

RELAND
locatieontwikkeling



Bestemmingsplan

Ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimte woning Arendstraat ong. te Boekel

Gemeente Boekel



www.reland.nl

Colofon

Rapport: Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling Arendstraat ong. te Boekel

Rapportnummer: 2018.0017

Status: Concept

Datum: 30 januari 2019

Opdrachtgever

Familie Timmers

Projectlocatie

Arendnest ong.

5427 LB Boekel

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burgemeester Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. A.F.J.A. van Dooren

Senior Adviseur

06-18191781

arjan@reland.nl

© januari 2019 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervaelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer.....	6
HOOFDSTUK 2 Huidige situatie.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur.....	7
2.2.1 Landschapsopbouw.....	8
2.2.2 Specifieke functionele opbouw.....	10
2.3 Bestaande situatie plangebied.....	10
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving.....	12
3.1 Inleiding.....	12
3.2 Ontwikkeling.....	12
3.2.1 Kavelniveau.....	12
3.2.1 Omgevingsniveau.....	12
3.2.1 Inrichtingsmaatregelen en -voorstellen.....	13
HOOFDSTUK 4 Beleidskader.....	16
4.1 Inleiding.....	16
4.2 Rijksbeleid.....	16
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	17
4.3 Provinciaal beleid.....	18
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant.....	18
4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant.....	20
4.4 Gemeentelijk beleid.....	25
4.4.1 Structuurvisie Boekel.....	25
4.4.2 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen.....	27
4.4.3 Vitaal Buitengebied Boekel.....	30
4.4.4 Beleidsnotitie erfbeplantingen.....	32
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten.....	34
5.1 Milieu.....	34
5.1.1 M.e.r. plicht.....	34
5.1.2 Bodem.....	34
5.1.3 Lucht.....	35
5.1.4 Geur.....	36



5.1.5	Geluid	37
5.1.6	Externe veiligheid	38
5.1.7	Kabels en leidingen	40
5.2	Water.....	40
5.3	Natuur	43
5.4	Archeologie	45
5.5	Landschap en cultuurhistorie	46
5.6	Verkeer.....	48
5.6.1	Mobiliteit	48
5.6.2	Parkeren.....	48
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

Bijlage I	Landschappelijke verantwoording en inpassing
Bijlage II	Bodemonderzoek
Bijlage III	Akoestisch onderzoek
Bijlage IV	Waterparagraaf
Bijlage V	Flora en fauna onderzoek



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Familie Timmers is in de huidige situatie woonachtig op de locatie Neerbroek 21 te Boekel. De familie is vanwege komst van de randweg Boekel, waarvan het tracé over hun perceel en woning loopt, genoodzaakt om een nieuwe plek te zoeken waar ze kunnen wonen. Zij hebben de wens om min of meer op een gelijkwaardige plek te kunnen wonen. Met vergelijkbare plek wordt de ligging, oppervlakte en situering van het perceel en de bebouwing ten opzichte van de huidige situatie en de kern Boekel bedoeld.

Deze plek hebben ze gevonden aan de Arendstraat te Boekel. Arendstraat is de doorgaande weg tussen Boekel en Huize Padua. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Boekel sectie N, nummer 158. Dit perceel is 1,78 ha groot en op dit perceel wil de familie een nieuwe woning met bijgebouwen realiseren. Omdat het perceel bestemd is voor agrarische productiedoeleinden is het niet mogelijk om een vergunning te krijgen voor de realisatie van de woning. Om dit te kunnen doen is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Vanwege de ligging in het buitengebied is het alleen mogelijk om een woning te realiseren, wanneer deel wordt genomen aan een bijzondere regeling. In dit geval biedt de Ruimte-voor-Ruimteregeling een uitkomst. In ruil voor de sloop en sanering van een intensieve veehouderij wordt daarmee de mogelijkheid geboden om woningen in het buitengebied te realiseren wanneer deze op een planologisch aanvaardbare plek zijn gelegen.

Om te bepalen of in dit geval sprake is van een aanvaardbare plek heeft een ruimtelijke en beleidsmatige studie plaatsgevonden. Deze studie en resultaten van deze studie zijn gepresenteerd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel. Het college van B&W heeft vervolgens op 30 april 2018 een positief principebesluit genomen ten aanzien van de vraag om op de gewenste plek een woning te realiseren.

Omdat in de huidige situatie geen juridische grond is om een woning te realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. In dit geval een bestemmingsplanprocedure. De gemeente Boekel doet dit via een zogenaamde veegplan. Dit is een bestemmingsplan waarin meerdere ruimtelijke ontwikkelingen op verschillende locaties zijn opgenomen en daarmee de procedure doorlopen. Om hierin mee te lopen is het noodzakelijk om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen waarin het plan wordt gemotiveerd en verantwoord. Onderliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing. Het veegplan heeft vanaf 1 november 2018 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging heeft de provincie een zienswijze ingediend tegen het plan. Op basis daarvan is de gemeente Boekel in overleg getreden met de provincie Noord-Brabant. Uiteindelijk heeft de zienswijze geleid tot aanpassing van het plan.



1.2

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boekel op circa 70 meter afstand ten zuidoosten van de kern Boekel. In figuur 1 is het plangebied op de luchtfoto weergegeven. Het plangebied omvat een perceel aan de Arendstraat ongenummerd te Boekel. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie N, nummer 158.



Figuur 1. Luchtfoto perceel (rood omkaderd) waarbinnen het plangebied (wit indicatief aangegeven) zich bevindt

1.3

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Omgevingsplan Buitengebied 2016”, zoals vastgesteld op 22 februari 2018 door de gemeenteraad van Boekel het geldende juridisch kader.

Het omgevingsplan verschilt op een aantal onderdelen van een bestemmingsplan. Zo bevat het omgevingsplan regels voor activiteiten die gericht zijn op het bereiken en in stand houden van 'een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit'. Een gezonde fysieke leefomgeving is een veel breder kader dan de goede ruimtelijke ordening. Ook bijvoorbeeld milieuaspecten, beeldkwaliteit en welstand zijn onderdeel van de gezonde fysieke leefomgeving en kunnen daardoor onderdeel zijn van een omgevingsplan. In dit geval is dan ook geen sprake van een bestemmingsplan zoals dat algemeen bekend is (en daardoor ook niet van een specifieke bestemming), maar eerder van een proces wat helpt bij het beantwoorden van vragen die bewoners, gebruikers of eigenaren van gronden hebben (wat mag ik bouwen, hoe mag ik het perceel gebruiken et cetera). In het omgevingsplan is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied geen bebouwing is toegestaan, anders dan de bestaande bebouwing. Omdat geen sprake is van bestaande bebouwing kan een woning alleen mogelijk worden gemaakt wanneer daarvoor een buitenplanse procedure voor wordt doorlopen. In dit geval wordt met een zogenaamd veegplan een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Na het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan de gemeente een vergunning verlenen voor de realisatie van de nieuwe woning.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Huidige situatie', dit gaat in op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie van de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarin is de ontwikkeling getoetst aan beleid en regelgeving. Hoofdstuk 5 toont de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aan. Vanuit de verschillende omgevingsaspecten (waarden en milieu) wordt bekeken of het plan een effect heeft op deze omgevingsaspecten en/of deze omgevingsaspecten een invloed hebben op de ontwikkeling. In sommige gevallen is een onderzoek uitgevoerd, de rapporten die die onderzoeken beschrijven zijn als bijlage opgenomen bij de toelichting. Hoofdstuk 6 voorziet in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



HOOFDSTUK 2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de omgeving waarin het plangebied zich bevindt en het plangebied. De beschrijving richt zich op de huidige structuren, kenmerken en waarden van het plangebied en omgeving.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gesitueerd aan de Arendstraat ten zuidoosten van de kern Boekel, in het buitengebied van de gemeente Boekel. De Arendstraat loopt van noordwest naar zuidoost en verbindt de doorgaande wegen van Boekel met de Broeder Hogardstraat. De Arendstraat heeft een groen karakter en dient vooral als een verbindingsweg tussen de kern Boekel en buurtschap Huize Padua. Daarnaast ontsluit Arendstraat enkele zijwegen waarmee zij vooral dienst doet als ontsluitingsweg voor bestaande functies. De woonwijk Dooleggen en het gehucht Arendnest worden beiden ontsloten via de Arendstraat (figuur 2).



Figuur 2. Topografische ligging perceel (rood omkaderd) waarbinnen het plangebied zich bevindt

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door agrarische productiegronden, de aanwezigheid van een aantal agrarische bedrijven en enkele woningen. Ten noordwesten van het plangebied is de woonwijk Dooleggen gelegen. Daarnaast bevinden zich in de omgeving natuur-/bospercelen, een plantenkwekerij en Camping Boekels Ven (voormalig Bungalowpark de Vliegberg).

2.2.1 Landschapsopbouw

Boekel is gelegen op de overgang van de hogere dekzandgronden naar het lager gelegen beekdal van De Aa en De Leijgraaf. Onder de oppervlakte is sprake van een unieke aardkundige waarde, de Peelrandbreuk. Door deze breuk is sprake van een ondoorlaatbare laag waardoor het water stagneert op de hoger gelegen dekzandrug. Waar normaal gesproken het water via kwel terugkomt in het lager gelegen beekdal, is hier sprake van hoge natte gronden en lage drogere gronden. Dit was zichtbaar in het landschap rondom Boekel.



Figuur 3. Historische kaart rond 1897 met perceel (rood omkaderd) waarbinnen het plangebied zich bevindt

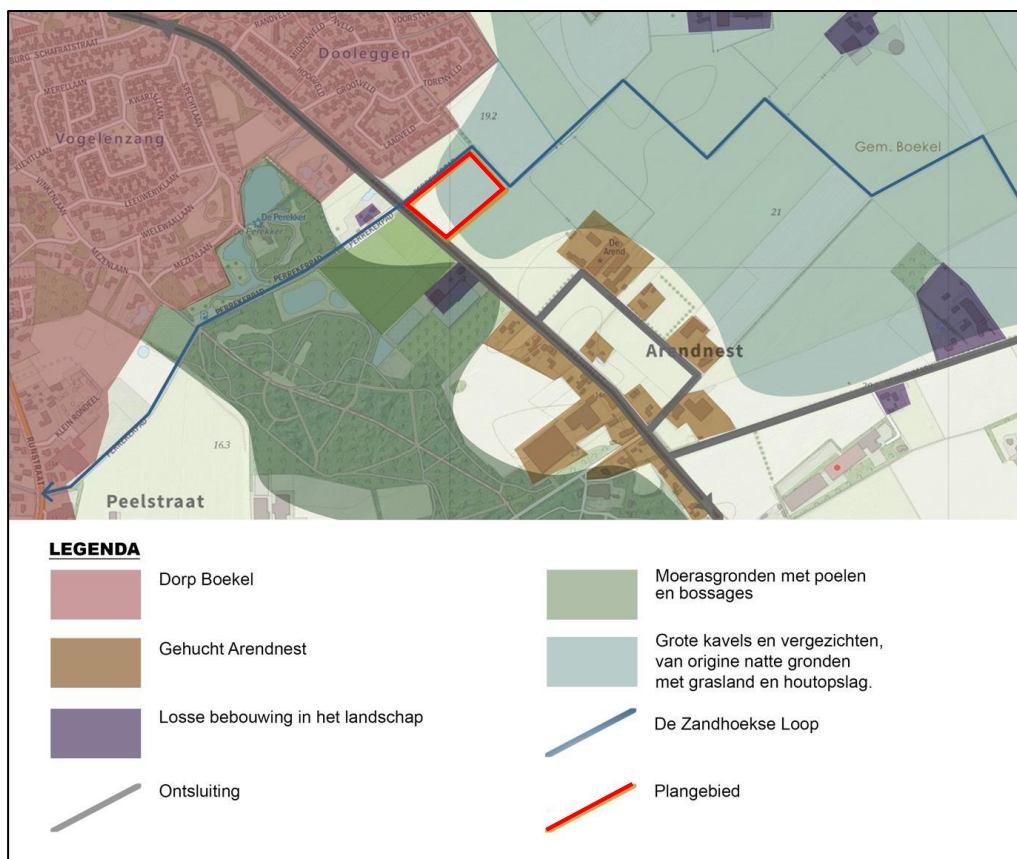
De Arendstraat ligt op de rand van het agrarisch buitengebied. Arendsnest is een van oudsher agrarisch gehucht. In de naaste omgeving waren de drogere gronden geschikt om te gebruiken voor het verbouwen van gewassen en de nattere gronden voor het houden van vee. De droge gronden kenmerkten zich door kleinschalig landschap met houtsingels en -wallen, bomenrijen en bosschages met daartussen boerenerven en akkers. Door ondoorlaatbare kleilagen stagneerde het regenwater op de natte broekgronden. Deze gronden waren alleen geschikt voor grasteelt (graas- en hooilanden).

De omgeving van Arendsnest kenmerkte zich door een structuur van smalle kavels met sloten loodrecht op de wegen. De sloten werden aangezet met singels en hagen voor het keren van vee. Binnen het plangebied lagen brede singels, dit is te zien aan de groene randen (figuur 3). Moerasgronden met poelen liggen ten zuiden van dit natte gebied en waren daarmee ongeschikt voor agrarische doeleinden.



Figuur 4. Topografische kaart met perceel (rood omkaderd) waarbinnen het plangebied zich bevindt

Met de schaalvergroting in combinatie met een gereguleerd afwateringssysteem (kanalisatie ten behoeve van optimalisatie waterafvoer van de Zandhoeckse Loop), de introductie van prikkeldraad voor het keren van vee en het gebrek van de noodzaak voor haardhout heeft het landschap een flinke transformatie ondergaan. Vanaf de jaren '70 zijn deze natte gebieden geoptimaliseerd als landbouwgronden (akker- en grasland). De landschappelijke elementen zoals singels, hagen, slootjes en kleinschalige verkaveling zijn grotendeels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor grote kavels en vergezichten zonder houtopslag (figuur 4). Het plangebied ligt aan de rand van dit agrarisch geoptimaliseerde gebied. De wijk Dooleggen van het dorp Boekel is in de jaren '90 uitgebreid in de richting van het natte gebied. De wijk keert zich met de rug naar het landschap en heeft daardoor weinig relatie met het omringende gebied. In figuur 5 is de landschapsanalyse op één overzichtskaart weergegeven.



Figuur 5. Landschapsanalyse op topografische kaart perceel (rood omkaderd) waarbinnen het plangebied zich bevindt

2.2.2 Specifieke functionele opbouw

Het plangebied en omliggende gebied is voornamelijk als agrarische grond in gebruik (gras- en maïslaan). Aan Arendnest 1 en 3 zijn veehouderijbedrijven gelegen. Het gaat hierbij om veehouderijbedrijven die zich richten op melk- en rundvee. Waarschijnlijk hebben zij ook een groot aandeel in het gebruik van de omliggende agrarische productiegronden. De veehouderijbedrijven liggen op een afstand van circa 300 meter van het plangebied. Tegenover het plangebied, aan Arendnest 2, is een bedrijf gelegen dat zich richt op het kweken en verkopen van tuinplanten. Dit doet het bedrijf onder andere door gebruik te maken van teeltondersteunde voorzieningen (kassen, trayveld) die met een lengte van circa 340 meter evenwijdig aan Arendstraat zijn gelegen. Overige functies in de omgeving zijn woningen. Aan de noordwestzijde is dat de wijk Dooleggen en richting Huize Padua / Handel zijn dit verspreid liggende woningen.

2.3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden die voor agrarische doeleinden worden gebruikt. In figuur 6 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als akkerland. De zuidzijde grenst aan de Arendstraat, welke begeleid wordt door een laan van eiken (soort *Quercus robur*). Aan de west- en noordzijde ligt een brede waterloop, genaamd De Zandhoekse Loop. Langs deze

watergang ligt een wandelpad (Perekkerpad) vanuit de woonwijk Dooleggen, waardoor men een rondje rondom Boekel kan lopen. Aan de oostzijde ligt een kleine greppel en weiland.



Figuur 6. Huidige situatie perceel (rood omkaderd) waarbinnen het plangebied zich bevindt

HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en hoe deze zich verhoudt tot de omgeving. In bijlage 1 is een uitgebreide rapportage opgenomen met daarin het uitgewerkte voorstel.

3.2 Ontwikkeling

3.2.1 Kavelniveau

De initiatiefnemers zijn voornemens om, door gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, een nieuwe woning op het perceel te realiseren. Naast de woning worden twee bijgebouwen gerealiseerd. Eén bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 100 m² en wordt in eerste instantie ingezet voor mantelzorg voor de ouders van de familie Timmers. Het andere bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 200 m² en wordt gebruikt als garage, stallings- en hobbyruimte. In het omgevingsplan worden bijgebouwen tot een oppervlakte van 100 m² toegestaan, voor de extra vierkante meters aan bijgebouwen, in dit geval 200 m², wordt op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie Vitaal Buitengebied Boekel een tegenprestatie geleverd. De woning zal een inhoud hebben van maximaal 600 m³. Door deze setting wordt een gelijkwaardige situatie gecreëerd als de huidige woonsituatie van de familie Timmers. De woning wordt in 'boerderij-stijl' opgericht. Hierbij is het belangrijk een duidelijk onderscheid te maken tussen het voor- en achterhuis door authentieke details zoals luiken, stalraampjes en schuurdeuren in de woning op te nemen. De metselstenen zullen roodbruin van kleur zijn met een lichte voeg, met zwarte gepotdekselde delen en blauw gesmoorde dakpannen.

Aan de achterkant van de woning wordt een tuin gerealiseerd welke ruimte biedt voor terrassen in de zon. De erfafscheiding van de tuin wordt gemarkeerd door het aanleggen van een inheemse haagsoort zoals beuken. Daarnaast worden op willekeurige plekken op de rand van de erfafscheiding enkele knotwilgen aangeplant. Op kleine afstand en parallel aan de Elzensingel wordt het bijgebouw gesitueerd. Het materiaalgebruik voor het bijgebouw wordt afgestemd met de hoofdwoning. De voorzijde van het bijgebouw is geschikt voor zonnepanelen door de situering op het zuiden.

3.2.2 Omgevingsniveau

Vanuit de algemene zorgplicht is het belangrijk dat de ontwikkeling zich verhoudt tot de landschappelijke waarden en kenmerken. Daarnaast moet de woning met het omringende erf goed landschappelijk worden ingepast. De basis hiervoor ligt in de onderlagen en historie van de omgeving. De uitgebreide analyse en inpassing in de omgeving is als bijlage I aan deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Een huidig

belangrijk kenmerk van de omgeving is de beleefbaarheid van openheid. Tegelijkertijd is vanuit historisch perspectief het kleinschalige van belang, waarbij de ondergrond (wistverschijnsel) uniek is in de wereld. In figuur 7 is het karakter van de omgeving met betrekking tot openheid in beeld gebracht. Daarop is te zien dat er in de omgeving vensters aanwezig zijn met een breedte van circa 90 – 120 meter. Door de woning aan de Noordwestkant van het perceel te situeren blijven deze vensters behouden, waardoor de openheid beleefbaar blijft.



Figuur 7. Openheid landschap naar referentie in de omgeving

De opening op het achterland vanaf de Arendstraat blijft behouden door voldoende afstand van zowel vanaf de Arendnest als de wijk Dooleggen te behouden (> 90 meter). Deze openheid is passend voor de beleving van het landschap voor de omgeving (zie figuur 7). Daarnaast wordt de Zandhoekseloop vrijgehouden van beplanting en bebouwing.

3.2.3

Inrichtingsmaatregelen en -voorstellen

Door ter plaatse greppels te graven wordt de unieke historische situatie opnieuw beleefbaar gemaakt. Door het graven van greppels wordt geprobeerd om het wistverschijnsel terug te halen. Door waterminnende beplanting aan te brengen wordt de structuur benadrukt. De bebouwing, zowel het woonhuis als bijgebouw wordt als een ensemble ontwikkeld met authentieke agrarische elementen. De bebouwing en tuin worden zo georiënteerd waardoor een optimale zon-beleving ontstaat. Tevens wordt

met de ligging / situering van het bijgebouw rekening gehouden om zonnepanelen aan te brengen (figuur 8).



Figuur 8. Inrichtingsvoorstel Arendstraat ong. met nieuwe bebouwing

Bij de ontwikkeling worden greppels vergraven om wijstwater (kwelwater) zichtbaar te maken. De greppels staan niet in verbinding met de andere watergangen in het gebied. Een overstort (afvoer tijdens grote waterval) is mogelijk. Hierbij is het doel om zo min mogelijk water af te voeren. Daarnaast wordt parallel aan de watergang, loodrecht op de Arendstraat een elzensingel aangeplant. Deze aanplant is gericht op het herstellen van de oude structuur en zorgt daarnaast voor een groene ruggengraat voor de nieuwe woonkavel.

Concrete inrichtingsmaatregelen en voorstellen zijn:

- Opening op het achterland vanaf de Arendstraat behouden door voldoende afstand van zowel vanaf Arendnest als de wijk Dooleggen te behouden voor de nieuwe bebouwing;
- Zandhoekseloop vrijhouden van beplanting en bebouwing;
- Uniek wijstverschijnsel meer beleefbaar maken door graven van greppels en waterminnende beplanting aan te brengen als structurelementen. Greppels

vergraven om wijstwater (kwelwater) zichtbaar te maken. Doel is zo min mogelijk water 'af te voeren';

- Elzensingel parallel aan watergang, loodrecht op de Arendstraat. Herstel oude structuur en maken van groene ruggengraat voor nieuwe kavel;
- Bebouwing (zowel woonhuis als bijgebouw) als ensemble ontwikkelen met authentieke agrarische elementen. Woning in 'boerderij-stijl' met duidelijk onderscheid tussen voor- en achterhuis en authentieke details zoals luiken, stalraampjes en schuurdeuren. Metselstenen in roodbruin met lichte voeg, zwart gepotdekselde delen en blauw gesmoorde dakpannen;
- Op kleine afstand parallel aan de houtsingel wordt het bijgebouw gerealiseerd. Materialen zijn afgestemd met de hoofdwoning. De voorzijde is geschikt voor zonnepanelen;
- Bebouwing en tuin zo oriënteren voor optimale zon-beleving. Tevens rekening houden met zonnepanelen op bijgebouw (zuidgeorienteerd). De tuin en woning biedt ruimte voor terrassen in de zon (zowel hoofdwoning als mantelzorgwoning);
- De erfafscheiding van de tuin is gemarkeerd met een inheemse haagsoort, zoals beuken. In de rand van de tuin staan enkele knotwilgen op willekeurige plaatsen.



HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het plan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is per aspect in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

In dit geval wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Met de realisatie van één enkele woning in het buitengebied dienen de regels met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik in acht te worden genomen. De provincie en de gemeente Boekel hebben in navolging van die lijn beleidsregels vastgesteld waarbinnen mogelijkheden zijn om een woning te ontwikkelen. Wanneer de woning conform die regels wordt gerealiseerd is de ontwikkeling in overeenstemming met de SVIR.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke

besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe afwegingsmogelijkheden opgenomen, maar uitsluitend een concrete ontwikkeling. Er worden met dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling van kleinschalige aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief zijn. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat wanneer sprake is van 12 woningen of minder, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is het niet nodig om de ladder te doorlopen. In dit geval wordt met het plan één nieuwe woning gerealiseerd. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking kunnen we dan ook stellen dat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval daarom niet relevant.

Hoewel de Ladder niet van toepassing is op het plan, dient de ontwikkeling wel te worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden met betrekking tot de plek, de waarden en kenmerken van het gebied. De gemeente Boekel is ervan overtuigd dat de woning zelfs tot een meerwaarde leidt in landschappelijke en cultuurhistorische zin. Gezien het voorgaande vormt de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking Rijksbeleid plangebied

Met de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten van het Rijksbeleid. Aangezien de woning niet in een gebied ligt dat in een nationale hoofdstructuur is gelegen, zijn uitsluitend de algemene voorwaarden met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik van belang. Uiteraard dient geen sprake te zijn van een belemmering van bestaande omliggende functies en dient ter plaatse sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. De ontwikkeling betreft de realisatie van één enkele woning, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Daarnaast worden er geen beleidsregels vastgelegd waardoor extra of nieuwe mogelijkheden ontstaan. Het Barro is daarom niet van toepassing. De Rijksoverheid legt de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening bij dit soort ontwikkelingen bij de decentrale overheden. Wanneer de ontwikkeling binnen de provinciale en gemeentelijke beleidsregels past, is de ontwikkeling daarom ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Op basis van de volgende paragrafen kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

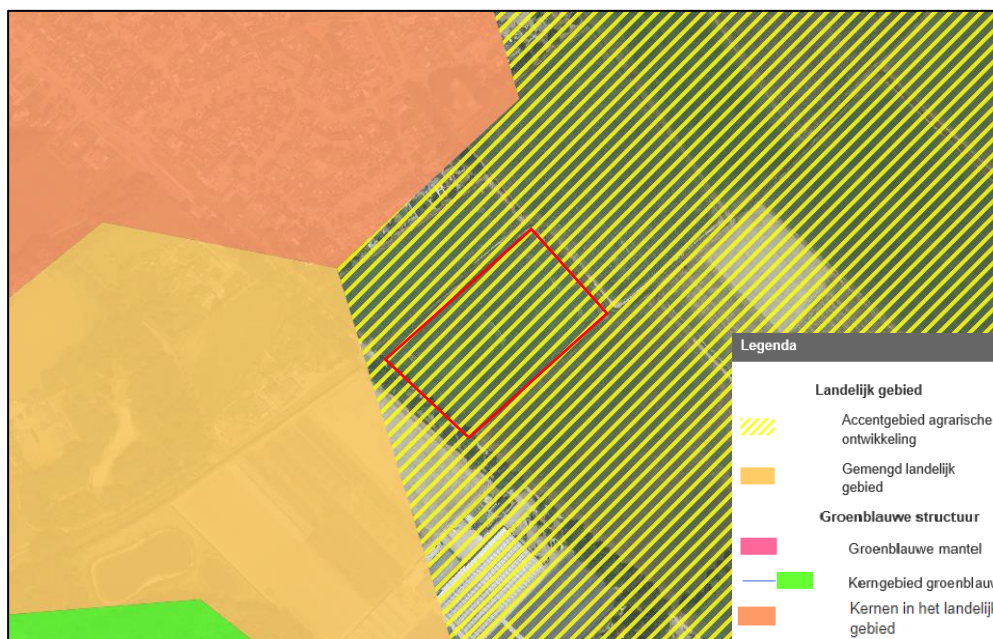
1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur



De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen binnen de hoofdzone 'Landelijk gebied'. De zone landelijk gebied is onderverdeeld in twee perspectieven, namelijk het gemengd landelijk gebied en het accentgebied agrarische ontwikkeling. Uit de structurenkaart komt naar voren dat het plangebied gelegen is binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' (figuur 9).



Figuur 8. Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (perceel waarbinnen het plangebied zich bevindt rood omkaderd)

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een woning nabij de kern Boekel en staat daarmee in lijn met de visie die de provincie heeft voor gebieden rondom steden en dorpen.

Binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' geldt het beleid zoals het perspectief dat de provincie aanhoudt binnen het gemengd landelijk gebied. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur in deze gebieden. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie en het steeds verder sluiten van kringlopen een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten. Daarnaast ondersteunt de provincie zorgvuldig ruimtegebruik. Dit door sanering van ongewenste functies in het buitengebied, bijvoorbeeld glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

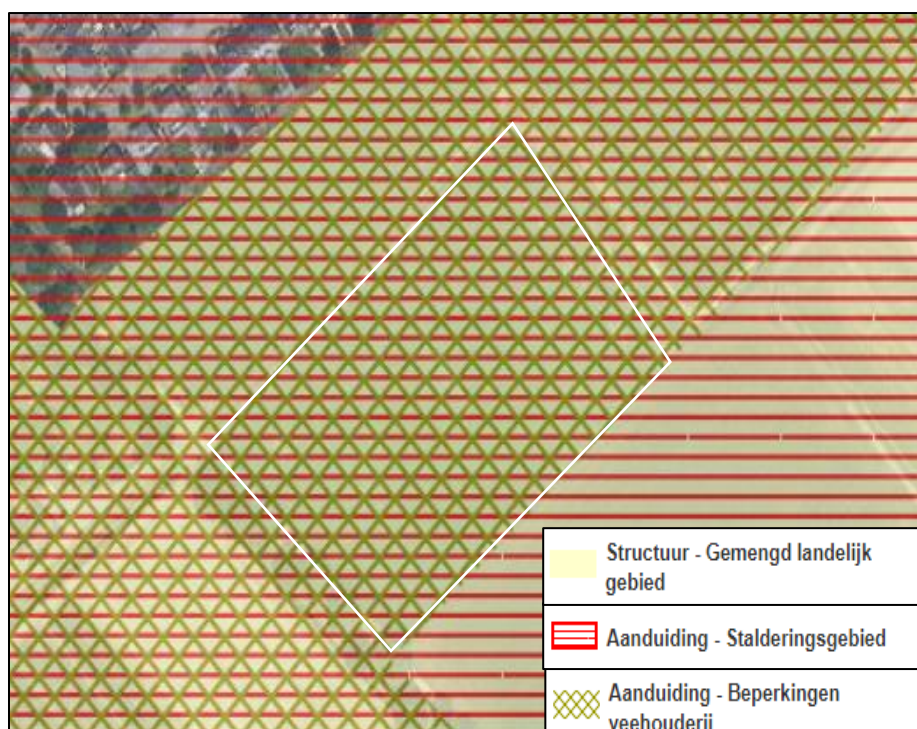
4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Verordening ruimte. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant.

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. De meest actuele geconsolideerde versie van de Verordening is op 1 januari 2018 gepubliceerd. Onderliggend plan is getoetst aan deze Verordening.

De Verordening ruimte heeft Brabant opgedeeld in de volgende hoofdzones:

- Bestaand stedelijk gebied
- Gemengd landelijk gebied
- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Brabant



Figuur 9. Uitsnede themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening ruimte Noord-Brabant (perceel waarbinnen het plangebied zich bevindt wit omkaderd)

Daarnaast heeft de provincie nog enkele aanduidingen op de kaart weergegeven waarmee aanvullende regels gelden ter bescherming van waarden of ter uitvoering van bepaalde regelingen. De locatie is conform de Verordening gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Aardkundig waardevol' van toepassing. In de figuren 13 en 14 is een uitsnede van de themakaarten, behorende bij de Verordening weergegeven.



Figuur 10. Uitsnede themakaart cultuurhistorie Verordening ruimte Noord-Brabant (perceel waarbinnen het plangebied zich bevindt wit omkaderd)

De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' hebben betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven. In dit geval is geen sprake van een veehouderijbedrijf, waardoor deze regelingen niet van belang zijn bij de ontwikkeling uit voorliggend plan. De aanduiding 'Aardkundig waardevol' heeft betrekking op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van onvervangbare aardkundige waarden en kenmerken. De bescherming van deze waarden en kenmerken dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De aanduiding 'Aardkundig waardevol' komt voort uit de provinciale Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart, hieruit blijkt dat het gaat om het gebied Peelrandbreuk, Maashorst, waarbinnen breuktrede, wijstgronden en landduinen als aardkundige fenomenen zichtbaar kunnen zijn (zie § 5.5 Landschap en cultuurhistorie). Met de ontwikkeling dient hier rekening mee te worden gehouden.

Binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is het volgens artikel 7.8 van de Verordening mogelijk dat een bestemmingsplan kan voorzien in één of meerdere Ruimte-voor-Ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

a. Aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst

Er dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst wanneer minimaal 1.000 m³ aan bedrijfsgebouwen die ten dienste staan van een intensieve veehouderij worden gesloopt en 3.500

kg aan fosfaatrechten uit de markt worden gehaald. Bij de aanschaf van een Ruimte-voor-Ruimtetitel is deze kwaliteitswinst zeker gesteld.

b. Planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie

Een belangrijke voorwaarde is dat de locatie waar de woning gerealiseerd wordt is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Volgens de Verordening is een kernrandzone, een bebouwingslint en/of een bebouwingscluster aan te duiden als bebouwingsconcentratie. Waarbij deze als volgt worden gedefinieerd: *Bebouwingscluster: Vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied; Bebouwingslint: Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied; Kernrandzone: Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.*

Beleidsmatig zijn in de Geurgebiedsvisie Gemeente Boekel, die op 13 december 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boekel, verschillende gebieden gedefinieerd waaronder een kernrandzone. Namelijk de Kernrandzone Boekel, Venhorst, Huize Padua. Binnen deze kernrandzone geldt dat het is aangewezen als zoekgebied voor uitbreiding van de kernen richting het buitengebied. Het plangebied bevindt zich binnen deze kernrandzone waardoor voldaan wordt aan deze voorwaarde. Met aanvaardbaar wordt eveneens bedoeld dat de nieuwe ontwikkeling zich ook verhoudt tot functies en aspecten in de omgeving. Het plangebied is in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, dichter richting de kern gelegd, om op die manier aansluiting te vinden bij de functies die de kernrandzone bepalen.

In hoofdstuk 5 is beschreven hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de functionele omgeving. Daaruit valt te concluderen dat de ontwikkeling niet zorgt voor een belemmering van omliggende functies. Daarnaast is door een zorgvuldige analyse de ontwikkeling in balans met de omgeving tot stand gekomen.

c. Landschappelijke inpassing

Het is van belang dat de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. De woning wordt ingepast in het ritme van de stedenbouwkundige opzet Arendstraat en met doorzichten tussen bebouwing(sclusters) zoals is beschreven in paragraaf 3.2 en bijlage I. Door gebruik te maken van gebiedseigen elementen en karakteristieken die terug komen bij de vormgeving van de woning is de ontwikkeling landschappelijk in te passen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van:

- Opening op het achterland vanaf de Arendstraat behouden door voldoende afstand van zowel vanaf Arendnest als de wijk Dooleggen te behouden voor de nieuwe bebouwing;
- Zandhoekseloop vrijhouden van beplanting en bebouwing;
- Uniek wijstverschijnsel meer beleefbaar maken door graven van greppels en waterminnende beplanting aan te brengen als structurelementen. Greppels vergraven om wijstwater (kwelwater)

- zichtbaar te maken. Greppels hebben middels een overstort verbinding met de Zandhoeksloop. Doel is zo min mogelijk water 'af te voeren';
- Elzensingel parallel aan watergang, loodrecht op de Arendstraat. Herstel oude structuur en maken van groene ruggengraat voor nieuwe kavel;
 - Bebouwing (zowel woonhuis als bijgebouw) als ensemble ontwikkelen met authentieke agrarische elementen. Woning in 'boerderij-stijl' met duidelijk onderscheid tussen voor- en achterhuis en authentieke details zoals luiken, stalraampjes en schuurdeuren. Metselstenen in roodbruin met lichte voeg, zwart gepotdekselde delen en blauw gesmoorde dakpannen;
 - Op kleine afstand parallel aan de houtsingel wordt het bijgebouw gerealiseerd. Materialen zijn afgestemd met de hoofdwoning. De voorzijde is geschikt voor zonnepanelen;
 - Bebouwing en tuin zo oriënteren voor optimale zon-beleving. Tevens rekening houden met zonnepanelen op bijgebouw (zuidgeoriënteerd). De tuin en woning biedt ruimte voor terrassen in de zon (zowel hoofdwoning als mantelzorgwoning);
 - De erfafscheiding van de tuin is gemarkeerd met een inheemse haagsoort, zoals beuken. In de rand van de tuin staan enkele knotwilgen op willekeurige plaatsen.

Door de inpassing van de ontwikkeling worden bovengenoemde gebiedseigen (landschaps)elementen benadrukt en waar mogelijk teruggebracht. Daarnaast worden de contrasten in het landelijk gebied behouden, namelijk door het meer besloten karakter van de bebouwing en de omliggende open vlakten te benadrukken door de omranding van bestaande doorzichten.

d. Geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling

De Arendstraat en omgeving kennen lintbebouwing waarbij bebouwing en zicht op het achterliggende agrarische gebied elkaar afwisselen. Het doorzicht kent een bepaalde maat variërend tussen circa 140 en 90 meter tussen de bebouwing (figuur 7). De ontwikkeling betreft de realisatie van één enkele woning, die passend is in de huidige omgevingsstructuur die gekenmerkt wordt door grote doorzichten. Er is dan ook sprake van geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moet beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. Zoals eerder vermeld geldt er altijd de zorgplicht voor kwaliteit (artikel 3.1), namelijk zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast kunnen er aanvullende regels zijn opgenomen voor het toevoegen van kwaliteit, bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, wanneer een ontwikkeling een bepaalde impact heeft (artikel 3.2), tenzij de provincie dit uitsluit. Bij ontwikkelingen conform de Ruimte-voor-Ruimteregeling sluit de provincie artikel 3.2 uit. Binnen deze regeling zijn namelijk al voorwaarden gesteld waaraan voldaan dient te

worden (zie voorgaand stuk). Met de landschappelijke inpassing wordt invulling gegeven aan artikel 3.1 van de Verordening.

Doorwerking plangebied

Met deze ontwikkeling wordt deelgenomen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling waardoor een intensieve veehouderij die op een ongewenste plek was gelegen is gesloopt en gesaneerd. Volgens de Verordening zijn onder voorwaarden binnen het landelijk gebied mogelijkheden om een nieuwe woning te realiseren. Uiteraard met inachtneming van bestaande functies en kwaliteiten. In dit geval is ter plaatse geen sprake van enig perspectief voor agrarisch bedrijven, omdat er geen agrarisch bedrijf is gevestigd. Dat geeft ruimte voor andere functies wanneer die zich verhouden tot hun omgeving. Doordat er een substantiële meerwaarde wordt geleverd aan de diversiteit van het Boekels landschap is het initiatief passend binnen de structuurvisie R.O. van de provincie Noord-Brabant. Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is nader (concreter) uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

In de Verordening zijn specifieke regels opgenomen voor de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen in het gemengd landelijk gebied (artikel 7.8). Daarin wordt onder andere aangegeven dat sprake dient te zijn van een planologisch aanvaardbare plek. Aangetoond is dat de woning binnen een bebouwingsconcentratie is gelegen (kernrandzone). Op de verbeelding behorende bij de Verordening is een aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied' van toepassing. In dit geval heeft deze waarde betrekking op de Peelrandbreuk, waarbinnen breuktrede, wijstgronden en landduinen als aardkundige fenomenen zichtbaar kunnen zijn (zie § 5.5 Landschap en cultuurhistorie).

Met deze ontwikkeling wordt een historisch stukje Boekel herontwikkeld (wijstgronden). Dit verschijnsel is zo goed als verdwenen in de gemeente Boekel. Deze ontwikkeling zorgt daardoor voor een grotere diversiteit aan landschappelijke waarden en draagt bij aan de aardkundige waarden die door de provincie eveneens zijn aangeduid op de verbeelding behorende bij de Verordening. Voor wat betreft de milieutechnische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5. In dat hoofdstuk is per milieuaspect aangetoond dat de ontwikkeling zich verhoudt tot de functionele omgeving. Daardoor kan geconcludeerd worden dat sprake is van een planologisch aanvaardbare plek.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze fungeert als een document op hoofdlijnen dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Binnen de structuurvisie is een tweedeling gemaakt. In deel A: Ruimtelijk Casco wordt een analyse en visie geformuleerd op het grondgebied van de gemeente. De visie bestaat uit een ontwikkelingskader op basis van het bestaande en nieuwe beleid (afwegingskader), en uit een droombeeld voor de lange termijn (inspiratiekader). In deel B: Projectenplan worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast formuleert

de gemeente welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

In figuur 12 is een uitsnede van de kaart van de Structuurvisie Boekel weergegeven. Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied.



Figuur 11. Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel (perceel waarbinnen het plangebied zich bevindt wit omkaderd)

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'woonwerklandschap', grenzend aan de waterloop de Zandhoekse Loop. Het woonwerklandschap bestaat uit het geheel van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwingslinten en buurtschappen met daartussen overwegend open ruimtes. Gezamenlijk vormen zij een waardevol agrarisch cultuurlandschap. De afwisseling tussen de open, oude akkers en de geslotenheid van de linten en buurtschappen met hun karakteristieke bebouwing en beplanting, maken het gebied zeer aantrekkelijk om in te leven. De combinatie van wonen, werken en recreëren, de afwisseling en de schaal van de elementen wordt als zeer waardevol beschouwd. Binnen het woonwerklandschap zijn initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede op het gebied van toerisme en recreatie toegestaan indien deze gezien kunnen worden als kwaliteitsimpuls voor dit landschap. Binnen dit landschap worden kleinschalige initiatieven zoals het toevoegen van nieuwe woningen als positief gezien. Hierbij geldt dat nieuwe ontwikkelingen wel moeten voldoen aan een aantal voorwaarden, namelijk:

- De waardevolle open ruimtes tussen de (cultuurhistorisch waardevolle) linten en buurtschappen ('open kamers') dienen gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden;
- De doorzichten vanuit de omliggende structuren op de open ruimtes dienen te worden gehandhaafd. Indien mogelijk kunnen nieuwe doorzichten worden gerealiseerd;

- Ontwikkelingen dienen samen te gaan met verbetering van landschappelijke elementen;
- De kleinschalige kwaliteit van het landschap mag niet worden aangetast en activiteiten mogen geen overlast voor de omgeving veroorzaken;
- Recreatief medegebruik van de open kamers is mogelijk, als het de ‘openheid’ niet aantast (bijvoorbeeld als manegeweide, waar geen bebouwing wordt gerealiseerd);
- De linten/buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien. Zij dienen als losse elementen herkenbaar te blijven;
- Gestimuleerd wordt om vrijkomende ontsierende gebouwen, die landschappelijk niet gunstig liggen, te slopen in ruil voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op geschikte locaties.

De toevoeging van de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt in overeenstemming met deze visie gerealiseerd. De basis daarvoor is gevormd door de ondergrond en de historische landschappelijke waarden. Door het ontwerp van de ontwikkeling wordt geprobeerd om de van origine wijstgronden weer zichtbaar en beleefbaar te maken (zie hoofdstuk 3). De ontwikkeling past hiermee binnen de kaders van de Structuurvisie Boekel.

4.4.2

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen

De gemeente Boekel heeft voor Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen een beleidsregel opgesteld in 2013. Deze is in het kader van het Omgevingsplan Buitengebied geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2017. De beleidsregel sluit aan op de provinciale regels ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimte woningen, zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014, versie 2017.

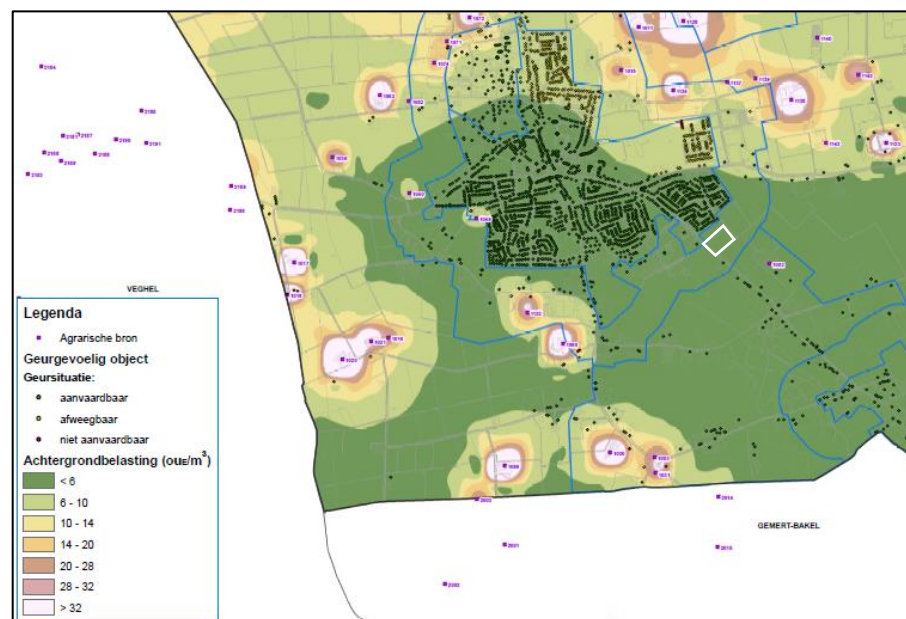
Vooruitlopend hierop wordt reeds aan de regels getoetst:

1. De standaard bouwregels uit het Omgevingsplan Buitengebied 2016 voor de functie ‘wonen’ zijn van toepassing voor Ruimte-voor-Ruimte woningen, waarbij een maximum inhoud geldt van 600 m³. In geval van een grotere woning moet hier een extra inspanning voor geleverd worden op grond van ‘Vitaal Buitengebied Boekel’.
De woning wordt opgericht waarbij de bouwregels uit het Omgevingsplan Buitengebied 2016 gelden. De inhoud van de te realiseren woning bedraagt 600 m³.
2. De regels uit de Verordening ruimte 2014 van de provincie en het daaruit voortvloeiende afsprakenkader zijn van toepassing voor Ruimte-voor-Ruimte woningen.
De ontwikkeling voldoet aan de provinciale regels onder andere inzet voldoende productierechten van 3.500 kg, sloop van minimaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing en de ligging van de kavel binnen een bebouwingsconcentratie.
3. Voor elke toegevoegde woning in het buitengebied van Boekel moet in het buitengebied van Boekel ook een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving worden gerealiseerd. Indien dit niet (aantoonbaar) fysiek kan, dan moet ten minste een bijdrage aan een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving aangetoond kunnen worden.
In hoofdstuk 3 is beschreven op welke manier deze kwaliteitsverbetering wordt behaald.

4. Het Boekels erfbeplantingsbeleid blijft van toepassing voor de Ruimte-voor-Ruimte woning.
Het ontwerp (zie hoofdstuk 3) wordt uitgevoerd conform het erfbeplantingsbeleid.
5. In Boekel wordt medewerking verleend aan nieuwe bouwtitels voor burgerwoningen in het buitengebied als deze bouwtitel verworven wordt via Ruimte-voor-ruimte-kavel aankopen bij de gemeente Boekel.
Met de gemeente Boekel zijn afspraken gemaakt over de aankoop van een bouwtitel. Via een anterieure overeenkomst worden deze afspraken geborgd.
6. Voor het inbrengen van productierechten uit de gemeente Boekel geldt dat deze productierechten ook daadwerkelijk in gebruik waren voor een veehouderij gelegen binnen de gemeente Boekel voor 1 januari 2014, danwel na 1 januari 2014 in Boekel zijn gevestigd én minimaal 4 jaar in Boekel in productie zijn geweest en als zodanig zijn geregistreerd bij de Dienst Regelingen.
Met de gemeente Boekel zijn afspraken gemaakt over de aankoop van een bouwtitel. Via een anterieure overeenkomst worden deze afspraken geborgd.
7. Indien bebouwing aanwezig is dient de resterende bebouwing te worden gesaneerd: maximaal 100 m² aan bebouwing mag behouden worden tenzij er sprake is van waardevolle/karakteristieke bebouwing. Daarnaast is in het Omgevingsplan Buitengebied 2016 een maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen bij woningen aangehouden van 100 m². Bij een overmaat aan te bijbehorende bebouwing treedt de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' in werking.
Er wordt een bijgebouw van maximaal 300 m² opgericht. Waarvan 100 m² vergunningsvrij gebruikt mag worden als mantelzorgwoning. Gelet op dit grotere oppervlak dient op basis van het beleid 'Vitaal Buitengebied Boekel' een tegenprestatie te worden geleverd. De hoogte hiervan wordt dan vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
8. Woningtypologie: er is sprake van vrijstaande objecten op een minimaal bouwvlak van 1.000 m², met inpandige bijgebouwen of vrijstaande bijgebouwen.
De nieuw op te richten woning betreft een vrijstaande woning met een vrijstaand bijgebouw, Het bestemmingsvlak is groter dan 1.000 m², waardoor het voldoet aan deze voorwaarde.
9. Milieu: nieuwe woningen liggen ten minste 50 meter van enige veehouderij in het buitengebied.
Aan Arendnest 1 en Arendnest 3 zijn veehouderijbedrijven gelegen. Op Arendnest 1 is een melkveehouderij met jongvee gevestigd. Conform de Wet geurhinder en veehouderij dient een veehouderij 50 meter afstand aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in het buitengebied. In dit geval is de afstand van het bouwvlak van Arendnest 1 tot aan de grens van het perceel circa 250 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstand en kan de nieuwe woning op elke plek op het perceel worden gerealiseerd zonder dat er een frustratie ontstaat ten aanzien van het veehouderijbedrijf aan Arendnest 1 te Boekel.
Op Arendnest 3 is eveneens een melkveehouderij met jongvee gevestigd. Daarnaast hebben ze op dat bedrijf ook nog vleesstieren. Ook hiervoor geldt in

ieder geval een vaste aan te houden afstand van 50 meter. Aangezien Arendnest 3 op hetzelfde bouwvlak ligt als Arendnest 1 en het bedrijf an sich wat verder van het perceel wordt ook voor dit veehouderijbedrijf voldaan aan de aan te houden afstand.

10. Er moet ook sprake zijn van een aanvaardbare achtergrondbelasting voor geur en/of fijnstof: dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Verder worden de wettelijke bepalingen uit de Wet milieubeheer gerespecteerd.
- Op Arendnest 3 is een melkveehouderij met jongvee en vleesstieren gevestigd. Omdat sprake is van vleesstieren is ook een geurnorm van toepassing voor het veehouderijbedrijf. Dat houdt in dat het veehouderijbedrijf een maximale geurutstoot ter plaatse van een gevoelig object mag uitstoten, gemeten in Odeur Units. Daarnaast dient ter plaatse van de nieuwe gevoelige functie een acceptabel woon-en leefklimaat te moeten zijn. Conform de gebiedsvisie van de gemeente Boekel (zie figuur 13) is ter plaatse van het perceel sprake van een goed woon- en leefklimaat. Conform de Geurgebiedsvisie is het perceel in de kernrandzone gelegen en is daarvoor ook een geurnorm vastgelegd die past bij de doelen en ontwikkelingen voor een kernrandzone. In de kernrandzone wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen zoals Ruimte-voor-Ruimte woningen. Om die reden heeft de gemeenteraad van Boekel besloten om afwijkende geurnormen voor de kernrandzone te hanteren ten opzichte van het buitengebied. Het aspect geurhinder wordt uitgebreid in paragraaf 5.1.3 onderbouwd, het aspect geluid in paragraaf 5.1.4. In paragraaf 5.6 wordt onderbouwd dat onderhavige ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.



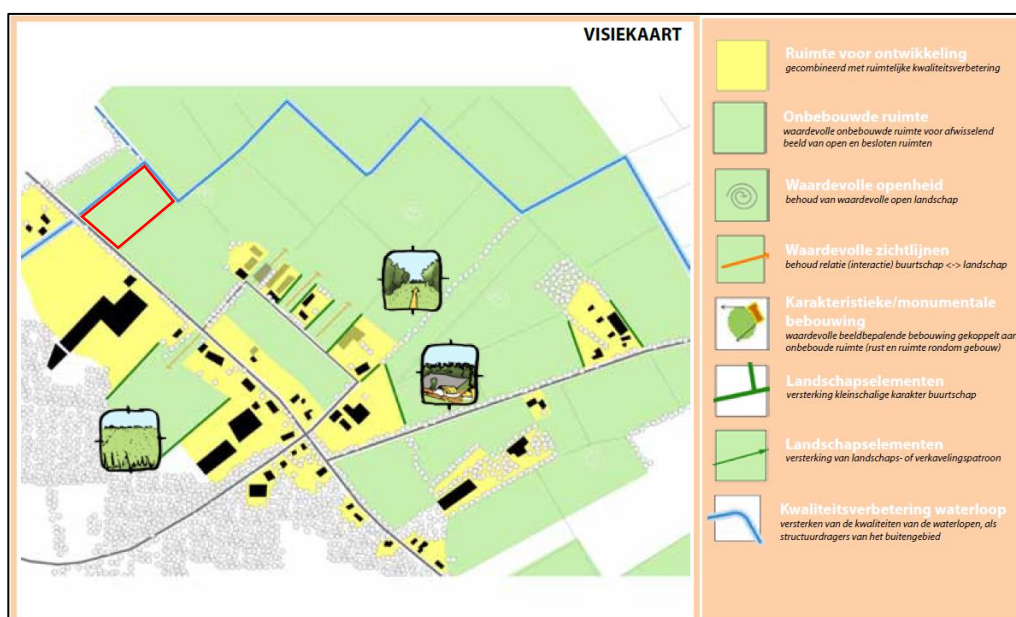
Figuur 12. Uitsnede kaart Evaluatie geurbeleid gemeente Boekel – Geursituatie in 2015 – variant 2 (perceel waarbinnen het plangebied zich bevindt wit omkaderd)

11. Ontsluiting: woningen worden rechtstreeks op de openbare infrastructuur ontsloten.
- De woning wordt op de weg Arendstraat ontsloten.

Hierdoor wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels die gelden voor de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling.

4.4.3 Vitaal Buitengebied Boekel

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Dit beleid is een verdere uitwerking van de structuurvisie uit 2011. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe, niet per se aan het buitengebied gebonden, functies in het landelijk gebied mits dit leidt tot kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Deze meerwaarde of maatschappelijke winst hoeft niet per se in een fysieke vorm plaats te vinden, zoals sloop van stallen of erfbeplanting, dit kan ook met een storting van een vooraf overeengekomen bedrag in een gemeentelijk fonds Vitaal buitengebied Boekel. Echter heeft de gemeente aangegeven dat de voorkeur uitgaat om de kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk op de locatie zelf plaats te laten vinden indien mogelijk. Het buitengebied van Boekel wordt in drie verschillende landschappelijke deelgebied onderscheiden waarvoor karakteristieken met ontwikkelings- en ontwerprichtlijnen zijn opgesteld ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Naast deze landschappelijk indeling worden er verschillende buurtschappen onderscheiden binnen deze visie. Het plangebied maakt onderdeel uit van buurtschap Arendnest-Arendstraat, in figuur 14 is op de visiekaart inzichtelijk gemaakt waar waardevolle landschapselementen en ruimte voor ontwikkeling zicht binnen het buurtschap bevindt.



Figuur 13. Uitsnede visiekaart buurtschap Arendnest-Arendstraat (perceel waarbinnen het plangebied zich bevindt rood omkaderd)

Het buurtschap Arendnest-Arendstraat is op te splitsen in twee typologieën, namelijk één deel aan de Arendstraat en één deel aan het Arendnest. Beide buurtschappen/typologieën liepen vrijwel evenwijdig aan het hoogteverloop. De bebouwing aan de Arendstraat ligt aan de voet van de enk, die naar het westen

doorloopt en een stevige groene rand kent door het bos. Het buurtschap Arendnest was evenwijdig gelegen aan de bebouwing aan de Arendstraat. Tussen beide linten was sprake van openheid. De bebouwing aan Arendnest was lagergelegen en in een kleinschaliger landschap. Met name naar het oosten was sprake van kleinere percelen met houtwallen en houtsingels.

De schaalvergroting is beperkt gebleven in dit gebied. Naast de plantenkwekerij is er geen sprake van forse beeldbepalende bebouwing. Tussen de bebouwing aan de Arendstraat en het Arendnest heeft echter wel nieuwvestiging plaats gevonden. Hierdoor zijn de twee buurtschappen / typologieën met elkaar verbonden geraakt. Tegenwoordig is er dan ook meer sprake van een bebouwingscluster rondom de Arendstraat, de Peelstraat en het Arendnest.

Het buurtschap is gelegen in het kampenlandschap en met enken, waarbij het landschap rijk is aan landschapselementen zoals laanbeplanting, erfbeplanting en bos(complexen). Ten noorden van het buurtschap is sprake van een open landschap waar ook de waterloop Zandhoekse loop zich bevindt. Het zuiden en zuidwesten van het buurtschap is sprake van een aaneengesloten groene rand van bosbeplanting.

De open enk ten westen van de Arendstraat is vrijwel afgesloten van zijn omgeving. Binnen het buurtschap is ontwikkelingsruimte mogelijk, maar daarbij dienen kwaliteiten als deze open enk niet te verdwijnen. Door de randen af te ronden met beplantingselementen en de enk toegankelijk te houden (zichtlijn) wordt de kwaliteit zichtbaarder en versterkt. Tussen de Arendstraat en het Arendnest is ruimte voor ontwikkeling. Enerzijds om de samenhang binnen het buurtschap te vergroten, anderzijds om de kleinschaligheid van het Arendnest te versterken. Hiertoe worden de zichtlijnen richting het open landschap sterker aangezet met beplanting.

De nieuwe woning is tussen de Arendstraat en het Arendnest gepland. De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt aan aaneengesloten landschapsstructuren. Het erf dient verbonden te worden met het landschap door de aanleg van de voor de omgeving kenmerkende houtwallen-/singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaard. De openheid rondom De Zandhoekse Loop blijft behouden, zodat het element zichtbaar en herkenbaar wordt gemaakt in het landschap. Daarnaast wordt met de ontwikkeling gekeken naar mogelijkheden om de wijstgronden met het wijstwater (kwelwater door Peelrandbreuk wat rijk is aan ijzer), weer zichtbaar en beleefbaar te maken wat een meerwaarde zal vormen voor het gebied.

In figuur 14 is te zien dat het plangebied niet binnen een gebied is gelegen dat is aangewezen als ruimte voor ontwikkeling in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente Boekel heeft besloten om medewerking te verlenen aan dit initiatief omdat het initiatief een dusdanig hoge bijdrage levert aan de landschappelijke en cultuurhistorische diversiteit van Boekel, en dat de ontwikkeling zo landschappelijk wordt ingepast dat het geen afbreuk doet aan het omliggende landschap en de gemeentelijke visie hierop. Met de ontwikkeling wordt het unieke landschappelijke wijsverschijnsel weer zichtbaar en beleefbaar. Achterliggende reden is het feit dat de ontstaansgeschiedenis van het gebied anders is, dan in eerste instantie doet vermoeden. Weliswaar is sprake van een open gebied, maar dat komt met name door de afwatering van het gebied (Zandhoekse loop) en vervolgens de ruilverkaveling.

Dit van oorsprong natte gebied heeft zeer specifieke kenmerken, het zogenaamde wijstverschijnsel. In hoofdstuk 3 en bijlage I is hier al dieper op ingegaan.

Omdat de ontwikkeling een dusdanig hoge bijdrage levert aan de landschappelijke en cultuurhistorische diversiteit van Boekel, heeft het college van B&W van de gemeente Boekel besloten dat deze ontwikkeling in afwijking van de structuurvisie acceptabel is. Onderdeel van de gemeentelijke visie is ook de waarderingmethodiek voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze methodiek is gebaseerd op het basisprincipe dat wanneer er in geval van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is van bestemmingswinst, hier een tegenprestatie tegenover moet staan. Bij Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt de kwaliteitswinst geregeld in de sloop van stallen en het uit de markt nemen van fosfaatrechten. Dit is verwerkt in de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel. Middels de aanleg van beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De inhoud van de woning betreft 600 m³. Daarnaast wordt het oppervlak van het bijgebouw 300 m²; er dient voor de extra vierkante meters groter dan 100 m² conform het beleid 'Vitaal Buitengebied Boekel' een extra bijdrage te worden geleverd. Onderstaand is een overzicht gegeven van de hoogte van de extra investering in kwaliteitsverbetering als gevolg van de afwijkende maatvoeringen. Dit wordt via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boekel en de initiatiefnemer geborgd.

Maatvoering	Extra m ² /m ³	Hoogte extra tegenprestatie (20%)		20% norm van het totaal
Oppervlak bijgebouwen (boven 100 m ²)	200	€ 140,00 per m ²	(200 * 140=) € 28.000,-	€ 5.600,-
Groter oppervlak kavel (boven 1.000 m ²)	1.800	€ 60,- per m ² bij kavel tot 1.500 m ² € 30,- per m ² bij kavel boven 1.500 m ²	(500 * 60=) € 30.000,- + (1.300 * 30=) € 39.000,- = € 69.000,-	€ 13.800,-
Totaal				€ 19.400,-

De hoogte van de extra tegenprestatie bedraagt € 19.400,-. Volgens het Vitaal Buitengebied Boekel moet 40% van deze extra tegenprestatie op eigen terrein worden gerealiseerd, dit kan door het op te nemen in het erfbeplantingsplan. De overige 60% van de extra tegenprestatie zal in het gemeentelijk fonds VBB worden gestort.

Ten aanzien van de beleidsnotitie Vitaal Buitengebied Boekel past de ontwikkeling binnen het beleid en zijn er geen belemmeringen.

4.4.4

Beleidsnotitie erfbeplantingen

Op 16 mei 2011 heeft de raad van de gemeente Boekel de 'Beleidsnotitie erfbeplantingen' vastgesteld. Het doel van de notitie is om alle ontwikkelingen optimaal in te passen in het landschap en hiermee de kwaliteit van het landschap tenminste te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Erfbeplanting is een basisinspanning voor alle ontwikkelingen in het buitengebied. Om dit te kunnen bereiken worden in de notitie minimale technische en inhoudelijke kwaliteitseisen voor de reeds verplicht gestelde

erfplantingsplannen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Alle plannen worden getoetst aan deze vastgestelde eisen. Onderhavige ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie zie hoofdstuk 3 en bijlage 1 voor de uitgebreide uitwerking.



HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

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

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r.. De voorgenomen ontwikkeling komt niet voor als activiteit in Bijlage C of D van Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Een m.e.r.(beoordelings)-procedure is niet noodzakelijk.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Omdat met de voorgestane ontwikkeling langer dan twee uur kan worden verbleven op deze plek, is in het kader van het aspect bodem, sprake van een gevoelige bestemming. Een bodemonderzoek dient aan te tonen dat sprake is van een acceptabel kwaliteit van de bodem. In bijlage II van deze onderbouwing is het rapport opgenomen dat het bodemonderzoek beschrijft. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen.

Conclusie

In opdracht van Reland heeft Aeres Milieu B.V. in mei en juni 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Arendstraat ong. te Boekel. Het plangebied is ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd. In 2019 is daarom een beoordeling gegeven op de bodemkwaliteit van het gewijzigde plangebied. Hiertoe is een oplegnotitie gemaakt die eveneens als bijlage II is opgenomen. De conclusies van die notitie zijn hieronder overgenomen.

Bodemkwaliteit 2018

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal visueel geen bijmengingen/bijzonderheden waargenomen. Een situatietekening met boorpunten is weergegeven in figuur 3.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, koper en naftaleen.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling

Bodemkwaliteit 2019

Op basis van de resultaten van het in 2018 uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de nieuwe planlocatie sprake is van een bodemverontreiniging die een belemmering vormt voor het gewenste gebruik (wonen met tuin). De nieuwe planlocatie wordt dan ook als onverdacht beschouwd op het voorkomen van verontreinigingen. Wel dient rekening gehouden te worden op het aantreffen van licht verhoogde gehalten aan zware metalen en naftaleen in het grondwater.

Ter verificatie van de hypothese 'onverdacht' wordt een extra verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe planlocatie. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn visueel geen bijmengingen/bijzonderheden waargenomen. De resultaten van dat onderzoek zullen de conclusie van 20148 zeer waarschijnlijk bevestigen.

5.1.3

Lucht

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

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

De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (het 3% criterium: de realisatie van <1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg). Daarom kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO ₂	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM ₁₀	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM _{2,5}
2017	18.88	18.84	11.59
2025	11.95	17.0	9.945
Norm	40	40	25

Uit de tabel volgt dat nu en in de toekomst de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim beneden de norm liggen. De luchtkwaliteit is aanvaardbaar.

Conclusie

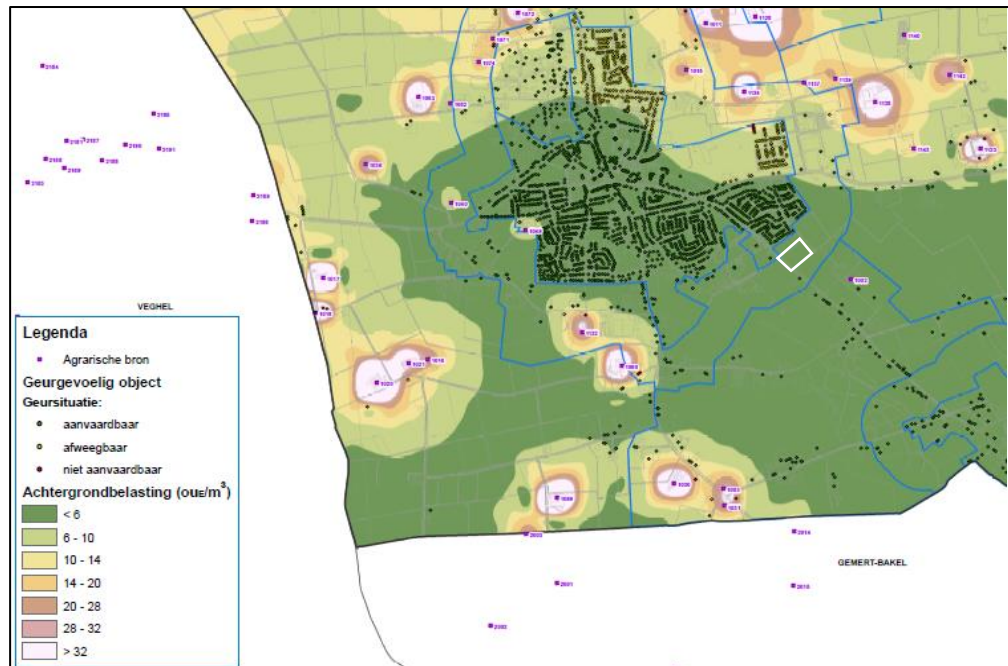
Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit is daarom geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.1.4

Geur

In de directe omgeving bevinden zich een tweetal veehouderijbedrijven, namelijk gelegen aan Arendnest 1 en Arendnest 3. Conform de Wet geurhinder en veehouderij dient een veehouderij 50 meter afstand aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in het buitengebied. In dit geval is de afstand van het bouwvlak van Arendnest 1, waar een melkveehouderij met jongvee is gevestigd, tot aan de grens van het perceel circa 190 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstand en kan de nieuwe woning op elke plek op het perceel worden gerealiseerd zonder dat er een frustratie ontstaat ten aanzien van het veehouderijbedrijf aan Arendnest 1 te Boekel. Op Arendnest 3 is eveneens een melkveehouderij met jongvee gevestigd, daarnaast hebben ze op dat bedrijf ook nog vleesstieren. Ook hiervoor geldt in ieder geval een vaste aan te houden afstand van 50 meter. Aangezien Arendnest 3 op hetzelfde bouwvlak ligt als Arendnest 1 en het bedrijf an sich wat verder van het perceel wordt ook voor dit veehouderijbedrijf voldaan aan de aan te houden afstand. Omdat sprake is van vleesstieren is ook een geurnorm van toepassing voor het veehouderijbedrijf. Dat houdt in dat het veehouderijbedrijf een maximale geuruitstoot ter plaatse van een gevoelig object mag uitstoten, gemeten in Odeur Units. Tot slot dient in het kader van de Wro, sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies.

Conform de Geurgebiedsvisie is het perceel in de kernrandzone gelegen en geldt daardoor ook een geurnorm die past bij de doelen en ontwikkelingen voor een kernrandzone. Om die reden heeft de gemeenteraad van Boekel besloten om afwijkende geurnormen voor de kernrandzone te hanteren ten opzichte van het buitengebied. In de kernrandzone wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen waaronder Ruimte-voor-Ruimte woningen. Conform de Geurgebiedsvisie van de gemeente Boekel (zie figuur 15) is ter plaatse van het perceel sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 14. Uitsnede kaart Evaluatie geurbeleid gemeente Boekel – Geursituatie in 2015 – variant 2 (plangebied wit omkaderd)

Conclusie

Het plan leidt niet tot een belemmering van de omliggende veehouderijbedrijven. Daarnaast is geconcludeerd dat de geursituatie ter plaatse acceptabel is (goed woon- en leefklimaat). Het aspect geur is daarom geen belemmering voor het onderliggende plan.

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het aspect akoestiek beschouwd. Het rapport dat het onderzoek beschrijft is als bijlage III aan dit plan toegevoegd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen.

Conclusie

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Hierbij wordt opgemerkt dat geen grenswaarden gelden voor die gevels die op grond van artikel 1 van de Wgh niet als gevel worden aangemerkt (zogenaamde “dove” gevels). Dit betekent dat ter plaatse van verblijfsgebieden en –ruimten geen te openen delen (ramen, deuren en dergelijke) zijn toegestaan. Vast glas daarentegen is wel toegestaan. Ter plaatse van verkeersruimten en badkamer mogen wel te openen delen worden aangebracht. Voor “dove” gevels geldt overigens wel een eis ten aanzien van de geluidwerende eigenschappen van een dergelijk gevelvlak.

Voor de Arendstraat zijn de volgende conclusies uit het onderzoek voortgekomen:

- Uit het onderzoek blijkt dat de 53 dB geluidcontour zich op een afstand van ongeveer 25 meter bevindt vanuit de weg-as.
- Uit het onderzoek blijkt dat de 48 dB geluidcontour zich op een afstand van ongeveer 68 meter bevindt vanuit de weg-as.
- Bij de gemeente Boekel kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend indien men voornemens is in het gebied tussen de 53 en 48 dB contour te bouwen.
- Indien men voornemens is in het gebied tussen de weg-as en 53 dB contour te bouwen is nieuwbouw alleen mogelijk door het toepassen van een of meer dove gevels. Dit is een gevel waarin, voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen. Door de nieuwe woning akoestisch slim te ontwerpen kan het aantal gevels wellicht beperkt blijven.
- In de voorliggende situatie kan worden aangedragen dat de woning wordt gerealiseerd aan een weg met meerdere woongebouwen.
- De gemeente kan aanvullende voorwaarden stellen bij het inwilligen van het verzoek tot het vaststellen van de hogere toelaatbare waarde. Zo kan het zijn dat de woning over tenminste één gevel dient te beschikken waar de geluidbelasting zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager. De achtergevel in de nieuwe situatie zal hieraan voldoen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron zou kunnen worden overwogen. Door het aanbrengen van een stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen. De kosten voor degelijke maatregelen bedragen 200 m * 6 m * € 50.- = € 60.000, - en stuiten op bezwaren van financiële aard. Uit het oogpunt van beheer, onderhoud en praktische uitvoerbaarheid is het daarom niet wenselijk om deze kleine stukken asfalt te voorzien van een ander wegdek.

5.1.6

Externe veiligheid

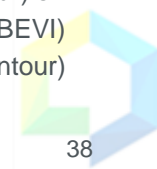
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicovolle inrichtingen in of in de nabijheid van het plangebied die gevaarlijke situaties kunnen opleveren. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

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

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

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour)

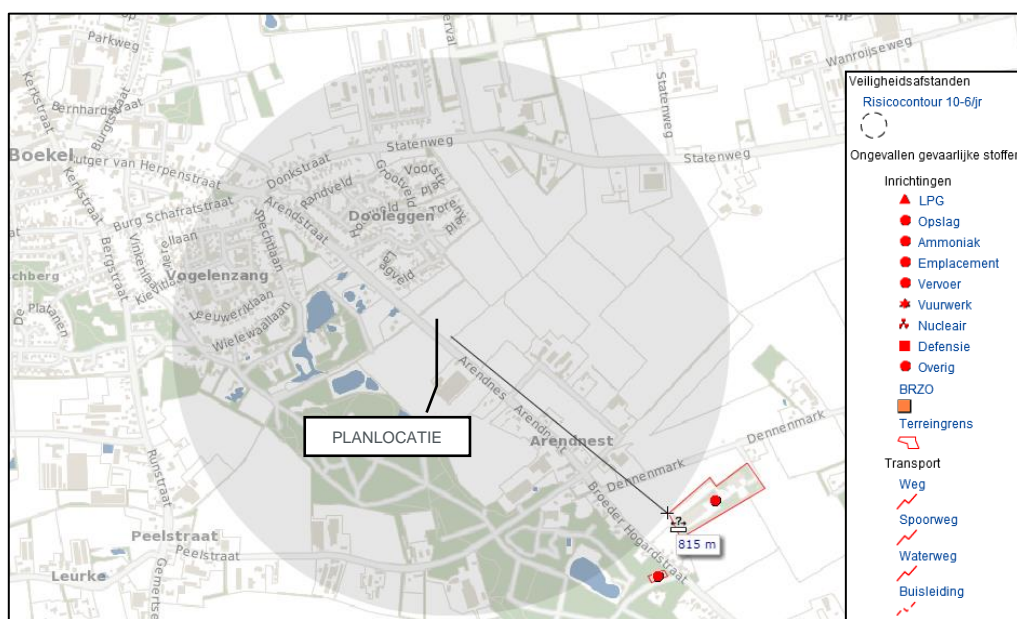


mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen (figuur 16). De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is op 815 meter afstand van het plangebied gelegen en betreft een bovengrondse propaantank op de locatie aan Dennenmark 2 te Boekel. Daarnaast is op circa 900 meter nog een andere bovengrondse propaantank aan de Vliegberg 9 te Boekel gelegen. Deze inrichtingen zijn op een dergelijk grote afstand gelegen dat er derhalve geen grenswaarden worden overschreden.



Figuur 15. Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. In dit geval neemt het aantal mensen toe, er vindt een ontwikkeling plaats

waardoor meer mensen aan dit gebied worden toegevoegd. Echter neemt met de realisatie van een enkele woning het aantal mensen met een zeer klein aantal toe.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is in risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn gelegen op circa 815 en 900 meter en dit betreffen allebei een bovengrondse propaantank. In de omgeving zijn verder enkele (agrarisch) bedrijven gelegen waarvoor een milieuvergunning met risicovolle inrichtingen is afgegeven en hebben dan ook geen risicocontour. Ten aanzien van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.1.7 Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werd in het verleden het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, de laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

In bijlage IV is de waterparagraaf opgenomen. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen.

Conclusie

In onderstaande tabel is een overzicht van de (toekomstige) verharde oppervlaktes weergegeven. Hierbij is tevens ruim rekening gehouden met de eventuele verharding voor een terras en bijgebouw van ca. 50 m² per woning.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte, circa	3.500	3.500
Dak oppervlakte, circa	0	210 woning 450 bijgebouw
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa	0	250 oprit 40 terras
Onverharde oppervlakte, circa	3.500	2.550
Totaal verhard oppervlak	0	950

Uit de tabel is af te leiden dat het toekomstig verhard oppervlak toeneemt. Het planvoornemen dient hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Voor de ontwikkeling is vanuit de gemeente compensatie vereist.

Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Bij hergebruik dient in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt zodat geen wateroverlast ontstaat. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en aanvullende aandachtspunten. Wel kan hemelwater opgevangen worden voor het besproeien van de tuin.

Aanvullende maatregelen ten behoeve het verminderen van het verhard oppervlak zijn het beperken van verharding in de tuin of de aanleg waterpasserende bestrating. Gezien de ligging in een wijstgebied is bovengrondse retentie geadviseerd.

Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater. Het waterschap eist geen compensatie voor een ontwikkeling met een toename kleiner dan 2.000 m^2. De gemeente stelt dat hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt.

Het hemelwater van de nieuwbouw wordt gescheiden gehouden van het afvalwater. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan. Alle afgekoppelde neerslag binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen, rechtstreeks op een hemelwatervoorziening worden geloosd.

Ter plaatse is retentie benodigd voor de toename aan verharding. De totale retentie bedraagt 57 m^3 . Deze waterretentie wordt gerealiseerd in nieuw te graven greppels binnen het perceel.

Met een globale breedte van 1-2 meter en lengte van ca. 160 meter nieuw oppervlaktewater bedraagt de peilstijging bij een bui van 60 mm ca. 30 centimeter. Door deze greppels niet rechtstreeks met de A-watergang te verbinden (wel voorzien van een bovengrondse noodoverloop), wordt voldoende retentie gerealiseerd voor de verhardingstoename. Middels infiltratie/horizontale verspreiding vindt lediging van de greppels na een bui plaats.

Binnen het plangebied wordt een DWA-riool aangelegd richting het gemeentelijk rioolstelsel in de Arendstraat. Hiervoor dient een vergunning aangevraagd te worden.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de afstroming van het hemelwater. Geadviseerd wordt om het toekomstig vloerpeil gelijkaardig aan de omliggende bebouwing of minimaal 20 cm boven het wegpeil aan te leggen. Hierdoor ontstaat bij eventuele kwel aan maaiveld geen overlast ter plaatse van de woning. Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is er geen (grond)wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling. Door de aanleg van bijkomende greppels die niet afvoeren, wordt de wijst ter plaatse meer beleefbaar. Geadviseerd wordt om bij de nadere uitwerking van onder andere de greppels nader overleg te plegen met het waterschap om zo geen negatieve effecten in het wijstgebied te veroorzaken.

Opgemerkt wordt dat genoemde hoeveelheden maximaal berekend zijn op een concepttekening en aannames. Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient een herberekening uitgevoerd te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij de woning en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van een hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een hemelwaterstelsel worden aangesloten.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd via de reguliere procedure.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat zoals bijvoorbeeld door het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfilteerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Geadviseerd wordt alternatieve middelen te gebruiken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder gewenst, aangezien zout met het hemelwater afstroomt naar een infiltratievoorziening en de bodem ter plaatse kan verontreinigen. Indien toepassing van zout benodigd is, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

Het is belangrijk om de (aanstaande) eigenaar/gebruiker(s) te informeren ten aanzien van de waterhuishouding en het milieu. Zo zal uitgelegd moeten worden waarom geen auto's mogen worden gewassen op de parkeerplaatsen, geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast en liefst geen of zo effectief

mogelijk zout te gebruiken bij gladheidbestrijding etc.. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor eventuele voorzieningen en eventuele schade die ontstaat door wateroverlast vanuit zijn terrein.

Waterschap

Het waterschap heeft naar aanleiding van het plan twee aandachtspunten aangegeven die van belang zijn voor het plan. De aandachtspunten hebben betrekking op de wijstgebieden.

1. Er gelden, vanuit het waterschap strikte regels ten aanzien van bouwen in het wijstgebied het waterschap vindt het belangrijk dat tijdens de realisatie van het bouwplan geen negatieve effecten optreden ten aanzien van het wijstverschijnsel. Het waterschap wil bijvoorbeeld graag weten of er tijdens de bouw sprake is van bronnering, er een kelder wordt aangebracht, eventuele drainage wordt aangelegd en welke afmetingen de nieuwe watergang(en) krijgen. In de verdere uitwerkingsfase worden het waterschap graag betrokken en moet er een watervergunning aangevraagd worden. dit is een ander spoor dan via het bestemmingsplan, maar vanwege het wijstverschijnsel wel belangrijk om in de toelichting van het bestemmingsplan te vermelden.
2. Vanwege punt 1 en met name het unieke karakter van de wijstverschijnselen te beschermen heeft het waterschap gevraagd om een dubbelbestemming op te nemen in de regels. Via die regels worden werken en/of werkzaamheden die een negatief effect kunnen hebben op het wijstverschijnsel vergunningplichtig.

5.3

Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het rapport dat het flora- en faunaonderzoek beschrijft is als bijlage V aan deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen.

Conclusies

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 15 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien deze



afstand en de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief

effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

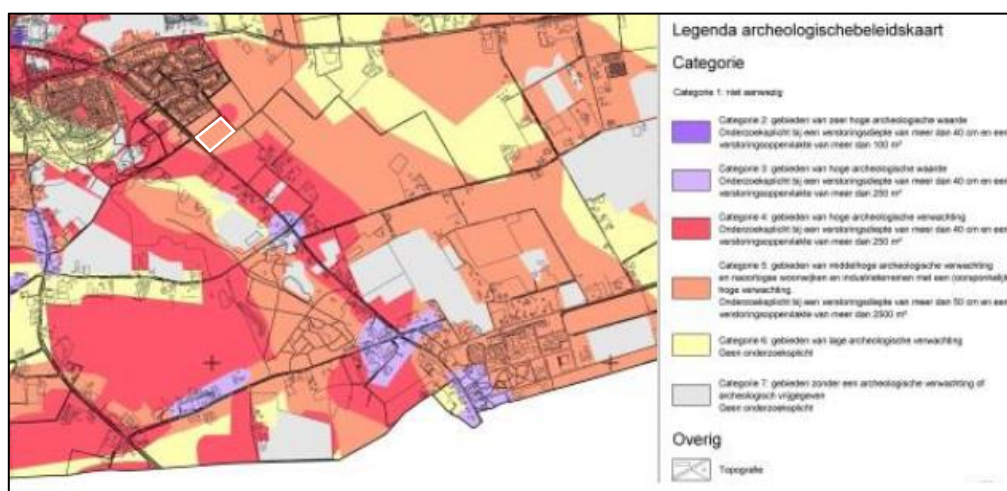
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen

toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.



Figuur 16. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boekel (plangebied wit omkaderd)

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel, die is opgenomen in de Nota archeologie Boekel voor het laatst aangepast in 2014, bevindt het plangebied zich in een categorie 5 gebied, dit zijn gebieden van middelhoge archeologisch verwachting (figuur 17). In gebieden met middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². De gemeente Boekel heeft de bescherming uit haar archeologisch beleid verankerd in het bestemmingsplan doormiddel van dubbelbestemmingen. Het plangebied heeft gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3'. Hierbij geldt tevens een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

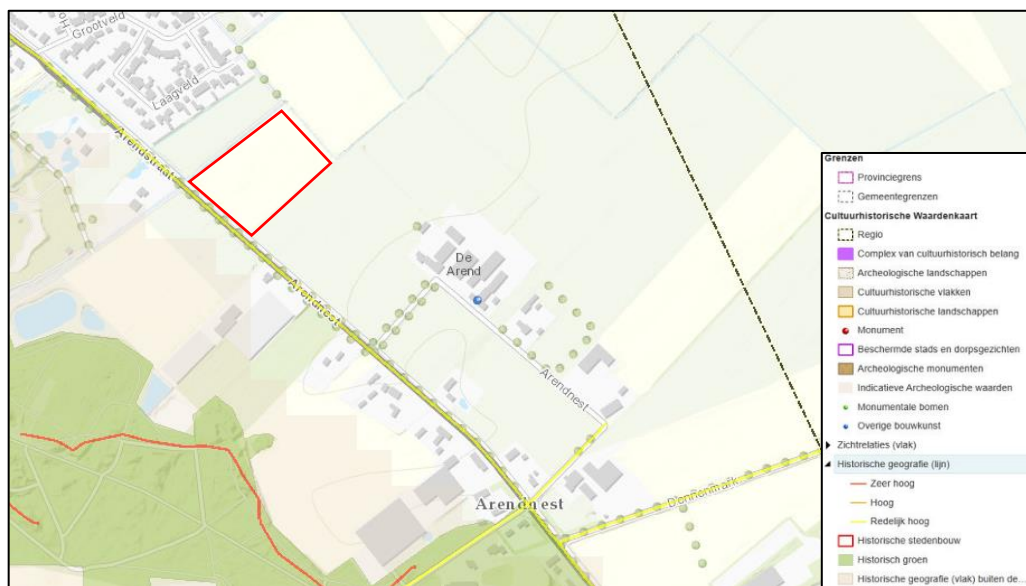
Conclusie

In dit geval wordt een woning (600 m³) met bijgebouwen (300 m²) gerealiseerd. Het totale verstoringsoppervlakte blijft daardoor ruim onder 2.500 m². Daardoor kan gesteld worden dat op basis van het archeologische beleid geen verstoringen op archeologische vondsten worden verwacht. Mochten er bij de graafwerkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – per direct worden gemeld bij de minister (via de gemeente Boekel).

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het 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.



Figuur 17. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de provinciale regio van cultuurhistorisch belang, Peelrand, gelegen (figuur 18).

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het doel binnen deze regio is onder andere het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang. Nabij het plangebied bevindt zich historisch groen; een langgerekt bosachtig gebied met stuifzandwallen, dat zich zuidelijk van Boekel bijna tot aan het centrum uitstrekt, begroeid met onder andere eik, zwarte den, hazelaar, wilde lijsterbes en berk. Het geheel dateert uit 1880-1897, deels ook ouder en jonger.

De laanbeplanting aan de weg Arendnest en Arendstraat maakt onderdeel uit van een netwerk van laanbeplanting in de omgeving van Broeder Hogardstraat en is van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. Daarnaast wordt door het terugbrengen en beleefbaar maken van de wijstgronden een stuk unieke historie van Boekel in ere hersteld. De nieuwe bebouwing wordt op voldoende afstand van de waardevolle elementen gerealiseerd en wordt als een ensemble ontwikkeld met authentieke agrarische elementen. Daarnaast wordt rekening gehouden met cultuurhistorische waarden van naastgelegen percelen bij de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3 en bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavige ontwikkeling.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Het toevoegen van een enkele woning heeft een zeer beperkte invloed op het aantal verkeersbewegingen. Een vrijstaande woning heeft een verkeersaantrekkende werking van 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld). De verkeersgeneratie die door de nieuwe woning tot stand komt, heeft nauwelijks een effect op het verkeer dat zich op de Arendstraat beweegt. Het aspect verkeer levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

5.6.2 Parkeren

Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Conform de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (d.d. 08 oktober 2012) kan bij een vrijstaande woning in het buitengebied uitgegaan worden van maximaal 2,8 benodigde parkeerplaatsen per woning. Afgerond dienen er bij de woning minimaal 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De kavel is voldoende groot om te voorzien in de parkeerbehoefte. Het aspect parkeren levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval wordt een anterieure overeenkomst aangegaan tussen de gemeente Boekel en de initiatiefnemer waarin onder andere het kostenaspect is geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Arendstraat ongenummerd Boekel' is onderdeel van het gemeentelijke veegplan en deze is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening op 1 november 2018 gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Vooraf hebben de initiatiefnemers het plan aan de omwonenden voorgelegd. De omwonenden zijn daardoor in een vroeg stadium op de hoogte van de ontwikkeling.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de provincie een zienswijze ingediend. Op basis van die zienswijze is het plan, in overleg met de provincie zodanig gewijzigd dat het plangebied verplaatst is richting de kern.