



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DUTCH BARN
KENMERK: 1509-RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.
HEEZERWEG 10
5731 PT MIERLO

AUTEUR: IR. GIJS KAPER
DATUM: 8 OKTOBER 2017
AANGEVULDE EN GECORRIGEERDE VERSIE: 8 JANUARI 2017

Inhoud:

1. Inleiding / beschrijving van het projectgebied
2. Geldende planologische situatie
3. Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied
 1. Asbestsanering oude te slopen varkensstal
 2. Prototype Dutch Barn
 3. Natuurlijk Ven
 4. Bedrijfsfunctie verwant met lokale paardensport, agrarisch karakter.
 5. Vitaal plattelandsleven
4. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving
 1. Externe veiligheid
 2. Geur
 3. Geluid
 4. Bodem
5. Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen
 1. Archeologie
 2. Cultuurhistorische waarden
6. Watertoets
 1. Hemelwaterinfiltratie in de bodem van het perceel
 2. Impact van het natuurlijke ven op het oppervlaktewater
 3. Impact van het natuurlijke ven op het grondwater
7. Flora en fauna
 1. Quicksan
 2. Toetsing aan de natuurwetgeving
8. Parkeren en verkeer



1. Inleiding / beschrijving van het projectgebied

Heezerweg 10 te Mierlo (kadastraal bekend onder nummer K 606 Mierlo) is een perceel van 10.300 vierkante meter groot. Het is landelijk gelegen. Aan de voorzijde ligt een woonboerderij. Daarachter een paardenstal, een rijbak voor de paardensport, een voormalige veestal en een aantal bijgebouwen behorend bij het wonen.

De bewoner is voornemens om:

- 1- de voormalige veestal te slopen (mede omdat het een asbest dak heeft) en er een werkschuur ten behoeve van een zadel- en tuigmakerij voor in de plaats te zetten.
- 2- de huidige kleinschalige bijgebouwen behorende bij wonen te slopen en deze te vervangen door een tuinhuis elders op het perceel.
- 3- de paardenrijbak op het kavel een kwartslag te draaien zodat een professionele wedstrijdpaardenrijbak van 20m x 60m ontstaat, vanaf 4 meter achter de paardenstal gelegen, met de langste zijde parallel aan de erfgrans waar het 5 meter vanaf ligt, zodat maximaal 1140m² op de gronden bestemd voor agrarische doeleinden komt te liggen.
- 4- de terreininrichting van het perceel te veranderen, met een natuurlijk ven op het achter-terrein (met vlonder, trekpontje, steiger, helofytenfilter), met een gewijzigde paardrijbak, een paardenwei, een dierenzoom, wildzone, beplanting, bosschages, Engelse houtwallen en zandwallen en tuinaanleg in deel met de bestemming wonen.

Het bouwplan is strijdig met het huidige bestemmingsplan op de volgende drie punten:

- A- de bouwhoogte van de werkschuur
- B- de functie van de kleinschalige bouwwerken geen gebouw zijnde rondom het natuurlijke ven vanwege hun woonkarakter op de gronden voor agrarische doeleinden
- C- Het oppervlak van 1140 m² paardenrijbak op de gronden bestemd voor agrarische doeleinden.

De aanwezige waarden op het perceel zijn:

- Landschappelijke waarden
- Archeologische waarden
- Hydrologische waarden

De functie van de bedrijvigheid naast het wonen is een zadel- en tuigmakerij met sbi-code 15.12.

-A- de bouwhoogte van de werkschuur

De bouwhoogte van de werkschuur kan hoger dan bestaand (en zelfs hoger dan het hoofdgebouw), omdat de werkschuur door zijn esthetische ingetogenheid vanwege de voorgestelde sobere materialisering, kleurgebruik, mate van matheid en sobere detaillering ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw (de woonboerderij) en het vanaf de openbare weg grotendeels aan het zicht onttrokken wordt, omdat de woonboerderij er voor gelegen is. Hierover is advies ingewonnen van de Welstandscommissie welke ten principale positief oordeelden over het bouwplan, waardoor de werkschuur een hogere bouwhoogte dan de bestaande veestal kan krijgen.

Invloed op landschappelijke waarden:

De nieuw op te richten werkschuur is constructief en qua materialisering en dimensionering een prototype 'New World Dutch Barn'. Dit is het type boerderij dat Nederlanders in de 17^e eeuw aan de Oostkust in de huidige Verenigde Staten bouwden van grote eikenhouten balken, met houten gevelbekleding. Alle authentieke kenmerken zijn in de werkschuur verwerkt, soms met een moderne interpretatie. Het geheel is groot, maar door zijn materialisering en detaillering zeer ingetogen van buiten. In de landschappelijke context heeft dit prototype meerwaarde ten opzichte van de te slopen veestal uit de tachtiger jaren. Pas van binnen wordt de enorme ruimtelijkheid en rijkdom die de eikenhouten constructie zichtbaar en voelbaar. Het ontwerp met een middenbeuk en zijbeuken is gebaseerd op onderzoek van John Fitchen en zijn boek: "The New World Dutch Barn



– the evolution, forms, and structure of a disappearing icon” (1968, isbn: 0-8156-0690-7). De werkschuur krijgt een antracieten stalen felsnaad dak met een matte uitstraling. Het verticaal bevestigde, smal geprofileerde gevelhout zal antraciet geteerd worden met een sobere plint van vezelcementplaat er onder. De schuifdeur wordt bekleed met hetzelfde gevelmateriaal, en is als zodanig weggedetailleerd, zodat een ingetogen beeld ontstaat.

Het tussenstuk is nog ingetogener dan de werkschuur vanaf de openbare weg gezien. Deze valt overigens bijna in zijn geheel weg achter de woonboerderij.

De paardenrijbak wordt geheel omzoomd met een paardenwei, een dierenzoom, wildzone, beplanting, bosschages, Engelse houtwallen en zandwallen, zodat deze geen negatieve impact op de landschappelijke waarden heeft.

Het natuurlijke ven op het achterterrein in combinatie met de paardenwei, een dierenzoom, wildzone, beplanting, bosschages, Engelse houtwallen en zandwallen vormt een landschappelijk geheel achter de modern-time Dutch barn, welke functioneel is aan de erin gevoerde bedrijvigheid (zadel- en tuigmakerij met passervice). Er is sprake van landschapsontwikkeling door dit bouwplan, wat mede door deze bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt.

Het is er mogelijk om uw paard een zadel aan te laten meten die direct in de paardenrijbak getest kan worden door de ruiter, zodat eventuele aanpassingen direct gedaan kunnen worden aan het zadel- en tuigwerk in de Dutch Barn.

Invloed op archeologische waarden:

De oprichting van de werkschuur en het tussenstuk heeft geen impact op de archeologische waarden, omdat de grond eronder geroerd is door de aanleg van de reeds aanwezige mestkelders.

De paardenrijbak en het tuinhuis zullen archeologievriendelijk gebouwd worden door de aanlegdiepte niet dieper dan 35 cm onder maaiveld aan te leggen, eventueel op een gering talud, zoals E-consultancy in hun rapport archeologisch rapport adviseert (rapportnummer 2860.01, dd 23 december 2016). De aanlegdiepte van het tuinhuis is daarop aangepast.

De aanleg van het natuurlijke ven zal dieper zijn dan 35 of 70 centimeter onder maaiveld, waar zich ongeroerde grond bevindt. Daarom adviseert E-consultancy in hun archeologische rapport (rapportnummer 2860.01, dd 23 december 2016) voor de aanleg van het ven vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een IVO-karterende fase, proefsleuven. Dit onderzoek kan als voorwaarde voor vergunningverlening van de aanleg van het natuurlijke ven gesteld worden door het bevoegd gezag.

Omdat de grond onder de werkschuur en het tussenstuk door de aanwezige mestkelder geroerd is en omdat het tuinhuis archeologie-vriendelijk zal worden aangelegd door de aanlegdiepte te beperken tot de dikte van de reeds geroerde grond, zal voor al deze bouwwerken geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk zijn en zal dit onderzoek niet als voorwaarde voor vergunningverlening van deze bouwwerken hoeven te worden gesteld. (De archeologie-vriendelijke aanleg van het tuinhuis en de paardenbak wordt dan wel een voorwaarde).

Invloed op hydrologische waarden:

Al het hemelwater dat gaat vallen op alle nieuw te bouwen bouwwerken in het bouwplan zal ter plekke op het perceel worden geïnfiltreerd in de natuurlijke helofytenfilter in het natuurlijke ven, waardoor het gezuiverd wordt. Omdat (a) het gezamenlijke dakoppervlak van de werkschuur, het tussenstuk en het tuinhuis circa 325 m² is, omdat (b) de bovenste 2,2 meter van het perceel voor een groot deel uit fijnkorrelig zand bestaat met daaronder een laag leem met een middelmatige tot zeer gering waterdoorlatendheid en omdat (c) de bestaande mestkelders in de grond worden achtergelaten onder de werkschuur is bij een T=5 bui een buffercapaciteit nodig



van meer dan 8,8 m³ hemelwater en kan de infiltratievoorziening niet te dicht bij de werkschuur worden aangelegd. Het natuurlijke ven is als buffer uitermate geschikt, omdat het de capaciteit heeft en op voldoende afstand van de bestaande mestkelders ligt. Het hemelwater afkomend van het tussenstuk, de werkschuur en het tuinhuis zal naar de helofytenfilter van het ven gevoerd worden, eventueel via een pompput om de afstand van 44 meter te overbruggen. Bij overtollige regen zal het water aan de randen van het natuurlijke ven alsnog de grond infiltreren. De dieper gelegen delen van het ven worden door een leemlaag minder waterdoorlatend gemaakt, zodat deze niet droog komt te staan tijdens drogere periodes in het jaar. De randen blijven plaatselijk waterdoorlatend op geringe diepte, zodat die randen van het natuurlijke ven als 'overstort' kan worden gezien waar het oppervlaktewater in de grond rondom het ven infiltreert bij hoge waterstand en veel regenval. De helofytenfilter in het natuurlijke ven zorgt er voor dat dit zuiver water is.

De huidige verharding bij de opritten wordt vervangen door beter waterdoorlatende halfverharding door middel van maassplit 11-16 mm in kunststof stabilisatiematten. De voetafdruk van de totale bebouwing wordt kleiner, zodat er meer grondoppervlak over is waar hemelwater in kan infiltreren. Het perceel houdt het water daardoor langer vast, waardoor de bufferende werking groter zal worden.

Er is geen impact op de grondwaterstand, omdat al het hemelwater op de bebouwing nu ook al op eigen perceel in de grond wordt geïnfiltreerd. Alleen wordt het hemelwater door meer grond geïnfiltreerd en wordt het dus langer vastgehouden. Het natuurlijke ven heeft in de opname van hemelwater door de grond tevens een bufferende werking. Overtollig water vanuit het ven dat aan de randen bij hoge waterstand de grond op het perceel infiltreert is zuiverder water. Er zal geen hemelwater op de nieuwe bebouwing worden afgevoerd via het vuilwaterriool.

Er is geen impact op het oppervlaktewater, omdat het natuurlijke ven op het perceel niet in contact staat met ander oppervlaktewater.

Het natuurlijke ven zal niet met grondwater worden gevuld.



2. Geldende planologische situatie

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'.

Het bouwplan is strijdig met het huidige bestemmingsplan op de volgende drie punten:

- A- de bouwhoogte van de werkschuur
- B- de functie van de kleinschalige bouwwerken geen gebouw zijnde rondom het natuurlijke ven vanwege hun woonkarakter op de gronden voor agrarische doeleinden
- C- Het oppervlak van 1140 m2 paardenrijbak op de gronden bestemd voor agrarische doeleinden.

Van toepassing op (gedeeltes van) het perceel zijn:

- Artikel 6 agrarisch waarden -2 met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – landschapsontwikkeling (geldt voor gehele perceel buiten het bouwvlak)
- Artikel 25 Wonen met de functieaanduiding specifieke vorm van wonen – Voormalig Agrarisch Bedrijf (VAB) (geldt voor gehele bouwvlak)
- Artikel 27 waarde Archeologie 1 (geldt voor voorste deel perceel, over gehele breedte)
- Artikel 29 waarde Archeologie 3 (geldt voor achterste deel perceel, noordzijde)
- Artikel 30 waarde Archeologie 4 (geldt voor achterste deel perceel, zuidzijde)
- Artikel 35 Waterstaat – attentiegebied EHS (geldt voor gehele perceel)

Het perceel ligt in een gebied met de gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone extensiveringsgebied.

De huidige voormalige veestal heeft een asbest dakbedekking, welke verwijderd moet worden vanwege asbestsanering.

Van toepassing zijn de volgende artikelen:

- Artikel 6.2.2 Op de gronden binnen deze bestemming (agrarisch – landschapsontwikkeling) mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De vlonder, de steiger en het trekpontje aan en op het natuurlijke ven zijn hier een uitzondering op. Deze bouwwerken zijn dermate kleinschalig dat ze geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke waarden, die juist mede door het natuurlijke ven gecreëerd wordt. Het zijn bovendien sport- of speeltoestellen uitsluitend voor particulier gebruik, niet hoger dan 2,5 meter, uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, welke volgens artikel 2.11 van Bijlage II van de BOR in de categorie vallen, waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning vereist is.
- Artikel 25.2.4 lid b Overige bouwwerken. De oppervlakte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte. De werkschuur vervangt als kleiner bouwvolume de voormalige veestal. De werkschuur heeft een kleinere oppervlakte dan de voormalige veestal, maar de bouwhoogte (nokhoogte) is wel groter. De ondergeschiktheid van de werkschuur ten opzichte van het hoofdgebouw (de woonboerderij) komt tot uitdrukking in de lagere dakgoot en de ingetogen, sobere, matte en natuurlijke materialisering en strakke detaillering van de werkschuur, welke met de Welstandscommissie is doorsproken en in principe is goedgekeurd op basis van een goede ruimtelijke ordening en de redelijke eisen van welstand. De bedrijfsbebouwing op het perceel neemt niet toe en de woonfunctie blijft voor op staan. De werkschuur en het hoofdgebouw (de woonboerderij) zal worden verbonden met een laag tussenstuk, welke nog ingetogener is dan de werkschuur en welke vanaf de openbare weg niet zichtbaar is. Het tussenstuk is de ontvangstruimte van de zadel- en tuigmakerij en



functioneert als ontvangstruimte van cliënten. Uiteindelijk is er na de bouw van de werkschuur een kleiner oppervlakte van het perceel bebouwd en valt de hogere nok van de werkschuur en het gehele tussenstuk weg achter het hoofgebouw (de woonboerderij) vanaf de openbare weg gezien.

- Artikel 25.4 lid a Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen – Voormalig Agrarisch Bedrijf zijn toegestaan: Agrarisch verwante bedrijven. De functie van het bedrijf dat gerund wordt door bewoner in de te bouwen werkschuur is een zadel- en tuigmakerij (SBI-code 15.12) ten behoeve van de paardensport. Op het perceel is reeds een paardenstal en een paardenrijbak. Deze zullen mede gebruikt worden ten behoeve van de passervice voor de zadels en het tuigwerk door de cliënten. In de omgeving zijn meerdere bedrijven in de paardensport gevestigd. De functie van de zadel- en tuigmakerij is in zo verre agrarisch verwant, dat het aan paarden en de paardensport verwant is en goed past in de paarden-gerelateerde bedrijvigheid in de directe omgeving. De bedrijfsfunctie is verwant aan de lokale landelijke omgeving wat in het prototype van de Dutch barn tot uitdrukking komt.
- artikel 6.3.3 De aanleg (of in dit geval: de wijziging) van de paardenrijbak is een afwijking van de gebruiksregels in het bestemmingsplan voor zover die op de gronden ligt bestemd voor agrarisch gebruik. Voor de aanleg (of in dit geval wijziging) van de paardenrijbak is een binnenplanse ontheffing nodig via artikel 6.3.3 van het bestemmingsplan, binnen de daarin gestelde voorwaarden:
 - a- De rijbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bestemmingsvlak van de bestemmingen Agrarisch Bouwvlak, Bedrijf en Wonen.
 - b- De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m².
 - c- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 1 m.
 - d- De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
 - e- De in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

De oppervlakte van de geplande paardenrijbak is echter 10 x 60 meter, waarvan 1140 m² in het gebied ligt op de gronden ligt bestemd voor agrarisch gebruik. Hiervoor is een uitgebreide procedure nodig ipv een binnenplanse ontheffing.

Er ligt nu een paardenrijbak van 20 x 40 meter. Dit moet een paardenrijbak van 20 x 60 meter worden (wedstrijdformaat) , om een wedstrijd situatie met springpaarden te kunnen simuleren. Bij de zadel- en tuigmakerij hoort ook een zogenaamde 'passervice' waarbij de client het zadel direct kan passen op het paard. De paardenrijbak functioneert daarin als oefenruimte, waarbij ook ruiters van springpaarden als cliënt bediend moeten kunnen worden.

De paardenrijbak wordt omzoomt door een paardenwei, een dierenzoom, wildzone, beplanting, bosschages, Engelse houtwallen en zandwallen, waardoor deze landschappelijk ingepast wordt, door deze als het ware in te kapselen tussen gronden op het perceel waarop de landschappelijke waarden ontwikkeld zullen worden.

Er is een uitgebreide afwijkingsprocedure noodzakelijk om de drie strijdigheden met het bestemmingsplan op te kunnen lossen, voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden, waar dit rapport als ruimtelijke onderbouwing voor dient, ter motivatie dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing en een goede belangenafweging en passend is binnen de vigerende milieuwetgeving.

Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via [artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo](#) moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In het Besluit omgevingsrecht ([art. 5.20 Bor](#)) is aangeven



waaraan deze moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar [art. 3.1.6 Bro](#). In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb.

Op basis van [art. 2.22 Wabo](#) kan bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden. Deze voorschriften moeten ruimtelijk relevant zijn.

Als een aanvraag wordt ingediend voor «bouwen», zoals hier het geval is, en deze niet past binnen het bestemmingsplan, wordt de aanvraag (op basis van [art. 2.10, lid 2 Wabo](#)) tevens gezien als een aanvraag voor «planologisch strijdig gebruik» als bedoeld in [art. 2.1, lid 1, onderdeel c Wabo](#). Er wordt dan automatisch getoetst of de omgevingsvergunning verleend kan worden op basis van [artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, Wabo](#).



3. Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied

1. Asbestsanering oude te slopen varkensstal

In het kader van de asbestsanering zal het dak van de bestaande voormalige veestal gesloopt of vervangen moeten worden. Het dak is echter dermate laag, dat er geen andere functie dan het houden van vee in kan. In ieder geval geen functie die gewenst is door opdrachtgever. Opdrachtgever wenst het gebouw daarom te vervangen in een gebouw met voldoende hoogte waar wel de functie in kan die zeer wenselijk is: Een zadel- en tuigmakerij.

2. Prototype Dutch Barn

Er zijn New World Dutch Barns aan de Oostkust van de Verenigde Staten die al eeuwen lang meegaan. De opzet van een Dutch barn houdt meerdere functies in de toekomst mogelijk en is in die zin duurzaam, omdat het eeuwenlang mee kan gaan en qua functionaliteit mee kan veranderen met de eisen van de tijd. Dit in tegenstelling tot een veestal, die door zijn beperkte hoogte enkel die functionaliteit kan verdragen, waardoor deze om de tientallen jaren moeten worden vervangen, wat niet duurzaam is. De New World Dutch Barn draagt in zichzelf een cultuurhistorische waarde in zich, doordat het sinds bijna 500 jaar door Nederlanders in de Staten New York en New Jersey gebouwd is.

3. Natuurlijk Ven

Het natuurlijke ven functioneert als waterbuffer en als landschappelijke element dat natuurlijk leven aantrekt. Het zuivert het water dat er in zit.

4. Bedrijfsfunctie verwant met lokale paardensport, agrarisch karakter.

De stalopeningen in de Dutch Barn zijn van oorsprong zo groot, zodat je er met paard-en-wagen met hooi er in kan rijden, het hooi op de verdieping kan scheppen en aan de andere zijde er met paard-en-wagen weer uit kunt rijden.

Er was al een paardrijbak en paardenstal op het perceel, waar de Dutch barn en paardenwei aan toegevoegd zal worden, naast het natuurlijke ven.

De zadel- en tuigmakerij is verwant met de in de buurt gelegen bedrijven in de paardensport. De paardenbak heeft echter wel een professionele slag nodig om binnen het bedrijfsplan ook springpaarden te kunnen bedienen en zal om die reden een afmeting van 20x60 meter krijgen.

5. Vitaal plattelandsleven

Door het perceel te laten functioneren binnen een functie die past in de landschappelijke omgeving en lokale bedrijvigheid, waar enkele mensen werken, blijft het plattelandsleven vitaal. Doordat de bedrijvigheid in de bebouwing waarde genereert, nu en in de toekomst, is er ook financiële ruimte om het aanzien van de landschappelijke waarden in stand te houden in de toekomst.



4. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

1. Externe veiligheid

Zie het advies van het Dagelijks Bestuur Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost dd. 10 januari 2017:

Groepsrisico

Met de beoogde planontwikkeling neemt het groepsrisico niet toe.

Zelfredzaamheid

Met zelfredzaamheid wordt bedoeld de mate waarin personen zich in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Groepen mensen zoals die in een bejaardenhuis of kinderdagverblijf worden gezien als niet zelfredzaam. De zelfredzaamheid in het plangebied mag als voldoende beschouwd worden.

Bestrijdbaarheid

Ondanks het gegeven dat door het bestemmingsplan het groepsrisico nauwelijks verandert, is het wenselijk om kort stil te staan bij de bestrijdingsmogelijkheden van de hulpdiensten en van daaruit mogelijk risico beperkende maatregelen te bezien. Gelet op de ligging van het plangebied en de bestaande ontsluitings- en toegangswegen kan gesteld worden dat de bereikbaarheid van het gebied als zodanig voldoende is. Er is afdoende bluswater (er ligt een brandkraan voor het adres). Uit informatie van de afdeling Planvorming van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost blijkt dat zowel binnen als buiten werktijd de normtijd van 10 minuten net wordt overschreden. We adviseren de zelfredzaamheid te bevorderen door de gebruikers te informeren over de risico's van de A67. Via deze weg kunnen ze daarnaar handelen bij een incident met een toxische stof.

2. Geur

De inrichting van de zadel- en tuigmakerij produceert geen geur. Tevens is er geen stankcirkel, waarbinnen de inrichting is gelegen. De totstandkoming van deze inrichting heeft geen effect op het geurniveau in de omgeving.

3. Geluid

De inrichting van de zadel- en tuigmakerij trekt geen vrachtwagens aan met een groter laadvermogen dan 3500 kg. De openingstijden zijn tussen 7.00 uur en 19.00 uur en vallen dus niet in gevoelige tijden. De inrichting van de zadel- en tuigmakerij kent geen geluids-producerende bronnen. Zie tevens de melding in het kader van het activiteitenbesluit over dit onderwerp, waarin een inrichting voor een zadel- en tuigmakerij niet gezien wordt als geluid producerende inrichting. De totstandkoming van deze inrichting heeft geen effect op het geluidsniveau in de omgeving. Vanwege de aard en omvang van de inrichting van de zadel- en tuigmaker is de Wet Geluidhinder niet van toepassing op deze inrichting.

4. Bodem

Zie voor de nulmeting het verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 van M&A Milieuadviesbureau dd 5 december 2016 (rapportnummer 216-MHe10-vo-v1). Geconcludeerd wordt daarin, dat er geen directe belemmeringen zijn voor het bouwplan en toekomstige gebruik uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Ook gelden er geen beperkingen voor het gebruik van het perceel gedeelte.



Voor zover er een geringe (huishoudelijke) hoeveelheid verf, lijm of oplosmiddel wordt opgeslagen in een kastruimte in de inrichting van de zadel- en tuigmakerij, zal deze kastruimte aan de onderzijde van een lekbak voorzien zijn, om bodeminfiltratie van giftige stoffen bij kapotte verpakkingen te voorkomen. Opslag van verf, lijm of oplosmiddel is er slechts in zeer geringe mate (< 5 liter), vanwege de ambachtelijke schaal van het bedrijf en omdat het gebruikte leer al in de voorbehandeling elders is geverfd en gelooid en lijmen geen gebruikelijke verbindingsmanier is in de zadel- en tuigmakerij welke zo veel mogelijk wordt voorkomen. De huishoudelijke hoeveelheid verf, lijm of oplosmiddel is enkel noodzakelijk voor incidentele reparaties van kleine onvolkomenheden en zal niet op grote schaal en zelfs niet regelmatig gebruikt worden. Van het afspoelen van instrumenten die gebruikt worden bij verven of lijmen is geen sprake in deze inrichting, dus zal er ook geen verf, lijm of oplosmiddel geloosd kunnen worden op het vuilwaterriool. De risico's voor vervuiling van de bodem zijn dus nihil voor de totstandkoming van deze inrichting en zullen door een lekbak onder eventuele (huishoudelijke) opslag van verf, lijm of oplosmiddel worden ondervangen conform het activiteitenbesluit.



5. Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen

1. Archeologie

De oprichting van de werkschuur en het tussenstuk heeft geen impact op de archeologische waarden, omdat de grond eronder geroerd is door de aanleg van de reeds aanwezige mestkelders.

De paardenrijbak en het tuinhuis zullen archeologievriendelijk gebouwd worden door de aanlegdiepte niet dieper dan 35 cm onder maaiveld aan te leggen, eventueel op een gering talud, zoals E-consultancy in hun rapport archeologisch rapport adviseert (rapportnummer 2860.01, dd 23 december 2016). De aanlegdiepte van het tuinhuis is daar op aangepast.

De aanleg van het natuurlijke ven zal dieper zijn dan 35 of 70 centimeter onder maaiveld, waar zich ongeroerde grond bevindt. Daarom adviseert E-consultancy in hun archeologische rapport (rapportnummer 2860.01, dd 23 december 2016) voor de aanleg van het ven vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een IVO-karterende fase, proefsleuven.

Dit onderzoek kan als voorwaarde voor vergunningverlening van de aanleg van het natuurlijke ven gesteld worden door het bevoegd gezag.

Omdat de grond onder de werkschuur en het tussenstuk door de aanwezige mestkelder geroerd is en omdat het tuinhuis archeologie-vriendelijk zal worden aangelegd door de aanlegdiepte van de poeren te beperken tot de dikte van de reeds geroerde grond, zal voor al deze bouwwerken geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk zijn en zal dit onderzoek niet als voorwaarde voor vergunningverlening van deze bouwwerken hoeven te worden gesteld. (De archeologie-vriendelijke aanleg van het tuinhuis en de paardenbak wordt dan wel een voorwaarde van vergunningverlening).

Voor een uitgebreide toelichting op de archeologische bevindingen van de impact van het bouwplan op de archeologische waarden en die waarden zelf zie rapportnummer 2860.01, dd 23 december 2016 van E-Consultancy.

2. Cultuurhistorische waarden

Uitgaande van de provinciale CultuurHistorische Waardenkaart ligt het perceel van Heezerweg 10 te Mierlo in een 'archeologisch landschap', maar niet in een 'cultuurhistorisch vlak' of 'cultuurhistorisch landschap'. (Bron: <http://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1dab0b45b3234fffa8090a4bc8ae06f8>)

Ik kan hier de archeoloog (econsultancy) ter ondersteuning citeren op blz 5 van het archeologische rapport, waaruit blijkt dat er veel veranderd is sinds 1811 op het perceel, waardoor eventuele bovengrondse cultuurhistorische waarden niet goed geconserveerd zijn.

“Op basis van het beschikbare gedetailleerde historische kaartmateriaal blijkt dat aan de oostzijde van het plangebied vanaf in ieder geval begin 19e eeuw bebouwing heeft gestaan langs de destijds al aanwezige Heezerweg. De rest van het plangebied was in gebruik als akkerland. In de loop van de 19e en 20e eeuw is het erf in westelijke richting uitgebreid en zijn diverse gebouwen vervangen voor nieuwbouw. De westelijke helft van het plangebied is agrarisch in gebruik geweest vanaf de eerste helft van de 19e eeuw tot op heden. Centraal door het plangebied heeft lange tijd een onverharde weg gelopen; deze is pas na een herverkaveling in de tweede helft van de 20e eeuw verdwenen.”



En op blz 7:

“Het plangebied ligt niet binnen een 500 m attentiezone van zowel rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten als MIP monumenten.”

Desondanks wordt er met het bouwplan wel degelijk een relatie met de lokale en nationale cultuurhistorie gemaakt:

Ten eerste blijft de bestaande woonboerderij behouden in het bouwplan.

Ten tweede komt er een karakteristieke werkschuur achter, met een bijzonder cultuurhistorisch verhaal.

Deze werkschuur heeft namelijk dezelfde eikenhouten constructie met dezelfde maten, verhoudingen en bouwkundige verbindingen als een Nederlandse stal, zoals de Nederlandse pioniers deze in de huidige staten New York en New Jersey van de Verenigde Staten bouwden tussen 1630 en 1830. Dit prototype heet een “New World Dutch Barn” en is door Professor John Fitchen uitvoerig beschreven in het boek “The New World Dutch Barn – the evolution, forms and structure of a disappearing Icon.” (isbn 0-8156-0690-7) .

De constructie is als het ware een omgekeerd schip en in de plattegrond heeft het een middenschip en twee zijbeuken, net als een basiliek. Aangezien de eerste Nederlandse pioniers in de huidige VS nog veel ongemoeid Amerikaans Eiken konden vinden, waren de constructies destijds enorm groot. Veel groter dan de Nederlandse stallen en boerderijen rond 1630. Bij het zoeken naar eikenhout door de aannemer voor de nieuwe werkschuur in Mierlo, bleek dan ook de lengte van de sporen in de kap nu niet eens standaard verkrijgbaar zijn, maar vrij zeldzaam te vinden, omdat er maar weinig eiken een zo lange levensduur wordt gegund dat ze lang genoeg zijn om als spoor te kunnen dienen in de kap. Maar dat is na lang zoeken gelukt.

De constructie zorgt intern voor een ruimte-indeling die meerdere soorten functies in zich kan herbergen en maakt dat de werkschuur om die reden duurzamer is dan bijvoorbeeld een stal waar enkel een paar jaar een bepaald soort vee in kan staan, totdat de wet verandert en het hele bouwwerk onbruikbaar is. Er zijn nog enkele “New World Dutch Barns” bewaard gebleven in de Verenigde Staten, waarvan de oudste waarschijnlijk uit het jaar 1790 stamt. Ze gaan dus lang mee en zijn multi-functioneel, zodat ze hun waarde behouden, duurzaam zijn en functioneel blijven zonder gesloopt te hoeven worden.

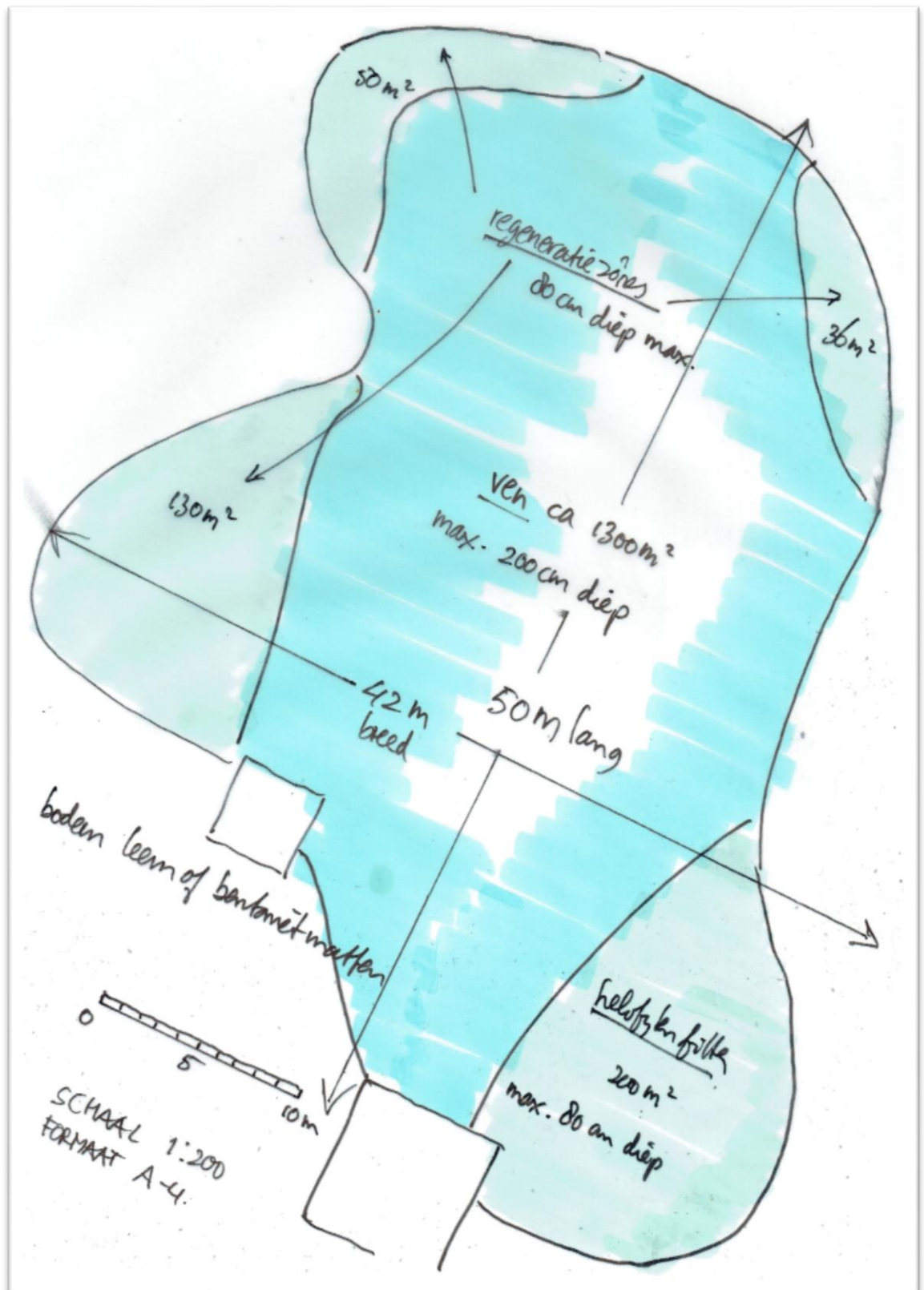
Doel is, om in de werkschuur een zadel- en tuigmakerij te vestigen ten behoeve van de paardensport. Dat de schuur aan de voor en achterzijde oorspronkelijk een grote deur heeft waar een paard en hooiwagen doorheen kan rijden, maakt dat de werkschuur refereert aan zowel het paard als de agrarische sector als de zadel- en tuigmakerij die er in komt.

Het prototype van de “New World Dutch Barn” wordt na een kleine 500 jaar dus opnieuw in Nederland geïntroduceerd, waar de oorspronkelijke ontwerpers, makers, eigenaren en gebruikers van dit prototype vandaan kwamen. Van buiten zal de Dutch Barn ingetogen en eenvoudig ogen door de eenduidige materialisering, ondanks de aanzienlijke grootte. Van binnen zal die echter als een ruime - bijna heilige - constructie ogen, waaruit vakmanschap blijkt.



6. Watertoets

Het plangebied te Heezerweg 10 te Mierlo ligt in waterschap de Dommel. In het plan is de aanleg van een 1300m² groot natuurlijk ven voorzien.





- Het totale oppervlak van het ven is ca. 1300m², zie voor specificaties van oppervlakten, diepten en maten de voorgaande afbeelding met tekening vijfgegevens
- De bodem wordt gemaakt van ofwel leem, danwel bentonietmatten
- Het helofytengedeelte is integraal onderdeel van het ven
- Overstort van overtollig (hemel-)water vindt plaats door middel van infiltratie aan de randen.
- beplantingsoorten van de regeneratiezones en het helofytenfilter zijn:

reg	REGENERATIEZÔNE 200M2		
	20	Nuphar lutea	gele plomp
	15	Nymphaea Attraction	waterlelie
	15	Nymphaea Marliacea Albida	waterlelie
	75	Hydrocharis morsus-ranae	kikkerbeet
	75	Ceratophyllum demersum	hoornblad
	75	Potamogeton crispus	gekruld fonteinkruid
	75	Callitriche palustris	sterrekroos
	75	Myriophyllum aquaticum	vederkruid
	75	Nymphoides peltata	watergentiaan
	75	Ranunculus aquatilis	waterranonkel

helo	HELOFYTENFILTER 200M2		
	84	Acorus calamus Variegatus	kalmoes
	84	Alisma plantago-aquatica	waterweegbree
	84	Iris pseudacorus	gele lis
	84	Juncus inflexus	rus
	84	Menyanthus trifoliata	waterdrieblad
	84	Pontederia cordata	snoekkruid
	84	Hottonia palustris	waterviolier
	84	Alisma parviflora	waterweegbree
	84	Scirpus lacustris Albescens	mattenbies

- -type beplanting van de randen van het ven:

ACHTER

CODE	ST.	BOTANISCHE NAAM	NED. NAAM
aru	12	Aruncus dioicus	geitebaard
aster	96	Aster Treffpunkt	herfstaster
echi	108	Echinacea pallida	zonnehoed
eupa	16	Eupatorium maculatum Atropurpureum	leverkruid
fili	16	Filipendula ulmaria	moerasspirea
ger	56	Geranium Havana Blues	tuingeranium
helen	150	Helenium Rubin Zwerg	zonnekruid
heu	72	Heuchera villosa var macrantha	



iris	44	Iris sibirica Perry's Blue of Mountain Lake	lis
lyt	180	Lythrum salicaria/ virgatum Swirl	kattestaart
mona	36	Monarda Prairienacht	bergamotplant
persi	120	Persicaria amplexicaulis JS Calor	duizendknoop
phlom	90	Phlomis russeliana	brandkruid
tub	38	Phlomis tuberosa Amazone	brandkruid
sal	56	Salvia verticillata Purple Rain	salie
mat	174	Sedum Matrona	hemelsleutel
ser	24	Serratula seoanei	zaagblad
stac	86	Stachys monieri Hummelo	andoorn
ver	88	Veronica Inspiration, of;	ereprijs
		Veronicastrum virginicum Diana	
des	222	Deschampsia cespitosa Schottland	smele
meli	100	Melica ciliata	
braut	64	Molinia caerulea Heidebraut	pijpestrootje
b	24	Molinia caerulea Heidebraut	pijpestrootje
mol	238	Molinia caerulea Heidezweg (JS)	pijpestrootje
moor	90	Molinia caerulea Moorhexe	pijpestrootje
ses	58	Sesleria autumnalis	siergras
stip	24	Stipa gigantea	vedergras
dry	48	Dryopteris felix-mas	mannetjesvaren

cal	304	Calluna vulgaris Marleen	struikheide
col	3	Colutea media Copper Beauty	blazenstruik
F	3	Frangula alnus Fine Line	vuilboompje
rubus	76	Rubus arcticus	kruipbraam
RUB	17	Rubus odoratus	struikbraam
pent	25	Rubus pentalobus Emerald 'n Carpet	struikbraam
clem	35	Clematis heracleifolia Blue Dwarf	bosdruif

1. Hemelwaterinfiltratie in de bodem van het perceel

Al het hemelwater dat gaat vallen op alle nieuw te bouwen bouwwerken in het bouwplan zal ter plekke op het perceel worden geïnfiltreerd in de natuurlijke helofytenfilter in het natuurlijke ven, waardoor het gezuiverd wordt.

Het gezamenlijke dakoppervlak van de werkschuur, het tussenstuk en het tuinhuis is circa 325 m².

De bovenste 2,2 meter van het perceel bestaat voor een groot deel uit fijnkorrelig zand met daaronder een laag leem met een middelmatige tot zeer gering waterdoorlatendheid. (Zie sonderingsrapport Inpijn Blokpoel behorende bij vergunningsaanvraag).



De bestaande voormalige mestkelders zullen in de grond worden achtergelaten onder de werkschuur, waardoor een infiltratievoorziening in de nabijheid van de werkschuur niet gewenst is.

Bij dit gezamenlijke dakoppervlak hoort bij een T=5 bui al snel een buffercapaciteit van meer dan 8,8 m³ hemelwater.

Het natuurlijke ven is als buffer uitermate geschikt, omdat het door haar oppervlakte de capaciteit heeft en op voldoende afstand van de bestaande voormalige mestkelders ligt.

Het hemelwater afkomend van het tussenstuk, de werkschuur en het tuinhuis zal naar de helofytenfilter van het ven gevoerd worden, eventueel via een pompput om de afstand van 44 meter te overbruggen. Bij overtollige regen zal het water aan de randen van het natuurlijke ven alsnog de grond infiltreren of door de beplanting worden opgenomen. De dieper gelegen delen van het ven worden door een leemlaag (of bentonietmatten) minder waterdoorlatend gemaakt, zodat deze niet droog komt te staan tijdens drogere periodes in het jaar. De randen blijven plaatselijk waterdoorlatend op geringe diepte, zodat die randen van het natuurlijke ven als 'overstort' kan worden gezien waar het oppervlaktewater in de grond rondom het ven infiltreert bij hoge waterstand en veel regenval. De helofytenfilter in het natuurlijke ven zorgt er voor dat dit zuiver water is.

2. Impact van het natuurlijke ven op het oppervlaktewater

Er is geen directe impact op ander oppervlaktewater, omdat het natuurlijke ven op het perceel niet in contact staat met ander oppervlaktewater. Wel levert de aanleg van het natuurlijke ven uiteraard nieuw oppervlaktewater van 1300 m² op, met water dat door de beplanting gezuiverd wordt. Er ontstaat door het natuurlijke ven dus opslagcapaciteit voor meer en zuiverder water, wat vervolgens door de beplanting of grond er om heen wordt opgenomen, of verdampt. Het levert een extra plek op waar planten, dieren en natuur kan groeien, zoals die rondom natuurlijke vennen voorkomen. Er is niet voor 'exoten' gekozen in de beplanting rondom het ven, zodat de vennen in de omgeving daar geen last van hebben.

De impact van het ven ligt vooral in het landschappelijke karakter wat er door wordt versterkt, waarbij het aan te leggen ven in dit plangebied gezien kan worden als kleine "stepping stone" voor waterdieren, insecten en planten naar vennen in de omgeving. Ook al is het aan te leggen ven van zeer geringe omvang ten opzicht van sommige hele grote natuurlijke vennen in de omgeving, het versterkt de 'vendichtheid' zoals die in de omgeving passend is.

3. Impact van het natuurlijke ven op het grondwater

Er is geen directe impact van het ven op de grondwaterstand, omdat het venwater niet in direct contact staat met het grondwater. Al het hemelwater op de bebouwing wordt nu ook al op eigen perceel in de grond wordt geïnfiltreerd, dus de grondwaterstand verandert daardoor ook niet. Alleen wordt het hemelwater door meer grond geïnfiltreerd en wordt het dus langer vastgehouden. Het natuurlijke ven heeft in de opname van hemelwater door de grond aan de randen een bufferende werking. Overtollig water vanuit het ven dat aan de randen bij hoge waterstand de grond op het perceel infiltreert is zuiverder water. Er zal geen hemelwater op de nieuwe bebouwing worden afgevoerd via het vuilwaterriool, enkel richting het ven. Het natuurlijke ven zal niet met grondwater worden gevuld.



7. Flora en fauna

1. Quickscan

In de door M&A opgestelde Quickscan Flora en Fauna dd 2 december 2016 worden de volgende conclusies getrokken t.a.v de invloed van het bouwplan op flora en fauna en milieuaspecten (blz 10-11):

“Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in oktober 2016 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 11 oktober 2016, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bodem in de omgeving van het perceel is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland is er een ecologische verbindingszone op ongeveer 140 meter ten oosten van het perceel gesitueerd. Een dergelijke afstand is voldoende om, in combinatie met de aard van de ontwikkeling, te kunnen stellen dat de invloed op de EVZ als niet relevant mag worden beschouwd.

Door de sloop van de loods/stal en de uitbreiding van de woning aan de achterzijde op de locatie, wordt het karakter van het landschap nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. De eventuele foerageermogelijkheden voor natuursoorten blijven in de directe omgeving nog voldoende voorhanden. Uit oogpunt van de natuurwaarden zal door de nieuwe groenontwikkeling van de nieuwe bestemming zelfs een positief effect worden bewerkstelligd.

Bij de nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.” (einde citaat)



2. Toetsing aan de natuurwetgeving:

In de door M&A opgestelde Quicksan Flora en Fauna dd 2 december 2016 (blz 7) wordt gesteld dat: “Via het ministerie van EZ zijn de Vogel- en Habitatrichtlijnkaarten beschouwd en hieruit kan worden geconcludeerd dat het dichtst bij zijnde Natura 2000 gebied de Strabrechtse Heide & Beuven betreft. Dit is op een afstand van ruim 550 meter gesitueerd. Voor een dergelijke afstand kan worden gesteld dat de invloed op het gebied, gezien de ontwikkeling op het perceel, als verwaarloosbaar mag worden beschouwd.”

Het betreft het volgende natura 2000 gebied, welke op 550 meter afstand is gesitueerd aan de andere kant van de drukke snelweg:

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=n2k&groep=11&id=n2k137>

De ontwikkeling op het perceel door dit bouwplan is de vestiging van een zadel- en tuigmakerij met enkele medewerkers, waaronder in eerste instantie de bewoners van de woonboerderij zelf. Bedrijfsmatig zullen er geen paarden gehouden worden, enkel hobby-matig de eigen paarden en heel sporadisch zal een ander paard langskomen voor de ‘passervice’ van het zadel- of tuigwerk. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet significant toenemen in het buitengebied. De impact van deze kleinschalige ontwikkeling op het natura 2000 gebied is logischerwijs dan ook nihil te noemen.

Er is reeds een melding in het activiteitenbesluit gedaan voor de vestiging van de zadel- en tuigmakerij te Heezerweg 10 met kenmerk 2017-028936, waarop na de ter inzagelegging geen bezwaar is gekomen. De melding is op 27 december 2017 geaccepteerd. De activiteit van het zadelmaken heeft ook geen impact op het natura 2000 gebied op een afstand van 550 meter.



8. Parkeren en verkeer

Er zal geheel op eigen perceel moeten worden geparkeerd, omdat er op de openbare weg geen parkeervoorzieningen zijn rondom dit perceel buiten de bebouwde kom.

Gebaseerd op de uitgangspunten van de ASVV 2012 door de CROW (welke de gemeente Geldrop-Mierlo voor maatwerk hanteert volgens de bouwverordening) kent het bouwplan de volgende parkeernorm, opgebouwd uit een deel 'wonen' (de vrijstaande woning buiten bebouwde kom), 'werken' (de zadel- en tuigmakerij als gedeeltelijke werkplaats (het atelier en kantoorruimte, arbeidsintensief, bezoekersextensief) en als gedeeltelijke opslag (arbeidsextensief/bezoekersextensief), beiden buiten bebouwde kom en 'sport' (drie paardenboxen in de paardenstal, buiten bebouwde kom)

Parkeren per	per	Buiten bebouwde kom	Aandeel bezoekers	opmerkingen
'wonen': Koop, vrijstaand	woning	2,8 pp	0,3 pp per woning	
'werken': Arbeidsintensief/bezoekersextensief (atelier inclusief kantoorruimte)	100 m2 bvo	2,6 pp	5%	Exclusief goederentransport (per bestelbus in dit geval)
'werken': Arbeidsextensief/bezoekersextensief (opslag)	100 m2 bvo	1,3 pp	5%	Exclusief goederentransport (per bestelbus in dit geval)
'sport': paardenboxen in paardenstal	box	0,5	90%	

De parkeernorm per functie is concreet:

De woning:

2,8 parkeerplaats, waarvan 0,3 parkeerplaats een bezoekersparkeerplaats is.

Het atelier en de kantoorruimte van samen 52 m2 bvo:

$0,52 \times 2,6 \text{ pp} = 1,35 \text{ pp}$, waarvan 0,07 pp bezoekersparkeerplaats

De opslag van samen 247 m2 bvo:

$2,47 \times 1,3 \text{ pp} = 3,2 \text{ pp}$, waarvan 0,16 pp bezoekersparkeerplaats

De drie paardenboxen in de paardenstal:

$3,00 \times 0,5 = 1,5 \text{ pp}$, waarvan 0,9 pp bezoekers parkeerplaats

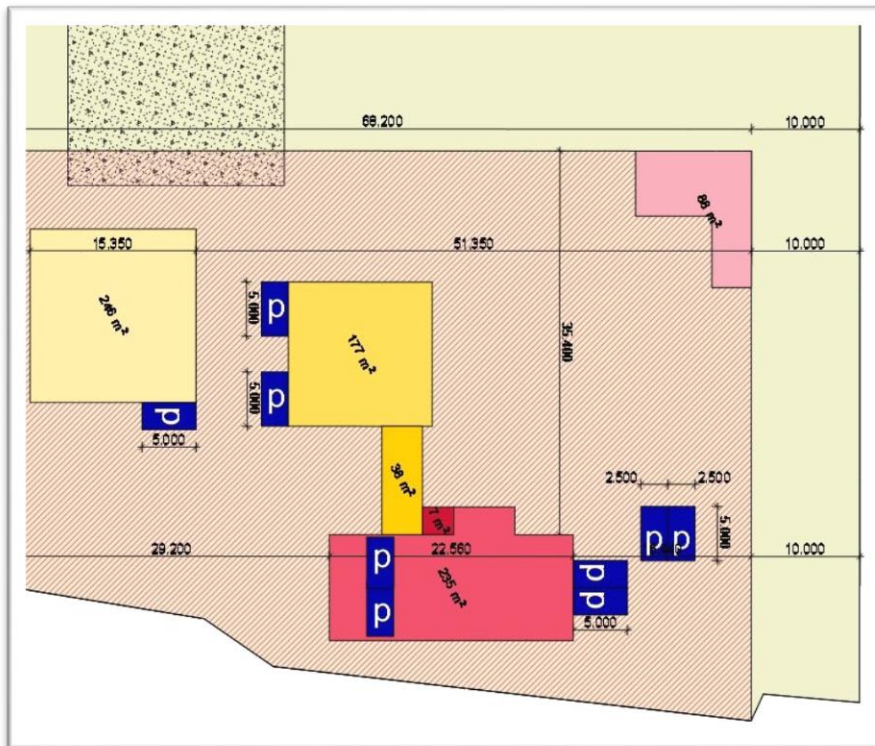
Zonder rekening te houden met het feit dat de hoofdbewoner tevens werkt in eigen werkplaats en een paard heeft in een van de drie eigen paardenboxen komt het totaal aan vereiste parkeerplaatsen uit op 8,85 parkeerplaatsen, waarvan 1,43 parkeerplaatsen bezoekersparkeerplaatsen zijn.

Wanneer het feit dat de hoofdbewoner tevens werkt in de werkplaats en een van de drie paardenboxen zelf gebruikt in ogenschouw wordt genomen is een aftrek van het vereiste aantal parkeerplaatsen van $1 + 0,5 = 1,5$ parkeerplaats gerechtvaardigd. De parkeernorm voor het bouwplan wordt dan 7,35 parkeerplaatsen waarvan 1,03 parkeerplaats bezoekersparkeerplaats is.



Concreet voldoet het bouwplan aan de parkeernorm op basis van ASVV 2012 van de Crow als er 3 bewonersparkeerplaatsen worden gerealiseerd, 3 werknemersparkeerplaatsen en 2 bezoekersparkeerplaatsen. In totaal 8 parkeerplaatsen op eigen perceel.

Het perceel heeft drie opritten, een links, een in het midden en een rechts van de woonboerderij, vanaf de openbare weg gezien. Rechts van de woonboerderij komt de oprit uit op 4 parkeerplaatsen en die blijven door het bouwplan in stand. In de woonboerderij zelf zijn 2 bewonersparkeerplaatsen aanwezig, binnen in de deel. Links van de woonboerderij komt de oprit uit op een half verharde buitenruimte waar 3 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn, zodanig dat eventueel goederentransport door een bestelbus van maximaal 9 meter lang doorgang kan vinden richting de werkschuur / Dutch Barn. Omdat de twee bewonersparkeerplaatsen binnen in de deel niet als twee volwaardige parkeerplaatsen worden gezien in de rekeneenheid, worden er dus 9 parkeerplaatsen gerealiseerd:



Twee binnen in de deel van de woonboerderij

Vier buiten rechts van de woonboerderij via de rechteroprit met half verharding (maassplit) als ondergrond.

Drie buiten links van de woonboerderij: een langs het paardenverblijf en twee langs de Dutch Barn.

Zie tevens de parkeertekening in de bijlage voor een betere weergave.

Zo voldoet het bouwplan (ruim) aan de parkeernorm.

DD 8 OKTOBER 2017 - AANGEVULDE EN GECORRIGEERDE VERSIE: 8 JANUARI 2017

IR. GIJS KAPER, STUDIO-PLS, KLOKGEBOUW 255, 5617 AC, EINDHOVEN, G.KAPER@STUDIO-PLS.NL, 0646612474