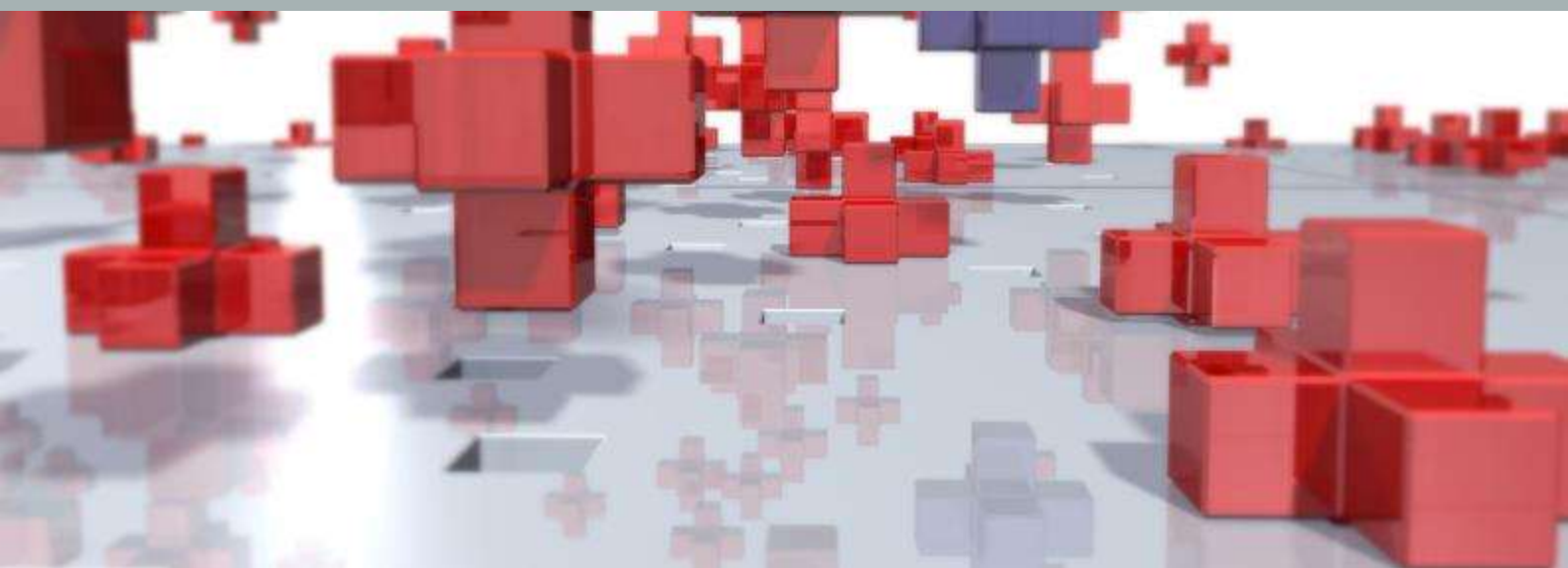


Bestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst
Gemeente Boekel



Bestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst

Gemeente Boekel

Rapportnummer:	P03083_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0755.BPHVENdaandelenden-VA01
Datum:	oktober 2021
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	JRi, RFe, JvdA
Concept:	juli 2020
Ontwerp:	september 2020
Vaststelling:	14 oktober 2021
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan t.b.v. 2 woonkavels en 3 woonwerkkavels aan de Daandelendennen te Venhorst

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend planologisch regime	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
2.2.1 Karakteristieken omgeving	7
2.2.2 Randvoorwaarden voor de ontwikkeling	7
2.2.3 Inrichtingsvoorstel	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	17
3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant	18
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Boekel	21
3.3.2 Woonvisie	22
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
4.1 Geluid	24
4.2 Luchtkwaliteit	25
4.3 Verkeer en parkeren	26
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5 Bodem	30
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Kabels en leidingen	32
4.8 Water	33
4.9 Ecologie	35
4.10 Archeologie	36
4.11 Cultuurhistorie	37
4.12 MER-beoordeling	38

5. JURIDISCHE PLANOPZET	40
5.1 Algemene opzet	40
5.2 Toelichting op de bestemmingen	40
5.3 Toelichting op de overige regels	41
 6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 43
6.1 Kostenverhaal	43
 7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	 44
7.1 Afstemming omgeving	44
7.2 Wettelijk (voor)overleg	44
7.3 Vaststellingsprocedure	44
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Archeologische onderzoeken	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 5: M.e.r.-aanmeldnotitie	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 7: Stedenbouwkundig-landschappelijk inrichtingsplan	
Bijlage 8: Berekening stikstofdepositie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie ten oosten van de woonkern van Venhorst, de zogenaamde locatie Daandelendennen, gekenmerkt als 'afweegbaar gebied voor wonen'. Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen (bijvoorbeeld met bedrijfsactiviteiten). Er zijn voor deze locatie plannen gepresenteerd om gefaseerd tot een stedelijke invulling met wonen, wonen-werken en bedrijvigheid te komen en op basis van deze plannen heeft de gemeente een principebesluit genomen waarin zij randvoorwaarden aangeeft onder welke condities ontwikkeling kan plaatsvinden.

Deze randvoorwaarden en uitgangspunten lijken voor de langere termijn een breed spectrum aan invullingsmogelijkheden te bieden, maar stellen ook een aantal voorwaarden waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Zo is het standpunt van het College dat solitaire woningbouw niet gewenst is. Verder is een ontwikkeling van een 'regulier' bedrijventerrein niet wenselijk, omdat dit tegen het regionale en provinciale beleid ingaat. Een gefaseerde ontwikkeling wordt het meest opportuun geacht. Ontwikkelaar en eigenaar hebben daarom – na overleg met de gemeente – gekozen voor het uitwerken van een gecombineerd woon-werk gebied. In eerste instantie is de gemeente in haar vergadering van 31 maart 2020 akkoord gegaan met de realisatie van vijf woon-werkkavels. Dit initiatief is dan ook uitgewerkt in een bestemmingsplan en is ter inzage gelegd. Mede door de hierop ingediende zienswijzen is een andere invulling gegeven aan het plangebied, te weten 3 woon-werkkavels en 2 woningen. De woningen zullen in de noordwesthoek van het plangebied ingepast worden. Tevens wordt een achterom-ontsluiting in het zuidelijke en (gedeeltelijk) oostelijke deel van het plangebied aangelegd voor het vrachtverkeer vanuit de woon-werkkavels.

De ter plaatse geldende beheersverordening "Venhorst" (2016) staat de ontwikkeling niet toe. Het voornemen tot realisatie van de woon-werk eenheden is in strijd met de regels van deze beheersverordening. Derhalve dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader dat de herontwikkeling mogelijk maakt.

Onderhavig rapport vormt de toelichting van het bestemmingsplan tot wijziging van de bestemming. In deze rapportage wordt ingegaan op de relatie met de vigerende beheersverordening. Tevens worden andere aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals economische uitvoerbaarheid, ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een perceel direct grenzend aan de oostzijde van de kern van Venhorst. Kadastraal staat het betreffende perceel bekend als 'Gemeente Boekel, sectie D, nummer 3162 en een deel van 3161' en heeft een oppervlakte van ca. 5.550 m². Het perceel wordt aan de westzijde begrenst door de Daandelendennen. Aan de zuidzijde vormt de woning aan de Daandelendennen 14

de plangrens. Aan de noordzijde vormt het doodlopende deel van de Daandelendennen de plangrens. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend planologisch regime

Op het plangebied is de beheersverordening “Venhorst” van toepassing (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2016). Het plangebied is gelegen binnen het besluitvlak “Woongebied”. De binnen “Woongebied” gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen, of het splitsen van bestaande hoofdgebouwen, is niet toegestaan.

Het voornemen tot realisatie van de beoogde woon-werk kavels is in strijd met de regels van deze beheersverordening. In de verordening is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen. Om de realisatie van de woon-werkkavels mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. In de laatste hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen direct ten oosten van de kern van Venhorst. Het perceel heeft momenteel een agrarische functie. Figuren 2.1 en 2.2 geven een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 2.1 Plangebied vanuit het noorden



Figuur 2.2 De noordzijde van het plangebied, grenzend aan de Daandelendennen

2.2 Nieuwe situatie

Het project bevat een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij woningen, bedrijfsgebouwen en groen op een kwalitatief hoogwaardige wijze worden ingepast in het overgangsgebied van Venhorst.

2.2.1 Karakteristieken omgeving

Historie

Venhorst is ontstaan tijdens de ontginning van de Peel aan het begin van de twintigste eeuw en hiermee een relatief jonge kern. Ontstaan ten noorden van de oost-west georiënteerde Statenweg met daarop haaks gelegen het Sint Josephplein. Na 1950 groeide het dorp Venhorst geleidelijk. Langs de Statenweg, Telefoonstraat en Ringbaan werden voornamelijk vrijstaande woningen gebouwd. Planmatige woonuitbreiding vond na 1975 voornamelijk aan de noordelijke zijde van het dorp plaats. De Daandelendennen is haaks gelegen op de Statenweg en vormt samen met De Biezen de noordoostelijke dorpsrand van Venhorst. Waarbij ruimtelijk gezien de 'dorpsrand' echter de laatste jaren wordt gedomineerd door het bedrijventerrein Kraaiendonk.

Landschap

Rondom Venhorst heerst een uitgestrekt, droog en schraal landschap met rechte wegen en paden. De overwegend aanwezige (intensieve) veehouderijen zijn ingepakt met houtwallen en/of bomenrijen. Daarnaast is er verspreid in het landschap nog enkele stukjes naaldbossen te vinden. De dorpsranden versterken dit karakter door rechte wegen welke geaccentueerd zijn door een (dubbele) bomenrij.

Dorpsrand

In de beginjaren is er nog niet zozeer sprake van een dorpsrand. Vanaf circa 1980 ontstaat er een daadwerkelijke kern waarbij de oudere wegenstructuren zoals de Statenweg, Telefoonstraat en Ringbaan fungeren als dorpsrand. Over het algemeen zorgen de percelen met daarop woningen voor de overgang naar het buitengebied. Op de westrand na, hier vormt de Ringbaan de overgang en zijn de woningen met de voorzijde gericht naar het buitengebied. De jaren hierna groeit de kern en verplaatst de dorpsrand zich voornamelijk in noordoostelijke richting. Rond de eeuwwisseling fungeert niet langer de Ringbaan maar De Biezen en een deel van de Daandelendennen als dorpsrand. De oriëntatie ten opzichte van het buitengebied is in de loop van jaren eveneens gewijzigd. De recente uitbreidingen hebben dezelfde karakteristiek als van de Ringbaan, waarbij de woningen met de voorzijde naar het buitengebied zijn georiënteerd.

2.2.2 Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

Er zijn plannen gepresenteerd om gefaseerd tot een stedelijke invulling met wonen, wonen-werken en bedrijvigheid te komen en op basis van deze plannen heeft de gemeente een principebesluit genomen waarin zij randvoorwaarden aangeeft onder welke condities ontwikkeling kan plaatsvinden.

De planlocatie is in de structuurvisie Boekel gekenmerkt als 'afweegbaar gebied voor wonen'. Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Om een dergelijke transformatie mogelijk te maken

moeten de plannen aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.

Een andere voorwaarde voor het toestaan van een ontwikkeling is een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Derhalve is er door BRO een stedenbouwkundig-landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarin tevens wordt aangegeven hoe het plan landschappelijk wordt ingepast. Het stedenbouwkundig-landschappelijk inrichtingsplan geeft enerzijds inzicht in de voor het plan ruimtelijke uitgangspunten, waarbij is gekeken naar de ruimtelijk en stedenbouwkundige (historische) groei van de kern en de daarbij behorende bebouwingskarakteristieken. Hierin speelt de transformatie van de dorpsrand een belangrijke rol. Anderzijds is gekeken naar de landschappelijke opbouw om een passende invulling van de randen te creëren zodat het geheel opgaat in het bestaande landschap. Voor het volledige stedenbouwkundig-landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar de bijlagen van dit plan. Onderstaand wordt ingegaan op het inrichtingsvoorstel.

2.2.3 Inrichtingsvoorstel

Ontwikkelaar en eigenaar hebben – na overleg met de gemeente – het planvoornemen het perceel aan de Daandelendennen te ontwikkelen tot een gecombineerd woon-werk gebied met daarin twee woonkavels en drie woon-werkkavels. In het inrichtingsvoorstel zijn de randvoorwaarden wat betreft de benodigde landschappelijke inpassing in acht genomen.

Bij de ontwikkeling wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen woon- en bedrijfszone, om zodoende de beeldkwaliteit van de straat te behouden. Ook is er een extra groenzone van 2 meter (gemeten vanuit voorste perceelgrens van de woon-werkkavels aan de doorgaande Daandelendennen) voorzien om de ruimtelijkheid en groene beeld vanuit de straat te benadrukken. Hiermee ontstaat een minimale afstand van 7 meter tot de voorste perceelgrens. De percelen worden breed uitgevoerd, waardoor een aangename aansluiting ontstaat met het aangrenzende buitengebied dat past binnen de bestaande opzet van de Daandelendennen. Ieder woonkavel krijgt een minimale grootte van 500 m² en iedere woon-werkkavel beschikt over een oppervlakte van minimaal 1.000 m². Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de woon- werk gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw (de bedrijfswoning) mag daarbij maximaal 60% bedragen en de inhoud van de bedrijfswoningen krijgen een maximaal bouwvolume van 650 m³. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Deze zijn beschreven in een beeldkwaliteitskader welke is opgenomen in de bijlagen van dit plan. De inrichtingsmaatregelen resulteren in het schetsontwerp zoals weergegeven in figuur 2.3.

Ontwerputgangspunten

- 1 Duidelijk onderscheid tussen "woon- en bedrijfszone" om beeldkwaliteit van de straat te behouden;
- 2 Enkel vrijstaande woningen om beeldkwaliteit van de dorpsrand te behouden;
- 3 Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 60% bedragen en dient binnen het zoekgebied bedrijfsgebouw te worden opgericht;
- 4 De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- 5 Contour van 10 meter handhaven tussen zoekgebied bedrijven en bouwvlak woonkavel B;
- 6 Bouwvlak bedrijfswoning op minimaal 5 tot 7 meter gezien vanaf de buitenste perceelsgrenzen (afstanden zijn aangeduid op de plankaart);
- 7 Perceelsscheiding uitvoeren doormiddel van een knip- en scheerheg;
- 8 Oostelijke rand ingepast in de vorm van een houtsingel welke een combinatie heeft van gebiedseigen struikgewassen en bomen;
- 9 Groenbuffer met opgaande beplanting tussen woonkavels en woon- werkkavels maskeert de bedrijfspanden;
- 10 Aanleg (tijdelijk) bloem- en kruidenrijk grasland;
- 11 Planten gebiedseigen bomenrijen;
- 12 Uitgangspunt is behouden bestaande bomen en inritten hierop afstemmen;

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevant beleid en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van nationale belangen waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het Barro heeft geen doorwerking naar het bestemmingsplan, omdat er geen sprake is van nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

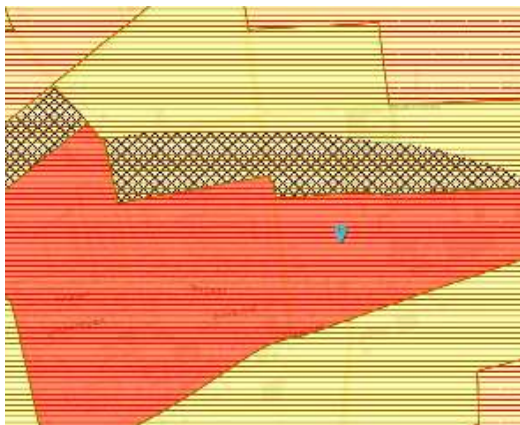
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

In diverse uitspraken van de Raad van State is het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' verder ingekaderd geraakt. Zo blijkt onder meer dat een aantal van 11 woningen dermate klein is dat dit niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt gezien.

Doorwerking plangebied

In het provinciaal beleid is de locatie aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen deze gebieden is nieuwvestiging van stedelijke functies afveegbaar mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het is hierbij vooral van belang dat er sprake moet zijn van een aantoonbare behoefte, afstemming in regionaal verband, relatie met andere plannen in de gemeente (qua behoefte, programma / plancapaciteit en aard) en dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 3.1: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, waarbij ligging in bestaand stedelijk gebied is aangegeven (Bron: VR 2019)

Hoewel de ladder formeel niet hoeft te worden doorlopen voor een dergelijk relatief kleinschalig concept voor twee woningen en drie woon-werkkavels als voorzien aan de Daandelendennen, is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en de gestelde voorwaarden wel wenselijk. Deze paragraaf voorziet in deze programmatische onderbouwing, d.m.v. een behoeftetoets en een effectraming. Er is aangesloten bij de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Deze paragraaf richt zich hoofdzakelijk op de behoefte aan en effecten van het planinitiatief. Voor dit laatste aspect is van belang dat de eventuele effecten van het initiatief aanvaardbaar moeten zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Aangezien het in dit geval gaat om de bebouwing van onbebouwd gebied, zijn vooral effecten op de ruimtelijke kwaliteit van belang. Effecten op het woon- en ondernemersklimaat worden niet verwacht omdat het een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft, waarbij de woon-werkkavels zich binnen een nichemarkt bevinden. Door de combinatie valt het programma tussen de functies en beleidsvelden 'wonen' en 'bedrijf' in. Hierdoor zijn er weinig adequate cijfers en/of beleidsstukken specifiek voor een dergelijk woon-werk milieu. Zodoende wordt zoveel mogelijk aangesloten op basis van meer generieke gegevens en beleidsdocumenten. Dit is conform de laddersystematiek.

Relevante verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder van het Rijk volgt dat de behoeftetoets (en de effectanalyse) moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat aard en omvang van de ontwikkeling bepalend is op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. In dit geval is gemeente Boekel en meer specifiek kern Venhorst het relevante verzorgingsgebied. Het beoogde woon-werk programma is vooral gericht op het lokale MKB en de lokale ZZP'ers.

Behoeftte aangetoond

De conclusie is dat er sprake is van een aangetoonde behoefte aan het beoogde woon en woon-werk programma op de locatie Daandelendennen. Hierbij zijn de volgende aspecten en overwegingen van belang:

Woon-werkkavels

- Boekel is een echte werkgemeente met veel lokale bedrijven, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. De gemeente wil zich in de toekomst als werkgemeente blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten de ruimte hebben om zich te ontwikkelen en daarnaast moet er ruimte zijn voor nieuwe ondernemers. Bovendien moeten er mogelijkheden worden geboden voor verplaatsing¹ (bijvoorbeeld ondernemers uit het buitengebied die zich op een woon-werklocatie in de kern willen vestigen).
- De strategie voor de Kraaiendonk in Venhorst is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. De gemeente Boekel wil in principe de bedrijven uit de gemeente Boekel de kans geven om zich in Boekel verder te ontwikkelen. Dit geldt voor bedrijven die reeds op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ook bedrijven van elders in de gemeente die vanwege ontwikkelingen in de kern en het buitengebied gedwongen zijn te verplaatsen². Uit actuele gegevens van Funda in Business blijkt dat dit terrein momenteel bijna volledig ingevuld is.
- De gemeente Boekel wil in de toekomst voldoende ruimte bieden voor vestiging en uitbreiding van de plaatselijke bedrijven. Met de Vlonder in Boekel en Kraaiendonk in Venhorst heeft de gemeente Boekel twee industrieterreinen om te voorzien in de lokale behoefte. De laatste jaren is door het gemeentebestuur meer de nadruk gelegd op werkgelegenheid dan op het ruimte bieden aan zeer kleinschalige bedrijfsontwikkelingen. De ambitie is om voldoende bedrijfskavels voor de autonome groei voorradig te hebben. Mogelijkheden worden geboden voor de vestiging, continuering en ontwikkeling van (nieuwe) plaatselijke bedrijven. Indien noodzakelijk zal revitalisering van het terrein overwogen worden³.
- In 2008 heeft de gemeenteraad van Boekel besloten om geen nieuwe bedrijfswoningen meer toe te staan op bedrijventerreinen. Hierdoor is er vanaf die tijd een tekort ontstaan aan bedrijfskavels die de mogelijkheid bieden om een bedrijfswoning te realiseren. Omdat de aanvragen voor woon-werk locaties bleven binnenkomen bij gemeente Boekel is besloten om de locatie De Driedaagse te ontwikkelen. Deze locatie in de kern Boekel, geeft mogelijkheden om wonen met lichte bedrijvigheid te realiseren. De gemeente Boekel is gestart met de uitgifte van 14 bedrijfskavels met bedrijfswoning. De gronduitgifte van dit terrein verloopt voorspoedig, zo blijkt uit navraag. De uitgifte is in 2017 begonnen en moet eind 2021 afgerond zijn. De huidige stand van zaken is dat er 8 kavels zijn verkocht en 1 in optie. De kavels met de woning aan de straatzijde en de loods aan de achterzijde zijn het meest in trek. Op de site van de gemeente staat vermeld dat de kavels primair geschikt zijn voor lichte bedrijvigheid. Ook is de gemeente bezig met de ontwikkeling van bedrijventerrein De Zandhoek, ook te Boekel. Ten zuiden van de Zandhoek, in de oksel met de Runstraat komen in totaal 10 bedrijfskavels, waarbij ook de mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning is opgenomen. Hiervan zijn er nog maar enkele beschikbaar. De nog beschikbare kavelgrootten lopen uiteen van 2.282 m² tot 2.360 m². Het geheel is ingebed in een

¹ Gemeente Boekel, Structuurvisie, 2011

² Gemeente Boekel, Structuurvisie, 2011

³ Gemeente Boekel, Strategische visie 2025

landelijke omgeving. Ook dit plan is te kenmerken als een kleinschalig bedrijventerrein met een dorps karakter. Het voorgaande is een indicatie dat er behoefte is aan woon-werk kavels.

- Om een actueel beeld te krijgen in de dynamiek van de bedrijfsruimte-markt in de gemeente Boekel en de kern Venhorst, is een Funda-analyse uitgevoerd voor gemeente Boekel (zie tabel 3.1). Dit geeft een indicatief inzicht in de dynamiek in de markt voor bedrijfsruimte, waarbij wordt opgemerkt dat de Funda-analyse gericht is op kavels met bestaande bebouwing en deze zijn minder in trek dan nieuwe kavels. Redenen hiervoor zijn dat de ondernemer bij een nieuwe kavel de mogelijkheid heeft om alle aspecten (hal, woning, indeling terrein) naar eigen wens in te invullen. Navraag bij een lokale makelaar bevestigt dit beeld. Toch geeft de Funda-analyse indicatief inzicht in de behoefte van woon-werk concepten. Dit gezegd hebbende, worden de navolgende conclusies getrokken uit de Funda-analyse:
 - Er staat slechts een beperkt aantal objecten te koop/te huur. Dit geeft een indicatie dat er behoefte is aan woon-werk concepten.
 - Uit tabel 3.1 blijkt dat het zwaartepunt van zowel het aangeboden aanbod (te huur of te koop) als de vraag naar bedrijfsruimte (verkocht/verhuurd) bestaat uit bedrijfsruimten in de oppervlakteklasse 100-500 m². Met 3 transacties is de vraag in absolute zin echter beperkt. Dit geldt eveneens voor het totaal aantal transacties. Ervan uitgaande dat slechts een deel van de kavel bebouwd wordt met de bedrijfsruimte/woning, is een kavelomvang van ca. 1.000 m² reëel.

Tabel 3.1: Aanbod en transacties bedrijfsruimten gemeente Boekel (bron: Funda, 2 oktober 2019)⁴

Metrage	Aanbod (te huur of te koop)	Verkocht/verhuurd
0-100 m ²	2	2
100-500 m ²	7	3
500-1.000 m ²	5	0
1.000-3.000 m ²	2	1
3.000-5.000 m ²	0	0
5.000+ m ²	0	1
Totaal	16	7

- Als aanvulling op de Funda-analyse zijn de transacties in de gemeente Boekel in de periode 2014-2019 geanalyseerd⁵. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er in totaal 18 koop- en huurtransacties hebben plaatsgevonden. Waarvan ca. de helft zich bevindt in de oppervlakteklasse 400-1.100 m². Uitgaande dat deze data tot stand komt door de maximale oppervlaktes te hanteren, geeft dit naast de Funda-analyse een tweede indicatie dat er vooral behoefte is aan kavels van ca. 1.000 m².
- Uit navraag bij een lokale makelaar blijkt dat ook kavels tussen de 2.000 en 3.000 m² in trek zijn. Gemeente Boekel groeit. De verwachting is dat zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens nog zal groeien richting 2030 en verder⁶. Hoewel deze groei niet 'een op één' gekoppeld is de algemene groei van bedrijvigheid, geeft het wel een indicatie dat er ook in de toekomst, ontwikkelkansen liggen voor bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de vraag naar woon-werk kavels.

⁴ Bij de Funda-analyse zijn de maximale oppervlakte per advertentie als uitgangspunt gehanteerd.

⁵ Bron: vastgoeddata, peildatum oktober 2019.

⁶ CBS, statline, en Primos Prognose, ABF research 2019

- Noemenswaardig zijn de mogelijkheden voor commerciële dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid in relatie tot woon-werk concepten. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ZZP'ers met een beroep aan huis. Deze groep is de afgelopen jaren aan een opmars bezig. Voorbeelden zijn een makelaardij of een accountsbureau, maar ook bijvoorbeeld een ambachtsbedrijfje met een klein atelier. Opgemerkt wordt dat op schaalniveau van de kern Venhorst een adequate markt- en behoefteanalyse niet op te stellen is. Wel mag gesteld worden voor deze groeiende groep ondernemers nieuwe kavels interessant zijn. Het biedt hen de mogelijkheid een kleinschalig woon-werk concept te realiseren geheel naar eigen wens. Op de reguliere woningmarkt zijn woningen met een gescheiden kantoor of atelier dun bezaaid en bovendien veelal niet volledig naar wens van de ondernemer.
- De locatie biedt in beginsel mogelijkheden voor niet-commerciële woon-werk concepten (waaronder zorg), denk bijvoorbeeld aan een eerstelijns kliniek. Waarbij wordt opgemerkt dat gelet op clustering van publieksaanzuigende functies deze primair in de dorpskern gevestigd zouden moeten worden. De sector niet-commerciële dienstverlening waaronder zorg is door haar veelzijdigheid in samenstelling en doelgroepen te breed om op dat niveau adequaat te kunnen bepalen of er een lokale behoefte bestaat. Vaak worden initiatieven en financiering van realisatie en exploitatie vooral gestuurd vanuit politiek-maatschappelijke overwegingen.

Inmiddels zijn er door initiatiefnemer met een viertal geïnteresseerden voor de woon-werkkavels intentieovereenkomsten gesloten. Ook hieruit blijkt dat sprake is van een concrete behoefte.

Woonkavels

- Er is binnen Boekel sprake van een kwantitatieve behoefte aan woningen. Het aantal huishoudens en woningen zal de komende jaren naar verwachting groeien en de harde plancapaciteit kan hier niet volledig in voorzien. Er is met andere woorden sprake van een tekort aan woningen. In de Woonvisie wordt het belang van het toevoegen van woningen onderstreept. Met onderhavig planvoornemen wordt hier een bijdrage aan geleverd.

Aanvaardbare ruimtelijk-economische effecten

De conclusie is dat de effecten van het planinitiatief aanvaardbaar zijn voor het woon, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Het gebied ten noordwesten van het bestaande bedrijventerrein Kraaiendonk in Venhorst (waartoe Daandelendennen behoort) is de Structuurvisie en de Beheersverordening Venhorst aangeduid als 'afweegbaar gebied voor wonen'. Dit gebied kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen met bijbehorende voorzieningen. Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen in dit gebied moeten voldoen zijn:
 - De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
 - Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
 - Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan;
 - De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van de gemeente Boekel moeten meegenomen worden bij de planvorming.

- In het beoogde planinitiatief wordt aan beide voorwaarden voldaan, zo blijkt uit o.a. het stedenbouwkundig-landschappelijk inrichtingsplan zoals omschreven in hoofdstuk 2;
- Tot slot betreft het initiatief aan de Daandelendennen een gefaseerde en relatief kleinschalige ontwikkeling binnen een nichemarkt. Hierdoor zullen er naar verwachting geen onaanvaardbare effecten optreden binnen de markt voor woningen of bedrijven.

Mogelijke verkaveling

In hoofdstuk 2 zijn mogelijke verkavelingen en inrichtingsprincipes opgenomen. Deze doen recht aan de hiervoor genoemde ontwikkelingskansen voor woningen (in combinatie met bedrijfsgebouw/-hal).

Voor de locatie is gekozen voor een invulling met lichtere bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) en er is voorzien in een robuuste groenstrook aan de oostzijde van het plangebied zodat – mocht er oostelijk van het plangebied in de toekomst alsnog solitaire woningbouw ontwikkeld worden – er geen milieuhygiënische belemmeringen optreden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze actualisatie van de visie van 2010 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

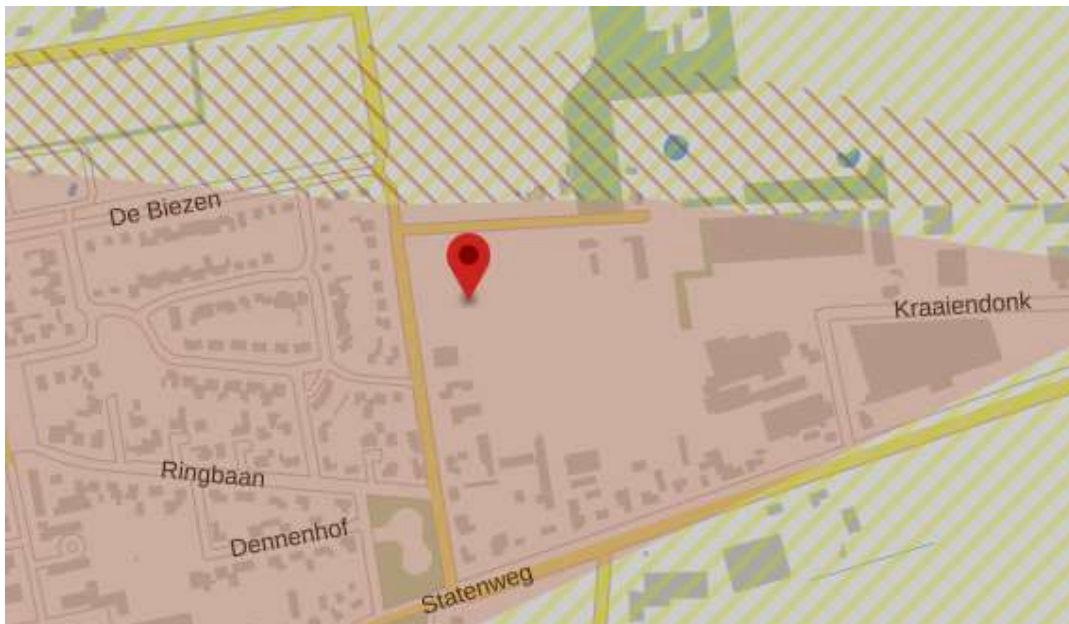
De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Conclusie

Het plangebied is binnen de structuurvisie gelegen in de zone 'kernen in het landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 3.2 Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern.

De ontwikkeling past hiermee binnen het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie. Het bestaand stedelijk gebied wordt daarbij geïntensiveerd. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3).

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een

concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Conclusie

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Hierna wordt ingegaan op deze verordening.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevings-verordening (Io) 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 op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Io is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Io zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen paragraaf 3.1.2 van de Io. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied, conform de kaart met daaraan gekoppeld de instructieregels voor gemeenten uit hoofdstuk 3 van de Io, gelegen in het stedelijk gebied. Tevens kan worden opgemerkt dat de projectlocatie is gelegen binnen gelegen in 'stalderingsgebied'. Onderhavige regels uit deze aanduiding zijn niet van toepassing aangezien er geen ontwikkelingen plaatsvinden met betrekking tot hokdieren en oppervlakte dierenverblijf.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de IOV getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 van hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1.2 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve voor gevallen dat:

- nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
- er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen worden drie woon-werkkavels en twee woonkavels mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

Doorwerking plangebied

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Io kan deel uit

maken van de meerwaarderecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen worden twee woonkavels en drie woon-werkkavels mogelijk gemaakt. Om de planontwikkeling mogelijk te maken worden een aantal inrichtingsmaatregelen doorgevoerd die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Hiermee wordt het plan zorgvuldig landschappelijk ingepast. Met de inpassing wordt aangesloten op de aanwezige landschapskenmerken en kansen voor natuurontwikkeling. Het open karakter van het landschap blijft waar mogelijk behouden. Dit is nader uitgewerkt in het opgestelde beeldkwaliteitsplan welke is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Er wordt derhalve ook voldaan aan artikel 3.8 van de Interim omgevingsverordening.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

De Structuurvisie Boekel van 8 september 2011 is een visie op hoofdlijnen over de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Dit integrale document gaat in op alle ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de toekomst van Boekel.

Op de visiekaart is het plangebied aangemerkt als 'afweegbaar gebied voor wonen', direct gelegen naast het gebied aangeduid met 'afweegbaar gebied voor bedrijvigheid'(zie figuur 3.3). De gebieden gekenmerkt door 'afweegbaar gebied voor wonen' kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Het initiatief past daarmee goed binnen de visie die is opgesteld voor de Structuurvisie Boekel.

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

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

- De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van de gemeente Boekel moeten meegenomen worden bij de planvorming.



Figuur 3.3 Uitsnede visiekaart Structuurvisie Boekel

Doorwerking plangebied

Met de herontwikkeling van het plangebied worden twee woningen en drie woon-werkkavels gerealiseerd. Zoals blijkt uit het beeldkwaliteitsplan (zie bijlagen) sluit het plan naadloos aan bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern van Venhorst en wordt het plan landschappelijk ingepast waarbij rekening gehouden wordt met de kwaliteiten en structuren in de omgeving. Bovendien wordt het plan binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd waarbij zuinig met de ruimte wordt omgegaan. Hiermee is het plan in lijn met de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans. Kernpunten uit de Woonvisie zijn:

- Een ander woningaanbod is vereist vanwege vergrijzing en huishoudenverdunning;
- Aandacht voor wonen-welzijn-zorg combinaties;
- Aandacht voor starters;
- Beperk woonlasten door duurzame, energiezuinige nieuwbouw;
- Vergroot het aanbod van huurwoningen.

Doorwerking plangebied

Met name het eerste kernpunt is van belang voor onderhavig ontwikkeling. In de Woonvisie wordt verder toegelicht dat de huishoudenverdunning door zal zetten wat leidt tot meer alleenstaanden. Hierdoor bestaat de noodzaak tot het (kwantitatief) bijbouwen van woningen om de toekomstige

bevolking te kunnen huisvesten. In de woonvisie wordt het belang van een toevoeging van woningen onderstreept. Ondanks dat met onderhavig planvoornemen slechts 2 regulieren woningen en 3 woon-eenheden worden toegevoegd aan de voorraad, wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de gestelde doelstelling.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk vindt een verantwoording plaats van verschillende planologische aspecten, die in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' in acht genomen moeten worden.

4.1 Geluid

Toetsingskader

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van een weg waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder een geluidszone geldt (alle wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger). In dit geval geldt voor een deel van de Daandelendennen, het deel aan de noordzijde van het plangebied een snelheidsregime van 50 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook het deel van de Daandelendennen waarvoor een 30 km/uur-regime geldt meegenomen in het akoestisch onderzoek. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het akoestisch onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Dit akoestisch onderzoek is opgesteld in het kader van het voorgaande planinitiatief, waarin de achterom-ontsluiting nog niet was opgenomen en er vijf woon-werkkavels werden mogelijk gemaakt. Gezien deze ontsluiting nu wel deel van het planinitiatief is, zijn de posities van de bebouwingsblokken ten opzichte van het vorige plan iets gewijzigd. Echter liggen de woningen en woon-werkkavels nog op eenzelfde afstand van de wegen die zijn meegenomen in het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Onderstaande conclusies zijn dan ook nog van toepassing.

De geluidbelasting ten gevolge van de Daandelendennen (deel van 50 km/u) is maximaal 40 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Het deel van de Daandelendennen waar een snelheidsregime geldt van 30 km/zone, hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de

weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 56 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 51 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

4.2 Luchtkwaliteit

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. In de Regeling NIBM is met betrekking tot woningen het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeers-verdeling (voorschrift 3A.2).

Doorwerking plangebied

Het initiatief valt ruim binnen de voornoemde categorieën. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Daarnaast moet aangetoond worden dat sprake is van een goed werk- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Om deze reden zijn de achtergrondwaarden (m.b.t. de luchtkwaliteit) ter plaatse van het plangebied onderzocht middels de NSL-monitoringstool. In figuur 4.1 zijn de dichtstbijzijnde/maatgevende meetpunten weergegeven. De navolgende tabel laat de achtergrondwaarden ter plaatse van deze meetpunten zien. Geconcludeerd wordt dat de

achtergrondwaarden hier ruim onder de norm liggen. Hierdoor kan worden gezegd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed werk- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit.



Figuur 4.1: Meetpunten NSL-monitoringstool ten opzichte van plangebied

	Id	NO₂ ug/m³	PM₁₀ ug/m³	PM₁₀ overschrijdingsdagen	PM_{2,5}	
	1	225896	14,2	17,5	6,1	10,5
	2	225894	14,2	17,5	6,1	10,5
	3	225884	14,2	17,5	6,1	10,5
	Norm	40	40	35		25

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De herontwikkeling van het plangebied mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de verkeers- en parkeersituatie voor de directe omgeving.

De woonkavels worden direct ontsloten op de Daandelendennen aan de westzijde van het plangebied. Het woongedeelte van de woon-werkkavels worden ontsloten op de Daandelendennen aan de west- en noordzijde van het plangebied, voor de ontsluiting van het werkgedeelte wordt een achterom-ontsluiting aangelegd. Voor het deel aan de westzijde geldt een maximum snelheid van 30 km/uur en betreft een woonstraat, waar het verkeer voornamelijk uit bestemmingsverkeer bestaat. Voor het deel van de Daandelendennen aan de noordzijde geldt een maximum snelheid van 50 km/uur, maar betreft een doodlopende weg die leidt naar een zestal woningen. Ook hier zal het verkeer bijna geheel uit bestemmingsverkeer bestaan.

De nieuwe woningen en woon-werkkavels zullen meer verkeersbewegingen genereren ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt uitgegaan van de kencijfers verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Voor de woningen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: Koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom

De gemiddelde verkeersgeneratie per woning bedraagt op basis van de opgesomde uitgangspunten 8,2 vervoersbewegingen per weekdagemaal. In totaal zijn dat dus $8,2 \times 5 = 41$ vervoersbewegingen per etmaal.

Voor de bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: Bedrijf, arbeidsextensief/bezoekersextensief;
- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom.

De gemiddelde verkeersgeneratie per bedrijfsgebouw bedraagt op basis van de opgesomde uitgangspunten 4,8 verkeersbewegingen per 100m². In totaal zullen de drie bedrijfsdelen van de kavels een maximale oppervlakte hebben van 1.112 m². De totale verkeersgeneratie ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten komt hiermee op 54 verkeersbewegingen per weekdagemaal ($11,12 \times 4,8$).

De totale verkeersgeneratie van dit plan komt hiermee op 95 verkeersbewegingen per weekdagemaal ($41 + 54$). De verkeersintensiteit op de Daandelendennen zal door de ontwikkeling toenemen. Ondanks dat deze weg berekend is op (een deel) deze extra verkeersbewegingen werd het wenselijk geacht een extra ontsluiting naar de woon-werkkavels aan te leggen. Hiermee wordt de toename van verkeer op de Daandelendennen gereduceerd. Daarbij gaat het om kleinschalige bedrijvigheid, waardoor groot en zwaar vrachtverkeer hier niet of nauwelijks te verwachten is. Het gaat om slechts twee woningen en drie kleinschalige woonwerkbedrijven in categorie 1 en 2, waarbij het gaat om de voortzetting van een dergelijke functie aan de oostzijde van de weg Daandelendennen waar nu ook al beperkt vrachtverkeer rijdt. Het type bedrijvigheid wat hier beoogd is, zijn niet de ondernemingen met een grote verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer op de weg Daandelendennen is, mede door de aanleg van de extra ontsluiting zodanig klein dat deze acceptabel is. Geconcludeerd wordt dan ook dat er redelijkerwijs geen onevenredig negatieve effecten of gevolgen te verwachten zijn.

Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Voor de berekening van het parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit de CROW-methode (CROW, publicatie 381, december 2018). Hierbij is de gemiddelde norm (van minimale en maximale benodigde parkeerplaatsen) gehanteerd.

In de CROW zijn geen specifieke cijfers opgenomen voor woon-werkkavels. Aangezien het in dit geval gaat om vrijstaande woningen, wordt voor de woningen in dit geval uitgegaan van de functie 'koop,

vrijstaand'. Voor de bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van de functie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' (bedrijf met relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers). Het plangebied is gelegen op basis van de gebiedsindeling gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom'.

Op basis van vorenstaande uitgangspunten geldt een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn dit 11,5 (2,3 x 5), afgerond 12 parkeerplaatsen voor de woningen. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per 100m² bvo. De bedrijfsgebouwen hebben een maximale gezamenlijke oppervlakte van 1.112 m². Voor alle bedrijven samen betekent dit een parkeerbehoefte van afgerond 12 parkeerplaatsen (11,12 x 1).

Conclusie

In dit geval gaat het om vijf ruim opgezette kavels. Bij de woningen is ruim voldoende mogelijkheid om minimaal drie auto's per woning te parkeren. Daarnaast wordt er bij de bedrijfsgebouwen genoeg ruimte gecreëerd om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Geconcludeerd wordt dan ook dat ruim in de benodigde parkeerbehoefte kan worden voorzien (zie ook figuur 3.1) en dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost. Ter juridische borging van het kunnen voorzien in voldoende parkeercapaciteit, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁷

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra,

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Venhorst. In de omgeving van het plangebied bevinden zich naast wonen nog een aantal andere functies. Zo bevinden zich ten zuiden van het plangebied direct aan het plangebied grenzende gronden die op basis van de geldende beheersverordening, Venhorst, de bestemming 'Bedrijf 1' hebben. Op basis van de genoemde beheersverordening mogen deze gronden er de daarop staande bouwwerken gebruikt worden voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Bijna meteen aangrenzend aan het plangebied, namelijk ten zuidoosten ervan, bevindt zich nog een tweede gebied waarvoor op basis van de beheersverordening de bestemming 'Bedrijf 1' geldt. Voor een deel van dit tweede gebied is tevens op 5 maart 2020 het bestemmingsplan Statenweg 109 Venhorst vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor de inbegrepen gronden de bestemming 'Bedrijf'. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van gemengd gebied.

Statenweg 109

Het dichtstbijzijnde bedrijf is metaalbedrijf "Maco Metaal" aan de Statenweg 109. Het bedrijf ligt op een afstand van ca. 135 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woon-werkkavel. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, een richtafstand van 50 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en de woningen.

Bovendien is uit akoestisch onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan "Statenweg 109" (d.d. 5 maart 2020) is uitgevoerd gebleken dat de geluidsbelasting van het bedrijf op nabijgelegen woningen acceptabel is.

Overige bedrijvigheid ligt op voldoende afstand van de nieuwe woningen. Tevens liggen er tussen de nieuwe woningen en deze bedrijven andere burgerwoningen die reeds maatgevend zijn voor de bedrijfsactiviteiten. Er is daarmee aangetoond dat er geen sprake van hinder is vanuit de omgeving richting de nieuwe woningen.

Effect van het initiatief op omliggende woningen

Omgekeerd worden er met het mogelijk maken van de beoogde drie woon-werkkavels milieubelastende bedrijvigheid toegevoegd. Omdat er op deze kavels enkel bedrijvigheid is toegestaan met een maximale milieucategorie 2, geldt er conform de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. Aan deze richtafstand wordt ten opzichte van de bestaande woningen aan de Daandelendennen ruimschoots voldaan.

Door regels te stellen over de positionering van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen en over de maximaal toegestane milieucategorie voor bedrijven wordt als het ware een geluidsbuffer gecreëerd en wordt volgens het principe van milieuzonering voldoende afstand tussen de bedrijvigheid en omliggende functies aangehouden. De milieuzonering is tot stand gekomen met toepassing van de algemeen geaccepteerde methode van de VNG.

Zelfs wanneer er sprake zou zijn van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, dan zouden er geen belemmeringen ontstaan ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering. Voor bedrijven van milieucategorie 2 geldt namelijk in dat geval een richtafstand van 30 meter – en niet van 10 meter, zoals in gemengd gebied het geval is en waarvan is uitgegaan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de nabijgelegen woningen zal meer zijn dan 30 meter, gelet op de bouwregels. Om die reden is er in beginsel geen reden om aan te nemen dat er onevenredige overlast zou kunnen ontstaan vanuit de bedrijven op de reeds aanwezige woningen. Daarnaast dienen de bedrijven te voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Wanneer het gaat over de afstand tussen bedrijfswoningen binnen het plangebied en de bedrijven op naastgelegen percelen bestaan er in het kader van bedrijven en milieuzonering ook geen belemmeringen. Zelfs indien men niet zou aannemen dat er nu al sprake is van gemengd gebied, dan zou bij realisatie van het bestemmingsplan per definitie wel een gemengd gebied ontstaan. Dat betekent dat binnen het plangebied zelf een afstand van 10 meter vanuit de (bedrijfs)woningen tot de aanwezige bedrijven op naburige percelen binnen het plangebied dient te worden aangehouden. Aan deze richtafstand zal worden voldaan.

4.5 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Om de bodemkwaliteit van het plangebied inzichtelijk te maken is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Voor de volledige rapportage wordt naar de bijlagen verwezen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Het plangebied is in gebruik als akkerland. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten zijn. Het freatisch grondwater is matig verhoogd met barium en licht verhoogd met cadmium, koper en naftaleen. Deze zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden in het grondwater.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling met woningbouw.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.6 Externe veiligheid

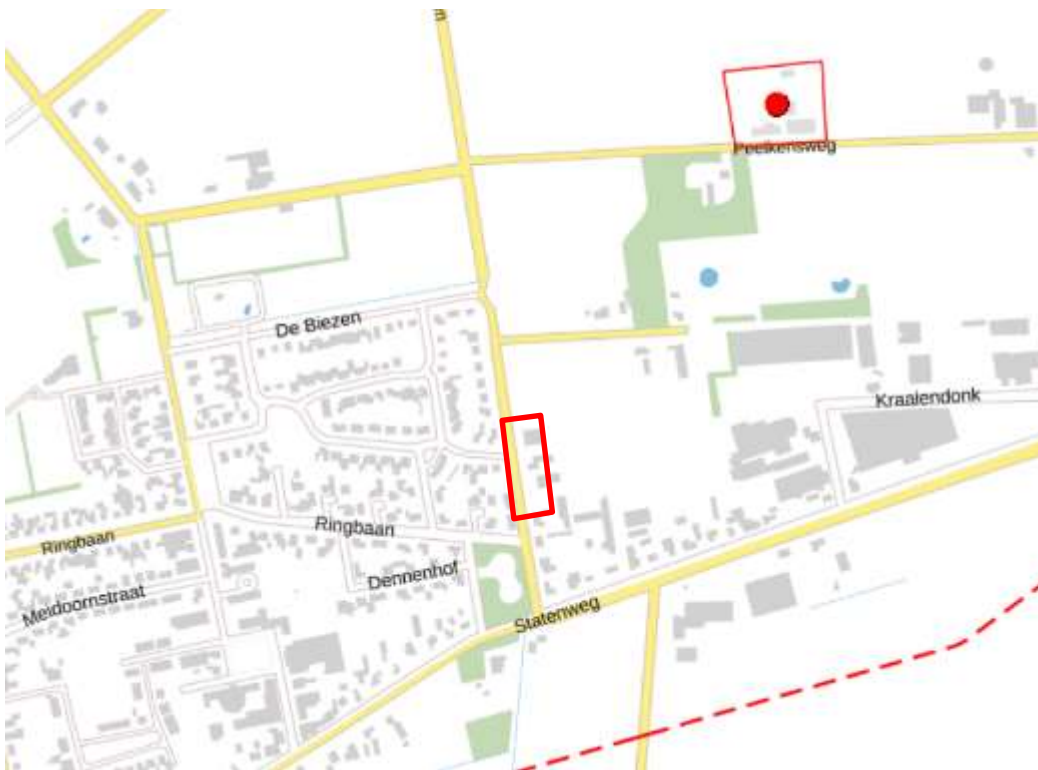
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Doorwerking plangebied

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen (zie figuur 4.2). De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting betreft een propaantank op de locatie Peelkensweg 3a te Venhorst (afstand circa 360 meter). Daarnaast is op een afstand van circa 385 meter ten zuiden van het plangebied een aardgastransportleiding van Gasunie gelegen. Het plangebied ligt buiten de invloedzone van beide risicovolle bronnen. Het aspect externe veiligheid levert daarom geen beperking op voor de ontwikkeling.



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

4.7 Kabels en leidingen

De volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover deze geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze beschadigd raken (voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn dergelijke leidingen niet aanwezig.

4.8 Water

Bij ieder ruimtelijk plan is een watertoets verplicht, omdat de ontwikkeling geen negatieve invloed mag uitoefenen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de omgeving. Voor de ontwikkeling is daarom een waterparagraaf⁸ opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Hierna zijn de hoofdpunten vermeld.

Oppervlaktewater

West- en noordelijk op het plangebied is een droogvallende greppel aanwezig. Deze voeren af naar de zuidelijk of noordelijk van Venhorst gelegen A-watgangen. Door de afwezigheid van een A- of B-watgang is geen direct nadelig effect te verwachten door de planontwikkeling op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Het oppervlaktewater wordt beheerd door het waterschap Aa en Maas. Bij werkzaamheden en/of wijzigingen aan het oppervlaktewater dient het waterschap betrokken te worden bij het watertoetsproces. Dit is bij het planvoornemen niet aan de orde.

Afvalwater

De bestaande bebouwing in de omgeving is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel westelijk onder de Daandelendennen. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de bouw van 5 woningen is er een lichte toename aan afvalwater te verwachten van ca. 0,15-0,2 m³/uur. Dit kan naar verwachting in het bestaande stelsel verwerkt worden. Voor de aansluiting van de nieuwbouw op het gemeentelijk stelsel dient bij de gemeente Boekel ten tijde een aansluiting aangevraagd te worden. Het hemelwater wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt. Dit is beschreven onder het kopje Hemelwater.

Hemelwater

Het plangebied ligt in een infiltratiegebied. Ter plaatse is geen infiltratie onderzoek uitgevoerd maar op basis van de bodemsamenstelling en huidige situatie is infiltratie naar verwachting goed mogelijk. Binnen het plangebied bevinden zich momenteel geen infiltratievoorzieningen.

Het afkoppelen en infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfilteerd te worden.

Door het planvoornemen met woningen en een achtergelegen bedrijfspand vindt er een toename aan verharde oppervlak plaats. Bij het overig verhard oppervlak is tevens gerekend met een dichte oprit en terras in de tuin (ingeschat 80m²). In onderstaande tabel is een overzicht van de (toekomstige) verharde oppervlaktes weergegeven.

⁸ Beknopte waterparagraaf Daandelendennen te Venhorst / AM202471, Aeres Milieu, 17 juli 2020

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Geheel perceel	5.550	5.550
Dakoppervlak, circa	0	5x105 + 3x500
Overig verhard, circa	0	5x80 + weg 565
Totaal verhard, circa	0	2.670

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak met ca. 2.670 m² toeneemt. Hierbij is een zo goed mogelijke inschatting van de toekomstige verharding aangehouden zonder rekening te houden met aanvullende maatregelen.

Vanuit het waterschap en de gemeente is er een verplichting tot de aanleg van een compensatie / hemelwaterverwerking die bij voorkeur op eigen perceel ingepast wordt. Middels de rekenregel is de benodigde hemelwaterretentie berekend. Ter plaatse is geen reductiefactor van toepassing waardoor 60 mm berging ingepast dient te worden. Voor het gehele plangebied bedraagt de retentiehoeveelheid ca. 160 m³. Globaal dient er op een woonkavel ca. 11 m³, ca. 34 m³ voor de toegangsweg en ca. 30 m³ per bedrijfskavel aan hemelwater verwerkt te worden (afhankelijk van de uiteindelijke planinvulling).

In eerste instantie dient bij de verdere planontwikkeling het gesloten verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt te worden. Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Op eigen initiatief kan een regenton tussengeplaatst worden voor het besproeien van de tuin. Voorts kan overwogen worden om platte daken te voorzien van en groendak. Bij hergebruik dient in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en mag geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan.

Gezien de optredende GHG op ca. 20,9 m +NAP wordt de realisatie van een bovengrondse infiltratievoorziening geadviseerd. Uitgangspunt is dat iedere kavel zijn eigen hemelwater verwerkt. Omdat nog geen nadere invulling van de kavels / weg bekend is, zijn hieronder mogelijke verwerkingsmogelijkheden opgesomd:

- Aanleg van een wadi of greppel nabij de perceelsgrens nabij het bedrijfspand of woning of door verbreding van de bestaande greppel nabij de weg op eigen perceel;
- Aanleg van een halfverharding of waterpasserende bestrating
- Aanleg groendak op bedrijfsgebouw en/of carport. Bij voldoende dikte kan hierin tot 60 mm verwerkt worden
- Aanleg verlaagde tuin/groenstrook rondom het bedrijfspand. Komvorm van 10-20 cm neemt echter veel ruimte in
- Aanleg oppervlakkige ondergrondse hemelwatervoorziening zoals grindkoffer, rockflow (steenwol) of waterblock (waterkelder). Dit kan onder de oprit aangelegd worden. Rockflow heeft een hogere buffercapaciteit dan grind waardoor op een kleiner oppervlak meer waterberging ingepast kan worden. Aandachtspunt is een voorzuivering om dichtslibben te vermijden;
- een combinatie voor bovenstaande oplossingen;
- in overleg nabij de planontwikkeling (bijvoorbeeld oost- of zuidelijk) een centrale hemelwatervoorziening aanleggen.

Opgemerkt wordt dat alleen een inschatting gemaakt is van de infiltratiesnelheid ter plaatse. Bij de aanleg van een absolute infiltratievoorziening wordt geadviseerd voorafgaand infiltratiemetingen uit te voeren of eventueel grindpalen of bodemverbetering toe te passen naar de zeer goed doorlatende grindige ondergrond. Gezien de ligging kan (indien nog niet aanwezig en in overleg) een noodoverlaat naar het lager gelegen, zuidelijke gebied aangelegd worden. Ter borging van het aanleggen en in stand houden van een voldoende adequate waterberging is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek⁹ is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Conclusies gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Deurnsche Peel & Mariapeel", bevindt zich op circa 14 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is een stikstofdepositieberekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase opgesteld. De uitwerking van de berekeningen zijn te vinden in bijlage 8. Uit de berekeningen van de stikstofdepositie voor de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden. Aan de hand van de uitgevoerde stikstofberekeningen kunnen negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 1,2 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde bomen

Het plangebied grenst langs twee zijdes aan de Daandelendennen. De doorgaande weg verloopt noord-zuid en maakt ter hoogte van het plangebied een doodlopende insteek naar het oosten toe waarlangs een aantal erven ontsloten worden. In oost westelijke richting begeleidt en begrenst een

⁹ Quickscan flora en fauna Daandelendennen te Venhorst, BRO, 15 mei 2020

enkele rij reeds aangeplante kastanjabomen (*castanea sativa*) de Daandelendennen en het plangebied. Te midden van deze rij is binnen het ontwerp een enkele uitrit ingetekend, de onderlinge plantafstand van ca. 8m biedt hiertoe genoeg ruimte. De doorgaande weg langs de rand van de kern heeft een wat meer volwassen beeld. Hier zorgt een laan van lindes, voor een vriendelijke overgang naar omliggend gebied. Deze zijn halverwege de 20ste eeuw aangeplant en opgenomen als waardevolle bomen op de kaart 'Beschermd bomen Boekel'. In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze bomen, door de ruime afstand en vrije ligging kan gesteld worden dat er voldoende wortelruimte beschikbaar is en met de uitvoering van het ontwerp geen ingrepen voorzien zijn welke effect zouden hebben op het wortelstelsel. In het plan is zodoende rekening gehouden met de beschermde bomen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie soortbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten. De bomenrij aan de noordzijde van het plangebied wordt mogelijk gebruikt als vliegrouwe voor vleermuizen. Deze bomen worden niet gekapt. Nader onderzoek hiernaar is daarom niet noodzakelijk. Ten aanzien van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bomenrij langs de Daandelendennen te worden vermeden. Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met de natuurwetgeving.

4.10 Archeologie

Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Venhorst. Door de gemeente Boekel is een Nota Archeologie vastgesteld. Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Boekel (2013) ligt de onderzoekslocatie grotendeels in een zone met de Beleidscategorie 5: middelhoge archeologische verwachting en deels in een zone met de Beleidscategorie 7: zonder archeologische verwachting. De hoogste verwachtingszone is leidend. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is. Er is daarom door Aeres milieu een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen. Hieruit volgt dat op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de verwachte veldpodzol, zoals verwacht in het bureauonderzoek, nog aanwezig is. Echter is de top van deze bodem niet meer in oorspronkelijke

vorm aanwezig. Door het ontbreken van de top van de bodem zullen de meer kwetsbare jager verzamelaars vindplaatsen daarom niet meer in situ aanwezig zijn. De sporen van de meer sedentaire, latere samenlevingen uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen kunnen echter nog wel worden aangetroffen. Daarom is voor het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk geacht. Dit onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy (als bijlage bijgevoegd) en hieruit volgt dat in de proefsleuven geen (behoudenswaardige) archeologische vindplaats aangetroffen is. Het selectieadvies is dan ook om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Monumentenhuis Brabant adviseert – als beoordelaar van het archeologische onderzoek – om in het gemeentelijk selectiebesluit op te nemen, dat het plangebied wordt vrijgegeven voor de voorziene ontwikkeling. Er is derhalve geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen. Als voorwaarde bij omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt opgenomen dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

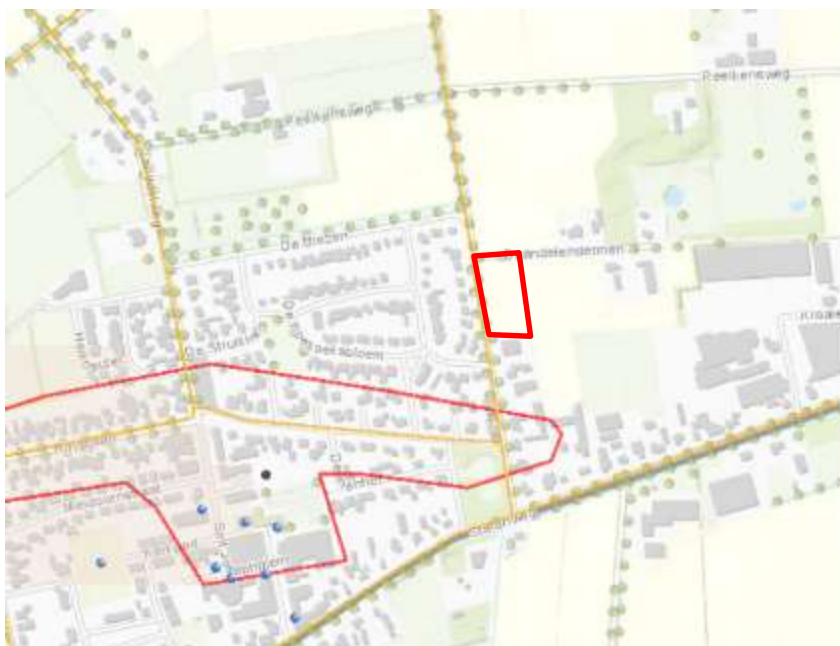
4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast liggen er ook geen monumentale bomen, natuurmonumenten, molenbiotopen, MIP-panden of beeldbepalende panden in het plangebied. Het archeologisch waardevolle gebied waarbinnen het plangebied valt wordt nader beschreven in paragraaf 4.10. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen. Een uitsnede van de CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart) van Noord-Brabant is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant met ligging plangebied (rood omrand) (bron: Provincie Noord-Brabant)

Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect 'cultuurhistorie' zal geen invloed hebben op het plangebied.

4.12 MER-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

In het kader van de m.e.r.-beoordeling is door BRO een aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd.

Op basis van de aanmeldingsnotitie en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect.

er sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De

potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Aanbevolen is daarom een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het voornemen “Bestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst” geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van de verantwoording (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met voorliggende toelichting op de juridische opzet.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Aansluiting is gezocht bij recente andere bestemmingsplannen in de gemeente.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Bedrijf – Woon-werk

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de drie beoogde woon-werkkavels. Gekozen is voor een bestemming met een relatief flexibel in te vullen opzet, waarbij de randvoorwaarden in de planregels zijn opgenomen.

Binnen de bestemming zijn maximaal 3 bouwpercelen (woon-werkkavels) toegestaan met een minimale oppervlakte van 1.000 en een maximale oppervlakte van 2.000 m². Op een bouwperceel is toegestaan maximaal één bedrijf in milieucategorie 1 of 2, uitsluitend in combinatie met het wonen in een bedrijfswoning. Daarbij is de zone waarin de bedrijfswoningen zijn toegestaan aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Aldus wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen woon- en bedrijfszone, om zodoende de beeldkwaliteit van de straat te behouden. In de bouwregels zijn de randvoorwaarden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken opgenomen. Dit betreft onder meer (onderlinge) afstandseisen, oppervlakte/inhoud en goot- en bouwhoogten.

Het in gebruik nemen en houden van bedrijfswoningen en/of bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaardelijke verplichting tot tijdige realisatie en instandhouding van de in de bijlage opgenomen landschappelijke inpassing en het realiseren van voldoende waterberging.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de twee beoogde woonkavels. Ook voor deze bestemming is gekozen is voor een relatief flexibel in te vullen opzet, waarbij de randvoorwaarden in de planregels zijn opgenomen.

Binnen de bestemming zijn maximaal 2 bouwpercelen met één vrijstaande woning per perceel toegestaan. In de bouwregels zijn de randvoorwaarden voor het bouwen van de woningen (hoofdgebouwen) en bijbehorende bouwwerken opgenomen. Dit betreft onder meer (onderlinge) afstandseisen, oppervlakte/inhoud en goot- en bouwhoogten. Deze sluiten aan op de bouwregels die binnen de bestemming 'Bedrijf – Woon-werk' gelden.

Het in gebruik nemen en houden van woningen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaardelijke verplichting tot tijdige realisatie en instandhouding van de in de bijlage opgenomen landschappelijke inpassing en het realiseren van voldoende waterberging.

Groen

Deze bestemming is opgenomen aan de randen van het plangebied. Aan de oostzijde een robuuste houtsingel. Voor de west- en noordzijde geldt dat deze zone vooral bedoeld is om de ruimtelijkheid en het groene beeld vanuit de Daandelendennen te benadrukken. Binnen de bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeer- en verblijfsvoorzieningen (waaronder inritten) en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen aan de zuidkant van het plangebied, waar de ontsluiting van de woon-werkkavels is beoogd. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.3 Toelichting op de overige regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepalingen zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen

nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels geven aan onder welke voorwaarden een balkon voor de voorgevellijn mag worden gebouwd.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is gebruik aangegeven dat als strijdig met het bestemmingsplan wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer een overschrijding van het bouwvlak in verband met een meetverschil en kleinschalige afwijkingen van de maximale bouwhoogten door plaatselijke verhogingen.

Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd conform de CROW-normen (publicatie 381) danwel conform later vast te stellen gemeentelijke parkeernormen. Hieraan wordt getoetst in geval van een functiewijziging of een vergunningaanvraag voor het bouwen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. Deze plicht vervalt als het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie)
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Voor de herontwikkeling zal een anterieure overeenkomst gesloten worden tussen initiatiefnemer en gemeente, zodat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

7.1 Afstemming omgeving

De omgeving is in mei 2017 uitgenodigd, toen er plannen lagen in het plangebied 32 woningen te realiseren. Zij hebben toen aangegeven dat zij een woon werk invulling wensen (brief 03-06-2017). Het plan is vervolgens door middel van een advertentie twee opvolgende weken in weekblad Boekel Venhorst (februari 2020) kenbaar gemaakt. Sindsdien is het plan kenbaar gemaakt middels één A3 poster in het gemeenschapshuis de Horst en één bij het tankstation van Venhorst. Daarnaast heeft stichting leefbaar Venhorst een vermelding gemaakt op hun facebook pagina (januari 2020). Voorts zijn er in het kader van de vaststellingsprocedure in juni/juli 2021 twee informatie/inloopavonden georganiseerd, waarna het plan verder is geoptimaliseerd.

7.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van vooroverleg heeft het Waterschap Aa en Maas per e-mail (d.d. 18 augustus 2020) een reactie gegeven. Zij geven aan dat er binnen het plangebied geen sprake is van ruimtelijke waterschapsbelangen. Met betrekking tot de hemelwaterbergingsopgave wordt op correcte wijze de 60 mm normering gehanteerd. Wel geeft het Waterschap aan dat de voorwaardelijke verplichting die in de regels is gesteld onduidelijkheden bevat en heeft zij een voorstel gedaan voor een regeling waarin het realiseren en instandhouden van voldoende waterberging als voorwaardelijke bouwregel is gesteld. Van deze voorbeeldregeling is gebruik gemaakt.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken vanaf 29 oktober 2020 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Binnen deze periode

zijn in totaal 7 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het plan is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Parallel aan de vaststellingsprocedure is nogmaals een informatieavond gehouden en zijn individuele gesprekken gevoerd met indieners van zienswijzen. Mede naar aanleiding van de resultaten van deze gesprekken zijn er aanpassingen in het bestemmingsplan voorgesteld. Deze hebben te maken met de ontsluitingswijze en de typologie van de twee noordwestelijk gelegen kavels, voor welke een woonbestemming is voorgesteld.

Na vaststelling is het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

