaf de Statenweg.



Met dit plan wordt de het perceel waar de ontwikkelingen plaatsvinden landschappelijk ingepast. Zie daartoe naast het inpassingsplan in de bijlagen ook navolgende figuur.

Figuur 7

Inpassing perceel Statenweg 22-24.



In de toekomstige situatie wordt het gebruik van het perceel als onderstaand.

3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met de ontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwing op het perceel substantieel af. Bovendien worden de mogelijkheden van de bedrijfsvoering beperkt tot bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Hiermee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking hoeft niet verder doorlopen te worden.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ▶ ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- ▶ veranderend klimaat;
- ▶ achteruitgang biodiversiteit;
- ▶ veranderend landelijk gebied;
- ▶ toenemende behoefte aan duurzame energie;
- ▶ toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ toenemende mobiliteit.

Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met

streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in accentgebied agrarische ontwikkeling (zie onderstaand figuur).

Vanuit provinciaal perspectief zijn op de structurenkaart gebieden aangegeven waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken.

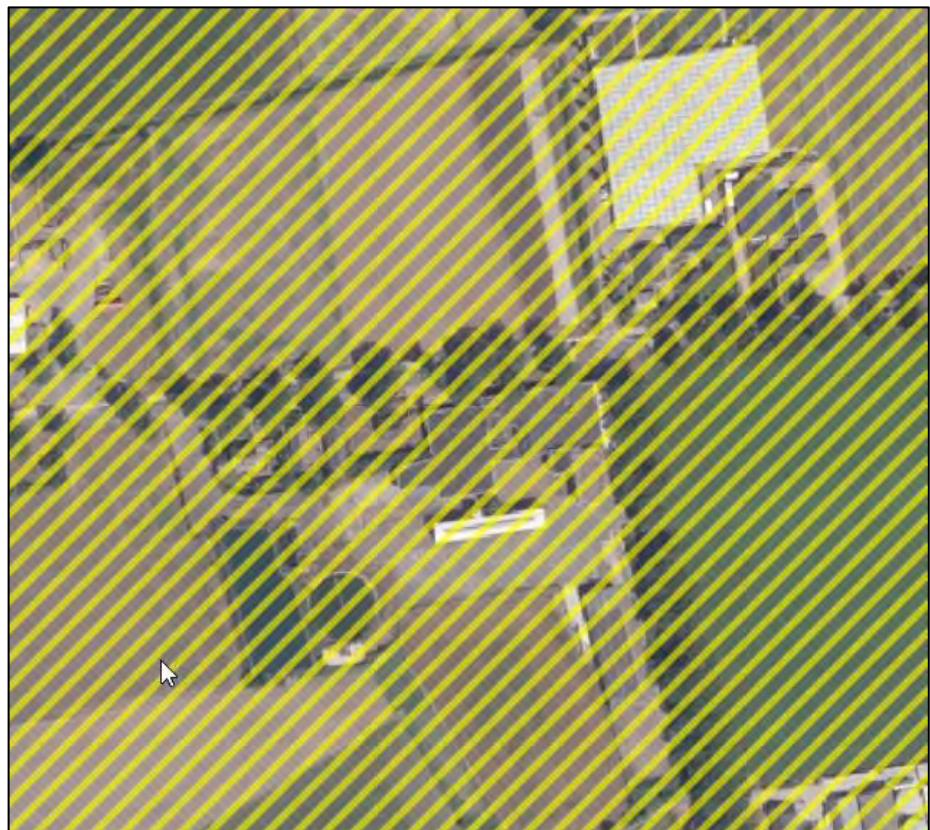
Accentgebied agrarische ontwikkeling

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid voor het gemengd landelijk gebied. Dit beleid is als volgt: In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

In aanvulling hierop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie en het steeds verder sluiten van kringlopen een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

Figuur 8

Ligging binnen structuurkaart, accent gebied agrarische ontwikkeling, binnen



Het voorliggende plan past binnen de kaders van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie. Het beleid uit de structuurvisie is vertaald naar de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening. Dit voorliggende plan is concreet getoetst aan deze regels uit de Interim omgevingsverordening, zie verderop in deze paragraaf.

3.2.2

Provinciaal Milieu- en Waterplan (2016-2021)

In het Provinciale Milieu- en Waterplan (PMWP) is vast gelegd hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. Doelen van het PMWP betreffen:

- ▶ Voldoende water voor mens, plant en dier;

- ▶ Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- ▶ Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- ▶ Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Onderhavige locatie heeft de functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied'. Hieronder vallen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Binnen het provinciale waterplan heeft het plangebied geen bijzondere aanduiding. Het Waterplan heeft geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

3.2.3 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

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

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

De provincie vier hoofdpogaven geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;

- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

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

Voor het toevoegen van een nieuwe nevenfunctie zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Wel is het van belang dat op een duurzame en klimaatbestendige wijze wordt gebouwd.

Bij de beëindiging van een deel van de bestaande bedrijfsvoering neemt de uitstoot van geluid af. Dit draagt bij aan de doelstellingen van de provincie.

Bij het oprichten van de gewenste nieuwe bedrijfsvoering zal worden gekeken naar een passende manier van bouwen en gebruik van materialen om te komen tot een duurzame en klimaat bestendige ontwerp. Daarnaast kunnen bij de voorgenomen ontwikkeling mogelijkheden worden onderzocht voor een verdere verduurzaming van de huidige bebouwing en/of naar mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

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

3.2.4 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 juli 2022 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij 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 of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening. Het plan zie op het toevoegen van een nevenfunctie bij de bestaande bedrijfsvoering.

De regels welke van toepassing zijn bij de ontwikkeling van de nevenfunctie zijn vastgelegd in artikel 3.73. en luiden als volgt:

Lid 1.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2.

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

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

Lid 3.

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

In het navolgende wordt getoetst aan de regels:

Ad 1 a.

Met de ontwikkeling ontstaat een nieuwe economische drager in het buitengebied. Dit betreft een nieuwe bedrijfsmatige functie, in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw (maximaal milieucategorie 2) die wordt ondergebracht in een nieuw te realiseren gebouw. Deze functie is qua omvang en uitstraling ondergeschikt aan de bestaande bedrijfsvoering. De herontwikkeling past binnen de kaders die voor het gebied gesteld zijn.

Een bestaande bouwwerk wordt, doormiddel van een herbegrenzing van de bestemmingen, als bijgebouw aangemerkt bij de bestaande woning aan de Statenweg 20.

Met het plan zal het aantal bewegingen ten opzichte van de bestaande situatie afnemen. De agrarische ontwikkelingen in het gebied worden niet belemmerd. De locatie is al bestemd als niet-agrarisch bedrijf.

De grootste plus van het project zit in de sterke verbetering van de omgevingskwaliteit die voorkomt uit de sloop van het huidige pand in combinatie met de voorgestelde landschappelijke inpassing. Dit pand heeft een negatieve uitstraling op de gehele omgeving

Ad 1 b.

Er is geen sprake van afsplitsing van het bouwperceel.

Ad 1c.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en overtollige bebouwing ten westen van de Statenweg 18 wordt verwijderd. Een bestaand gebouw, met een oppervlakte van 150 m², wordt binnen de woonbestemming van de woning Statenweg 20 gebracht. Dit gebouw gaat gebruikt worden als bijgebouw bij deze woning. Voor het te slopen gebouw wordt een kleiner, meer passend gebouw, voor teruggebouwd. De overige bebouwing binnen de bedrijfsbestemming blijft in gebruik ten behoeve van de bestaande bedrijfsvoering. Er is, naast de sloop van het verouderde bedrijfsgebouw, geen sprake van overtollige bebouwing.

Ad 1 d.

De nevenactiviteit heeft geen betrekking op de genoemde activiteiten. De bedrijven zijn niet gericht op het aantrekken van bezoekers.

Ad 2 a.

De publieksaantrekkende werking is beperkt. Het zijn met name de werknemers en leveranciers die op de locatie komen.

Ad 2b.

De nieuwe gebruiksactiviteiten zijn beperkt tot bedrijvigheid in categorie 1 en 2.

Ad 2c.

Opslag en stalling zal plaatsvinden in de gebouwen.

Ad 3

De bedrijvigheid die gebruik zal maken van het pand is kleinschalig en hiermee passend in het gebied. Dit blijkt ook uit de volgende paragraaf en hoofdstuk 4.

De ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.2.5

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft op 23-03-2021 de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant in ontwerp ter inzage gelegd. De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking zal treden.

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. Deze afweging is gemaakt in de Themafiches omgevingsverordening, die in februari 2020 zijn vastgesteld. 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, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. 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.

Bij de omgevingsverordening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ▶ een gebruikersvriendelijke verordening met een duidelijke opbouw en eenvoudige regels;
- ▶ geen dubbele regelgeving dus er worden geen regels gesteld voor aspecten die al op nationaal niveau zijn geregeld;
- ▶ regels ondersteunen de uitvoering en nieuwe manier van werken uit de omgevingsvisie en brengen partners als gemeenten, waterschappen, ondernemers en bewoners zoveel mogelijk in positie om eigen verantwoordelijkheid te nemen;
- ▶ regels bieden waar mogelijk ruimte voor eigen invulling en afweging, bijvoorbeeld door meer te werken met doelvoorschriften en open normen;
- ▶ een ja, mits benadering door het positief formuleren van voorwaarden.

De ontwerp Omgevingsverordening bevat regels voor het ontwikkelen van nevenactiviteiten. De regels welke van toepassing zijn vastgelegd in artikel 3.78. en luiden als volgt:

Lid 1 Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan regels bevatten voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. de ontwikkeling geen betrekking heeft op:
 - a. een kantoor met baliefunctie;
 - b. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
 - c. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

Lid 2 Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 4.13 en stelt regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Lid 3 Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De sterking van deze regels is gelijk aan de regels zoals deze gelden in de huidige Interim Omgevingsverordening. Voor de beoordeling van wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf. De conclusie is dat de ontwikkeling van de nevenactiviteit passend is binnen de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 *Structuurvisie Boekel*

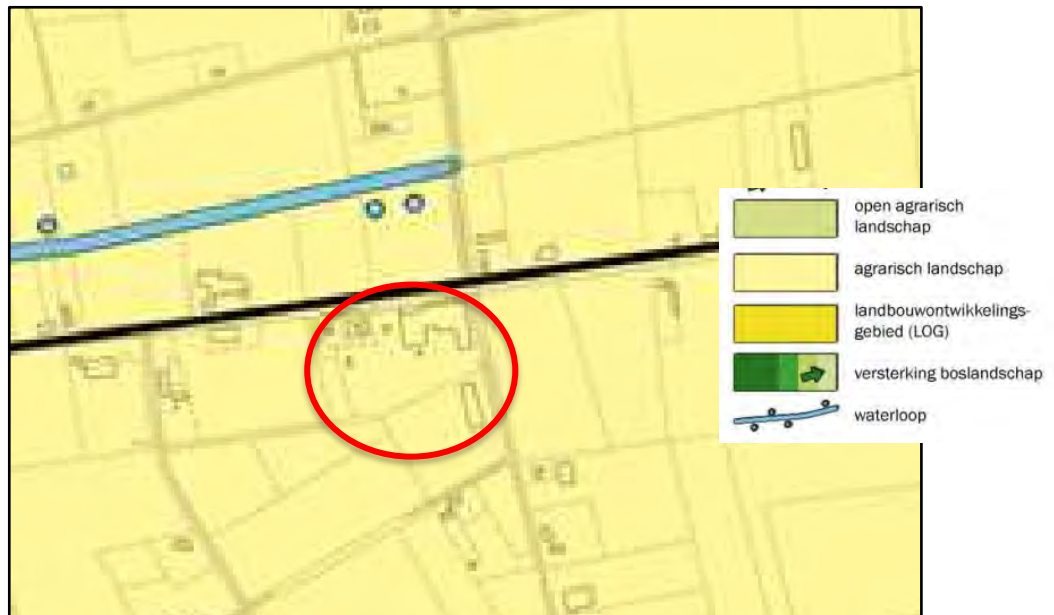
Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

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 'agrarisch landschap'.

Figuur 9

Kaart Structuurvisie Boekel



Het gebied dat is aangeduid als 'agrarisch landschap' bestaat voornamelijk uit landbouwgebieden. Direct ten oosten van Boekel is sprake van een min of meer half gesloten landschap dat zich typeert door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen. Richting het oosten wordt het wegen- en verkavelingspatroon steeds rationeler. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik. Binnen het agrarisch landschap kunnen bestaande agrarische bedrijven uitbreiden en zijn er ontwikkelingskansen voor nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast biedt het gebied mogelijkheden aan agrariërs om hun activiteiten te verbreden. Hierbij valt te denken aan kamperen bij de boer, het stallen van caravans, boerengolf en andere kleinschalige recreatieve activiteiten. De bebouwing dient geconcentreerd te blijven langs enkele hoofdwegen, zodat het karakter van het landschap behouden blijft. Het sluipverkeer dient in deze gebieden veelal tegengegaan te

worden, mogelijk door aanpassingen aan de infrastructuur. Het agrarische landschap heeft ook betekenis voor de natuur. Met name daar waar waterlopen aanwezig zijn binnen het agrarische landschap dient ruimte gecreëerd te worden voor natuurontwikkeling en eventueel recreatief medegebruik.

Het initiatief past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boekel. De ontwikkeling in de vorm van een wijziging van een bestaand niet-agrarisch bedrijf gaat gepaard met de sloop van verouderde bedrijfsbebouwing en erfverharding. Hiervoor komt vervangende nieuwbouw met een gewijzigde bedrijfsfunctie in de plaats. De ontwikkeling draagt op een positieve manier bij aan de kwaliteit van het ontginningslandschap.

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.

De Strategie

- ▶ Zonering van prioritaire functies: In de structuurvisie is een zonering opgenomen ten aanzien van vormen van gebruik die prioritair zijn in de aangewezen gebieden. Dat betekent niet dat andere functies daar taboe zijn, maar wel dat zij de prioritaire functies niet mogen belemmeren;
- ▶ Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap: Het plan voorziet in een landschappelijke versterking door de sloop van een verouderd bedrijfsgebouw, dat wordt vervangen door een beter in het gebied passend gebouw. Daarnaast wordt door middel van erfbeplanting een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap;
- ▶ Zonering tussen luwte – rust – dynamiek: Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied, dit is een luw gebied. Hiermee wordt bedoeld dat er beperkingen worden gesteld aan de aard van vormen van gebruik, zoals verkeersaantrekkende, intensiteit van gebruik en verstoring van de primaire functie als productielandschap. De bestemmingsvlakwijziging is passend binnen luw gebied.
- ▶ Behoud van de balans tussen dorp en buitengebied: De visie biedt ruimte om op innovatieve wijze ook de traditioneel meer 'stedelijke' functies als wonen, werken, voorzieningen, bij te laten dragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijke gebied. Een leegstaand gebouw dat geen functie meer heeft wordt gesloopt en vervangen door een functie die de leefbaarheid van het gebied ten goede komt.

De Kwaliteitsgids

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Peelontginningenlandschap' (zie volgende figuur).

Figuur 10

Uitsnede kaart Vitaal
Buitengebied Boekel



Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Halverwege de 19e eeuw werd het mogelijk de heidevelden op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met bosjes en heide. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden.

Het Peelontginningenlandschap kent tegenwoordig een onderverdeling in twee deelgebieden: de jonge ontginningen en de bosrijke ontginningen. De jonge ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. De erven hebben een rationele indeling met een woonzone met de bedrijfswoning aan het ontginningslint (bomenlaan) en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter. Op de erven waar een schaalvergroting heeft plaatsgevonden, liggen de bedrijfskavels vaak 'kaal' in het landschap. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwing beeldbepalender is geworden. Met de ontwikkeling wordt een beeldbepalend gebouw, in negatieve zin, gesloopt en vervangen door een gebouw dat de uitstraling dat beter in het gebied past. Bovendien zorgt de landschappelijke inpassing ervoor dat het perceel als geheel beter in het landschap wordt opgenomen.

Waardering

In paragraaf 3.2 is reeds beschreven dat provinciale regelgeving gemeenten verplicht om bij de vaststelling van bestemmingplannen kwaliteitsverbete-

ring van het landschap na te streven. De manier waarop gemeenten hier invulling aan geven mag door de gemeenten zelf worden bepaald. De gemeente Boekel heeft gekwantificeerde waarden vastgesteld in 'Vitaal Buitengebied Boekel – waardering'. De gemeente Boekel kiest ervoor om waardering van bestemmingswinst en tegenprestaties direct te koppelen aan normatieve waarden van de ontwikkeling. Deze waarden hebben hoofdzakelijk betrekking op het toegestane gebruik van de ondergronden: door een ontwikkeling zal de bestemming van de ondergrond wijzigen, waardoor er ook een verandering in de grondwaarde optreedt. Ook extra bebouwingsmogelijkheden behoren naast de waardevermeerdering van de ondergrond tot de bestemmingswinst; door extra planologische ruimte in de bestemmingsplanregels op te nemen ontstaat er een waardevermeerdering. Een deel van de bestemmingswinst moet worden besteed aan de beoogde verbetering van de kwaliteit van het buitengebied in de vorm van een tegenprestatie. Dit kan in velerlei vormen plaatsvinden. De kosten voor de uitvoering van de kwaliteitsverbetering wordt uiteindelijk gewaardeerd.

Gemeente Boekel heeft er voor gekozen om te werken met vooraf vastgestelde bedragen. Dit om op voorhand helderheid te kunnen verschaffen. Ook wordt hiermee voorkomen dat er discussies over waarde tussen taxateurs plaatsvinden. Die discussies zouden de kosten onnodig kunnen opdrijven en hiermee zouden ontwikkelingen onmogelijk kunnen worden gemaakt. Aan de beleidsnota is een lijst met normatieve waarden gekoppeld die de hoogte van de tegenprestatie bepalen. Bij het bepalen van de tegenprestatie moet worden afgewogen wat wenselijk is en waarom. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de volgende:

- a. Uitvoerbaarheid: hoe groter de gevraagde bijdrage ten opzichte van de bestemmingswinst is, des te kleiner wordt de financiële uitvoerbaarheid van een ontwikkeling;
- b. Kwaliteit door ontwikkeling: hoe minder ontwikkelingen, des te minder kwaliteitsverbetering er zal plaatsvinden in het buitengebied;
- c. Gebiedszonering: bepaalde ontwikkelingen zijn in een bepaald gebied juist meer of minder wenselijk. In sommige gevallen kan een ontwikkeling als onwenselijk worden beschouwd, terwijl deze verderop juist misschien als doelstelling geldt. De gevraagde bijdrage kan op grond van de zonering "luwte – rust – dynamiek" uit de strategie Vitaal buitengebied variëren;
- d. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: de provincie vraagt om een bepaalde bijdrage in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze is niet concrete gekwantificeerd, maar een richtlijn in de regio Noord-oost-Brabant is 20% van de bestemmingswinst. In ieder geval vraagt de Verordening ruimte Noord-Brabant een verantwoording van de minimale kwaliteitsverbetering;

- e. Maatschappelijke meerwaarde: deze is moeilijk te kwantificeren in euro's, maar kan wel degelijk van groot belang zijn voor de vitaliteit van het landelijke gebied. Maatschappelijke meerwaarde kan als een vorm van tegenprestatie worden beschouwd door het bestuur, maar kan nooit het enige element van kwaliteitsverbetering kan zijn. Er zal altijd een bepaalde fysieke tegenprestatie met een ontwikkeling gepaard moeten gaan.

Berekening

De volledige kwaliteitsverbetering is volledig opgenomen in bijlage 4. In de huidige situatie vertegenwoordigd het perceel een waarde van € 2.221.150,- . In de toekomstige situatie is er sprake van een waarde van € 2.091.145,50. Met de ontwikkeling is geen sprake van een toename van de waarde van de bestemming. Naast de landschappelijke inpassing, welke is opgenomen als bijlage 3, is geen verdere investering in kwaliteitsverbetering noodzakelijk. .

Conclusie

De gewenste ontwikkelingen passen binnen de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'. Het plan geeft meerwaarde voor de gemeente en initiatiefnemer. Deze meerwaarde komt volgens de waardering en de kwaliteitseisen van de beleidsvisie als landschappelijke inpassing ten goede aan de omgevingskwaliteit.

3.3.3 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. Deze landschappelijke inpassing voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage.

3.3.4 Omgevingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte "Omgevingsplan Buitengebied 2016". Dit bestemmingsplan is op 22-02-2018 onherroepelijk geworden. De locatie heeft de hoofdfunctie 'Agrarisch Landschap', nader aangeduid als 'Bedrijf agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf'. Daarnaast heeft de locatie deels de dubbelfunctie 'Waarde Archeologie 3'.

Verder geldt voor de locatie enkele herzieningen. Deze herzieningen hebben geen invloed op de bestemming van de locatie. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden geboden in het plan. Een aanpassing van het plan is noodzakelijk.

De gemeente heeft middels een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen herontwikkeling van de locatie.

Figuur 11

Uitsnede verbeelding
Omgevingsplan



3.3.5 Delegatiebesluit

Bij het toepassen van het delegatiebesluit gelden de volgende beleidsregel(s), waaraan voldaan moet worden alvorens het college kan besluiten op dit plan:

- a) de ontwikkeling is toegestaan mits sprake is van een versterking van de in de gebiedsbeschrijving van het agrarisch landschap beschreven ruimtelijke kwaliteiten en beschrijving van buurtschappen zoals opgenomen in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel;

De ontwikkeling past binnen de gebiedsomschrijving van het agrarisch gebied. Bij het opstellen van de het landschappelijk inpassingsplan is hier ook rekening mee gehouden.

- b) de voorgenomen functies mogen niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het benodigde voorzieningen niveau van de dorpen;

De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de leefbaarheid van de dorpen, door het bieden van ruimte voor bedrijvigheid kan de leefbaarheid van de kernen juist versterkt worden, nu deze ruimte ontbreekt in de gemeente Boekel.

- c) er kan geen nieuwvestiging van of omschakeling naar bedrijven plaatsvinden die, gelet op de milieubelasting, verkeersaantrekkende werking en/of ruimtelijke uitstraling, op het bedrijventerrein in het komgebied thuis horen;

Het bedrijf de vestiging van een nevenfunctie bij een bestaande bedrijfsfunctie in het buitengebied. De bedrijvigheid is bedrijvigheid in categorie 1 en 2 wat mogelijk is in het buitengebied.

- d) voor zover sprake is van een functie waarbij doorgaans meerdere (kwetsbare) personen gedurende de gehele dag aanwezig zijn wordt gemotiveerd:
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;
 3. en zal een objectieve onafhankelijke deskundige partij advies worden gevraagd ter beoordeling van de onder punt 1 en 2 genoemde motivering dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten en ter beoordeling van de motivering aangaande de maatregelen om negatieve gezondheidseffecten te beperken of te voorkomen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig dit zorgen voor nadelige gezondheidseffecten de personen die verblijven in het plangebied. Verder betreft het bedrijvigheid in de categorie 1 en 2. Dit geeft op de omliggende gevoelige objecten ook geen nadelige gezondheidseffecten. Dit blijkt ook uit de toetsing in de navolgende hoofdstukken.

- e) de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename en de regels in het Omgevingsplan ten aanzien van 'Voldoende parkeergelegenheid' zijn van toepassing;

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast hebben de wegen in de omgeving een voldoende capaciteit om te voorzien in het verkeer van en naar de locatie te verwerken. Zie ook de navolgende hoofdstukken.

- f) de kwaliteit van het landschap zoals beschreven in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids wordt niet aangetast;

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee de kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Daarnaast wordt een gebouw met een lage architectonische kwaliteit gesloopt en vervangen door een gebouw met hogere kwaliteit.

- g) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van natuurwaarden;

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling geen sprake is van een aantasting van de natuurwaarden in het plan-gebied. Dit onderzoek is als bijlage bij dit rapport gevoegd.

- h) er is sprake van een goede landschappelijk erfinrichting van het perceel zoals bedoeld in de Beleidsnotitie erfbeplanting welke onderdeel is van het Omgevingsplan 2016;

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld volgens de voorwaarden van de Beleidsnotitie. Dit plan is als bijlage bij dit plan gevoegd.

1. en voor zover de locatie is gelegen in 'Peelontginningenlandschap', voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregel(s) voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
2. en voor zover de locatie is gelegen in de 'Overgang Kampenland-schap met enken naar Peelontginningenlandschap' voldoet aan de betreffende onderdelen van de beleidsregel(s) voor landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, kwaliteitsgids;
3. met dien verstande dat landschappelijke inpassing zoals bedoeld in de aanhef niet noodzakelijk is bij aanpassingen van de hoofdstruc-tuur van waterlopen;

De locatie is niet gelegen in deze gebieden.

- i) er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin, zoals opgenomen in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, waarde-ring:
1. door feitelijke uitvoering van bijvoorbeeld de sloop van overvloedige 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 en onder sub en zoals aangegeven in de beleidsvisie 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;
3. met dien verstande dat ruimtelijke kwaliteitswinst zoals bedoeld in de aanhef niet noodzakelijk is bij aanpassingen van de hoofdstructuur van waterlopen;

Er is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering van de locatie en de investering in de kwaliteitsverbetering. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage bij dit plan.

- j) de goede landschappelijke inpassing, zoals bedoeld onder en de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld onder worden gerealiseerd in combinatie met de effectuering van het beoogde gebruik; dit wordt als voorwaardelijke gebruiksbepaling aan de omgevingsvergunning gekoppeld;

Deze voorwaarde wordt gekoppeld aan de vergunning voor de nieuwbouw van het gebouw.

- k) er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen 10⁶-contouren van inrichtingen gerealiseerd;

Er is geen sprake van realisatie van dergelijke objecten binnen deze contouren. Dit blijkt uit de navolgende hoofdstukken.

- l) er worden geen nieuwe kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de functievlakken 'Leiding 'Leiding Hoogspanningsverbinding' of binnen 10⁶-contouren van deze leidingen gerealiseerd;

Er is geen sprake van realisatie van dergelijke objecten binnen deze contouren. Dit blijkt uit de navolgende hoofdstukken.

- m) voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats;

Er is geen sprake van realisatie van dergelijke objecten binnen een invloedsgebied. Dit blijkt uit de navolgende hoofdstukken.

Hierbij gelden tevens de volgende beleidsregel(s) bij bedrijfsmatige ontwikkelingen (zoals agrarische bedrijven, bedrijven, recreatie-, detailhandels- of horecabedrijven):

- a) de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken;

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van op deze gebied. Dit blijkt uit de toetsing in de navolgende hoofdstukken.

- b) bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen; het functievlak in gebruik voor 'Bedrijf' of 'Bedrijf uit een hogere milieucategorie' mag niet groter zijn dan 5.000 tenzij er een sterke locatiegebondenheid kan worden aangetoond;

Het functievlak voor bedrijf heeft een omvang van 5.000 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c) een functievlak in gebruik voor 'Bedrijf Agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf' mag niet groter zijn dan 1,5 hectare, tenzij er een sterke locatiegebondenheid kan worden aangetoond;

Het vlak voor dit deel van de bedrijfsvoering blijft ongewijzigd.

- d) een functievlak in gebruik voor een bedrijf mag ten hoogste voor een bedrijf uit de categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gebruikt;

De maximale bedrijfscategorie voor de nieuwe bedrijvigheid is categorie 2. De bestaande bedrijvigheid heeft categorie 3.2. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- e) er is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor de navolgende hoofdstukken.

- f) de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;

De bodemkwaliteit is voldoende. Zie hiervoor de navolgende hoofdstukken.

- g) de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;

Er worden geen uitlogende materialen gebruikt, waarmee de waterkwaliteit niet nadelig wordt beïnvloed.

- h) is geen sprake van ontoelaatbare radarverstoring;

Het gebouw blijft qua hoogte onder de hoogte waarbij sprake is van verstoring van de radar.

- i) er is geen sprake van een ontoelaatbare verstoring van het vliegverkeer;

Hiervan is geen sprake. Het gebouw zal niet dusdanig hoog worden dat er invloed is op het vliegverkeer.

- j) indien sprake is van een bedrijfswoning, gelden tevens de beleidsregel(s) bij woonfuncties;

De bedrijfswoning wordt niet gewijzigd. Deze blijft aanwezig.

4

OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

4.1.1 *Bedrijven- en milieuzonering*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd

op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op de locatie Statenweg is op dit moment een bedrijf gevestigd, te weten een varkenstransportbedrijf. Het bedrijf is, in het omgevingsplan, aangemerkt als een bedrijf in de categorie 3.2. Met dit plan wordt de bedrijfsvoering van het bedrijf verbreedt. In de plaats van alleen varkenstransport, wordt het vervoer van andere landbouwdieren mede toegestaan. De milieucategorie wijzigt hiermee niet.. Als nevenactiviteit worden, op een deel van het terrein, niet-agrarische bedrijven toegestaan. Dit tot en met milieucategorie 2. Dit is lager dan nu toegestaan op het perceel. Voor de gevoelige objecten in de omgeving is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verslechtering. Sterker nog, het plan vergroot de afstand van de bedrijfsbestemming tot de woningen door het toevoegen van een groenstrook tussen de bedrijfsfunctie en de te vergroten woonfuncties. De groenstrook moet verplicht worden aangelegd en in stand worden gehouden en kan niet voor andere functies worden gebruikt dan inpassing. Dit vergroot de afstand tot de gronden met de milieucategorie 3. Voor de overige gronden wordt de milieucategorie verlaagd naar 2, waarbij de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de woonbestemmingen niet kleiner wordt. Daarnaast wordt de westelijke inrit buiten werking gesteld, waarmee het aannemelijk is dat aantal verkeersbewegingen in die hoek afneemt ten opzichte van de huidige aantal verkeersbewegingen. Tot slot zal een gebouw dat nu nog dienst doet als bedrijfsgebouw gaan fungeren als bijgebouw bij de woning Statenweg 20. Dit gebouw geeft een afschermende werking naar de woningen toe. Tot slot wordt, omdat de woonbestemmingen groter worden, de afstand van de bedrijfsbestemmingen tot de feitelijke woningen groter en is het aannemelijk dat er in een groter deel van de tuinen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De bedrijfsvoering binnen het plangebied moet op dit moment reeds rekening houden met de woningen. In de toekomstige situatie wijzigt dit niet. De voornoemde maatregelen maken ook dat het voor de bedrijvigheid ter plaatse niet belemmerd wordt door de vergroting van de woonbestemmingen.

Het plan maakt geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk. De bedrijfswoning is bestaand. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering, de woningbestemming worden niet in de richtingen van deze

Obedrijven vergroot en zij moeten reeds rekening houden met aanwezigheid van de woningen.

Concluderend kan gesteld worden dat er in de toekomstige situatie geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Ook worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Een bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik.

Binnen het plangebied vindt een herbegrenzing plaats van de bestemmingen. De gebieden die herbegrenst worden en daarbij een nieuwe bestemming krijgen (wonen, agrarisch) zijn worden geen verblijfsobjecten mogelijk gemaakt.

Verder is de locatie die voorzien is voor de verbreding van de bedrijfsbestemming (waarbij nieuwe bebouwing wordt opgericht) op dit moment reeds in gebruik met een functie die ziet op langdurig verblijf (kantoor en werkplaats).

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor de verbreding van de bestemming.

4.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Om te bepalen of sprake is van overschrijding van de grenswaarde is gebruik gemaakt van de NIBN-tool van 06-04-2021. De verkeersgeneratie van de nieuwe functie is toegevoegd. De verkeersbewegingen van het veetransportbedrijf wijzigen niet ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de onderbouwing van de verkeersgeneratie wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Tabel 1

Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2021
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			177
Aandeel vrachtverkeer			25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,44
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof (PM₁₀) 18,11 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde);
- ▶ Fijn stof (PM_{2,5}) 11,25 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde);
- ▶ Stikstof 17,65 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde).

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

4.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieu-beheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

De gemeente Boekel heeft in haar Omgevingsplan, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, normen vastgelegd voor dieren met een geurremissiefactor. De locatie is volgens het omgevingsplan gelegen in deelgebied F. Voor deelgebied F geldt een geurnorm van 10,0 OU_E/m³.

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De bedrijfshal die wordt gesloopt is reeds geurgevoelig, net als de vervangende nieuwbouw die kleiner van oppervlak is. De bedrijfswoning is al aanwezig.

Voor veehouderijen geldt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dat minimaal aan de volgende afstanden voldaan dient te worden:

- ▶ Afstand van een gevel van een dierenverblijf dient op minimaal 50 meter te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom;
- ▶ Het emissiepunt van een dierenverblijf dient op minimaal 100 meter te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

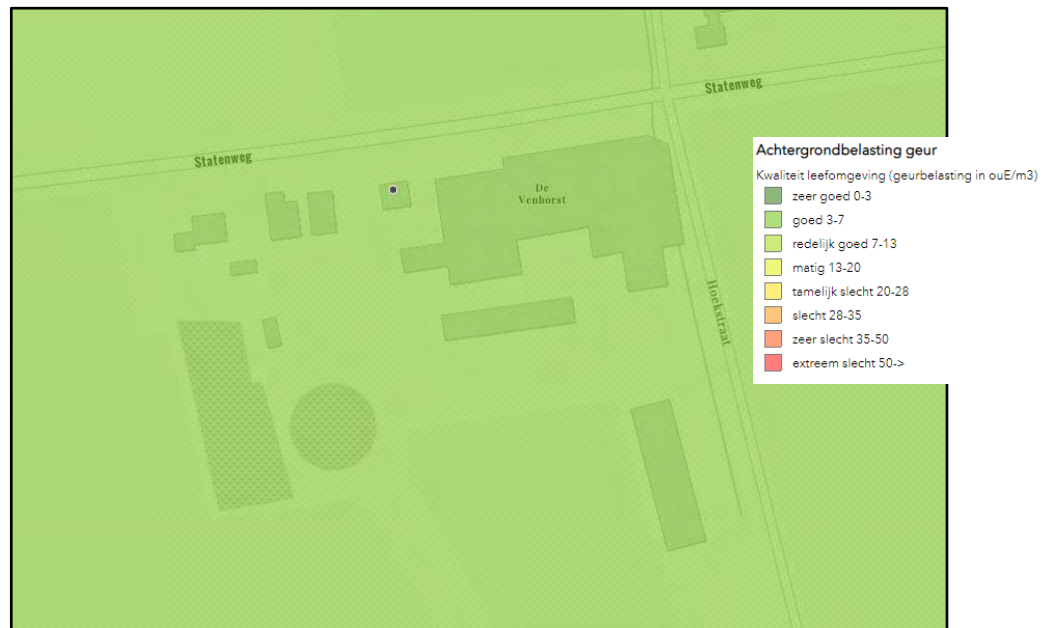
Binnen deze afstand zijn geen veehouderijen gelegen.

Anderzijds dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie. De gemeente heeft in het omgevingsplan opgenomen dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, niet meer mag bedragen dan 20%. In een concentratiegebied komt dit overeen met een geurbelasting van 20 OU_E/m³.

Om te bepalen wat de achtergrond belasting ter plaatse is, is de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van die de de omgevingsdienst Zuidoost Brabant voor gehele provincie Noord-Brabant heeft doorgerekend geraadpleegd. Uit de kaart blijkt dat de achtergrond geurbelasting tussen de 3 en 7 OU_E/m³ ligt. Hiermee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Figuur 12

Uitsnede kaart achtergrondbelasting zoals door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant doorgerekend voor de gehele provincie Noord-Brabant



4.1.5

Geluid

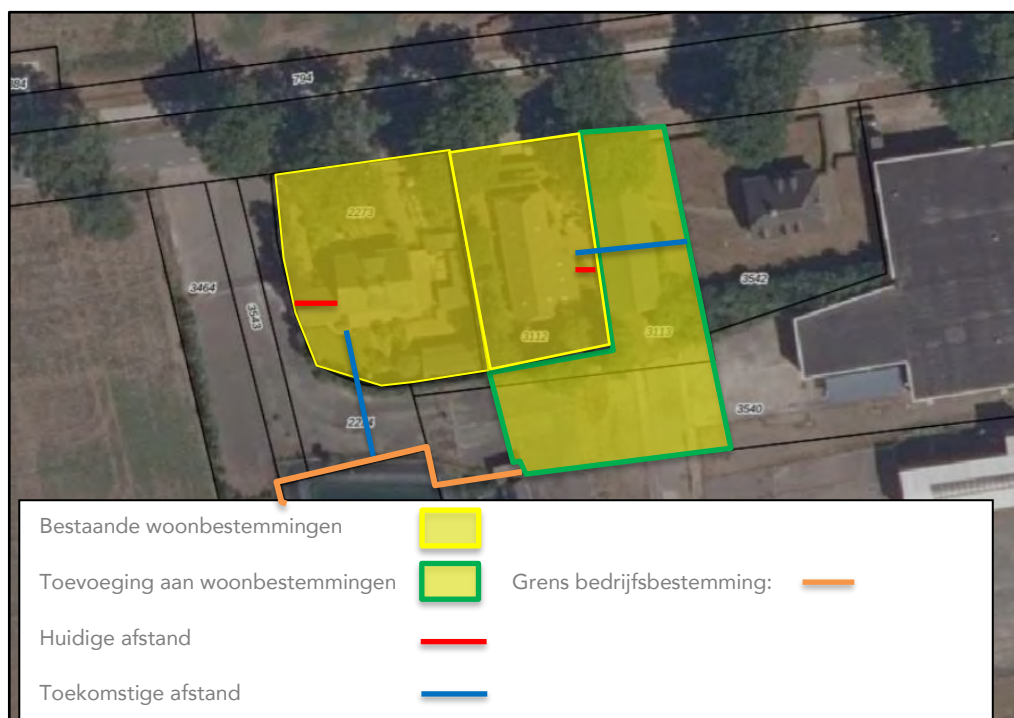
Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Railverkeer is echter niet op korte afstand gelegen en voor wegverkeerslawaai geldt dat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht. Beide worden buiten beschouwing gelaten.

Industrielawaai

De bestaande bedrijfsvoering wordt voortgezet. Aan deze bedrijfsvoering wordt een nevenactiviteit toegevoegd. Deze nevenactiviteit betreft activiteiten in maximaal bedrijfscategorie 2. Dit geeft een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Met de ontwikkeling komen de bedrijfsactiviteiten niet dichtbij de woningen in de omgeving. Sterker nog, door het toevoegen van een groenstrook, het laten vervallen van de westelijke groenstrook en het herverkavelen van het plangebied waarbij er tevens een bedrijfsgebouw in gebruik wordt genomen als bijgebouw bij de woning Statenweg 20, wordt de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de feitelijke woningen groter (zie ook figuren). Met de ontwikkeling is geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat en wordt de bedrijfsvoering op de locatie Statenweg 22-24 niet belemmerd.

Figuur 13

Vergroting woonbestemmingen



Met de ontwikkeling worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor de planvorming, een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.6

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risico-contour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of

activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden.

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderstaand is de inrichting aan de Statenweg 22-24 in Venhorst binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De afstand tot buisleiding en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn op meer dan voldoende afstand van het plangebied gelegen.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 14

Uitsnede risicokaart Nederland (locatie Statenweg 22-24)



4.2

WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Beleid waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2016-2021 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. De doelen op hoofdlijnen zijn:

- ▶ Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- ▶ Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
- ▶ Voldoende water en robuust watersysteem;
- ▶ Schoon water;

► Gezond en natuurlijk water.

Daarnaast beschikt het Waterschap Aa en Maas over het beleidsdocument de Keur. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het toevoegen van een gebruiksfunctie op het bestaande perceel. Verder wordt een bestaand gebouw gesloopt en wordt verharding verwijderd. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van 3.660 m². De te verwijderen verharding heeft een oppervlakte van ongeveer 3.000 m². De nieuwbouw heeft een oppervlakte van in totaal 2.033 m². De nieuwe verharding heeft een oppervlakte van 1.750 m². Er is sprake van een afname van de verharding met een oppervlakte van 2.877 m².

Voor de nieuwe verharding en bebouwing wordt, ondanks dat het niet noodzakelijk is vanuit het beleid, een hemelwaterbergingsvoorziening aangelegd. Deze is gedimensioneerd volgens de eisen van het waterschap, te weten een berging van 60 mm per m² verharding. Dit maakt dat er in dit geval een berging met een capaciteit van 277 m³ nodig is. Deze bergingsvoorziening is voorzien in de aan te leggen groenstrook.

Figuur 15

Ligging bergingsvoorziening in groenstrook.



Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouw wordt gebruikt gemaakt van de bestaande rioolaansluiting voor het gebouw. Deze sluit aan op het gemeentelijk rioolstelsel.

In de omgeving van de planlocatie loopt geen A-watergang.

Uit de ingevulde watertoets (zie bijlage 3) zijn geen waterschapsbelangen naar voren gekomen.

4.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Gezien de aard van de ontwikkeling (een afname van de bebouwing en een lagere milieucategorie) en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen initiatief op deze locatie niet leiden tot negatieve effecten op de gebiedsbescherming. Concluderend kan gesteld worden dat de functieverbreding op onderhavige locatie, niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving. Dit blijkt ook uit de als bijlage 5 bijgevoegde AERIUS-Berekening en bijbehorende toelichting. Er voor de berekening van de gebruiksfase uitgegaan van de maximale planologische invulling binnen die mogelijk is in het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

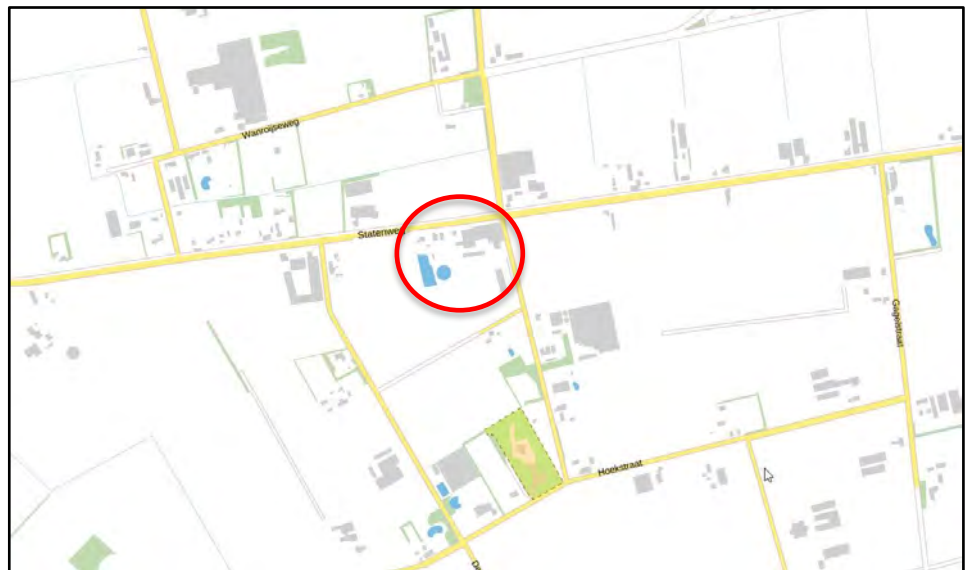
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het

gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. In de provincie Noord-Brabant is wordt het Natuurnetwerk Nederland Natuurnetwerk Brabant genoemd.

De locatie Statenweg 22-24 is op een afstand van ca. 240 meter gelegen van het Natuurnetwerk Brabant. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Figuur 16

Ligging planlocatie t.o.v.
Natuurnetwerk Brabant



4.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

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.

Door Agrifirm NWE BV, Bedrijfsontwikkeling Exlan, is een Quiscscan Soortenbescherming uitgevoerd (rapportnummer EP.21.1062, 23-09-2021, zie ook bijlage 5). De conclusie van deze Quiscscan is als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

De bedrijfsgebouwen dienen bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig.

De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

4.4 **CULTUURHISTORIE**

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe

bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

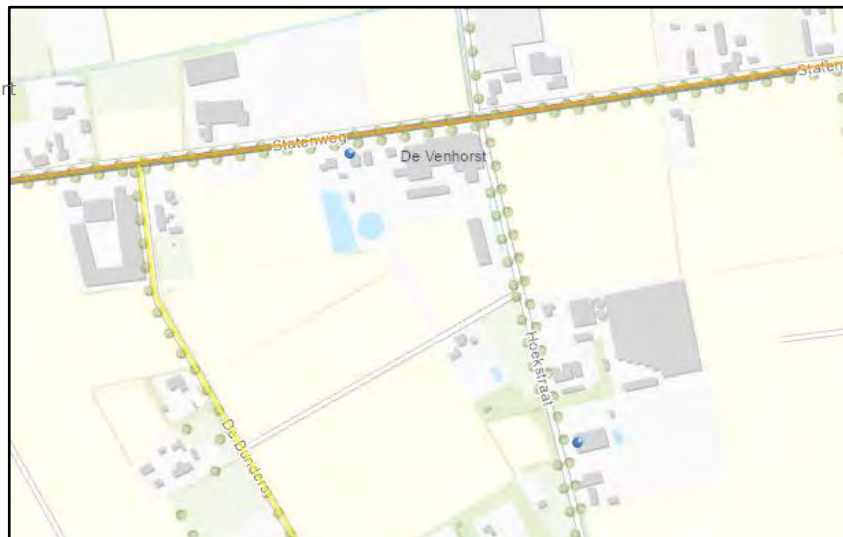
Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de Statenweg een lijn met een hoge waarde is en De Bunders een lijn met een redelijk hoge waarde. Er vinden geen aanpassingen plaats aan deze lijnen.

Verder heeft het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarde. De locatie is enkel in het cultuurlandschap Peelkern gelegen. De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst tekent zich als een verhoging van enkele meters in het landschap. De slenken aan weerszijden van de horst liggen lager. Op sommige plekken zijn de breuken als duidelijke 'traptreden' zichtbaar in het landschap.

Op het perceel zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aangeduid..

Figuur 17

Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant



Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan. De huidige woning welke is aangemerkt als beeldbepalend pand, blijft geheel behouden.

4.5 ARCHEOLOGIE

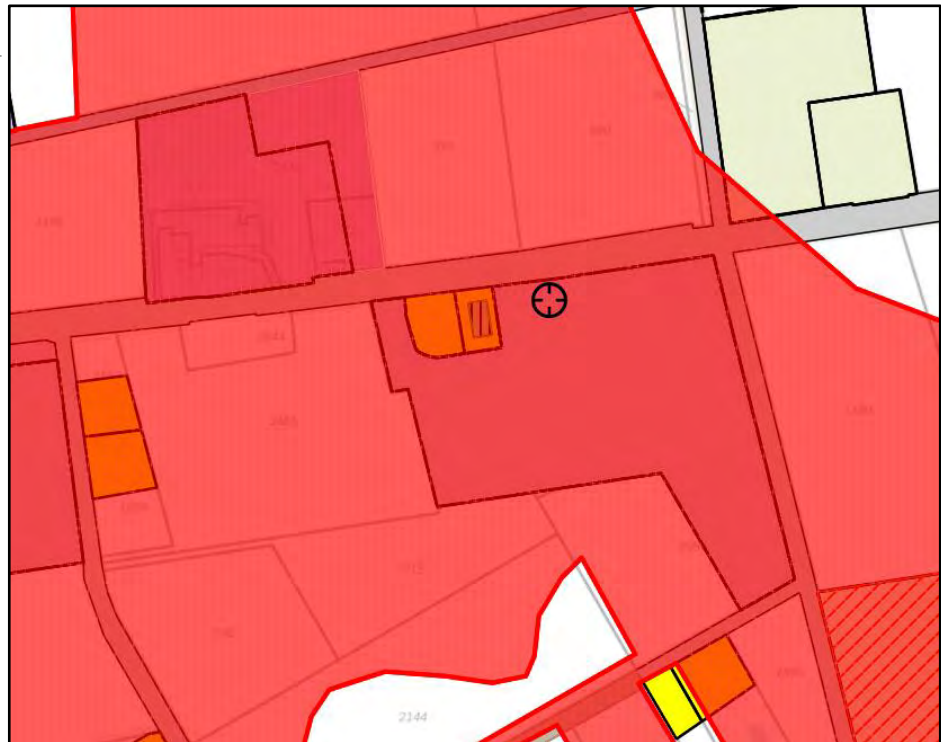
Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De locatie heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. Dit houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mag niet gebouwd worden. Enkel als een bouwplan betrekking heeft op vervanging van de bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd, is het verbod niet van toepassing. Daarnaast is het verbod niet van toepassing als de bodemverstoring niet dieper is dan 50 cm, of als de omvang niet groter is dan 2.500 m². Deze bestemming blijft behouden en wordt overgenomen in het omgevingsplan.

De totale nieuwbouw heeft met een omvang van 2.033 m², een oppervlakte van minder dan 2.500 m². Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Figuur 18

Archeologische verwachtingswaarde binnen plangebied.



Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relicten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.6 STEDENBOUW EN LANDSCHAP

Stedenbouw

De aanwezige bebouwing bestaat uit een in de jaren zeventig gerealiseerd, daarna diverse malen uitgebreid, bedrijfsgebouw aan de noordoostkant van

het plangebied, en de ten westen hiervan gelegen bedrijfswoning met bijbehorende berging. Daarnaast zijn binnen het projectgebied, binnen het deel wat ongewijzigd blijft, aanwezig een wasstraat en een stal voor verzamelen van de dieren die getransporteerd worden.

Figuur 19

Beeld huidige kwaliteit in plangebied.



De kwaliteit van het bedrijfsgebouw is laag en sluit niet aan bij de omgeving. Bovendien staat de bebouwing dicht op de weg. Met het plan wordt deze bebouwing gesloopt. Er vindt vervangende nieuwbouw plaats. Het bijgebouw ten zuidoosten van de bedrijfswoning zal betreffende vormgeving en massa worden afgestemd op de vormgeving van de bedrijfswoning. De noordoosthoek van het bedrijfsverzamelgebouw zal worden benut voor het onderbrengen van naar buiten gerichte, representatieve ruimtes en kantoren. Zie de 3D beelden hieronder.



Met het toebedelen van het bestaande bijgebouw bij de bedrijfswoning, bij de woning Statenweg 26, ontstaat er op dat perceel meer ruimte tussen de bedrijfsfunctie en de op het perceel Statenweg 26 aanwezige karakteristieke boerderij.

Concluderend kan worden gesteld dat met de ingreep het stedenbouwkundige beeld van de omgeving versterkt wordt.

Landschappelijke inpassing

De aanwezige beplanting bestaat uit een strook met wat siergroen aan de noordwestkant van het gebouw. De beplanting sluit matig aan bij de landschappelijke context en verkeert in matige conditie.

Het onbebouwde deel van het plangebied is grotendeels verhard; de verharding sluit aan bij de verharding van het ten zuiden gelegen buurerf. Het wordt ontsloten via inritten aan de Statenweg en aan de Hoekstraat.

Het plangebied en de heide ten oosten hiervan werd in de periode rond de tweede wereldoorlog ontgonnen; de landschappelijke context is te beschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is de aanwezigheid van houtwallen, groensingels of bomenrijen aan de veldkanten en geschoren hagen, hoogstamfruitbomen en bomen als noot of linde nabij de bebouwing.

De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren vijftig. Het maakt oorspronkelijk deel uit van een halfopen lintbebouwing langs de Statenweg. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd, werd de wegenstructuur en verkaveling herzien. Het plangebied maakt sindsdien deel uit van een bebouwingscluster aan een kruising van wegen gelegen. In de jaren zeventig werd een groter gebouw gerealiseerd; dit werd nadien frequenter uitgebreid.

De ruimtelijke context bestaat uit een open landschap waarin de ruimtevorming is gebaseerd op de bomenrijen langs de wegen en de aanliggende bebouwde erven.

De bebouwing aan de noordoostkant van het plangebied is door haar hoogte, positie en kleurstelling nadrukkelijk present, deels te dicht op de weg gepositioneerd. Een passend groen kader ontbreekt. Het plangebied bestaat in essentie uit bebouwing en verharding; de aanwezige beplanting bestaat uit de hagen rond de tuin en siergroen in de tuin van de bedrijfswoning. De bebouwing zal grotendeels worden gesloopt. De ontwikkeling omvat een herschikking van erfgrenzen, de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw en een bijgebouw.

Het bovenstaande leidt tot de volgende integrale grondslag (zin loopt niet):

- a) lage hagen en bomen aan de straatkant,
- b) kwalitatief hoogwaardige vormgeving bedrijfsgebouw, aandacht voor uitwerking van de hoek bij de kruising,
- c) tussenliggende erfgrenzen vormgeven als lamellen bestaande uit hagen en bomen,
- d) groensingel als structuurdrager aan de zuidkant.

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden ontsloten via een inrit aan de Hoekstraat. De zuidkant van het gebouw wordt ontsloten via rolpoorten. Bezoekers en medewerkers van het kantoor parkeren hun voertuig ten zuiden van het op de kop gesitueerde kantoor. Het bijgebouw ten zuidoosten van de voormalige bedrijfswoning zal worden ontsloten via een ten oosten van de woning gelegen inrit.

Overtollig hemelwater afkomstig van daken en verhardingen zal worden opgevangen in een infiltratiesloot aan de zuidkant van het plangebied.

Het beplantingsplan op grond van het voorafgaande de navolgende elementen:

- beukenhagen,
- lindes,
- een groensingel.

Dit leidt tot de inpassing zoals weergegeven in navolgende figuur en zoals opgenomen in bijlage 2.



4.7

MOBILITEIT

De wijziging van de bedrijfsvoering kan een invloed hebben op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied als ook de parkeerbehoefte. Voor het veehandelsbedrijf vinden geen wijzigingen plaats. De verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. In het navolgende wordt ingegaan op de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte van de nevenfunctie, zijnde de bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is aangesloten bij de categorie bedrijfsverzamelgebouw zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 381) van de CROW. In een bedrijfsverzamelgebouw is sprake van een gelijkwaardige mix van kantoren, zonder baliefunctie, arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven. Voor een dergelijke functie in het buitengebied is sprake van een verkeersaantrekkende van maximaal 8,7 bewegingen per 100 m² aan bedrijfsgebouwen.

Aangenomen wordt dat van deze bewegingen maximaal 25% zwaar verkeer en maximaal 25% middelzwaar verkeer is.

De nieuwe bedrijfsbebouwing krijgt een oppervlakte van 2.033 m². Dit geeft een verkeersaantrekkende werking van 177 voertuigen. Hiervan zijn maximaal 44 bewegingen met middelzwaar verkeer en 46 met zwaar verkeer. De overige 87 bewegingen zijn met licht verkeer.

De Statenweg is een doorgaande weg die dit aanbod van verkeersbewegingen kan verwerken. Er zijn geen aanpassingen aan de verkeerskundige structuur noodzakelijk. De ontsluiting vindt plaats via een zijweg van de Statenweg.

Voor het bepalen van de parkeervraag dient uitgegaan te worden van de normen opgenomen in de publicatie van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 381). In deze publicatie is een norm voor een bedrijfsverzamelgebouw opgenomen. Bij de norm zoals vastgelegd is uitgegaan dat er ook bedrijvigheid gevestigd wordt welke arbeidsintensief en bezoekersintensief zijn. In gezien de ligging en het gegeven dat zelfstandige kantoorfuncties niet zijn toegestaan aannemelijk dat er parkeerbehoefte lager is dan voorgeschreven. Om deze reden is de aangesloten bij de norm voor een bedrijf dat arbeidsextensief en bezoekersextensief is. De locatie is gelegen in het buitengebied. Hiervoor geldt een norm 1,3 per 100 m² bvo.

De nieuwe bebouwing krijgt een oppervlakte van 2.040 m². Hiermee moeten binnen het plangebied 27 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd bij de grote nieuwe loods en 4 bij de kleinere loods bij de bedrijfswoning.

Het parkeren kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein. Voor de bereikbaarheid wordt gebruik gemaakt van de bestaande oprit.

Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering opleveren.

4.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Indien sprake zal zijn van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien er geen uitbreiding dan wel sloop van bebouwing plaats vindt.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

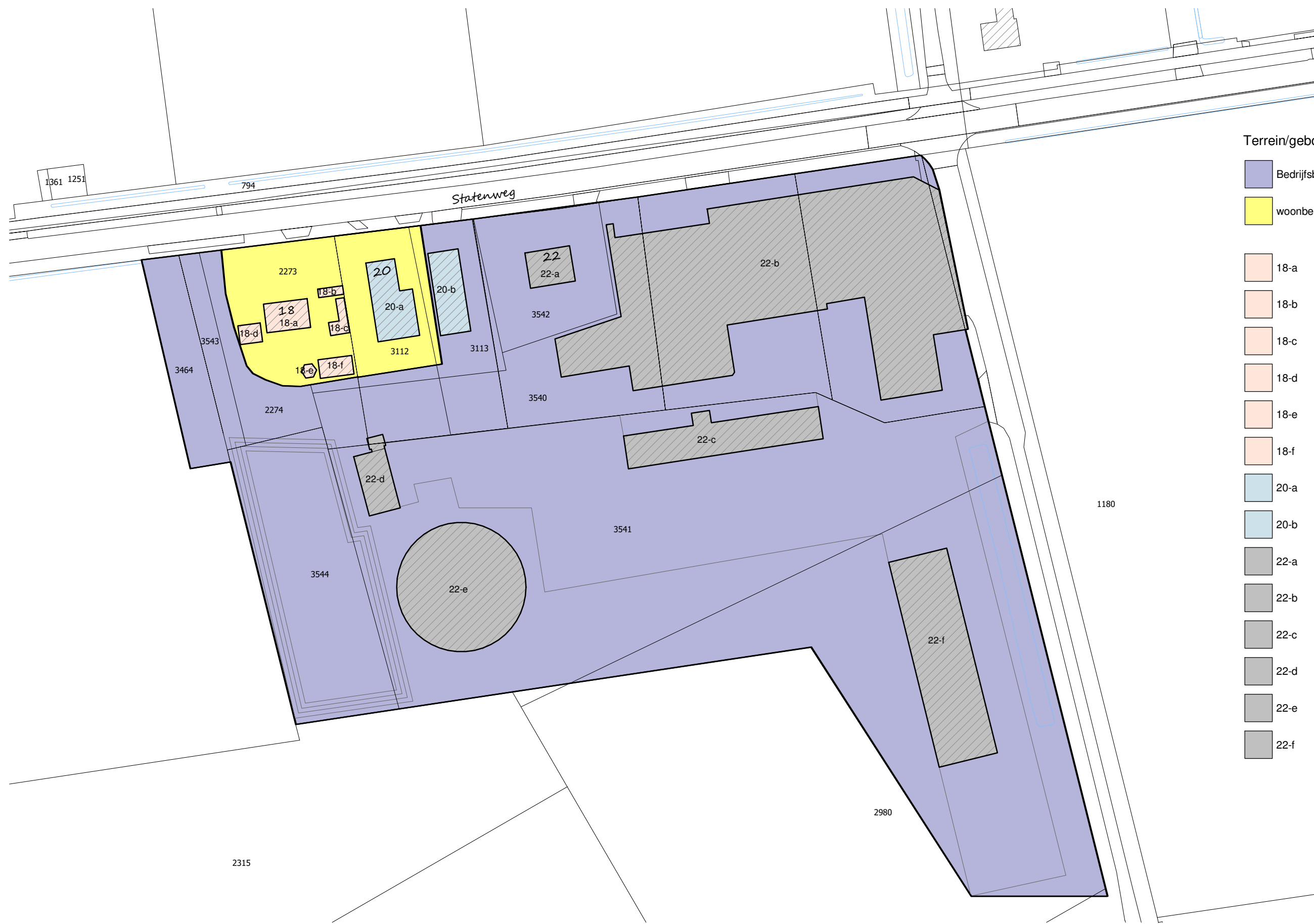
- ▶ Provincie Brabant.
- ▶ Waterschap Aa en Maas

Ten behoeve van de ontwikkeling is een zorgvuldige dialoog gevoerd. Uit deze gevoerde dialoog blijkt dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling (zie bijlage 6).

5.2.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Verder is ten behoeve van de ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd.



Terrein/gebouw		Oppervlakte
Bedrijfsbestemming		26419,3 m ²
woonbestemming		1919,9 m ² 28339,2 m ²
18-a		87,2 m ²
18-b		15,0 m ²
18-c		30,4 m ²
18-d		29,2 m ²
18-e		10,3 m ²
18-f		43,8 m ²
20-a		199,8 m ²
20-b		174,3 m ²
22-a		110,7 m ²
22-b		3659,2 m ²
22-c		459,7 m ²
22-d		149,5 m ²
22-e		898,5 m ²
22-f		862,4 m ² 6729,9 m ²



GSA

Geling

Advies

PROJECT
5689BS02

BLAD
S.0.01

DATUM
25-08-2021

WERK Statenweg te Venhorst
Bestaande situatie

OPDRACHTGEVER
Vastgoed Den Dam BV

PROJECTLEIDER
S. de C.

TEKENAAR
N.R.

SCHAAL
1:1000

FORMAAT
A3

Geling Advies BV | +31 (0) 493 59 75 00 | info@gelingadvies.nl | www.gelingadvies.nl | KvK 17220016

© COPYRIGHT 2019 ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN

G:\GelingAdvies\Klanten\5689 Vastgoed Den Dam BWBS01 Statenweg 22, Venhorst\tekeningen\Statenweg Venhorst oppervlakten.rvt

Bijlage 2 Toekomstige situatie



Terrein/gebouw	Oppervlakte
agrarische bestemming	1505,3 m ²
Bedrijfsbestemming	23718,3 m ²
woonbestemming	2028,0 m ² 27251,6 m ²
20-a	199,8 m ²
20-b	174,3 m ²
22-a	110,7 m ²
22-c	459,7 m ²
22-d	149,2 m ²
22-e	898,5 m ²
22-f	862,4 m ²
Nieuwe bebouwing a	1640,0 m ²
Nieuwe bebouwing b	400,0 m ² 4894,5 m ²

 = nevenactiviteit bedrijven categorie 1 en 2.

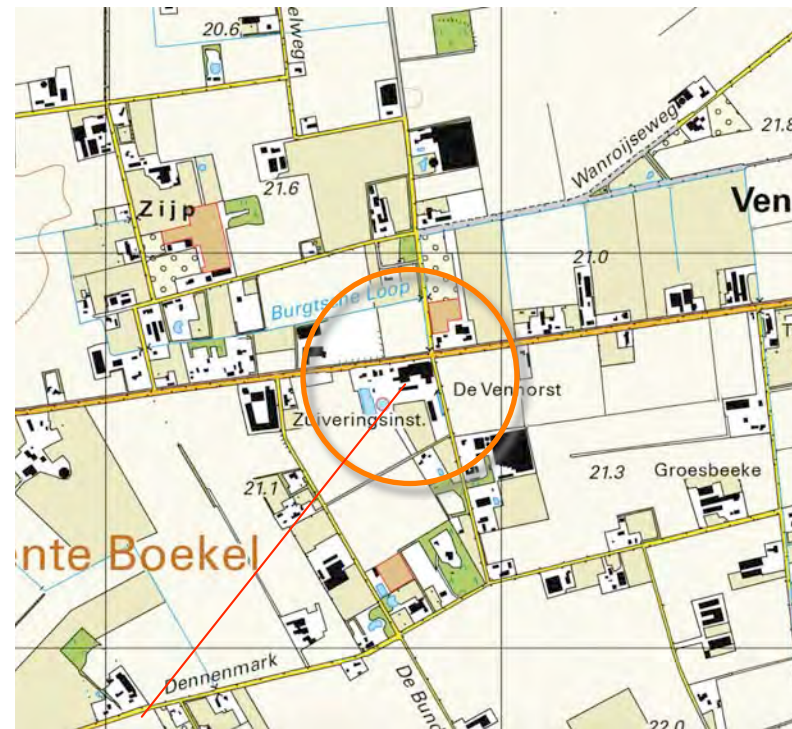
Geling Advies

PROJECT 5689BS02	WERK Statenweg te Venhorst Nieuwe situatie			
BLAD S.0.02	OPDRACHTGEVER Vastgoed Den Dam BV			
DATUM 30-03-2022	PROJECTLEIDER S. de C.	TEKENAAR P.V.	SCHAAL 1:1000	FORMAAT A3

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Venhorst. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

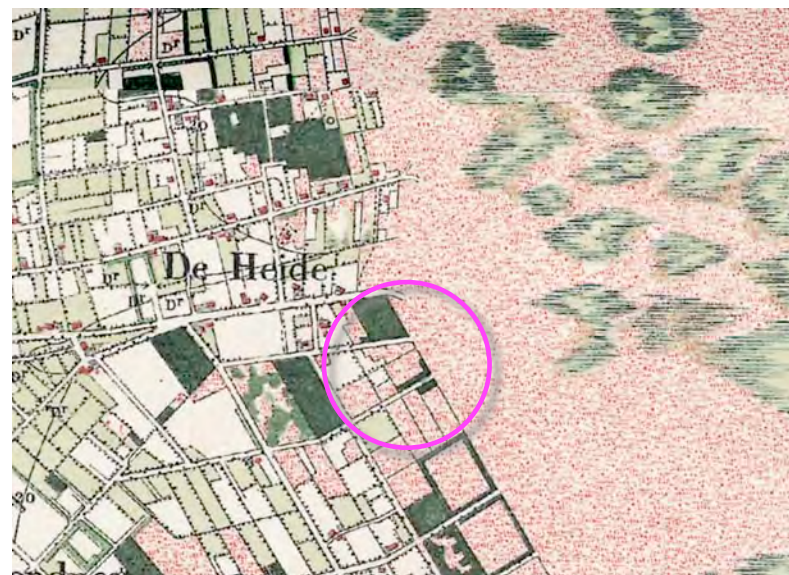
SITUATIE 1899

In 1899 is het plangebied wordt het plangebied nog gekarteerd als bos en heide. Het is gesitueerd aan de westkant van een groter areaal heide ten oosten van Boekel. Ten westen en noordwesten van het plangebied is de ontginning in volle gang. Langs de Statenweg en de ten noordwesten hiervan gelegen weg worden bebouwde erven gekarteerd. De bebouwingscluster wordt aangeduid met 'De Heide'. Zie de uitsnede van de top kaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

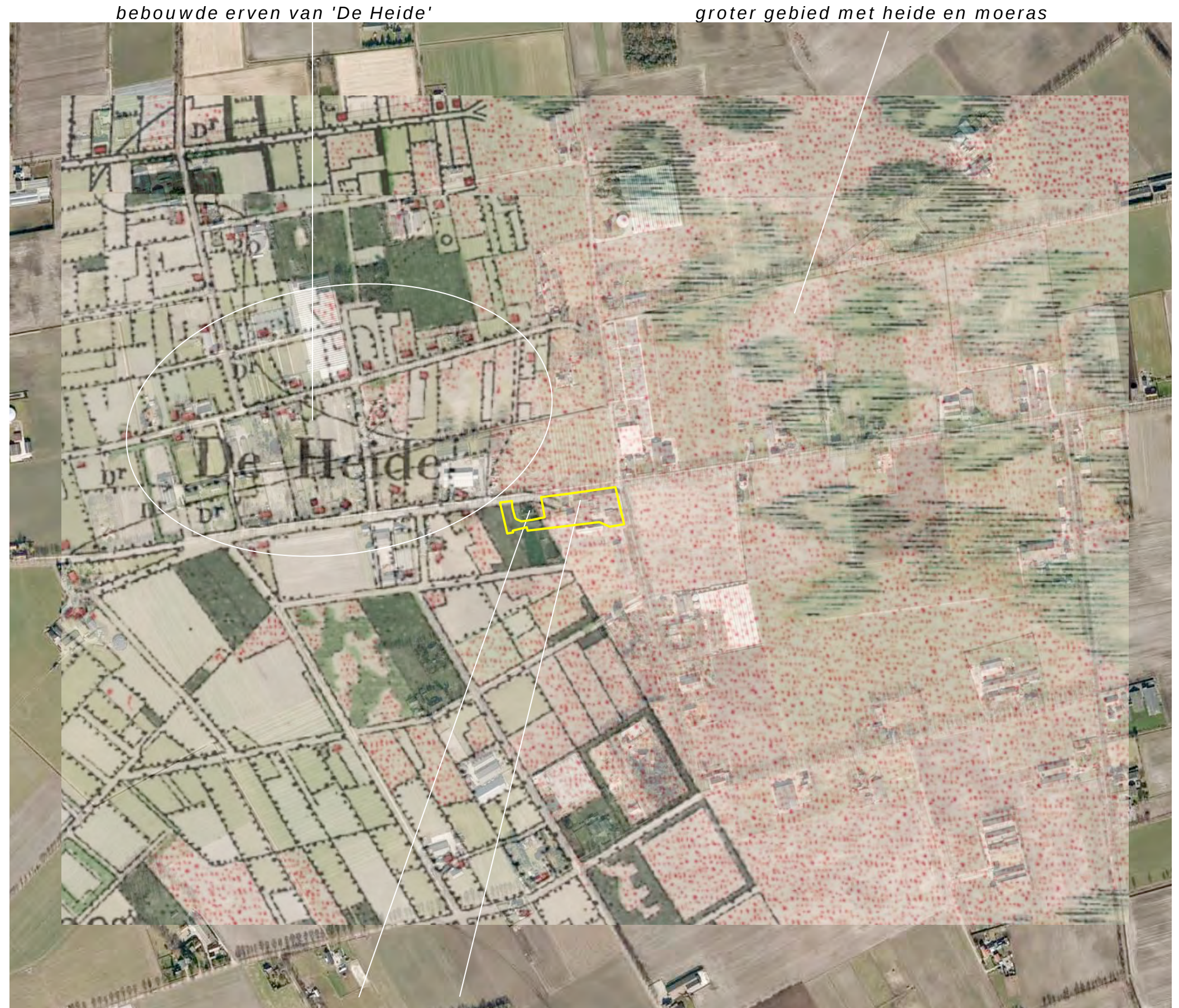
karakteristiek

Het plangebied en de heide ten oosten hiervan werd in de periode rond de tweede wereldoorlog ontgonnen; de landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is de aanwezigheid van;

- a) houtwallen, groensingels of bomenrijen aan de veldkanten,
- b) geschoren hagen, hoogstamfruitbomen en solitaire bomen als noot en kastanje nabij de bebouwing.



topografische kaart 1899

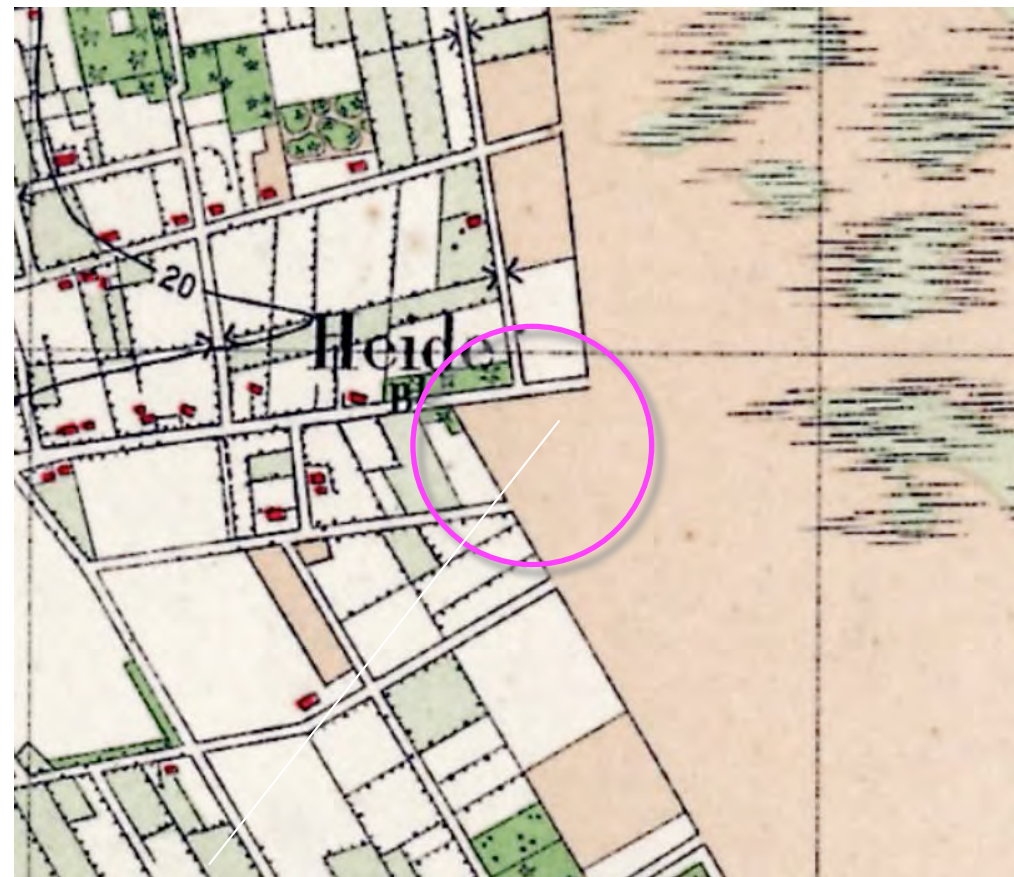


in 1899 wordt het plangebied als bos en heide gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de 1931 werd ter hoogte van het plangebied nog steeds heide en bos gekarteerd. In de navolgende decennia werd de heide ontgonnen en werd de Statenweg van betekenis als verbindingsweg. In 1956 wordt een bebouwing nabij de aantakking met de huidige Hoekstraat gekarteerd. De Statenweg ontwikkelde zich rond de tweede wereldoorlog tot een halfopen bebouwingslint. Zie de karteringen uit 1931 en 1956 rechtsboven.

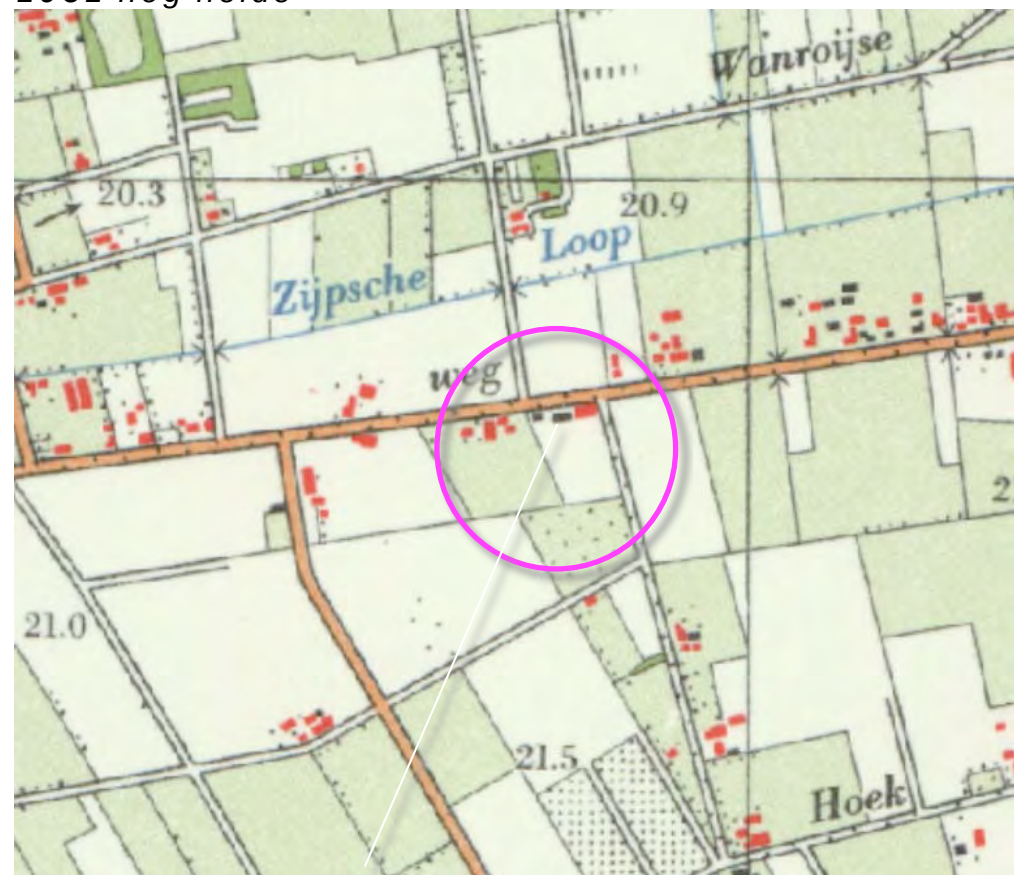
In de navolgende decennia werd de bebouwing in het plangebied en in de context uitgebreid. Het bebouwingslint langs de Statenweg onderging een verdichting. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de wegenstructuur en de verkaveling werden herzien. Tussen de bebouwde erven ten noordoosten van het plangebied werden open ruimtes gegenereerd, rond bebouwde erven ten westen van het plangebied werden groensingels gerealiseerd. In 1978 was het plangebied aan een kruising van wegen gelegen. In 1978 werd een grotere bebouwing aan de noordwestkant van het plangebied gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied werden een waterbekken en een door houtwallen omzoomd terrein gekarteerd. Zie de karteringen uit 1967 en 1978 rechtsonder.



1931 nog heide



1956 heide ontgonnen; eerste bebouwing



1967 uitbreiding bebouwingen



1978 grotere bebouwing nabij een kruispunt

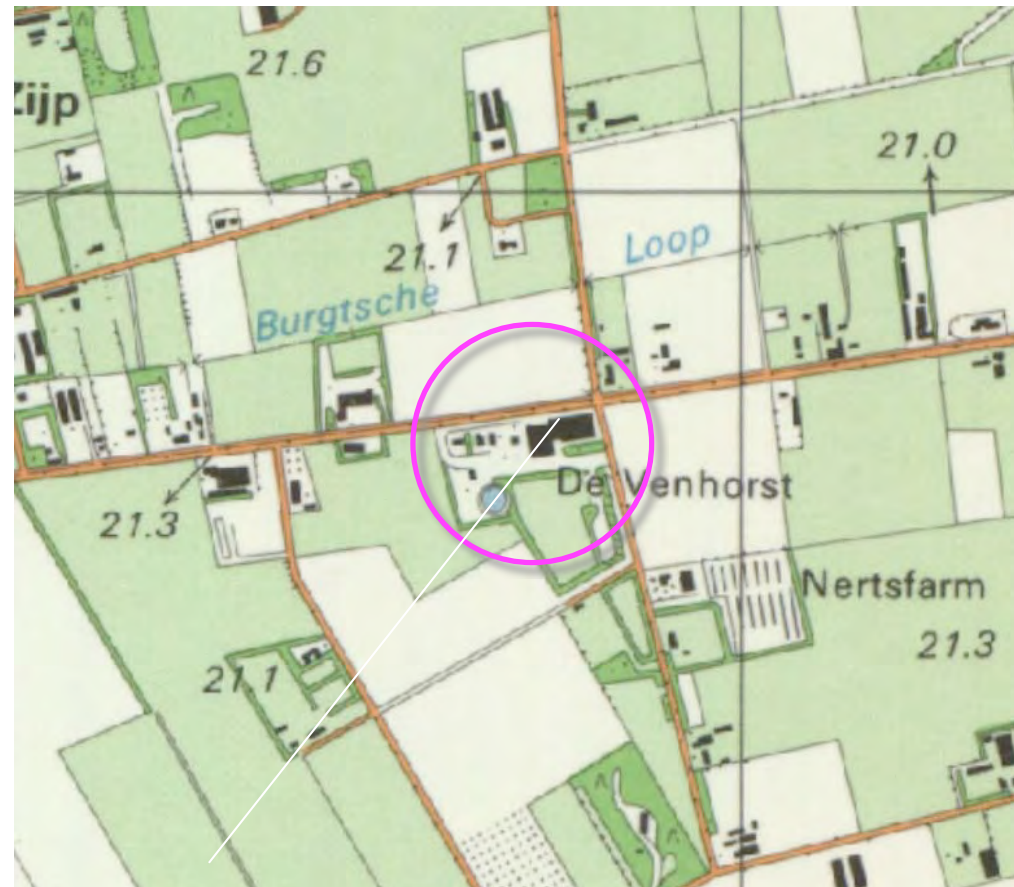
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

De in 1978 aangetroffen bebouwing werd tegen het einde van de 20ste eeuw eerst aan de westkant en vervolgens aan de oostkant in zuidelijke richting uitgebreid. Het terrein ten zuiden van het plangebied werd aanvankelijk omzoomd door houtwallen; deze werden tegen het einde van de 20ste eeuw geroid. Op het ten zuiden gelegen werden twee langgerekte gebouwen gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1988 en 1998 rechtsboven.

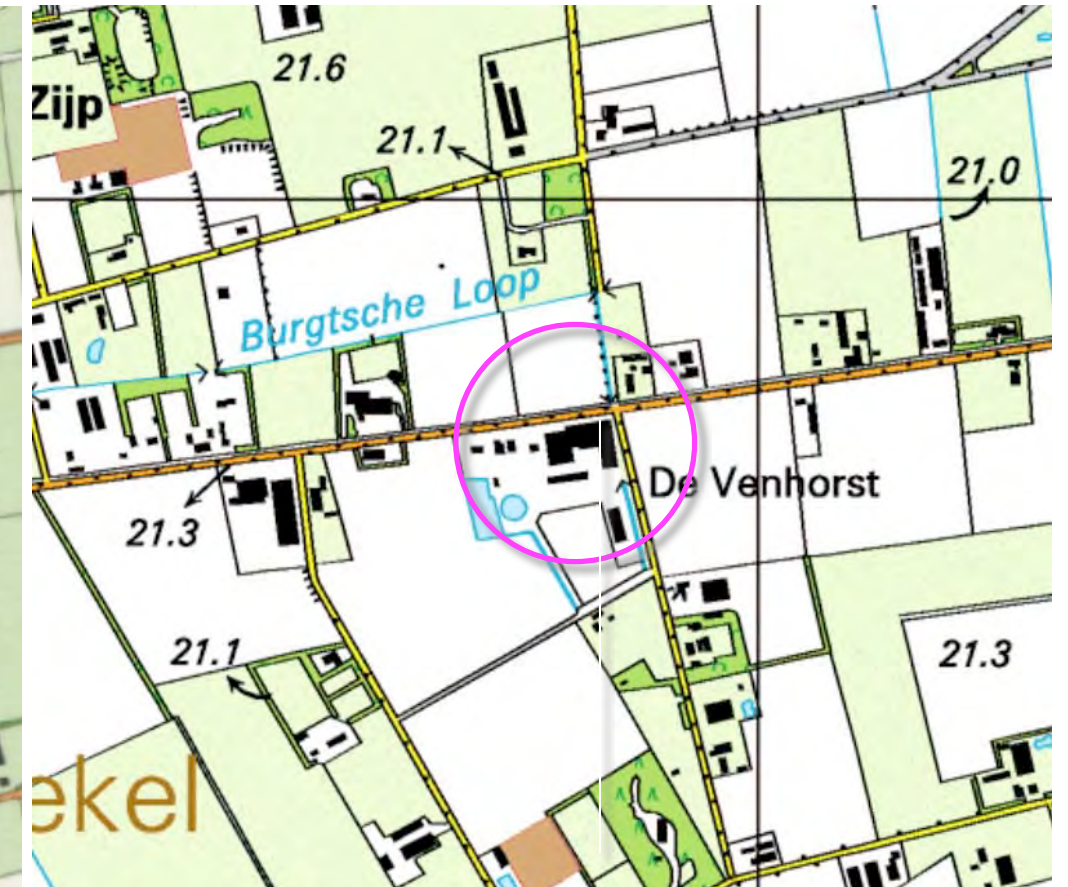
In het eerste decennium van de 21ste eeuw werden de bebouwing in het plangebied nog uitgebreid met kleinere aanbouwen aan de zuidkant en westkant. Daarna zijn betreffende de situatie en bebouwing in het plangebied weinig veranderingen te constateren. In de context van het plangebied is in de 21ste eeuw een lichte intensivering van het bodemgebruik in de vorm van uitbreidingen van boomkwekerijen en kassen te constateren. Zie de karteringen uit 2008 en 2018 rechtsonder.

Conclusie

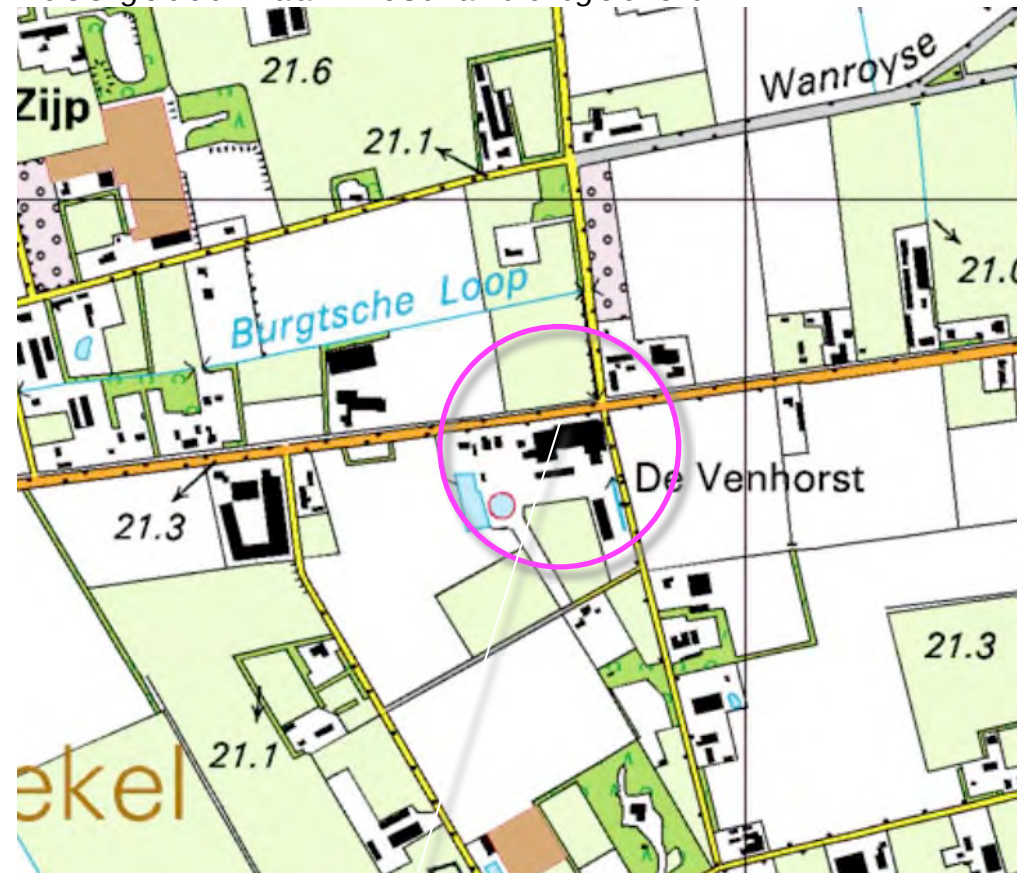
De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren vijftig. Het maakt oorspronkelijk deel uit van een halfopen lintbebouwing langs de Statenweg. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd, werd de wegenstructuur en verkaveling herzien. Het plangebied maakt sindsdien deel uit van een bebouwingscluster aan een kruising van wegen gelegen. In de jaren zeventig werd een groter gebouw gerealiseerd; dit werd nadien frequenter uitgebreid.



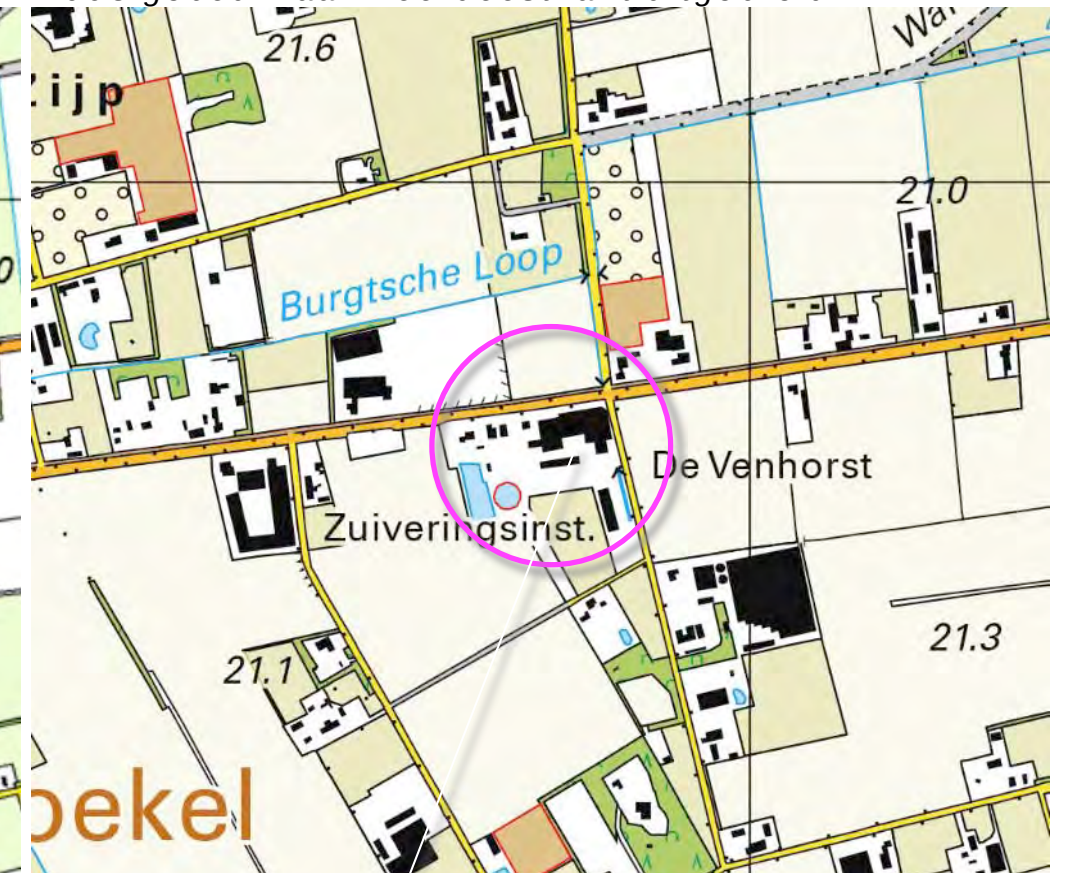
1988 gebouw aan westkant uitgebreid



1998 gebouw aan noordoostkant uitgebreid



2008 bebouwing ten zuiden plangebied



2018 weinig veranderd

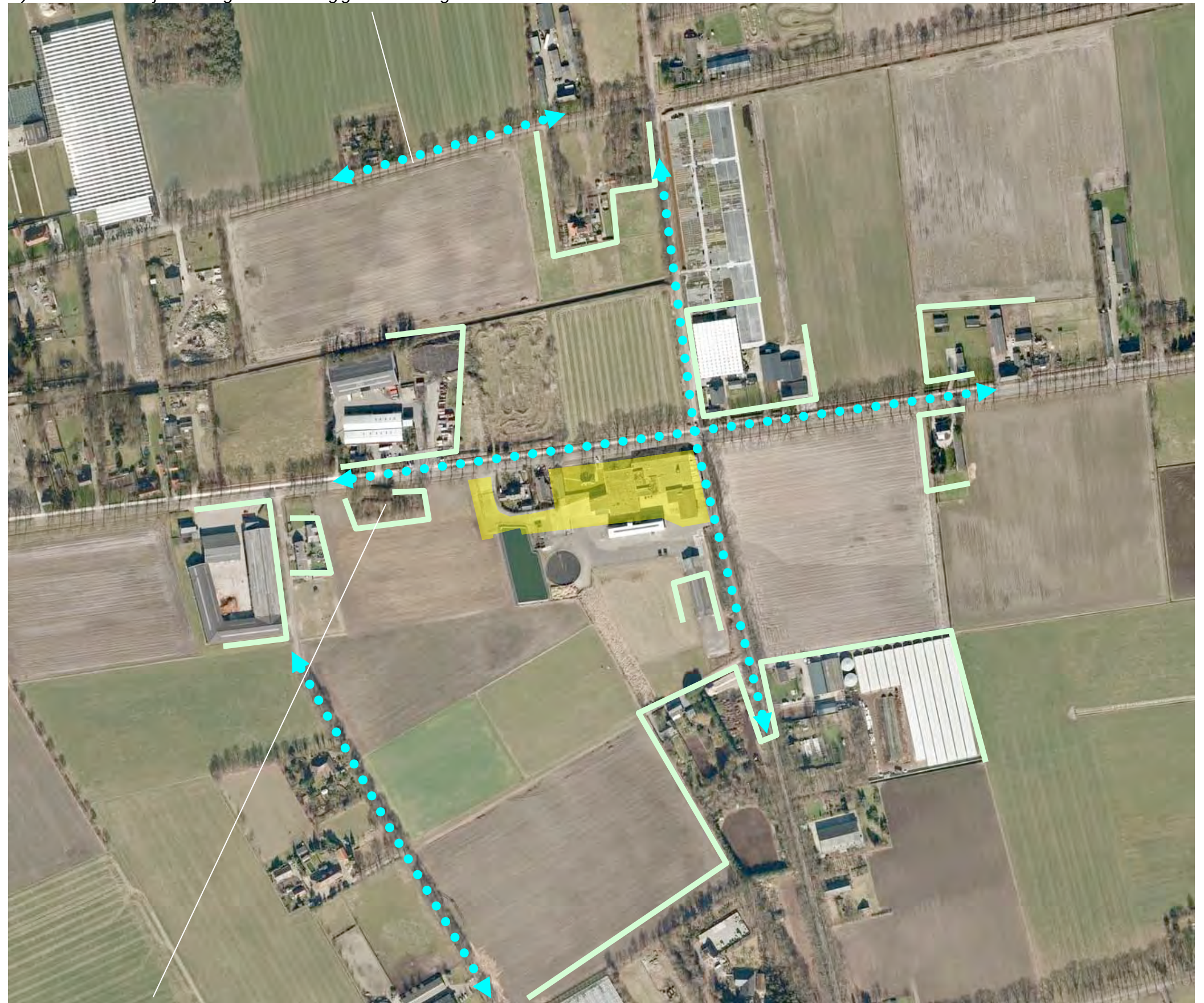
RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is gelegen in een landschap waarvan de ruimtelijke opbouw gevormd wordt door bomenrijen en de bebouwing en beplanting op verdichte erven. Het ruimtelijk kader wordt gevormd in engere zin gevormd door navolgende elementen;

- a) de bomenrij langs de Statenweg zelf, de Hoekstraat, en de ten noordwesten gelegen Wanroyseweg,
- b) de bebouwing en beplanting op omliggende buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) de bomenrijen langs de omliggende wegen



b) bebouwing en beplanting op de omliggende erven

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf;

- a) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Statenweg zelf,
- b) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Hoekstraat en Vale Peelweg,
- c) over grotere afstand vanaf de ten noordwesten gelegen Wanroijseweg en de ten zuidwesten gelegen weg De Bunders.

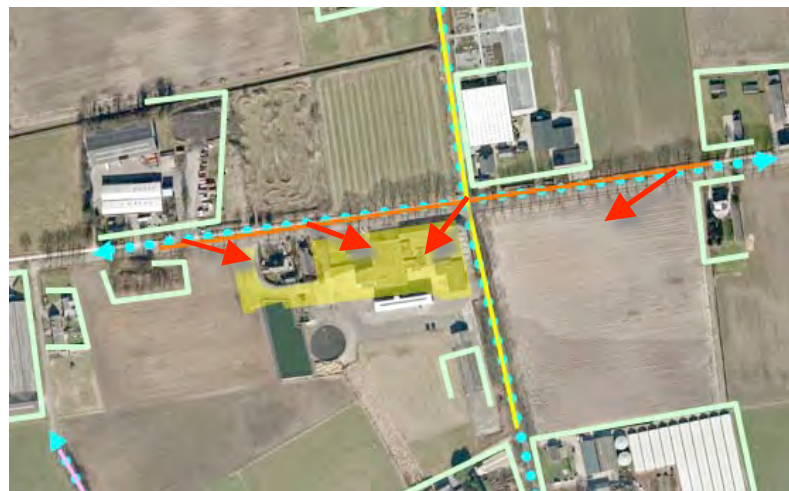
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.



3D-BEELDEN STATENWEG

1+2) Komend uit het westen toont zich na de passage van de ten westen gelegen buurerven de westkant van het plangebied korte tijd aan het verkeer, na de passage van de omsloten buurerven toont zich de bedrijfswoning en de garage in een kader van hagen.

3+4) Komend uit het oosten ontvouwt zich na de passage van het ten oosten gelegen buurerf gedurende langere tijd een zicht op de de oostkant van het plangebied. Nabij de kruising met de Hoekstraat toont zich de bebouwing door haar positie (dicht bij de weg), hoogte en gevelafwerking onevenredig zwaar aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) Komend uit het westen toont zich de westkant korte tijd aan het verkeer...



2) ...na de passage van de omsloten erven tonen zich de garage en de bedrijfswoning in een kader van hagen



3) Komend uit het oosten ontvouwt zich gedurende langer tijd een zicht op de oostkant...



4) ter hoogte van de kruising met de Hoekstraat toont zich de bebouwing onevenredig zwaar

3D- HOEKSTRAAT - VALE PEELWEG

1+2) Komend uit het zuiden toont zich een deel van de zuidkant in de benadering aan het verkeer, nabij het plangebied schuift de aandacht naar de oostkant; de bebouwing is te dicht op de weg gesitueerd.

3+4) Komend uit het noorden wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de groensingel, nabij de Statenweg toont zich de bebouwing in het plangebied beeldbepalend aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de marking in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) Komend uit het zuiden toont zich een deel van de zuidkant



2) ...nabij het plangebied toont zich de oostkant; de bebouwing is te dicht op de weg gesitueerd



3) Komend uit het noorden wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door een groensingel



4) ...nabij de Statenweg toont zich de bebouwing beeldbepalend aan het verkeer

3D - WANROIJSEWEG EN DE BUNDERS

1+2) Vanaf de ten noorden gelegen Vale Peelweg is een zicht over grotere afstand op de noordkant van het plangebied mogelijk; de bomenrijen langs de Statenweg schermen de bebouwing af, vormen een kader.
3+4) Vanaf De Bunders is een zicht over grotere afstand op de zuidwestkant en zuidkant mogelijk; de relatief hoge bebouwing in het plangebied toont zich mede door de kleurstelling van de gevels over grotere afstand tamelijk nadrukkelijk aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

De bebouwing aan de noordoostkant van het plangebied is door haar hoogte, positie en kleurstelling nadrukkelijk present, deels te dicht op de weg gepositioneerd. Een passend groen kader ontbreekt.



1) Vanaf de ten noorden gelegen Vale Peelweg toont zich het plangebied over grote afstand...



2) ...de bomenrijen langs de Statenweg bepalen het beeld



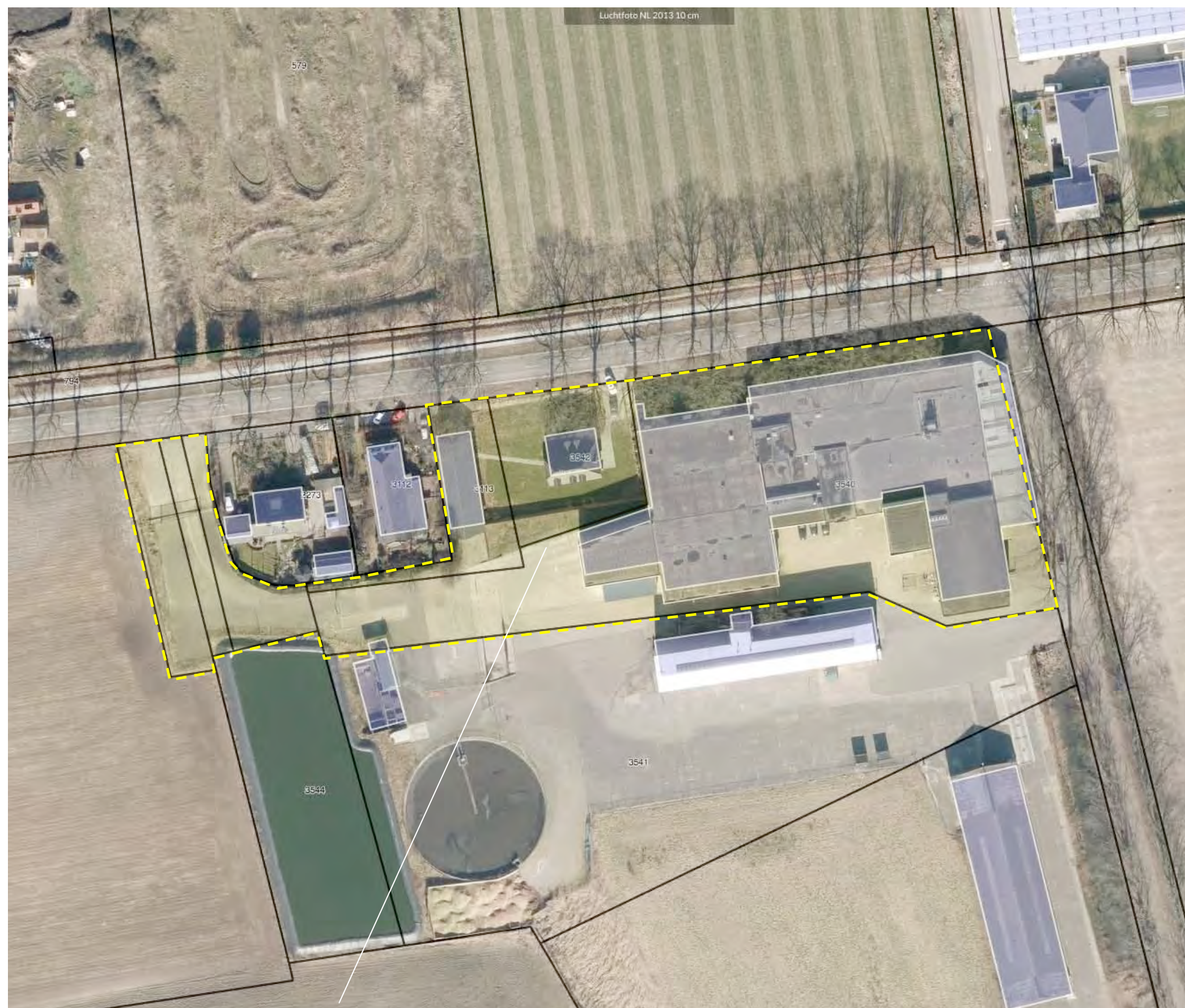
3) vanaf de ten westen gelegen weg de Bunders toont zich de bebouwing over grote afstand...



4) maar door de kleurstelling van de gevels wat nadrukkelijk aan het verkeer

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 3113, 3464, 3540, 3542, 3543 en 2274 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Boekel.



plangebied

UITGANGSSITUATIE

De aanwezige bebouwing bestaat uit;

- a) een in de jaren zeventig gerealiseerd, daarna diverse malen uitgebreid, bedrijfsgebouw aan de noordoostkant van het plangebied,
- b) de ten westen hiervan gelegen bedrijfswoning met een bijbehorende berging.

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



vogelvlucht

a) diverse malen uitgebreid bedrijfsgebouw



b) berging en bedrijfswoning

AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit een strook met wat siergroen aan de noordwestkant van het gebouw. De beplanting sluit matig aan bij de landschappelijke context en verkeert in matige conditie.

gras en wat siergroen langs de gevel



beukenhagen en siergroen

ZONERING EN ONTSLUITING

Het onbebouwde deel van het plangebied is grotendeels verhard; de verharding sluit aan bij de verharding van het ten zuiden gelegen buurerf. Het wordt ontsloten via inritten aan de Statenweg en aan de Hoekstraat.

het plangebied is grotendeels verhard



ONTWIKKELING

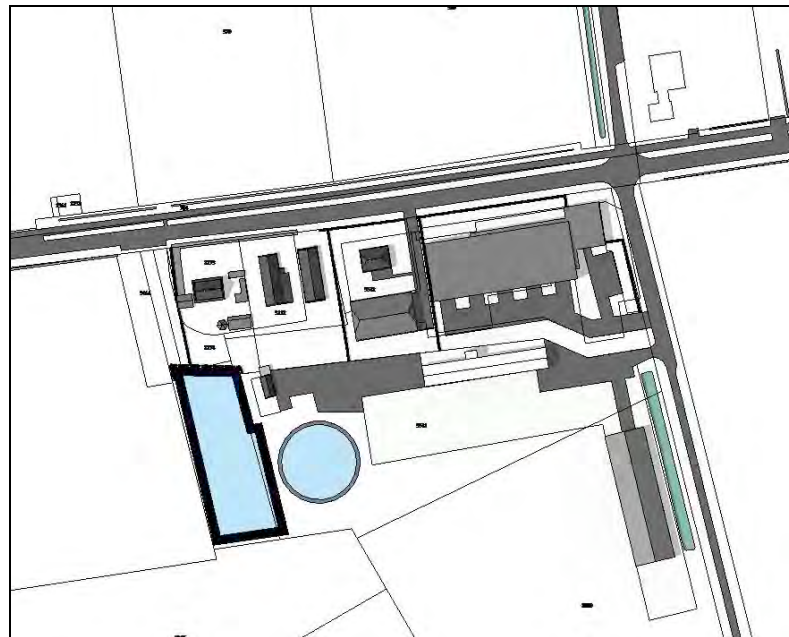
De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt.
De verharding zal worden verwijderd. De
aanwezige sierbeplanting is niet van waarde of
betekenis en zal worden verwijderd.

verwijderen verharding en slopen van de bebouwing



HERONTWIKKELING

De investeringen ten behoeve van de herinrichting zullen worden gedragen door de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw. Het ten zuidwesten van de bedrijfswoning gesitueerde bijgebouw zal worden overgenomen door het ten zuidwesten gelegen buurerf. Ten zuidoosten van de bedrijfswoning zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd. Zie de door Beness advies en architectuur opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



situatietekening Beness

bedrijfsverzamelgebouw



bijgebouw van belendend buurerf

bijgebouw bij de bedrijfswoning

CONCLUSIES > INTEGRALE SCHETS

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

Het plangebied en de heide ten oosten hiervan werd in de periode rond de tweede wereldoorlog ontgonnen; de landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is de aanwezigheid van houtwallen, groensingels of bomenrijen aan de veldkanten en geschoren hagen, hoogstamfruitbomen en bomen als noot of linde nabij de bebouwing. De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren vijftig. Het maakt oorspronkelijk deel uit van een halfopen lintbebouwing langs de Statenweg. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd, werd de wegenstructuur en verkaveling herzien. Het plangebied maakt sindsdien deel uit van een bebouwingscluster aan een kruising van wegen gelegen. In de jaren zeventig werd een groter gebouw gerealiseerd; dit werd nadien frequenter uitgebreid. De ruimtelijke context bestaat uit een open landschap waarin de ruimtevorming is gebaseerd op de bomenrijen langs de wegen en de aanliggende bebouwde erven.

De bebouwing aan de noordoostkant van het plangebied is door haar hoogte, positie en kleurstelling nadrukkelijk present, deels te dicht op de weg gepositioneerd. Een passend groen kader ontbreekt. Het plangebied bestaat in essentie uit bebouwing en verharding; de aanwezige beplanting bestaat uit de hagen rond de tuin en siergroen in de tuin van de bedrijfswoning.

De bebouwing zal grotendeels worden gesloopt. De ontwikkeling omvat een herschikking van erfgrenzen, de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw en een bijgebouw.

grondslag

Het bovenstaande voerde naar de rechts weergegeven integrale grondslag;

- lage hagen en bomen aan de straatkant,
- kwalitatief hoogwaardige vormgeving bedrijfsgebouw, aandacht voor uitwerking van de hoek bij de kruising,
- tussenliggende erfgrenzen vormgeven als lamellen bestaande uit hagen en bomen,
- groensingel als structuurdrager aan de zuidkant.

a) hagen en bomen aan de straatkant

b) aandacht voor passende uitwerking hoek

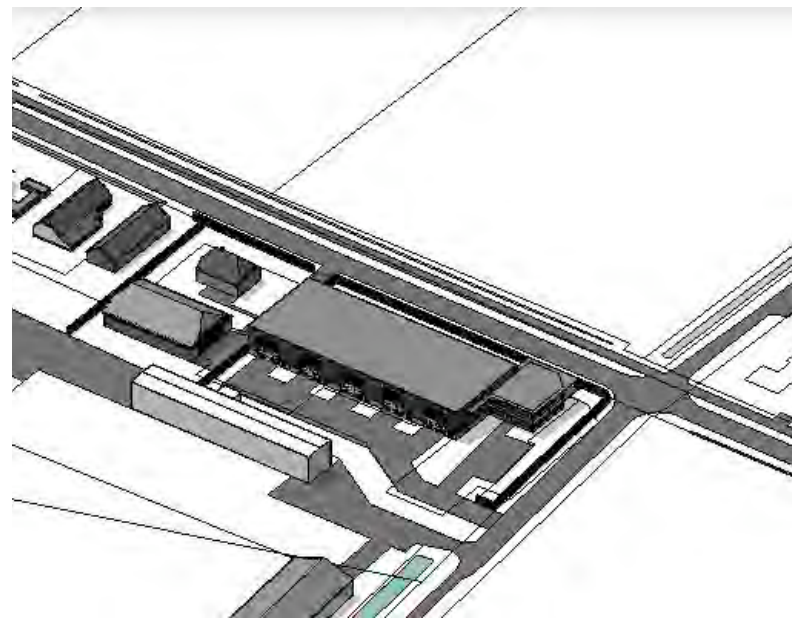


c) groene lamellen bestaande uit hagen en bomen

d) groensingel

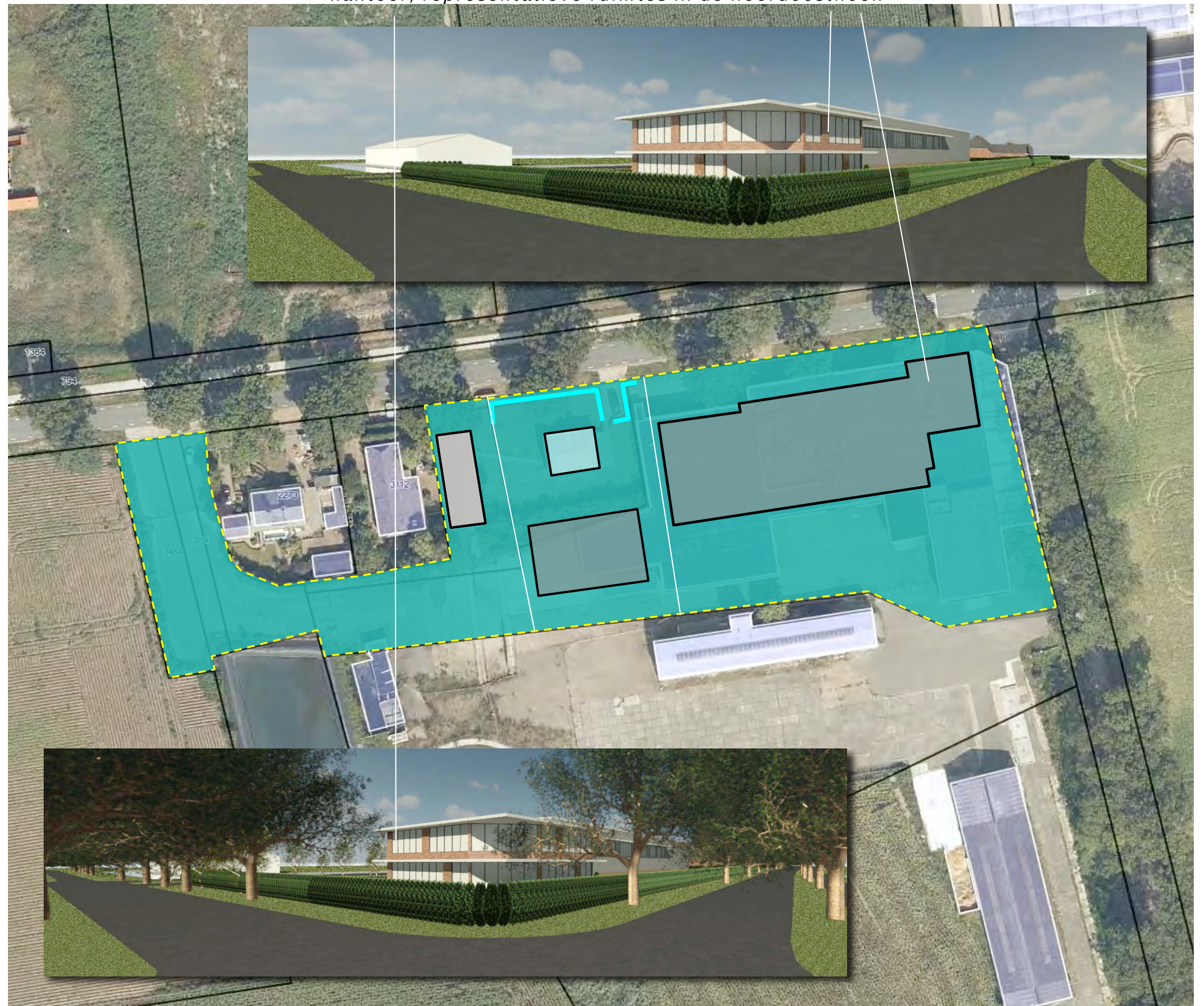
UITWERKING STEDENBOUW

Het bijgebouw ten zuidoosten van de voormalige bedrijfswoning zal betreffende vormgeving en massa worden afgestemd op de vormgeving van de bedrijfswoning. De noordoosthoek van het bedrijfsverzamelgebouw zal worden benut voor het onderbrengen van naar buiten gerichte, representatieve ruimtes en kantoren. Zie de door Beness architectuur en advies opgestelde 3D beelden hieronder en in de luchtfoto rechts.



3D impressie Beness

kantoor, representatieve ruimtes in de noordoosthoek



impressie kruispunt Statenweg - Hoekstraat

ONTSLUITING + INFILTRATIE

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden ontsloten via een inrit aan de Hoekstraat. De zuidkant van het gebouw wordt ontsloten via rolpoorten. Bezoekers en medewerkers kantoor parkeren hun voertuig ten zuiden van het op de kop gesitueerde kantoor. Het bijgebouw ten zuidoosten van de voormalige bedrijfswoning zal worden ontsloten via een ten oosten van de woning gelegen inrit.

infiltratie

Overtollig hemelwater afkomstig van daken en verhardingen zal worden opgevangen in een infiltratiesloot aan de zuidkant van het plangebied.

toegang rolpoorten en parkeren medewerkers en bezoekers



oprit bijgebouw

infiltratiesloot aan de zuidkant

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan op grond van het
voorafgaande de navolgende elementen:
H1 beukenhagen,
B1 lindes en haagbeuken,
S1 een groensingel.



PLANTLIJST

Zie voor soorten en aantallen de plantlijst rechts.

aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter, in een minimale omvang van 80/100 cm; tussen de percelen, ter hoogte van de groene lamellen is een rij in de omvang 120/150 cm aan te planten. Aan de veldkanten en straatkant zijn de hagen in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm. Achter de voorste rooilijn is een hoogte van 180-200 cm aan te houden. De hagen zijn jaarlijks te snoeien.

B1 De lindes en haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot 450 cm boven maaiveld.

S1 De groensingel is te realiseren door de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in een plantverband van 125x125 cm. De struikvormers worden aangeplant in de omvang 80/100 cm. De bomen worden aangeplant in de middelste rijen in de omvang 180/210 cm. De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar aan de binnen- of buitenkant (50%) worden afgezet. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm boven maaiveld om de toetreding van licht en lucht te garanderen. De bomen mogen in fases van 10 jaar worden gedund. In ronde 1 is een afstand van 3 meter tussen de bomen aan te houden, na 20 jaar 4,5-6 meter.

Code		H1	B1	S1	
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	180/210
Plantverband		4 p/m		125x125	
Omvang element		285 m	16 st	1290 m2	
Acer campestre	veldesdoorn			50	
Acer pseudoplatanus	esdoorn				10
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			50	
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				10
Carpinus betulus	haagbeuk	1160	8		10
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			50	
Corylus avellana	hazelaar			50	
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk *			50	
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster *			50	
Ilex aquifolium	hulst *			50	
Platanus acerifolia	plataan				
Pyrus	Gieser wildeman				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				20
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom			50	
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egelantier roos				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg			25	
Salix caprea	boswilg			25	
Salix cinerea	grauwe wilg			25	
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				10
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde		8		
Viburnum opulus	gelderse roos			50	
Totaal		1160	16	525	60

KWANTIFICERING

Het feitelijke plangebied is 9905 m2 groot. Inclusief de twee 'omsloten woningen' is het totale plangebied 11.826 m2 groot. Conform het Beeldkwaliteitsplan buitengebied is 20% hiervan te benutten voor de landschappelijke beplanting, zijnde 2365,2 m2. De omvang van de beplantingselementen in het voorliggende plangebied is geraamd op 2375 m2, zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

ELEMENT	OMVANG M	OPP M2
H1 HAGEN	285 x 1	285
B1 BOMEN	16 x 50	800
S1 GROENSINGEL	215 x 6	1290
TOTAAL		2375



Bijlage 4 Berekening kwaliteitsverbetering

Rekenblad voor ontwikkelingen

		Voor		Na	
		Grootte perceel	28340		28340
		Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
BESTEMMINGSWINST					
Bestemmingswaarden					
Bestemmingen (bebouwd)					
Dienstverlening	€	150,00		€	-
Detailhandel /kantoor	€	150,00		€	-
Dienstverlening	€	150,00		€	-
Bedrijf	€	120,00	6030	€	723.600,00
Horeca	€	90,00		€	-
Recreatie	€	90,00		€	-
Maatschappelijk	€	90,00		€	-
Sport	€	90,00		€	-
Cultuur en Ontspanning	€	90,00		€	-
Agrarisch opstallen	€	25,00		€	-
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€	140,00		€	-
Vergroting woning 750 tot 1.200 m ³	€	250,00		€	-
Vergroting woning groter dan 1.200 m ³	€	100,00		€	-
Woning - ondergrond tot 1000 m2	€	225.000,00	1920	€	450.000,00
Bedrijfswoning - ondergrond tot 1000 m2	€	175.000,00	1000	€	175.000,00
Aangekochte RvR-titel	€	125.000,00		€	-
Boerderijsplitsing	€	50.000,00		€	-
Bestemmingen (onbebouwd)					
Agrarisch	€	8,50		€	-
Agrarisch met waarden	€	7,50		€	-
Bos / Natuur / Water/ Groen	€	1,00		€	-
Detailhandel /kantoor	€	45,00		€	-
Dienstverlening	€	45,00		€	-
Bedrijf	€	45,00	19390	€	872.550,00
Horeca	€	45,00		€	-
Recreatie	€	45,00		€	-
Maatschappelijk	€	8,00		€	-
Sport	€	8,00		€	-
Cultuur en Ontspanning	€	8,00		€	-
Agrarisch bouwblok	€	25,00		€	-
Wonen 1.000 tot 1.500 m2 ----'bestemd als tuin'	€	60,00		€	-
Tuin / wonen >1500 m2	€	45,00		€	-
Verkeer	€	6,50		€	-
Zonnepanelen	€	15,00		€	-

Waarde vóór de ontwikkeling: €	2.221.150,00	Waarde ná de ontwikkeling: €	2.091.145,50
--------------------------------	--------------	------------------------------	--------------

Bestemmungswinst: € -

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

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

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € -

	ja (type een "1" indien van toepassing)		
2. met een grote maatschappelijke meerwaarde	0	50%	Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B

Algemene voorwaarde:

40%	Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: €	-
-----	--	---

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren						
1	Slopen opstallen	€	10,00	1622	per m2	€ 16.220,00
0	Saneren mestkelder	€	2,50		per m2	€ -
0	Slopen glasopstanden	€	12,50		per m2	€ -
1	Saneren erfverharding	€	2,50	833	per m2	€ 2.082,50
0	Saneren sleufsilo's	€	5,00		per m2	€ -
0	Uit de markt halen van handelbare 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						
0	Aanleg erfbeplanting	€	2,50		per m2	€ -
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	0	per onderzoek	€	750,00
0	Adviseurskosten voor planontwikkeling	€	4.000,00	0	per procedure	€	-
0	Kosten opstellen bestemmingsplan	€	5.000,00	0	per plan	€	-
0	Planologische procedure: legeskosten		conform legesverordening			€	5.580,00

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: €	24.632,50
---	-----------

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 5 Quick scan flora en fauna

QUICKSCAN SOORTENBESCHERMING

STATENWEG 22-24 TE VENHORST

Colofon

Quicksan soortenbescherming

Projectnummer: EP.21.1062

Versie: 1

Datum: 23 september 2021

Opdrachtnemer

Agrifirm NWE BV
Bedrijfsontwikkeling Exlan
Waalkade 33
5347 KR Oss

Postbus 300
5340 AH Oss

Locatie

Statenweg 22-24 Venhorst

Opdrachtgever

Geling Advies
Burg. Wijnvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Anton van Zeeland
T: 088 – 488 2929
F: 088 – 488 2102
E: a.vanzeeland@agrifirm.com

Uitvoerders

Ing. A. van Zeeland
L.F.A. van Sleeuwen LL.B.

Collegiale check

AvZ

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoudsopgave

Quickscan soortenbescherming

INLEIDING	4
HOOFDSTUK 1	6
TOETSINGSKADER	6
HOOFDSTUK 2	9
ONDERZOEKSRESULTATEN	9
HOOFDSTUK 3	33
CONCLUSIE	33
LITERATUUR	34
WAARNEMINGEN	35
EFFECTEN INDICATOR SOO.RTEN	36
PLAN PROJECTLOCATIE	38

Inleiding

Planbeschrijving

Aanleiding

Het plangebied is gelegen aan de Statenweg 22-24 te Venhorst. Het huidige gebouw staat circa 3 jaar leeg. De plannen omvatten de sloop en de bouw van een nieuwe loods. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Bij de uitvoering van de voorgenomen ingrepen moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen van de, op grond van de Wet natuurbescherming, beschermde soorten. Als de voorgenomen ingreep leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, moet vrijstelling of ontheffing worden verkregen.

De voorliggende quickscan bevat een inventarisatie van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in en om het plangebied. Tevens worden de te verwachten effecten van de ingreep in het plangebied beoordeeld.

Plangebied

Het plangebied ligt in de plaats Venhorst in de gemeente Boekel. Het plangebied bevindt zich buiten de verkeerskundige en stedenbouwkundige bebouwde kom van Venhorst.



• Afbeelding 1: luchtfoto plangebied (bron: streetsmart.cyclomedia.com/streetsmart, geraadpleegd op 10/09/2021)

Onderzoeksmethode

Om een goede indicatie van de natuurwaarden binnen het plangebied te krijgen, wordt het onderzoek in verschillende stappen uitgevoerd. Op basis van bronnenonderzoek is nagegaan of er wettelijk beschermde planten- of diersoorten in het gebied voor kunnen komen waaraan extra aandacht geschonken dient te worden tijdens het terreinbezoek.

Na het bronnenonderzoek is een verkennend terreinbezoek gebracht aan het plangebied. Hierbij is, op basis van de gegevens van het literatuuronderzoek, beoordeeld voor welke soorten het gebied daadwerkelijk een geschikte habitat biedt en daarmee welke soorten er daadwerkelijk voor kunnen komen. Vervolgens zijn de mogelijke effecten op de verwachte beschermde soorten beschreven.

Op basis van de doorlopen procedures zijn conclusies getrokken met betrekking tot de eventuele negatieve effecten en/of obstakels inzake de Wet natuurbescherming.

Op dinsdag 21 september 2021 is de locatie tussen 15:00 en 16:00 uur ter plaatse geïnventariseerd, om te onderzoeken of het plangebied een zodanig belangrijke status heeft dat een aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is. Op het moment van inventarisatie was het 19 graden Celsius en onbewolkt.

Op basis van terreinkenmerken is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de, in de regio voorkomende, beschermde soorten.

Doelstelling

Om een indicatie te krijgen van de effecten die de sloop- en bouwwerkzaamheden hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied, dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en komt daarmee de staat van instandhouding in gevaar?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

1

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

De bescherming van natuur is in Nederland vastgelegd in nationale wetgeving. De nationale wetgeving is een Nederlandse implementatie van de belangrijkste Europese wetgevingselementen. Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming. De uitvoering van deze nieuwe wet is grotendeels in handen van de provincies gekomen.

1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming noemt bekende maar ook enkele nieuwe soorten natuurgebieden die bescherming behoeven: de Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen, bijzondere nationale natuurgebieden en de nationale parken. Bij ontwikkelingen met name in het buitengebied moet rekening worden gehouden met het al dan niet van toepassing zijn van de beschermingsregimes van deze natuurgebieden. Ieder gebied kent een eigen beschermingsregime dat afzonderlijk gewogen dient te worden in relatie tot plannen, projecten en andere handelingen met mogelijk nadelige effecten voor de beschermde natuurwaarden.

Natura 2000-gebieden

De bekendste natuurgebieden zijn de Natura 2000-gebieden, zij kennen tevens het meest strikte beschermingsregime. De basis voor Natura 2000 zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. In Nederland zijn 164 gebieden als Natura 2000-gebied aangewezen. Voor ieder gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald die betrekking kunnen hebben op de bescherming van specifieke flora en fauna alsook leefgebieden van soorten. Alle projecten en handelingen binnen of buiten de gebiedsgrenzen mogen geen verstorend of verslechterend effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is hier, voor zover van toepassing, separaat aan getoetst. In deze rapportage wordt hier verder niet op ingegaan.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De provincies zijn belast met de taak een dergelijk netwerk tot stand te laten te komen en in stand te laten. De uitvoering hiervan is hoofdzakelijk gestuurd vanuit de ruimtelijke ordening (provinciale verordeningen). Binnen het Natuurnetwerk Nederland geldt een “nee, tenzij”- benadering.

Overige gebieden

Naast de bovengenoemde gebieden kunnen gebieden aangewezen worden als ‘bijzondere provinciale natuurgebieden’, ‘bijzondere provinciale landschappen’ of ‘nationaal park’. De bescherming van deze gebieden vindt net als bij het NNN plaats via het ruimtelijk spoor. Daarnaast kan een gebied aangewezen worden als ‘bijzonder nationaal gebied’, een soort voorloper van de aanwijzing als Natura 2000-gebied. De bescherming van deze gebieden stemt dan ook overeen met de bescherming van Natura 2000-gebieden.

1.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in. Daarnaast zijn er vrijgestelde soorten en jaarrond beschermde vogelnesten.

- 1) Beschermingsregime soorten vogelrichtlijn
- 2) Beschermingsregime soorten habitatrichtlijn
- 3) Beschermingsregime andere soorten
- 4) Vrijgestelde soorten
- 5) Jaarrond beschermde vogelnesten

Vogelrichtlijn

Onder de soorten van de Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Het is verboden om:

- Opzettelijk vogels te doden of te vangen;
- Opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en – eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen;
- Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
- Opzettelijk vogels te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Habitatrichtlijn

Onder de soorten van de Habitatrichtlijn vallen soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage I van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

Wat betreft deze soorten is het verboden om:

- Opzettelijk dieren te doden of te vangen;
- Opzettelijk dieren te verstoren;
- Opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen;
- Voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
- Opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernielen.

Ook is het verboden deze soorten te verkopen, te vervoeren voor verkoop, te verhandelen, te ruilen of te kopen, tenzij het gaat om gefokte of gekweekte dieren of planten.

Andere soorten

Onder het beschermingsregime andere soorten vallen soorten waarvan er geen Europese verplichting tot bescherming is. Dit zijn soorten die vanuit nationaal belang extra bescherming behoeven. Het beschermingsniveau van deze soorten kan per provincie verschillen.

Het is verboden om:

- 1) Opzettelijk dieren te doden of te vangen;
- 2) Voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
- 3) Opzettelijk (vaat)planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernielen.

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Vrijgestelde soorten

De verboden zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden. Ook vallen de zwarte rat, bruine rat, huismuis, de mol en exoten niet onder beschermingsregime van de Wet natuurbescherming en mogen opzettelijk gedood en gevangen worden. Daarnaast geldt, zoals hierboven reeds aangegeven, dat provincies de bevoegdheid hebben vrijstelling te verlenen voor bepaalde soorten.

Jaarrond beschermde vogelnesten

De opgestelde lijst met jaarrond beschermde nesten voor vogels is een beleidsdocument dat voortvloeit uit de voormalige Flora- en faunawet en meegenomen is onder de Wet natuurbescherming. De nesten zijn ingedeeld in categorieën (1 t/m 5) waarvan de categorie 1 t/m 4 jaarrond beschermd zijn. Nesten in categorie 5 zijn enkel beschermd bij afwezigheid van voldoende alternatieven.

- 1) Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats
- 2) Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
- 3) Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
- 4) Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen.
- 5) Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

1.3 Houtopstanden

De regels van de Boswet zijn grotendeels onveranderd opgenomen in de Wet natuurbescherming. Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die een oppervlakte van 10 are of meer beslaat ofwel een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Buiten de bescherming vallen:

- houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom (voor deze wet);
- houtopstanden op erven of in tuinen
- fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar
- kweekgoed;
 - o uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen,
 - o beplantingen langs waterwegen, en
 - o eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- Het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa indien zij:
 - o ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
 - o bestaan uit minstens tienduizend per hectare per beplantingseenheid
 - o bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
 - o zijn aangelegd na 1 januari 2013.

2

Onderzoeksresultaten

2.1 Bronnenonderzoek

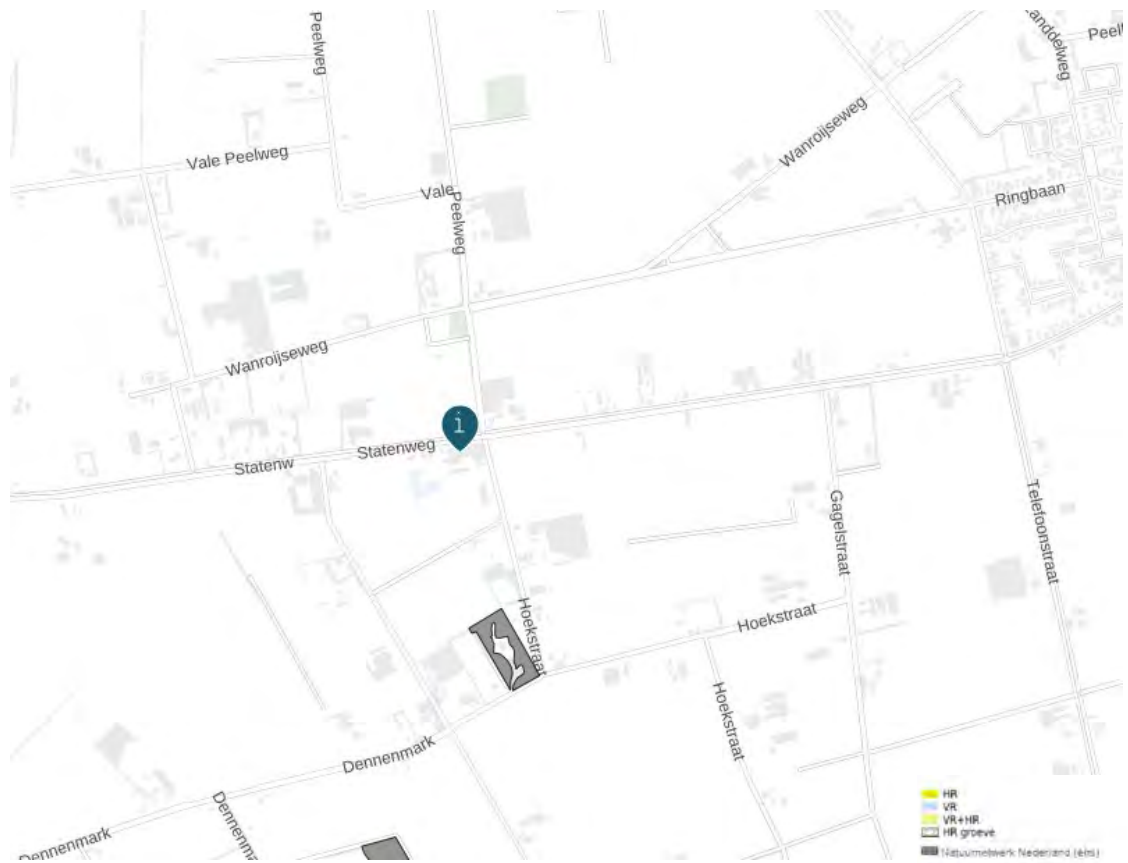
Gegevens van websites als www.waarneming.nl zijn geraadpleegd voor achtergrondinformatie. Een groot aantal amateurs en professionals publiceert op deze bekende websites zijn natuurwaarnemingen, die worden gecontroleerd door een validatiecommissie. Zodoende zijn de waarnemingen uit deze bronnen redelijk betrouwbaar, maar moeilijk te verifiëren. De waarnemingen geven eventueel wel een indicatie van soorten waar tijdens het veldonderzoek extra aandacht aan besteed dient te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het natuurbeheerplan is een beleidskader om het Europese, rijks- en provinciale natuur- en landschapsbeleid te realiseren. Het gaat hier om bestaande natuurgebieden, gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt, landbouwgebieden worden ingericht en beheerd volgens agrarisch natuurbeheer en de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en buiten andere natuurgebieden zoals Natura 2000. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel".

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd. Ongeveer 90% van het Natuurnetwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden zoals bijvoorbeeld de Biesbosch en de Maashorst. Maar het netwerk is nog niet compleet. Er ontbreken nog veel gebieden en verbindingen die belangrijk zijn voor dieren en planten. Vanwege de klimaatverandering veranderen hun leefomstandigheden en wordt dat nog urgenter. Zij moeten zich kunnen verplaatsen om genoeg voedsel te kunnen blijven vinden en zich voort te planten. Maar het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en voelen zich gelukkiger. Natuur schept kansen voor ondernemers die natuur en hun bedrijf willen combineren en helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.



• Afbeelding 2: ligging Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000
(bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten, geraadpleegd op 10/09/2021)

2.2 **Veldonderzoek**

Op verschillende punten in het plangebied zijn waarnemingen verricht. Tijdens het veldbezoek is het gebied beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde soorten en de habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Er is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en vogelnesten.

De ecologische factoren in de omgeving zijn met behulp van een digitale fotocamera vastgelegd. Om de flora en fauna te kunnen determineren, is gebruik gemaakt van eigen kennis en literatuur.

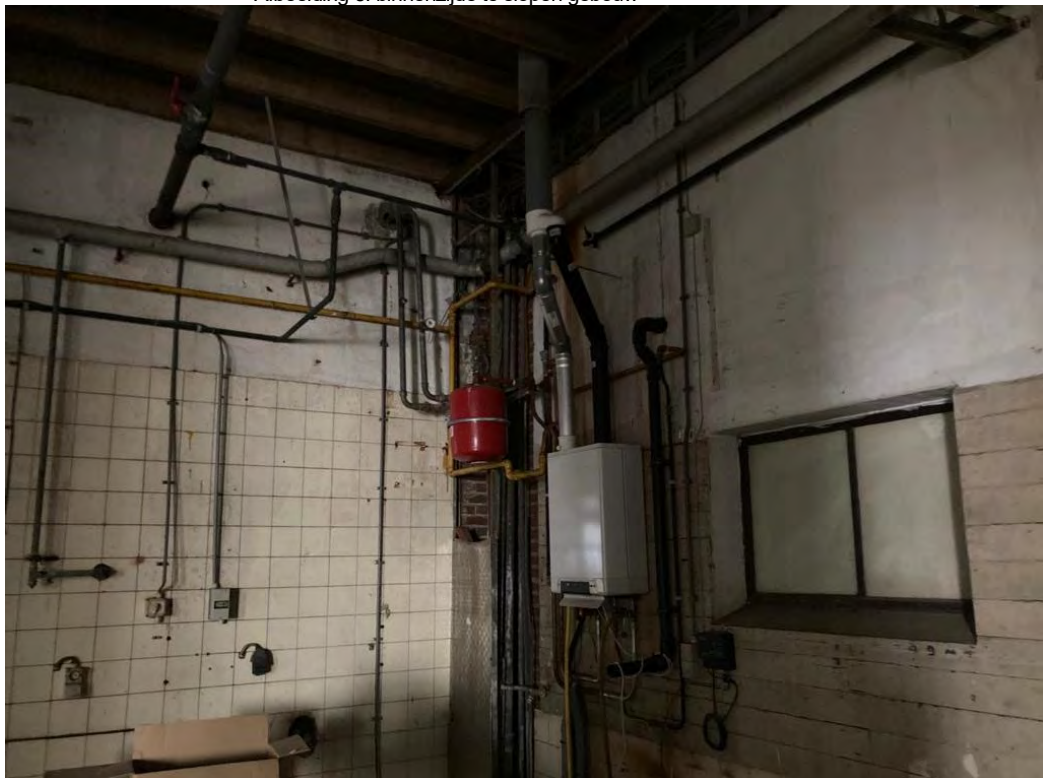
• Afbeelding 3: buitenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 4: binnenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 5: binnenzijde te slopen gebouw



- Afbeelding 6: binnenzijde te slopen gebouw



- Afbeelding 7: sporen van kauwen/holenduiven



- Afbeelding 8: sporen van kauwen en holenduiven



- Afbeelding 9: buitenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 10: buitenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 11: buitenzijde te slopen gebouw



- Afbeelding 12: buitenzijde te slopen gebouw



- Afbeelding 13: buitenzijde te slopen gebouw met bouwhekken



- Afbeelding 14: nest van kauw



- Afbeelding 15: voorzijde gebouw



• Afbeelding 16: overzicht terrein



• Afbeelding 17: waterpartij naburig perceel



• Afbeelding 18: waterbassin



• Afbeelding 19: buitenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 20: buitenzijde te slopen gebouw



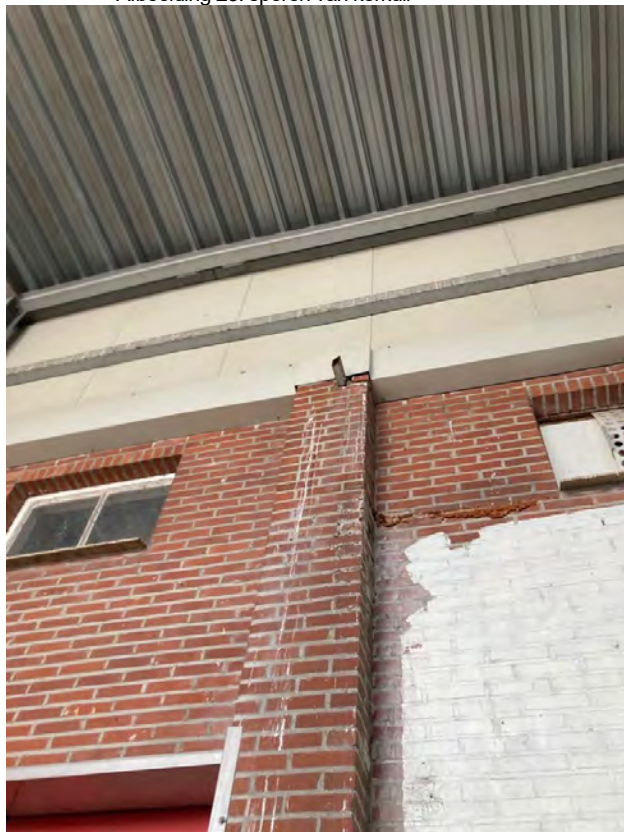
• Afbeelding 21: binnenzijde te slopen gebouw



- Afbeelding 22: sporen van torenvalk



- Afbeelding 23: sporen van kerkuil



• Afbeelding 24: binnenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 25: buitenzijde te slopen gebouw



- Afbeelding 26: binnenzijde te slopen gebouw met opslag



- Afbeelding 27 kauwen berg



- Afbeelding 28: binnenzijde te slopen gebouw



- Afbeelding 29: binnenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 30: binnenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 31: binnenzijde te slopen gebouw



- Afbeelding 32: binnenzijde te slopen gebouw met lekkage



- Afbeelding 33: sporen van kauwenest



- Afbeelding 34: bovenzijde dak te slopen gebouw



- Afbeelding 35: buitenzijde te slopen gebouw



• Afbeelding 36: sporen van kauwen



Gebouw

De gehele dakconstructie bestaat uit een plat dak met een dichtgekitte trim. Het gebouw heeft geen kelder en zolder. De muren zijn overal nog intact.

Flora algemeen

Bij de planlocatie zijn geen bijzondere beplantingen aangetroffen. Er is tevens gelet op de aanwezigheid van (beschermde) muurvegetatie. Er is vrijwel geen beplanting aanwezig. Aan de voorzijde staat een kleine strook sierstruiken en aan de openbare weg een laan van Amerikaanse eiken.

Grondgebonden zoogdieren

Specifiek wordt bekeken of binnen de betreffende inrichting verwacht kan worden of er streng beschermde zoogdieren; steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, eekhoorn, bever en das kunnen worden aangetroffen.

Steenmarter

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Daarnaast laten steenmarters enorm veel sporen achter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort.

Kleine marterachtigen

De onderzoekslocatie biedt geen geschikte verblijflocaties voor de hermelijn, wezel en bunzing. De soorten maken gebruik van oude hopen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn er geen marters of sporen van marters aangetroffen op de onderzoekslocatie. Echter, dit betekent niet dat het gebied niet potentieel in gebruik is door de hermelijn, wezel en/of bunzing.

als migratieroute. Indien bij sloop/herinrichting van het gebied groenstructuren rond het perceel behouden blijven, is er geen sprake van een negatief effect op genoemde soorten.

Eekhoorn

De onderzoekslocatie is vanwege de afwezigheid van voldoende bomen niet geschikt als habitat voor de eekhoorn. Er staan te weinig bomen rondom de projectlocatie. Tevens worden er met de werkzaamheden geen bomen verwijderd. Een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden is uitgesloten.

Bever

Voor de bever is op de onderzoekslocatie geen geschikt habitat aanwezig. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever kunnen worden uitgesloten.

Das

Tijdens het veldbezoek zijn op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen loop- of eetsporen, latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das. Dassen zullen eerder hun leefgebied hebben in de nabij gelegen natuurgebieden en de aansluitende weilanden. Verstoring ten aanzien van de das als gevolg van de voorgenomen ingreep is niet aan de orde.

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld.

Vleermuizen

Het plangebied is zeer nauwkeurig beoordeeld op de mogelijke waarde voor vleermuizen. Hierbij is gelet op de geschiktheid van de aanwezige bebouwing als verblijfplaats voor deze dieren: aanwezigheid van spouwgaten en andere openingen in muren en daken, vetstrepen, uitwerpselen en prooiresten bij gevelopeningen.

Verblijfsruimte voor vleermuizen hebben specifieke voorwaarden zoals een stabiele temperatuur en het tochtvrij zijn. Bij vleermuizen worden vier verblijfplaatsen onderscheiden; winterverblijven, zomerverblijven, kraamverblijven en paarverblijven. Aan de winterverblijven worden de hoogste eisen gesteld, daarna de kraamverblijven, dan de zomerverblijven en tenslotte de paarverblijven, waarbij de vleermuizen een zeer korte tijd op een bepaalde locatie kunnen verblijven.

Gezien de dakconstructie zijn de gebouwen niet geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Daarnaast zorgen de kauwen die met minimaal 10 paar in het voorjaar en zomer aanwezig zijn voor een zodanige situatie (onrust) dat dit gebouw niet geschikt is voor vleermuizen als kraamkolonie.

Er zijn in en om de gebouwen geen sporen (vetstrepen, uitwerpselen, prooiresten) aangetroffen.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op de aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van bomenrijen en bosranden.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen zoals houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfsplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

Vogels

Tijdens het bezoek is met name gelet op de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen voor vogels.

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Binnen het agrarische (buiten)gebied kunnen dit zijn: boomvalk, buizerd, havik, sperwer, wespendif, huismus, steenuil en de kerkuil.

Het gebouw wordt al jaren in het voorjaar gebruikt als broedkolonie voor kauwen. Op verschillende locaties, maar met name aan de achterzijde, liggen overal takken, uitwerpselen en veren. Er zijn ook veel sporen van holenduiven waargenomen. Zij zijn net als de kauwen op zoek naar holten in de gebouwen. Elke geschikte holte wordt hiervoor ingenomen. Zodat zelfs de openingen in de boeiboorden en ruimte tussen katrollen hiervoor worden gebruikt.

Boomvalk

De boomvalk is een soort die geen eigen nest maakt, maar broedt in gebruikte kraaien- en/of eksternesten in verschillende typen bos(randen) of in solitaire bomen, populierensingels, of op erven. De soort komt vooral voor in open en halfopen landschappen zoals boerenland en dorpen, alsook in buitenwijken van steden. De bomen op- en nabij de projectlocatie zijn gecontroleerd op dergelijke nesten, deze zijn niet aangetroffen. Evenmin worden er met de beoogde werkzaamheden bomen verwijderd. Negatieve effecten op de boomvalk als gevolg van de werkzaamheden zijn derhalve niet aan de orde.

Buizerd en havik

De buizerd en havik broeden op grote nesten van ongeveer een meter in doorsnede en 60 centimeter diep. Dergelijke nesten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een broedgeval van de buizerd en havik is daarom uit te sluiten. Eveneens worden er met de beoogde werkzaamheden geen bomen gekapt, zodat het wegnemen van een jaarrond beschermd nest kan worden uitgesloten.

Wespendif en sperwer

De wespendif is doorgaans gebonden aan grotere bosgebieden van zowel loof- als naaldbomen. Bij voorkeur is er afwisseling binnen het bosgebied aanwezig in de vorm van open plekken. De sperwer broedt bij voorkeur meer verborgen in naaldbomen. Beide situaties zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen agrarisch gebied en de afwezigheid van voldoende dekking is een nestplaats van de sperwer of wespendif niet te verwachten. Eveneens zijn er tijdens het veldbezoek geen nesten aangetroffen. Een broedgeval van zowel de wespendif als de sperwer zijn uitgesloten.

Steenuil en kerkuil

De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Beide soorten broeden in gebouwen en gebruiken ook graag speciale nestkasten. Daarnaast worden door de steenuil ook wel boomholten gebruikt, mits er zich grote holten in bevinden. De gebouwen zijn in zijn geheel gecontroleerd op de aanwezigheid van steen- en kerkuilen en is vooral gelet op de aanwezigheid van sporen; braakballen, veren en uitwerpselen. Er zijn geen (sporen van) steenuilen waargenomen. Er zijn wel sporen gevonden van een kerkuil. Er zijn wat veren en op sommige locaties een braakbal gevonden. Echter, er is geen nest aanwezig. Als er wel een nest aanwezig zou zijn, dan zou de hoeveelheid braakballen vele malen groter zijn. De kerkuil bezoekt de locatie waarschijnlijk wanneer de kauwen weg zijn. Er is geen sprake van een afname van een belangrijk foerageergebied. Er blijft voldoende foerageergebied aanwezig in de omgeving.

Torenvalk

Er zijn sporen van een torenvalk waargenomen. De torenvalk bezoekt de locatie wanneer de kauwen weg zijn en gebruikt de hoge pilaren als rustpunt.

Huismus

Ook voor de huismus, die veel te vinden is in agrarisch gebied en vooral gebonden aan gebouwen is, is het nest jaarrond beschermd. Er zijn geen nesten van huismussen gevonden in de te slopen bebouwing.

Overige broedvogels

De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals de merel en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn.

Er zijn tijdens de inventarisatie circa 20 wilde eenden en 2 meerkoeten waargenomen in het water bassin.

• Tabel 1: overzicht waargenomen vogelnesten

Soort
Holenduiven (categorie indeling nestbescherming: -)
Kauwen (categorie indeling nestbescherming: -)

Uitleg bij tabel:

Categorie 1:	Jaarrond gebruikte nesten (steenuil)
Categorie 2:	Zeer honkvaste koloniebroeders of afhankelijk bebouwing
Categorie 3:	Zeer honkvaste broeders of afhankelijk bebouwing (geen kolonie)
Categorie 4:	Vogels die ieder jaar terugkeren naar specifiek nest
Categorie 5:	Honkvaste broeders, maar voldoende flexibel

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn tijdens het terreinbezoek geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen.

Voor de in Nederland voorkomende reptielsoorten zoals de hazelworm, de levendbarende hagedis en ringslang biedt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Deze soorten worden vrijwel alleen aangetroffen in specifieke natuurgebieden.

Dit geldt ook voor de specifieke beschermende amfibieënsoorten die veel eisen stellen aan zijn habitat; alpenwatersalamander, heikikker, vinpootsalamander, poelkikker en rugstreeppad. Deze zijn allen uit te sluiten omdat de betreffende locatie geen goed habitat biedt voor deze soorten door het ontbreken van voldoende oppervlaktewater.

De onderzoekslocatie vormt wel een geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten als de bruine kikker en de gewone pad. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de begroeiing en onder de takken- of stenenhopen. Voor algemene amfibieënsoorten geldt in het kader van de Wet natuurbescherming een vrijstelling, zodat een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is. Het is echter wel zaak om aandacht te schenken aan de zorgplicht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Overige

Van de overige soortgroepen, zoals dagvlinders, insecten en libellen, kan worden aangenomen dat deze soorten gedurende het jaar in het plangebied aanwezig kunnen zijn of dit gebied in de migratieroute hebben liggen.

Afhankelijk van het seizoen zijn mogelijk algemene soorten te vinden op/of binnen de planlocatie. Specifieke beschermende soorten zijn voornamelijk afhankelijk van specifieke terreinkenmerken met specifieke biotopen. Binnen het plangebied is een dergelijk biotoop niet aanwezig.

2.3 Effecten van de ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn onderzocht op basis van het voornemen binnen het plangebied.

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het plangebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten. De verblijfplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat de gebouwen als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3

Conclusie en aanbevelingen

Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend veldbezoek aan het plangebied. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor beschermde soorten en gebieden.

3.1 Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

De bedrijfsgebouwen dienen bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.



Literatuur

- Broekhuizen, S., Hoekstra, B., Laar, van, V., Smeenk, C. & Thissen, J.B.M., 1992
Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Stichting uitgeverij van de KNNV, Utrecht.
- Europese Gemeenschappen,
Richtlijn no 92/409 inzake het behoud van de vogelstand. Brussel, 1979.
- Europese Gemeenschappen,
Richtlijn no 92/43 inzake instandhouding van de natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna. Brussel, 1992.
- Provinciale Verordening (Wet) natuurbescherming
- Hollander, H., & Geest, van der, P., 1994.
Rode-Lijst van bedreigde zoogdieren in Nederland.
Red data book of threatened mammals in the Netherlands. Vereniging voor Zoogkunde en Zoogdierbescherming, Utrecht.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Ministerie van Volkshuisvesting.
Ruimtelijke Ordening en milieu, 2004. Nota Ruimte.
- De Nederlandse libellen, Nederlandse Fauna, deel 4
Nationaal historisch museum, KNNV uitgeverij (2002)
- Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming (VZZ)
- Vleermuizen en planologie, Zoogdierverseniging (2010)
- Wet natuurbescherming.
Vastgesteld d.d. 1 januari 2017.
- www.waarneming.nl
- www.synbiosys.alterra.nl
- www.atlasleefomgeving.nl
- www.ravon.nl
- www.sovon.nl
- www.google.nl
- www.ndff.nl
- www.floron.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.natura2000.nl
- www.ecologica.eu

1

Bijlage

Waarnemingen

Waarneming.nl NL Log in of registreer +

Invoeren + Ontdek + Projecten + Over ons + Community +

Boekel - Statenweg Noord-Brabant

Details Waarnemingen Foto's Geluiden Soorten gezien Ranglijst waarnemers

Naam	Boekel - Statenweg	Data	Aantal	Gebruiker	Waarnemingen
Oppervlakte	2,96 km ²	waarnemingen	406	Albert Jacobs	32
Gemeente	Boekel (gemeente)	gebruikers	33	Arend Vermaat	11
Provincie	Noord-Brabant	foto's	70	Henk Janssen	6
		geluiden	1	N. Langerak	6
		soorten	91	Tim Asbreuk	5

Waarneming.nl NL Log in of registreer +

Invoeren + Ontdek + Projecten + Over ons + Community +

Boekel - Statenweg Noord-Brabant

Details Waarnemingen Foto's Geluiden Soorten gezien Ranglijst waarnemers

2020-09-10 2021-09-10 selecteer een soort Alle soortgroepen Alle zeldzaamheden

Zoek Filter Wis filters Als kaart Toon geavanceerd

Datum	Soort	Aantal	Locatie	Waarnemer
2021-08-25 09:05	Groene Specht - <i>Picus viridis</i>	1	Statenweg	Jan en Franka
2021-08-07 12:00	Wespspin - <i>Argiope bruennichi</i>	1	Statenweg	Rini
2021-08-02	Steenuil - <i>Athene noctua</i>	1 roepend	Statenweg	Bernd-Jan Bulsink
2020-11-24 22:30	Vos - <i>Vulpes vulpes</i>	1	Statenweg	wesley van der Burgt
2020-11-19	Nijlgans - <i>Alopochen aegyptiaca</i>	60	Statenweg	Albert Jacobs
2020-09-15 22:30	Hoornaar - <i>Vespa crabro</i>	1	Statenweg	Miranda Robben

2

Bijlage

Effecten indicator soorten



Beschermde natuur in Nederland: soorten en gebieden in wetgeving en beleid

Effectenindicator soorten

Maatregelenindicator soorten

Routeplanner beschermde natuur

Effectenindicator Natura2000-gebieden

Effectenindicator soorten

1 Locatie

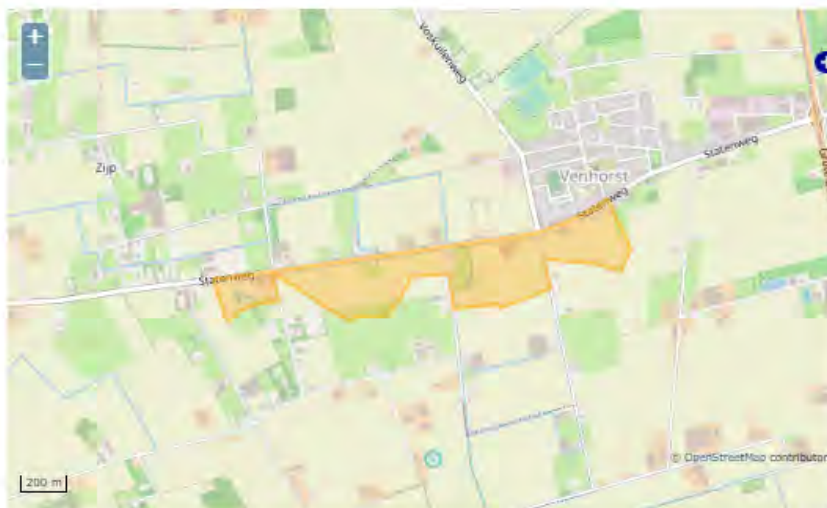
2 Activiteiten

3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.

Postcode

5428 GG



1 Locatie

2 Activiteiten

3 Indicatie

Geef aan voor welke **QLO-activiteit(en)** u een indicatie van effecten wilt ontvangen.

Top-10 activiteiten

[Alle activiteiten](#)

- ☒ Slopen en/of asbest verwijderen
- ☐ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)
- ☐ Bijbehorend bouwwerk bouwen
- ☐ Kappen
- ☒ Overig bouwwerk bouwen
- ☐ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- ☐ Dakkapel plaatsen
- ☐ Woning bouwen
- ☐ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen
- ☐ Uitrit aanleggen of veranderen

Toon effecten

1 Locatie

2 Activiteiten

3 Indicatie

Locatie: 5,7283/51,6042 Oppervlakte: 42,16 ha

Disclaimer

- > De dekkinggraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.
- > Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.
- > De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

- ☐ [Slopen en/of asbest verwijderen](#)
- ☐ [Overig bouwwerk bouwen](#)

Overige Wettelijk beschermde soorten

In het door u opgegeven plangebied komen bovendien de volgende aantallen Wettelijk beschermde soorten per soortengroep voor volgens de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) die mogelijk schadelijke effecten ondervinden van de door u geselecteerde activiteit(en).

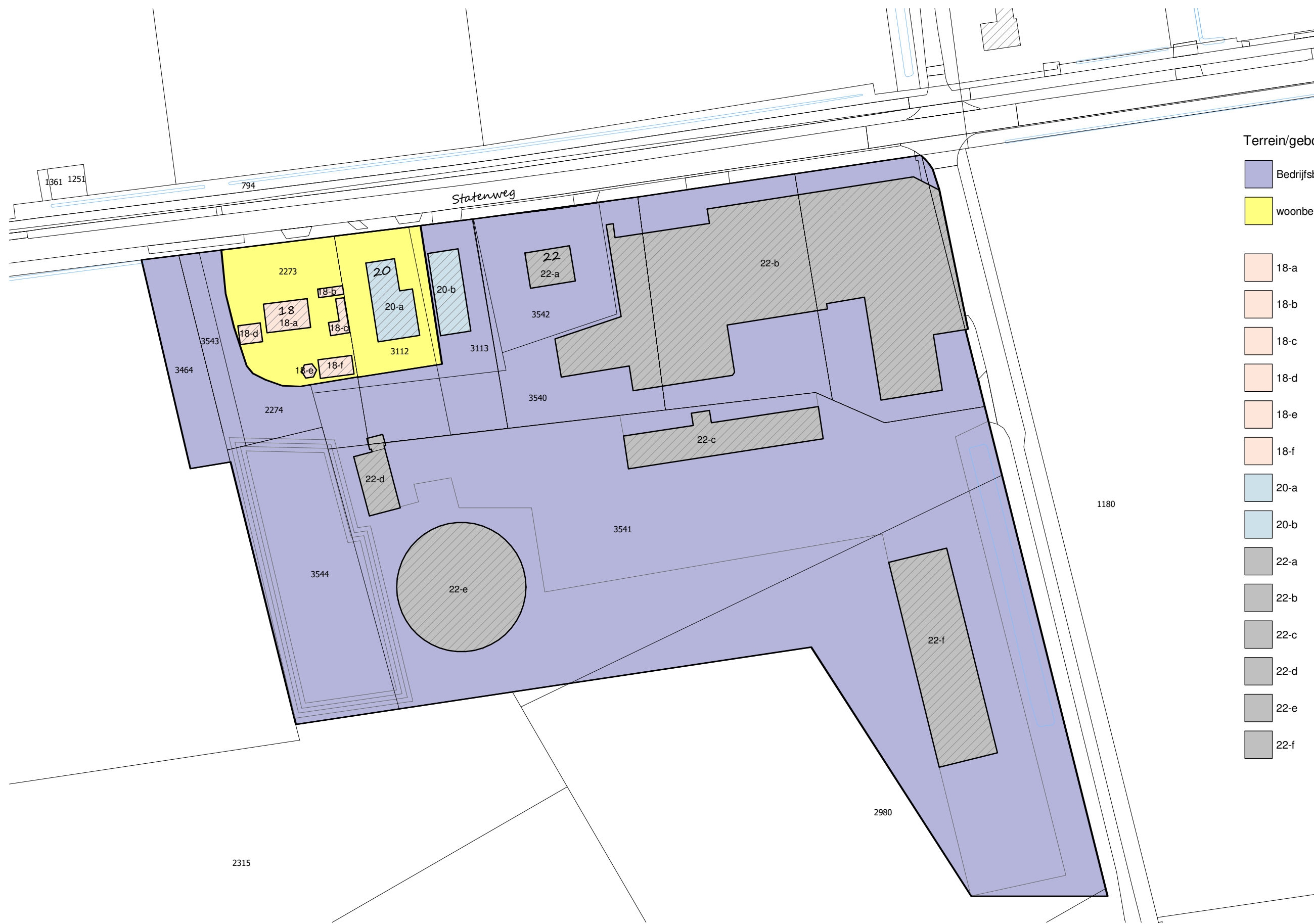
Soortgroepen	
☐ Vogels (1)	
Mogelijke negatieve effecten	
Hieronder ziet u de storende factoren die op kunnen treden bij de geselecteerde activiteit en de hierboven genoemde soort. Per storende factor kunt u een korte toelichting lezen. Er is ook een pdf met  geraadpleegde literatuur over de effecten per soortgroep.	
Storende factoren per verbodsbepaling	Gevoeligheid
Het is verboden (opzettelijk) nesten, voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of vernielen.	
☐ verlies vaste voortplantings- rust- of verblijfplaatsen	 gevoelig
☐ verlies functioneel leefgebied	 gevoelig
☐ verontreiniging	 gevoelig
☐ verdroging	 gevoelig
☐ verandering dynamiek substraat	 gevoelig
Het is verboden opzettelijk beschermde soorten te doden en vangen.	
☐ directe sterfte	 gevoelig
Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de soort.	
☐ verstoring door geluid	 gevoelig
☐ verstoring door licht	 gevoelig
☐ verstoring door trilling	 gevoelig
☐ verstoring door beweging	 gevoelig
☐ verstoring door mechanische effecten	 gevoelig



3

Bijlage

Plan projectlocatie



Terrein/gebouw		Oppervlakte
	Bedrijfsbestemming	26419,3 m ²
	woonbestemming	1919,9 m ²
		28339,2 m ²
	18-a	87,2 m ²
	18-b	15,0 m ²
	18-c	30,4 m ²
	18-d	29,2 m ²
	18-e	10,3 m ²
	18-f	43,8 m ²
	20-a	199,8 m ²
	20-b	174,3 m ²
	22-a	110,7 m ²
	22-b	3659,2 m ²
	22-c	459,7 m ²
	22-d	149,5 m ²
	22-e	898,5 m ²
	22-f	862,4 m ²
		6729,9 m ²



PROJECT 5689BS02		WERK Statenweg te Venhorst Bestaande situatie			
BLAD S.0.01		OPDRACHTGEVER Vastgoed Den Dam BV			
DATUM 25-08-2021	PROJECTLEIDER S. de C.	TEKENAAR N.R.	SCHAAL 1:1000	FORMAAT A3	



Terrein/gebouw	Oppervlakte
agrarische bestemming	833,1 m ²
Bedrijfsbestemming	23718,3 m ²
woonbestemming	3787,8 m ² 28339,2 m ²
18-a	87,2 m ²
18-b	15,0 m ²
18-c	30,4 m ²
18-d	29,2 m ²
18-e	10,3 m ²
18-f	43,8 m ²
20-a	199,8 m ²
20-b	174,3 m ²
22-a	110,7 m ²
22-c	459,7 m ²
22-d	149,5 m ²
22-e	898,5 m ²
22-f	862,4 m ²
Nieuwe bebouwing a	1640,0 m ²
Nieuwe bebouwing b	400,0 m ² 5110,7 m ²

Bijlage 6 Omgevingsdialoog

Plan van aanpak omgevingsdialoog Statenweg 22-24 te Venhorst

In overleg met de gemeente is de opzet van de dialoog bepaald. Aangegeven is dat het in dit geval voldoende is om alleen de direct aanwonenden op de hoogte te brengen van de plannen.

Ik ben daarop persoonlijk langsgegaan bij de bewoners van de volgende adressen:

- Statenweg 24
- Statenweg 26
- Statenweg 33
- Statenweg 35
- Eigenaar achterzijde perceel.

Het verslag van deze bezoeken is navolgend samengevat.

Omgevingsdialoog Buurt Statenweg

Buurman huis nr 24

Gaat akkoord met het nieuwe plan is zeer blij dat er iets gebeurt met het oude Animo

We worden er zeker beter van als het nieuwe gebouw er staat was zijn mening.

Buurman huis nr 26

Is kritisch gaat niet zo maar akkoord op wat er gebeuren gaat is bang voor de verkeersbewegingen en wil eerst de vergunning In zien voordat hij akkoord gaat of bezwaar maakt.

Achter Buurman Van Dijk.

Heeft geen problemen met de bouw alleen moeten we zorgen dat Huurders of kopers geen bezwaren tegen Zijn Bedrijf of Hinderwet kunnen maken.

Buurman huis nr 33

Ben er aan geweest maar het pand was verhuurt . De eigenaar woont op een ander adres waarvan de persoon die ik gesproken heb geen adres had. Ik heb mijn telefoonnummer doorgegeven met het verzoek of de verhuurder contact met mij op wil nemen om een afspraak te maken.

Buurman huis nr 35

Was heel kort. Na mijn uitleg over het plan wenste hij mij heel veel succes met de nieuwbouw .

Bijlage 7 Ontwikkelingen Commercieel vastgoed

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2021 Q3



NVM
Business

Inhoud

Meest opvallende ontwikkelingen Q3

Beleggingsmarkt

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt

Meest opvallende ontwikkelingen Q3

Uit de enquête

Meest opvallende ontwikkelingen Q3

- Toenemende **schaarste** op de bedrijfsruimtemarkt: veel vraag en weinig aanbod
- Toenemende vraag naar **beleggingsobjecten**, wooncomplexen populair
- Toenemende vraag naar **winkelruimte**, vooral in de winkelstraten die hard zijn geraakt door corona
- Gebrek aan **bouwgrond** en **nieuwbouwlocaties**, vooral voor industriële bedrijvigheid
- Dalende **aanvangsrendementen** voor beleggingen
- Dalende vraag naar **kantoorruimte**
- Blijvend groeiende vraag naar **koopobjecten**
- Groeiend aantal **kantoortransformaties** naar woningen
- Groeiende behoefte aan ruimte op **bedrijventerreinen**

NB: Er is oud aanbod uit het systeem verwijderd, waardoor er trendbreuken in de aanbodcijfers zijn ontstaan

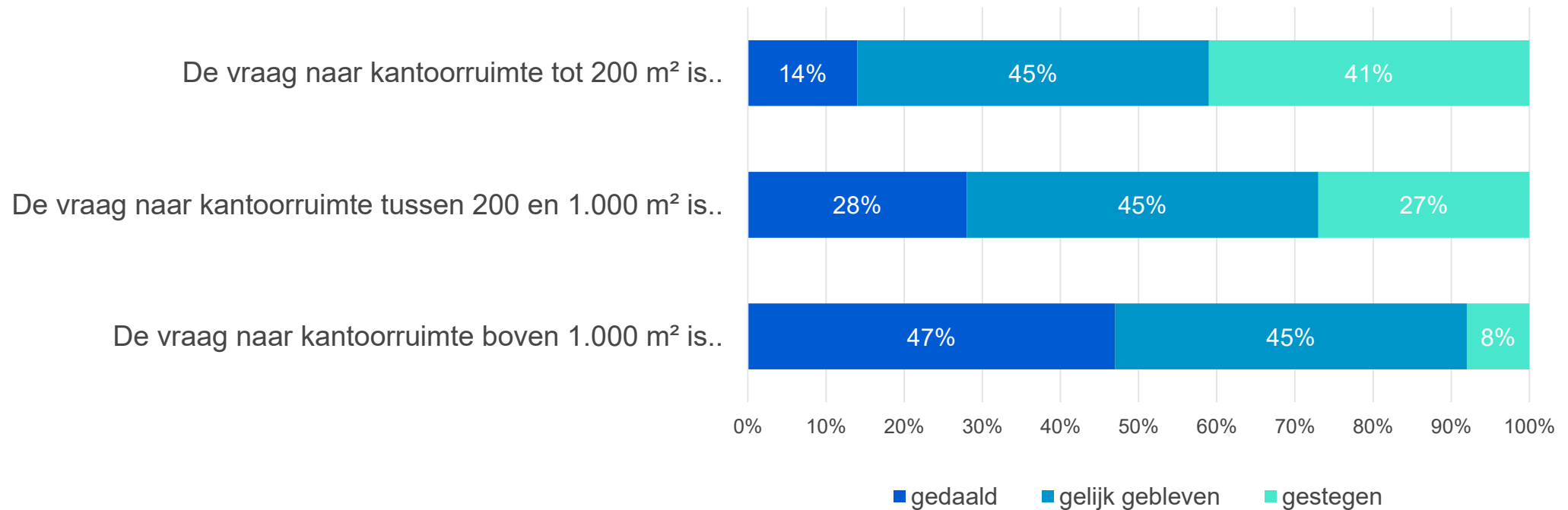
Kantorenmarkt

Ontwikkelingen kantorenmarkt

Q3-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN M2	4,95 mln	268.350
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	- 11 % *	+ 27 %

* oud aanbod uit systeem verwijderd

Ontwikkelingen kantorenmarkt – enquête



Ontwikkelingen kantorenmarkt

- **Aantal transacties** met 12% gestegen, gemiddeld grotere transacties t.o.v. Q2
- Sterkste stijging aantal transacties in **segment 1.000 – 5.000 m²**
- Afname van transacties in het segment 500 - 1.000 m²
- Gemiddelde **transactielooptijd** van koopobjecten korter dan van huurobjecten
- **Structureel aanbod** (objecten > 3 jaar in aanbod) circa 1,55 miljoen m². Dit is 32% van het totaal, onveranderd t.o.v. Q2

Enquête:

- Over het algemeen nog **weinig beweging** op de kantorenmarkt
- **Sterk gesegmenteerde markt**: toename dynamiek kleine segmenten, beperkte vraag naar grote ruimte
- **Afwachtende houding grote partijen**, zoekende na corona: combinatie op kantoor & thuiswerken?
- Grotere vraag naar **flexibel** te huren ruimte
- Beperkt **kwalitatief** goed aanbod
- Vastgoedeigenaren nog **terughoudend om te investeren in energielabel C**

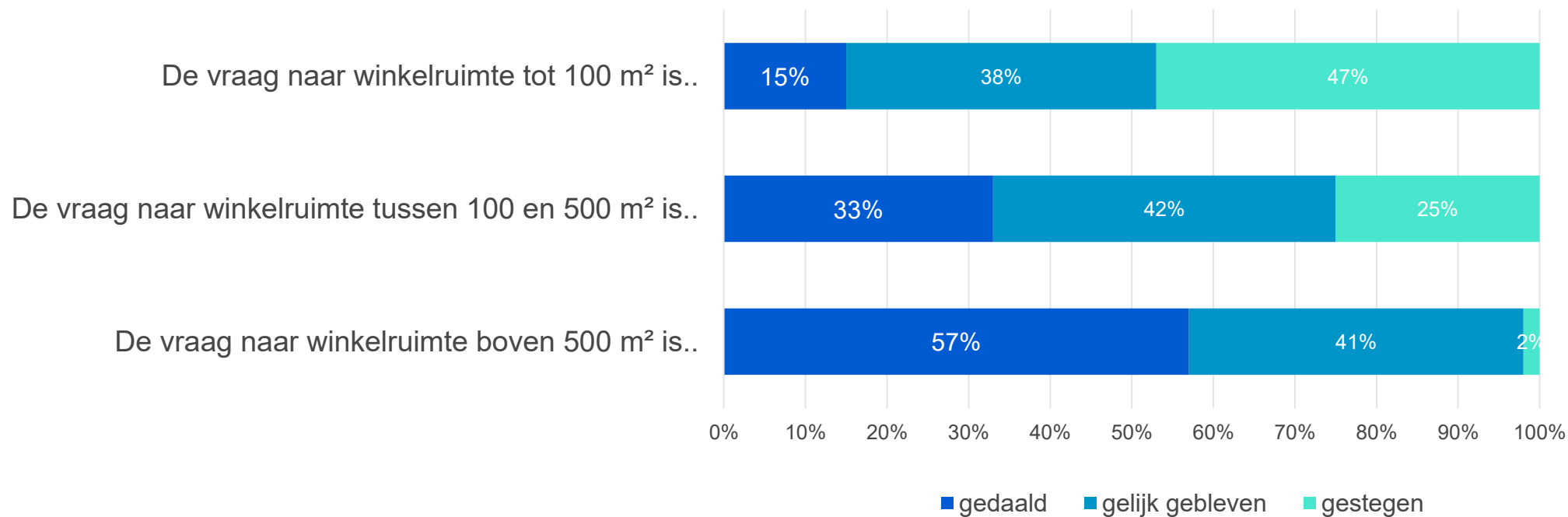
Winkelmarkt

Ontwikkelingen winkelmarkt

Q3-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN M2	1,51 mln	157.700
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	- 12,5 % *	+ 21 %

* oud aanbod uit systeem verwijderd

Ontwikkelingen winkelmarkt - enquête



Ontwikkelingen winkelmarkt

- **Aantal transacties** gegroeid met 47%; gemiddeld kleinere transacties t.o.v. Q2
- Toename van transacties in elk segment; sterkste groei in **kleinste segmenten** (tot 200 m²)
- **Kortere transactielooptijden**, vooral van huurtransacties
- Aandeel **structureel aanbod** onveranderd tov Q2: 24% van het totaal aantal aangeboden objecten

Enquête:

- **Aantrekkende vraag** voornamelijk in het kleine segment
- **Dalende huurprijzen** van winkelvastgoed
- Vraag naar **maximale flexibiliteit** / kortere huurperioden
- Nog altijd **toenemend aanbod** / groeiende leegstand, vooral in kleine gemeenten, A-locaties, winkelcentra

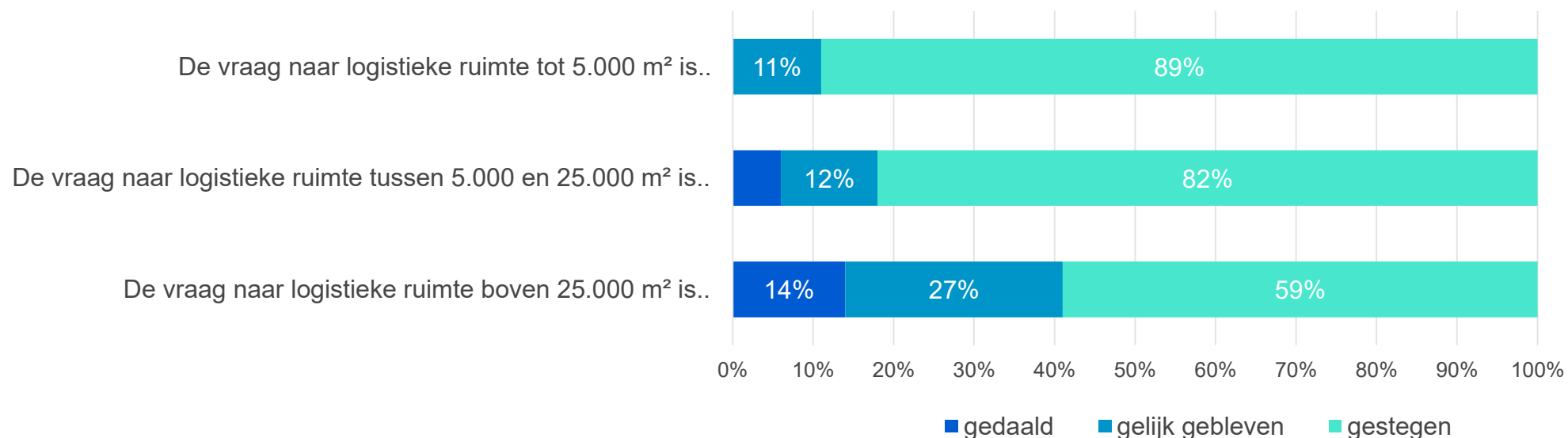
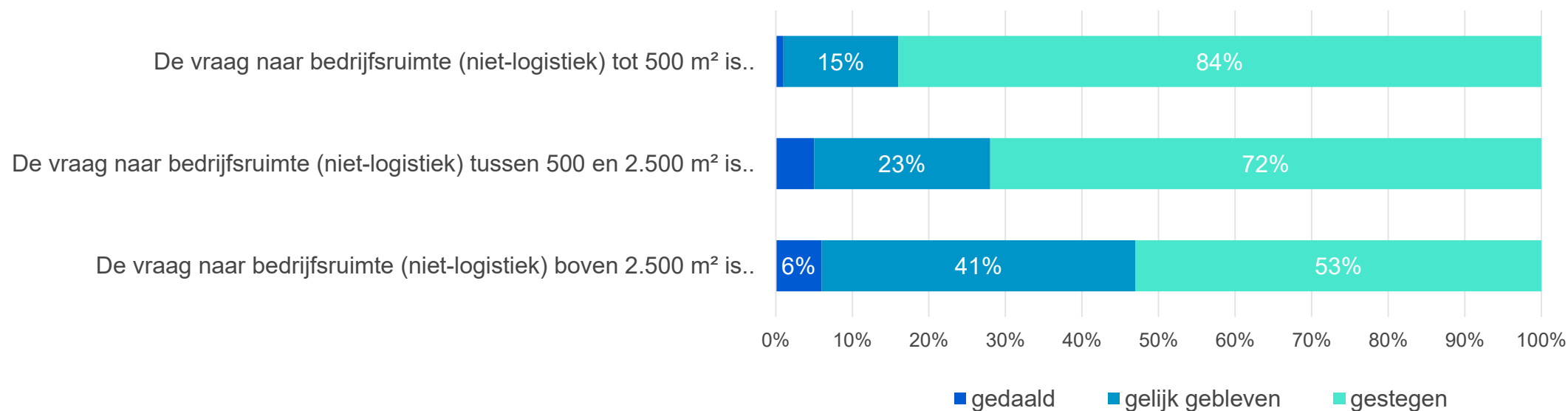
Bedrijfsruimtemarkt

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Q3-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN M2	9,5 mln	1,43 mln
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	- 14 % *	- 15 %

* oud aanbod uit systeem verwijderd

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - enquête



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

- Aantal transacties gedaald met 22%; gemiddeld iets grotere transacties t.o.v. Q2
- Afname van transacties in elk segment, behalve het grootschalige segment (25.000 – 100.000 m²)
- Vooral logistieke transacties maar ook overige bedrijfsruimtetransacties in **grote afgenomen**
- **Weinig nieuwbouw** en schaarste van bouwgrond
- **Transactielooptijden** huurtransacties toegenomen, looptijden kooptransacties afgenomen
- Aandeel van objecten die **structureel leeg staan** is afgenomen van 22% naar 20%

Enquête:

- In toenemende mate **krappe** bedrijfsruimtemarkt: nog altijd groeiende vraag & beperkt aanbod
- Vooral **kleinschalige koopobjecten** zijn populair, **bedrijfsverzamelgebouwen** groeiend in populariteit
- (Flinke) **prijsstijgingen** bedrijfsruimte, **kortere** transactielooptijden, ook **incourant vastgoed** wordt verhuurd
- Veel vraag naar **zowel grootschalig als kleinschalig** (city hubs/last mile) logistiek vastgoed

Beleggingsmarkt

Ontwikkelingen beleggingsmarkt

Q3-2021

TOTAAL

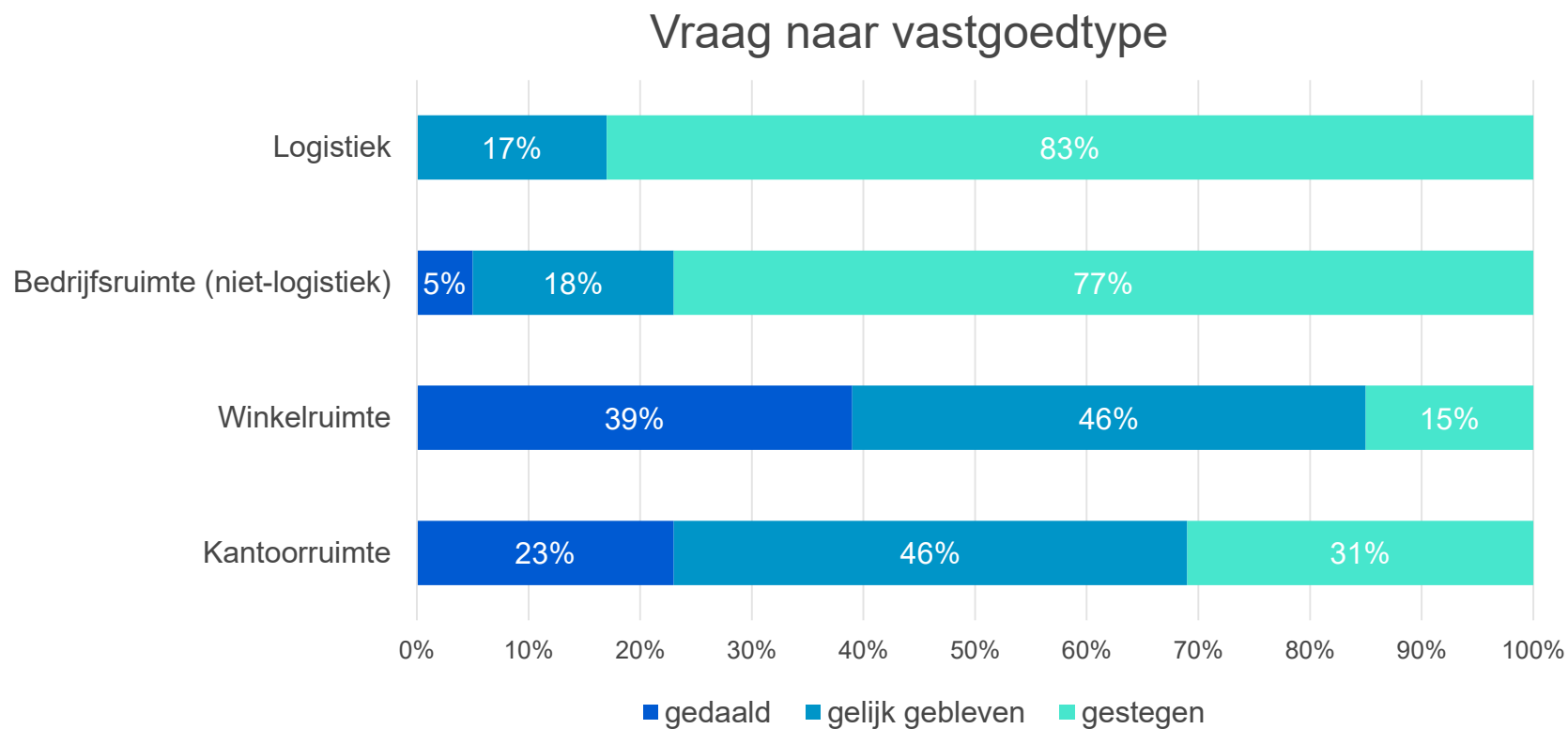
TOTAALVOLUME IN €

2,9 miljard

ONTWIKKELING TOV
KWARTAAL EERDER

+ 48 %

Ontwikkelingen beleggingsmarkt - enquête



Ontwikkelingen beleggingsmarkt

- Grootste **investeringsvolume** naar kantoorruimte, gevolgd door bedrijfsruimte en winkelruimte
- Flinke stijging beleggingsvolume in **kantoorruimte** (o.a. veroorzaakt door verkoop van High Tech Campus Eindhoven voor ruim 1 miljard euro in augustus)
- Beleggingsvolume in **bedrijfsruimte afgenomen**, winkelruimte gelijk gebleven
- Investeringsvolume door **particuliere beleggers** met ruim 1/3 gegroeid

Enquête:

- **Toenemende vraag beleggingsobjecten**, vooral **bedrijfsruimten** en (in mindere mate) **woningen** zijn populair
- Lage en **dalende aanvangsrendementen**
- Steeds meer onervaren **particuliere beleggers** op de markt
- Veel kapitaal beschikbaar door **lage rentes**

Verantwoording

NVM Business Kwartaalenquête 2021 Q3

- Door 111 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (83%)
 - Kantoorruimte (82%)
 - Winkelruimte (75%)
 - Logistiek (25%)
 - Horeca (24%)
- Actief op zowel de gebruikers- als de beleggingsmarkt
- Makelaars en taxateurs

Definities

Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m² in objecten van minimaal 500 m²
- Aanbod vanaf 500 m²
- 'Zuiver kantoor'

Winkelruimte:

- Geen ondergrens
- Detailhandelsfunctie

Bedrijfsruimte:

- Transacties en aanbod vanaf 100 m²
- Kantoorgedeelte < 50%

Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 16 september 2021
- Periode transacties: juli t/m september 2021

Gebruikte bronnen:

- Aanbod: NVM Tiara/Midas, RealNext
- Transacties: NVM Tiara/Midas, Bak Property Research, Strabo