



&RESULTAAT

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
RIETVEN 3 EN 3A, BOEKEL**

BOUW





Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

T 0413 33 68 00
F 0317 49 14 75

info@dlvadvies.nl
www.dlvadvies.nl

Ruimtelijke onderbouwing Rietven 3 en 3a, Boekel

Adviseur / projectleider

Dhr. J.S.M. de Groot (projectleider en gemachtigde)

Dhr. K. Oostendorp (auteur)

Datum:

20 juli 2016

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding voor het project	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en Milieuaspecten	23
4.1 Milieu	23
4.2 Ecologie	28
4.3 Verkeer en parkeren	29
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.5 Wateraspecten	31
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.3 Handhaving	35
Bijlagen	36
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	37
Bijlage 2 Rekenblad investering ruimtelijke kwaliteit	40

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het project

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2005" van gemeente Boekel ten behoeve van het omschakelen van de woonbestemming aan de Rietven 3 en 3a te Boekel om te schakelen naar een recreatieve bestemming.

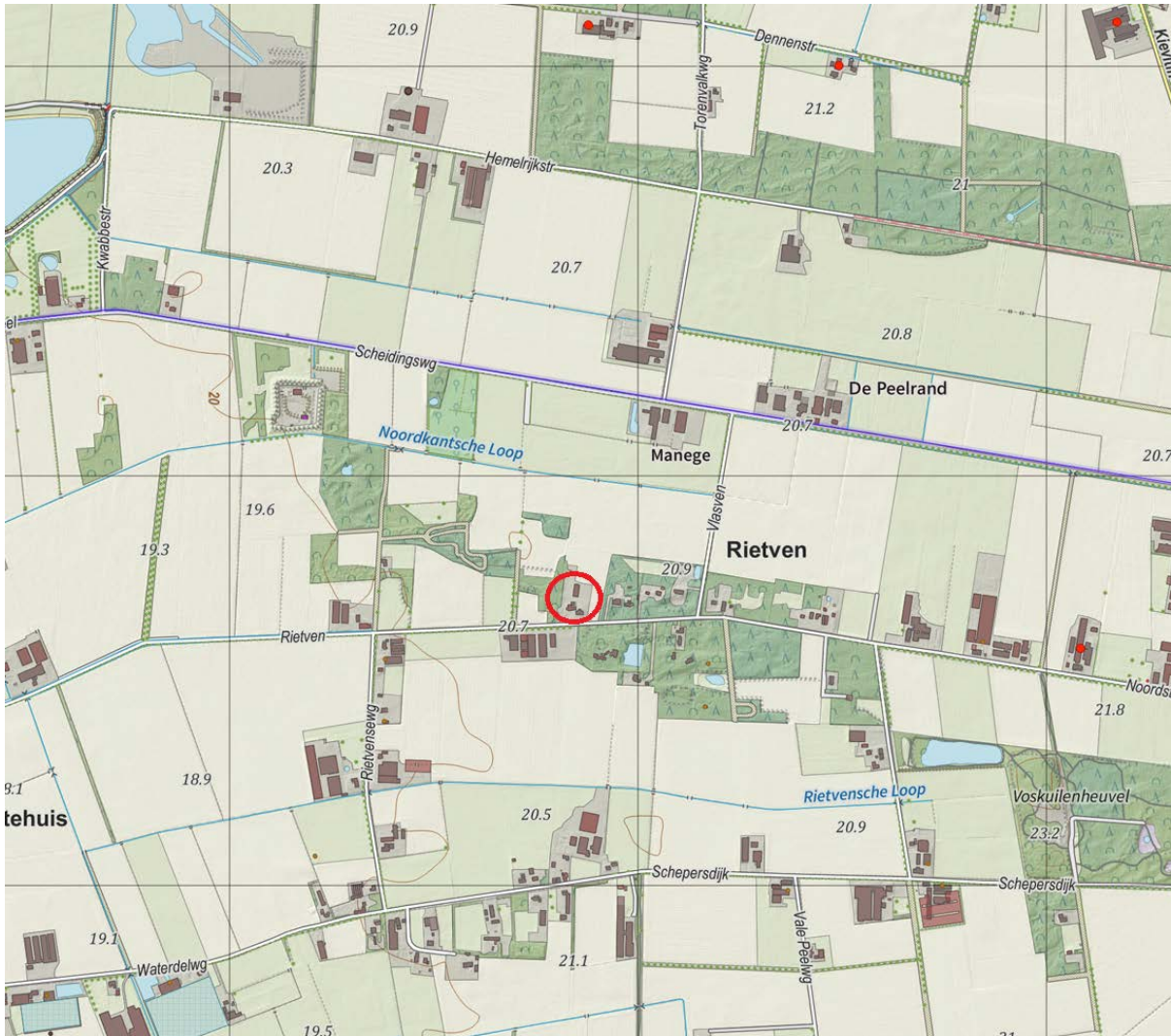
In hoofdstuk 2 wordt het initiatief verder toegelicht, daar is een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen. De locatie is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is ter plaatse beëindigd waarbij de locatie is herbestemd als woonbestemming. De initiatiefnemer wenst echter recreatieve activiteiten te exploiteren ter plaatse omdat in de omgeving vele voorzieningen en activiteiten voor dag- en avondbesteding te vinden zijn. Daarnaast is er vraag naar recreatieve verblijfsvoorzieningen in de omgeving. De initiatiefnemer wenst hieraan tegemoet te komen.

De gemeente Boekel heeft aangegeven aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief en de locatie bij de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2005" mee te nemen. Hierbij heeft de gemeente aangegeven dat goed moet worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is op ruimtelijk en milieutechnisch vlak. Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing waarin dit nader wordt gemotiveerd.

1.2 Projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan de noordoost kant van Boekel en wordt begrensd door Rietven en het achterliggende agrarisch landschap met bosschages. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Boekel, sectie L, nummers 63, 304, 331 en 332. In de volgende figuur is de topografische ligging van de projectlocatie weergegeven.



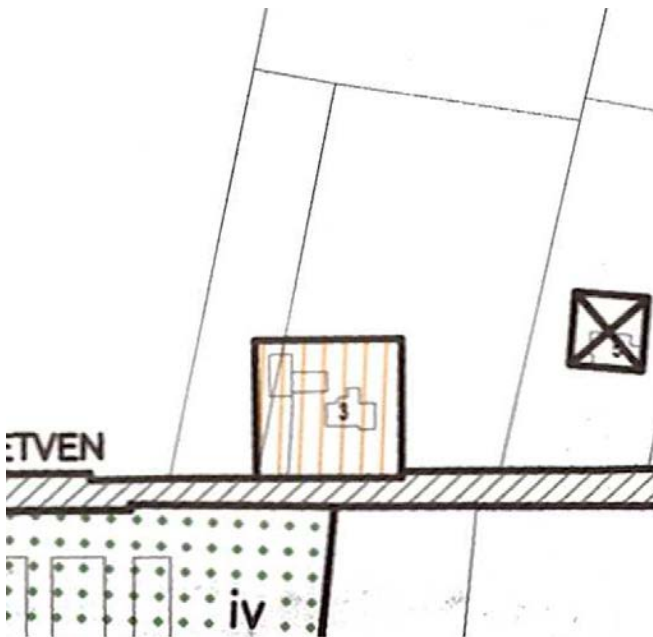
Topografische kaart.

Bron: Topografische Dienst Kadaster; www.opentopo.nl.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op de projectlocatie is het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2005" van gemeente Boekel, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 2006, onverkort van toepassing.

Zoals te zien in de volgende figuur is aan de projectlocatie aan de Rietven 3 en 3a te Boekel de bestemming 'Wonen' toegekend.



BESTEMMINGEN

	AGRARISCH BOUWBLOK
(gl)	glastuinbouw
(iv)	intensieve veehouderij
(gp)	teelten in gesloten gebouwen
(glt)	glastuinbouwbedrijf
	WOONBOS
	WONEN
	VERKEERSDOELEINDEN
	
	

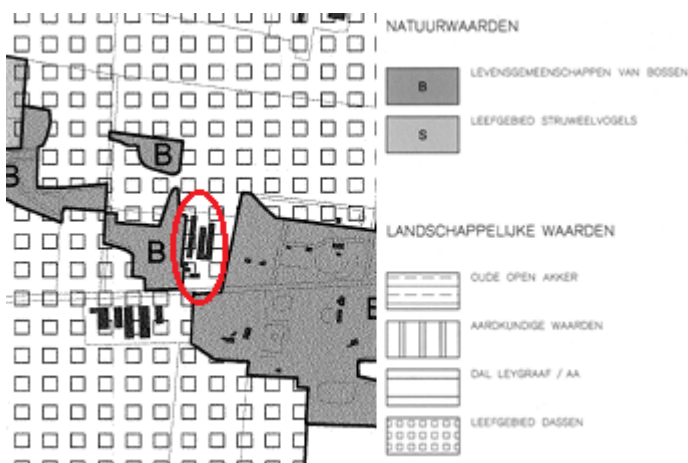
Uitsnede kaart detailbestemmingen (plankaart 2) vigerend bestemmingsplan.
Bron: Gemeente Boekel.

Daarnaast is de locatie, zoals te zien in de volgende figuur, gelegen in een gebied met de bestemmingen 'Bos- en natuurgebied' en 'agraris met landschappelijke waarden'.



Uitsnede kaart gebiedsbestemmingen (plankaart 1) vigerend bestemmingsplan.
Bron: Gemeente Boekel.

Binnen de vigerende bestemmingen zijn, zoals te zien in de volgende figuur, ter plaatse de aanduidingen 'natuurwaarden, levensgemeenschappen van bossen' en 'leefgebied dassen' van toepassing.



*Uitsnede kaart gebiedsbestemmingen en aanduidingen (plankaart 1B) vigerend bestemmingsplan.
Bron: Gemeente Boekel.*

In onderhavige situatie is sprake van omschakeling van een woonbestemming naar een bestemming voor recreatieve doeleinden. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2005" is geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gewenste bestemmingswijziging.

De gemeente heeft aangegeven de omschakeling mee te willen nemen in de volgende herziening op het bestemmingsplan "Buitengebied 2005". Hierbij geeft de gemeente aan dat moet worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk en milieutechnisch niet zal zorgen voor belemmeringen aan de omgeving. Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat geen sprake is van belemmeringen op milieutechnisch en ruimtelijk vlak.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de het project.
2. Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin worden het project getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
3. Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het project aan de aspecten milieu, ecologie, verkeer en parkeren, archeologie en cultuurhistorie en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, waar nodig, aanvullende onderzoeken uitgevoerd.
4. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project getoetst en wordt nader ingegaan op handhaving.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het projectgebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt het voorgenomen initiatief behandeld.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie is gelegen aan de Rietven 3 en 3a te Boekel en is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Boekel.

Boekel is de hoofdkern in de gemeente Boekel, gelegen in de provincie Noord-Brabant.

De naam Boekel werd vroeger wel verklaard als zijnde het "loo" of bos van heer Boc. Echter had de heer Boc niets met Boekel te maken. Tegenwoordig neemt men dan ook aan dat de naam voortkomt uit Beukeloo. Dit betekent "op zandgrond gelegen beukenbos".

Boekel is ergens in de vroege middeleeuwen ontstaan als een groepje hoeven.

In de 13e eeuw maakte Boekel deel uit van de heerlijkheid Uden. In 1233 vond er een scheiding plaats tussen het Land van Cuijk en het Land van Herpen en Uden. Uden vormde in die periode samen met Herpen één heerlijkheid. Tot de stichting van het stadje Ravenstein bleef Herpen de hoofdplaats van dit landje. Rutger van Herpen verkocht of verpachtte in 1313 of 1314 gemene gronden aan inwoners van Boekel en Volkel. Wanneer de edele heer zijn liquide positie wilde verbeteren, dan gaf hij tegen betaling het gebruiksrecht van enige van zijn gronden uit, te beginnen met de woeste gronden binnen zijn heerlijkheid. Bij deze woeste gronden moet men vooral denken aan drassige gronden en onvruchtbare hoger gelegen gronden, zoals heidevelden.

In 1324 ging de heerlijkheid Uden in bestuurlijk opzicht behoren tot het Land van Ravenstein onder heerschappij van het Huis van Valkenburg tot en met 1396.

Vanuit de schepenbanken Herpen en Uden ontstaat in 1339 het 'Heikantsgericht'. Deze schepenbank strekte zich uit over de gehele vroegere heerlijkheid Uden, bestaande uit Uden, Boekel en Zeeland. Van deze schepenbank, die in totaal uit zeven leden bestond, waren er twee afkomstig uit Boekel.

Door kinderloos overlijden van Reinoud van Valkenburg (gehuwd met Elisabeth van Kleef) beleent de hertog van Brabant Adolf van Kleef met Herpen, Ravenstein en Uden waardoor in 1397 het Land van Ravenstein Kleefs territorium werd. Nadien komt het gebied in 1629 onder Neuburg-Palts. Onder de Neubergers kende het gebied godsdienstvrijheid.

Doordat de aangrenzende gewesten Brabant en Gelderland vanaf 1648 officieel onder de Staten-Generaal vallen, werd dit Land van Ravenstein meer en meer als "buitenland" gezien. De godsdienstvrijheid bood kansen voor de katholieken uit het Staatse-Brabant. Zo bouwden de katholieken van Erp hun eigen schuurkerk op de grens met Boekel. Vanwege de godsdienstvrijheid vestigden meerdere katholieke kloosterorden zich in het Land van Ravenstein. In 1741 wilden leden van de Broeders Penitenten, afkomstig van de Handelse Kluis zich te Boekel vestigen. Onder leiding van Daniël de Brouwer begonnen de broeders op Boekels grondgebied opnieuw en legden de grondslag voor Psychiatrisch Ziekenhuis Huize Padua.

Uit de 17e en 18e eeuw dateren verschillende conflicten tussen Boekel en de dorpen Gemert en Uden rond de grensbepaling tussen het Ravensteinse, Cuijkse en Gemertse gebied. In 1663 werd het grensconflict met de Vrije Heerlijkheid Gemert bijgelegd. In 1729 werd een soortgelijk probleem met Uden beslecht.

In 1796 wordt het Land van Ravenstein stilzwijgend bij de Franse Republiek ingelijfd. Het is uit met de "status aparte" van het Land van Ravenstein. Godsdienstvrijheid wordt dan in alle door de Fransen bezette gebieden. Uiteindelijk in 1805 gaat Boekel deel uitmaken van het Koninkrijk der Nederlanden, waarbij Boekel een zelfstandige gemeente wordt. In 1809 bezoekt koning Lodewijk Napoleon het Land van Ravenstein. Hij vermeldt:

"Met leedwezen heeft Z.M. zich overtuigd, dat in het kwartier Ravenstein het geheel bestuur zich in eenen toestand bevindt verre beneden het overige van het rijk."

Hiermee verwijzend naar het feit, dat alles in het Land van Ravenstein te veel bij het oude bleef. De staatsgrens tussen de Meierij en het Land van Ravenstein was dan wel verdwenen, maar daarmee ook de privileges die het oude Land van Ravenstein bezat.

Het grondgebied van Boekel bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied met veel intensieve veehouderij. Dit wordt doorsneden door een groot aantal, van oost naar west verlopende, waterlopen die het water van de Peel afvoeren naar de Leijgraaf.

(Bron: Wikipedia).

De omgeving van de projectlocatie bestaat voornamelijk uit landbouwgrond en bosschages. Nabij de projectlocatie zijn enkele woonbossen en een agrarisch bedrijf gelegen.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De projectlocatie bestaat in de huidige situatie uit voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen in een bebost gebied.

Ter plaatse zijn een woning met bijgebouwen en een loods aanwezig. Daarnaast is ter plaatse een voormalige, tijdelijke en persoonlijk vergunde mantelzorgwoning aanwezig.

Het huidige bouwvlak ter plaatse is ongeveer 0,25 hectare groot. In de volgende figuur is de huidige situatie in een luchtfoto weergegeven.



*Luchtfoto huidige situatie.
Bron: Bing Maps (Microsoft).*

2.2 Toekomstige situatie

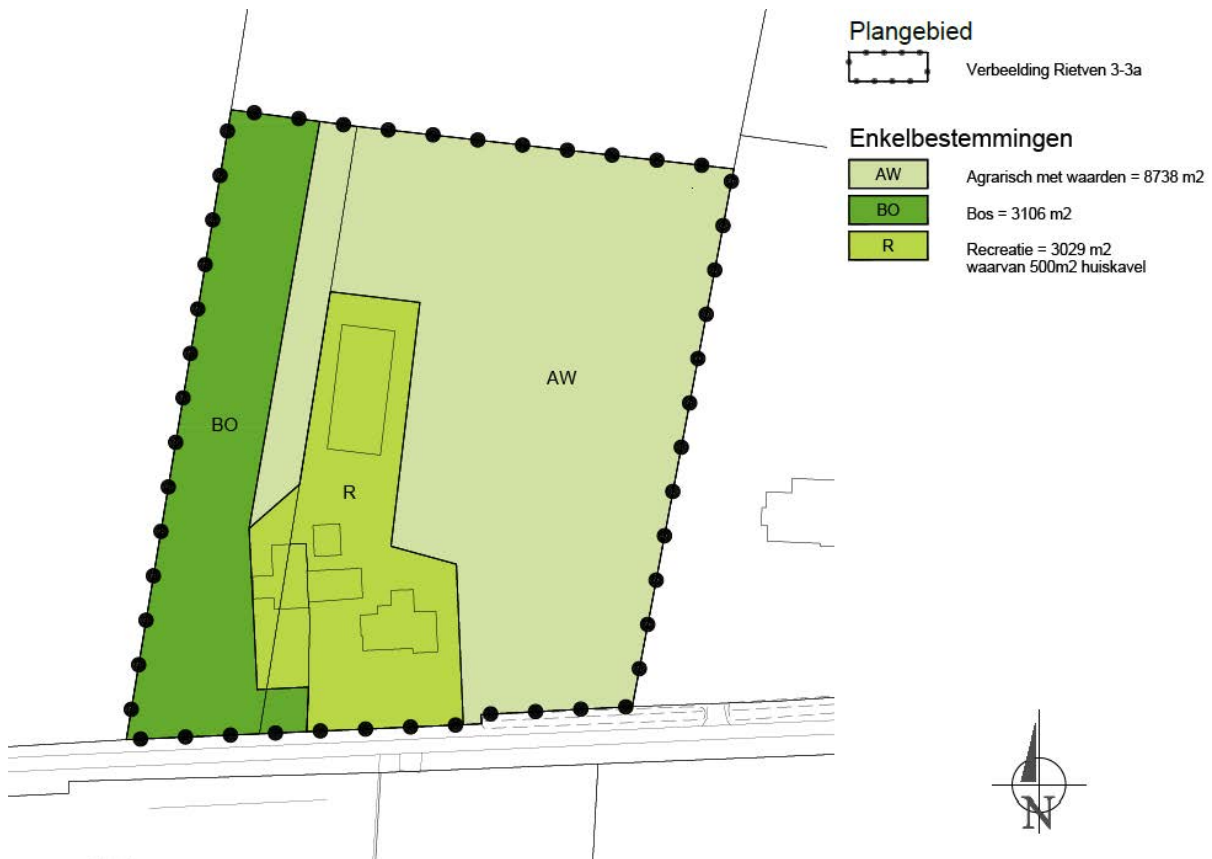
2.2.1 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie de woning met nummer 3a in gebruik te nemen als vakantiewoning. De woning is in het verleden als mantelzorgwoning in gebruik geweest. Ter plaatse is altijd een woonbestemming voor één woning toegekend. Hierdoor zijn alle noodzakelijke voorzieningen reeds aanwezig en daarmee is de woning geschikt als vakantiewoning. Verder wenst de initiatiefnemer de loods in de toekomst in te kunnen zetten als groepsaccommodatie en wellicht een voorziening voor verhuur van fietsen en solexen. Dit sluit goed aan bij de nabijgelegen fietswinkel (in het dorp Volkel) die de initiatiefnemer in eigendom heeft.

Ter plaatse is een woonbestemming toegekend. Daarbij is het bouwvlak/bestemmingsvlak niet toereikend en groot genoeg te voorzien in voldoende ruimte voor de gewenste recreatieve activiteiten. Voor de

voorgenomen ontwikkeling is het wenselijk de bestemming te wijzigen in een recreatieve bestemming en daarbij te voorzien in voldoende ruimte om de gewenste recreatieve activiteiten te kunnen uitoefenen.

In de volgende figuur is de gewenste situatie in een situatietekening weergegeven.



Gewenste situatie.

Bron: DLV Advies.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste. Om te onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is door een landschapsdeskundige een tekening opgesteld waarop is aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk zal worden ingepast. Deze tekening is in de volgende figuur weergegeven.



Tekening landschappelijke inpassing.
Bron: Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur.

Deze tekening maakt onderdeel uit van een landschappelijk inrichtingsplan. In dit inrichtingsplan is beschreven op welke manier de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Daarbij is een beschrijving van de gewenste landschappelijke inpassing opgenomen.

Hiermee kan worden gesteld dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Voor het gehele inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal

belang en “vermindering van de bestuurlijke drukte”. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad wellicht leiden tot een versnelde uitvoering van de in het Barro opgenomen projecten.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren.

Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn projecten van nationaal belang beschreven. Bij het Barro zijn kaarten opgenomen welke de genoemde projecten in beeld brengen. De projectlocatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen. De locatie is in een gebied gelegen dat is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen EHS gebieden van nationaal belang (Rijks-EHS) en gebieden van provinciaal belang (provinciale EHS). De locatie is niet in een EHS gebied van nationaal belang gelegen en is derhalve niet in een van de projectgebieden van het Barro gelegen.

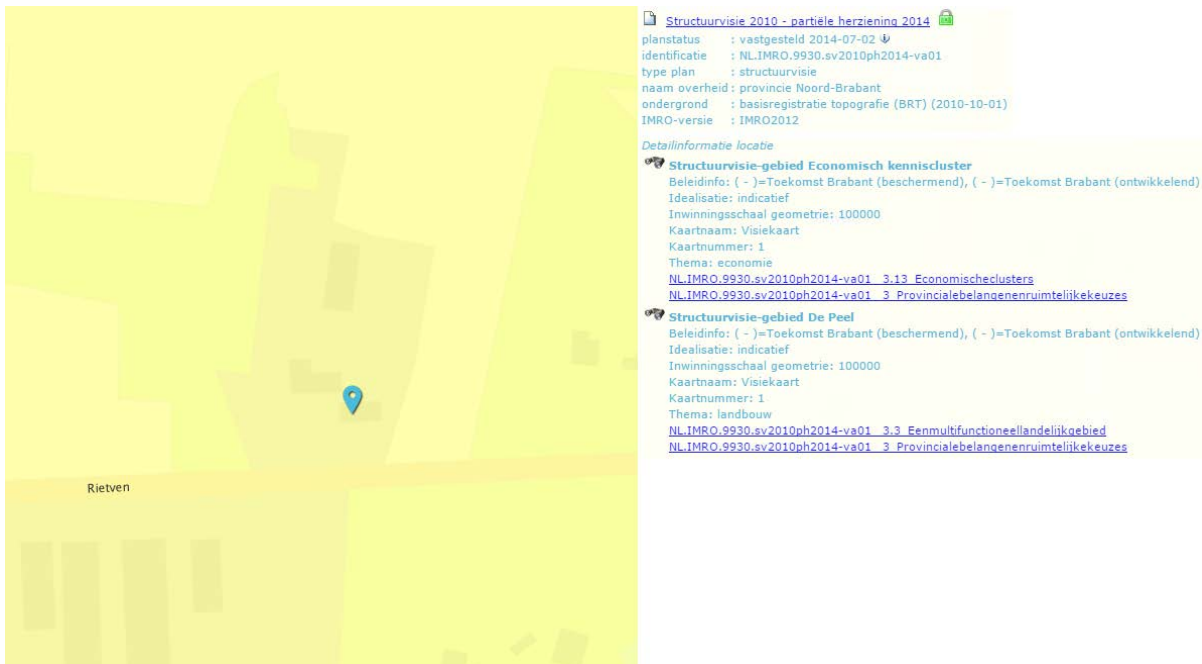
Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de projectlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. In 2013 is deze herzien met een partiële herziening om het toekomstig gewenst beleid ten aanzien van duurzame veehouderijen hierin op te nemen. Hiermee voldoet de provincie Noord-Brabant aan de eis conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin provincies verplicht worden gesteld voor het gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. De structuurvisie bevat ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar de lange termijn (2040) en is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Het grondgebied van provincie Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende soorten gebieden, waarvoor elk eigen beleidsuitgangspunten van toepassing zijn. Volgens de visiekaart en structurenkaart van provincie Noord-Brabant, zoals te zien in de volgende figuren, is de projectlocatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Economisch kenniscluster' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling - De Peel'.



*Uitsnede visiekaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.
Bron: Provincie Noord-Brabant; www.ruimtelijkeplannen.nl.*



*Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.
Bron: Provincie Noord-Brabant; www.ruimtelijkeplannen.nl.*

De economische kennisclusters richten zich vooral op de grote kenniseconomie op de bedrijventerreinen in de grote steden en zijn voor het landelijk gebied niet zo van belang. De voorgenomen ontwikkeling zal de versterking van de kenniseconomie niet in de weg staan.

Binnen het veenontginningsgebied van De Peel is het belangrijk met ruimtelijke ontwikkelingen in te spelen op breuklijnen en hoogteverschillen. Hierbij dient het reliëf behouden te blijven. In het accentgebied De Peel ligt de nadruk voornamelijk op intensieve veehouderij en glastuinbouw. Hierbinnen dienen ontwikkelingen bij te dragen aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van intensieve veehouderij en/of glastuinbouw. Wel draagt de ontwikkeling bij aan de diversiteit en de belevingswaarde van het gebied. De ontwikkeling heeft baat bij een gezonde, schone en vooral groene leefomgeving en zal de verbetering hieraan niet in de weg staan. Hiermee kan worden gesteld dat de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt op basis van het gestelde in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft op 17 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. Daarna is deze geactualiseerd en op punten aangepast. De meest recente versie is op 15 juli 2015 in werking getreden.

De Verordening Ruimte is een juridische verankering van het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In de Verordening zijn beleidsregels opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Ten aanzien van veehouderijen wordt ingestoken op een transitie naar een zorgvuldige (duurzame) veehouderij.

De regels zoals zijn opgenomen in de verordening zijn per gebied en per ontwikkeling nader gespecificeerd. Zoals te zien in de volgende figuur is de planlocatie gelegen in een gebied dat in de verordening is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de nadere aanduiding 'sanerings- en verplaatsingslocatie'. Aansluitend aan de locatie is de aanduiding 'beperkingen veehouderij' gelegen.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte.

Bron: Provincie Noord-Brabant; www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een niet-agrarische functie in het buitengebied. Hiervoor zijn in de verordening specifieke regels opgenomen. Deze luiden als volgt:

"7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit."

Hierbij geldt als aanvulling het bepaalde in artikel 7.13, waarin voor recreatiebedrijven afwijkende regels zijn opgenomen. Deze luiden als volgt:

"7.13 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf.
2. In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
3. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
 - c. het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;
 - d. het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 37.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.
4. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel 7.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
5. In afwijking van artikel 7.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering."

Met de afwijkende regels wordt in feite een recreatiebedrijf met een bouwperceel van meer dan 5.000 m² onder voorwaarden toegestaan. Het totale gewenste bouwvlak/bestemmingsvlak zal ongeveer 3.000 m² bedragen. Dit past binnen de mogelijkheden uit artikel 7.10 en 7.13.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten voor een gemengd landelijk gebied en er is geen sprake van overtollige bebouwing. Er is geen sprake van een bedrijf in een milieucategorie van 3 of hoger en er is geen sprake van twee of meer zelfstandige bedrijven, een zelfstandige kantoorfunctie met balie of een zelfstandige detailhandelvoorziening.

Binnen het toegestane uit de verordening is een recreatiebedrijf dat niet meer dan 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar aantrekt (vanuit de afwijkende regels recreatiebedrijven). Dit wordt met een voorziening voor maximaal 6 personen per verblijf bij lange na niet gehaald. Hiermee is sprake van een ontwikkeling die, ook op lange termijn, past binnen de in de verordening toegestane omvang. Er is geen

sprake van een grootschalige ontwikkeling.

Er worden bij de voorgenomen ontwikkeling geen recreatiewoningen gebouwd. Er wordt wel een tijdelijk en persoonlijk vergunde mantelzorgwoning omgeschakeld naar een recreatiewoning. Deze zal bedrijfsmatig worden beheerd.

Er is geen sprake van een bestaand recreatiebedrijf of een grootschalige ontwikkeling.

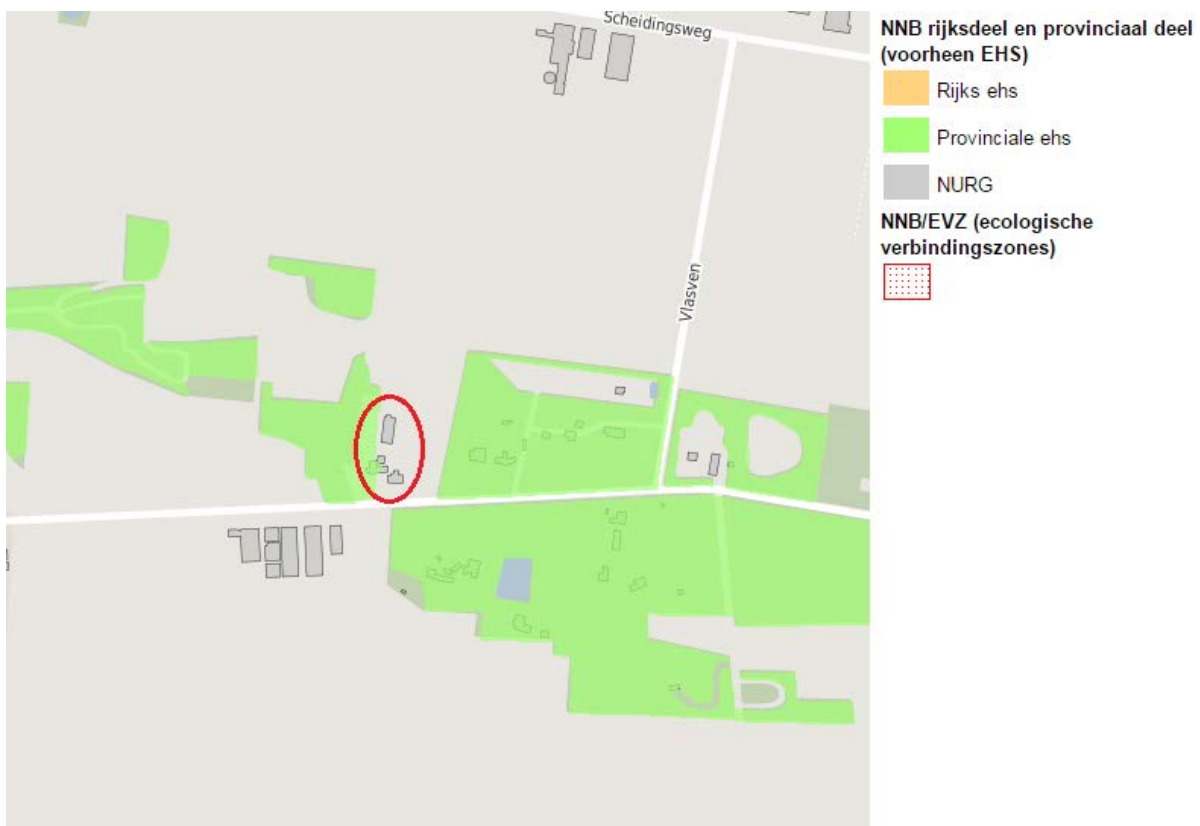
Daarnaast gelden voor de sanerings- en verplaatsingslocaties de volgende aanvullende regels:

"31.1 Sanerings- en verplaatsingslocatie

1. *In aanvulling van de bepalingen in artikel 6 (groenblauwe mantel) en artikel 7 (gemengd landelijk gebied) voorziet een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' in een passende herbestemming op de locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:*
 - a. *Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV);*
 - b. *Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV);*
 - c. *Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB);*
 - d. *Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV)."*

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming omgezet in een recreatieve bestemming. Hiermee wordt voorzien in een passende herbestemming.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie deels gelegen in een gebied dat eveneens is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Kaart EHS-gebieden Noord-Brabant.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Het betreffende EHS gebied is aangemerkt als zijnde 'Droog bos met productie'. Bij de voorgenomen

ontwikkeling is sprake van het wijzigen van een locatie met een woonbestemming in een recreatieve bestemming en het omschakelen van een voormalige mantelzorgwoning naar een recreatiewoning. Er zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van bouw of uitbreiding van de locatie. Er zal daarmee geen sprake zijn van verlies van het areaal van het EHS gebied. Ook zal een recreatieve bestemming bijdragen aan de belevingswaarde van het betreffende bosgebied.

Op dergelijke bosgebieden kan een wijziging in de waterhuishouding mogelijk leiden tot nadelige gevolgen voor het betreffende gebied. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Wateraspecten" (paragraaf 4.5) geen sprake zijn van een wijziging in de waterhuishouding ter plaatse.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van aantasting van het betreffende EHS gebied.

Het voorgaande in acht genomen kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de mogelijkheden vanuit de Verordening Ruimte van provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel 2011

Gemeente Boekel heeft op 8 september 2011 de Structuurvisie Boekel 2011 vastgesteld. De structuurvisie bevat de ruimtelijke visie van de gemeente en biedt houvast voor het ruimtelijk beleid. De structuurvisie geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente, zowel ten aanzien van wat er mogelijk is, als waar dat dan zou moeten of kan.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie gelegen in een gebied dat in de structuurvisie is aangemerkt als 'versterking boslandschap'.



Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel 2011.

Bron: Gemeente Boekel.

Ten noordoosten van Boekel en noordwesten van Venhorst liggen het bosgebied Vossenbergh en het Peellandschapspark Voskuilenheuvel. De natuurwaarden van de boslandschappen worden vooral ingegeven door de aanwezigheid van afwisselende vegetatiestructuren, zoals naald- en loofhout en het voorkomen van diverse diersoorten. Naast natuurwaarden en ecologische waarden vertegenwoordigt een groot gedeelte van het boslandschap eveneens een belangrijke functie als infiltratiegebied.

De strategie voor deze gebieden is gericht op bescherming van bestaande gebieden en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de bossen. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden en hydrologische waarden. Intensieve vormen van gebruik en bebouwing, zoals woningbouw, bedrijventerreinontwikkeling, intensieve landbouwvormen en dergelijke, zijn in de bosgebieden uitgesloten.

Een van de speerpunten van de gemeente is het verder uitbouwen van de recreatieve functie van de gemeente. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van omschakeling van een bestaande woonbestemming naar een recreatieve bestemming. Hierbij is geen sprake van intensieve vormen van gebruik en bebouwing. De recreatieve bestemming sluit aan bij de belevingswaarde van het gebied. De ligging in of nabij het boslandschap verhoogt de recreatieve waarde van de locatie. Met de voorgenomen ontwikkeling zal in ieder geval geen sprake zijn van aantasting van de natuurlijke waarden van het gebied. Een recreatieve functie ter plaatse sluit aan bij de doelstelling van de gemeente om de recreatieve functie van de gemeente verder uit te bouwen. De locatie leent zich hier uitstekend voor.

Het betreffende boslandschap is vanuit provinciaal beleid en rijksbeleid eveneens aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (paragraaf 3.1.2) en de paragraaf "Verordening Ruimte" (paragraaf 3.2.2) zal het EHS gebied met de voorgenomen ontwikkeling niet worden geschaad.

Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente zoals is verwoord in de Structuurvisie Boekel 2011.

3.3.2 Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel

In februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" vastgesteld. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits dit tot kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt.

De beleidsvisie bestaat uit drie delen:

1. Deel 1: De Strategie;
2. Deel 2: De Kwaliteitsgids;
3. Deel 3: Waarderingen.

Deel 1: Strategie:

De strategie vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Boekel, zoals op 13 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor het landelijk gebied is daarin aangegeven dat het gebruik meer divers zal worden en dat daarvoor ook de ruimte zal worden geboden. Benoemd is dat er nieuwe wegen bewandeld moeten worden met nadruk op de kwaliteit van het landelijk gebied en het beter in balans komen van people, planet, profit.

Deze strategie geeft aan hoe dat verder vorm kan krijgen. In de strategie wordt ook nadrukkelijk de relatie gelegd met de zonering uit de structuurvisie. Feitelijk is er dus sprake van een wisselwerking tussen de strategie en de structuurvisie.

De strategie heeft hiervoor vier leidende principes vastgelegd, welke worden gehanteerd bij een eerste toets van initiatieven, namelijk:

1. Zonering van prioritaire functies;
2. Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap;
3. Zonering tussen rust – luwte – dynamiek;
4. Behoud van de balans tussen dorp en buitengebied.

Zonering van prioritaire functies:

De locatie is gelegen in een natuur- en boslandschap. In het natuur- en boslandschap wordt de rust gerespecteerd en is geen ruimte voor ontwikkelingen die de natuur verstoren. Vormen van gebruik zullen dus afgewogen moeten worden tegen de achtergrond van het natuurbelang en de mate waarin zij bijdragen aan de instandhouding en ontwikkeling van deze waarden.

De gemeente streeft naar landschappen waar het goed toeven is voor de recreant, van waar ook ter wereld. Gastvrij ontvangen op de "Boekelse wijze" waarbij rust, gezondheid, ouder- en kindvriendelijkheid, sportiviteit, spiritualiteit, kunst, cultuur, natuur en goede voeding centraal staan in een omgeving met hoogstedelijke attracties op een steenworp afstand.

De voorgenomen ontwikkeling, de omschakeling naar een (kort)verblijfsrecreatieve functie, past bij de visie voor een gastvrije en recreatieve gemeente. De natuurwaarden zullen met de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig worden geschaad. De ontwikkeling zal bijdragen aan de belevingswaarde van het landschap door recreatie te bieden in een bosrijk landschap.

Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap:

Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hiertoe heeft de gemeente een regeling voor tegenprestaties ontwikkeld. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal sprake zijn van een passende tegenprestatie door middel van landschappelijke inpassing. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2).

Zonering tussen rust - luwte - dynamiek:

Het plan voldoet aan de rust - luwte - dynamiek voor het landelijke gebied. Ter plaatse zal een voormalige mantelzorgwoning worden omgeschakeld naar een recreatiewoning en wordt ter plaatse van een woonbestemming omgeschakeld naar een recreatieve bestemming. Bij beide bestemmingen wordt rust nagestreefd. In de zonering zal daarmee weinig veranderen.

Behoud van de balans tussen dorp en buitengebied:

Het plan voorziet niet in concurrerende activiteiten ten opzichte van de dorpskernen. Er is daarnaast ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van een ontwikkeling die bijdraagt aan de beleving van het landelijk gebied.

Het voorgaande in acht genomen kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de strategie van de beleidsnota "Vitaal Buitengebied Boekel" van gemeente Boekel.

Deel 2: De Kwaliteitsgids:

In de kwaliteitsgids zijn globale ontwerprichtlijnen opgenomen voor het landelijk gebied van de gemeente Boekel. Daarbij is in aansluiting met de structuurvisie onderscheid gemaakt in landschappelijke deelgebieden en buurtschappen. De zones beekdal, open agrarisch landschap, woonwerklandschap en agrarisch landschap uit de structuurvisie zijn vertaald naar landschappelijke deelgebieden. De kwaliteitsgids is daarbij bedoeld als leidraad en inspiratiebron en als beoordelingskader voor de gemeente.

Bij de beoordeling van initiatieven zal gestreefd worden naar het ideaalbeeld dat in de visie wordt beschreven. Dit is echter geen keiharde voorwaarde voor de gemeente. Indien een initiatiefnemer voldoende kan motiveren waarom deze een ander beeld geeft, dan kan de uitvoering ook afwijken van het idealistische visiebeeld.

De kwaliteitsgids is opgenomen om de kwaliteit te waarborgen van het landelijk gebied van de gemeente Boekel, ondanks de variatie van functies die te vinden zijn in het landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. De gewenste ontwikkeling voorziet namelijk in een sterke landschappelijke, stedenbouwkundige en natuurlijke accentuering van de oude structuren door het toevoegen van de natuur- en landschapselementen op het perceel. Hiertoe is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 1 van deze onderbouwing).

De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee ook aan de richtlijnen uit de kwaliteitsgids uit de beleidsnota "Vitaal Buitengebied Boekel" van gemeente Boekel.

Deel 3: Waarderingen:

Het laatste deel 'waarderingen' gaat in op de tegenprestatie die moet worden geleverd.

Hierbij wordt extra ruimte geboden voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, al dan niet in bepaalde gebieden, waarbij de beoogde kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de bestemmingswinst die voortvloeit uit de ruimtelijke ontwikkeling. Er moet altijd een minimale kwaliteitsverbetering met het plan worden gerealiseerd door het initiatief. Als alternatief heeft de gemeente een fonds "Vitaal Buitengebied Boekel" ingesteld, waarmee de gemeente zelf de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied kan uitvoeren als het plan daar onvoldoende ruimte voor biedt. Het fonds kan worden gebruikt als een ontwikkeling zelf niet kan voorzien in de noodzakelijke kwaliteitswinst. De initiatiefnemer/ontwikkelaar betaalt mee aan kwaliteitswinst elders binnen de gemeente Boekel.

De gemeente acht de noodzaak van een dergelijk fonds aanwezig, omdat in de praktijk niet alle wenselijke ontwikkelingen zelf kunnen voorzien in de benodigde kwaliteitsverbetering. Er zijn situaties denkbaar waar bijvoorbeeld te weinig fysieke ruimte aanwezig is om de tegenprestatie uit te kunnen voeren.

Het beleid schrijft ook voor dat deze tegenprestatie wordt gewaarborgd middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente over de uitvoering, beheer en eventuele boeteclausules die van toepassing zijn.

Gemeente Boekel heeft voor het berekenen van de noodzakelijke tegenprestatie een rekenblad opgesteld, waarmee de noodzakelijke investering in de ruimtelijke kwaliteit kan worden berekend. Voor de gewenste ontwikkeling is het rekenblad ingevuld. Hieruit is gebleken dat bij de gewenste ontwikkeling sprake zal zijn van € 2.880,20 aan bestemmingswinst. Hiervan dient ten minste 20% te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, waarvan weer minimaal 40% bij de ontwikkeling zelf dient te worden geïnvesteerd.

Bij de gewenste ontwikkeling is sprake van een minimaal vereiste investering van € 576,04 (20% van € 2.880,20). Hiervan dient ten minste € 230,42 (40% van € 576,04) in de ontwikkeling zelf te worden geïnvesteerd.

De investering mag plaatsvinden door middel van het aanbrengen van een goede landschappelijke inpassing. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2). Ten behoeve van deze landschappelijke inpassing is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan (zie bijlage 1 van deze onderbouwing) opgesteld. Uitvoering van de in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen landschappelijke inpassing zal de minimaal vereiste investering van € 576,04 ruimschoots overschrijden, waarmee in voldoende mate wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit volgens de afspraken die hiervoor gelden.

Het ingevulde rekenblad, op basis waarvan de vereiste investering is bepaald, is als bijlage 2 bij deze onderbouwing opgenomen.

Het voorgaande in acht genomen kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling in voldoende wordt voorzien in een investering in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en dat de voorgenomen ontwikkeling daarmee past binnen de uitgangspunten uit het derde deel van de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" van gemeente Boekel.

Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de beleidsvisie "Vitaal buitengebied Boekel".

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en Milieuaspecten

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan of project moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Van de ruimtelijke- en milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in het volgende hoofdstuk behandeld. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmings- en/of functiewijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat.

Ter plaatse is reeds een woonbestemming aanwezig. De bodem is geschikt voor een woonbestemming. Bij een recreatieve functie zal er eveneens sprake zijn van een functie waarbij mensen verblijven. Echter, aangezien de bodem geschikt is voor een woonbestemming, zal de bodem eveneens geschikt zijn voor een recreatieve bestemming.

De bodemgesteldheid zal daarmee de voorgenomen bestemmingswijziging niet in de weg staan.

4.1.2 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

4.1.2.1 Milieuzonering vanuit de projectlocatie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een woonbestemming omgeschakeld naar een recreatieve bestemming. Hierbij wordt een vakantiewoning en groepsaccommodatie in gebruik genomen. In de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn ten aanzien van een vakantiewoning en een groepsaccommodatie geen richtafstanden opgenomen. Een vakantiewoning is vergelijkbaar met een woning en veroorzaakt geen hinder aan de omgeving. Een groepsaccommodatie is vergelijkbaar met een voorziening voor de verstrekking van logies en ontbijt. Hiervoor zijn in de VNG handreiking richtafstanden opgenomen.

De grootste afstand voor een voorziening voor verstrekking van logies en ontbijt (met keuken) is 50 meter (voor geur). Het dichtstbijzijnd gevoelig object, een woonbos, bevindt zich op een afstand van ongeveer 70 meter (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Hiermee wordt ruimschoots aan de gestelde richtafstand voldaan en zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige milieuhinder aan de omgeving.

4.1.2.2 Milieuzonering ten aanzien van de projectlocatie

Als bij een inrichting nieuwe gevoelige objecten worden opgericht in het kader van geur, geluid, luchtkwaliteit of externe veiligheid, dan mag dit gevoelig object geen hinder ondervinden van eventueel omliggende hinder veroorzakende inrichtingen. Tevens mag de ontwikkeling van een nieuw gevoelig object geen belemmering zijn van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in omschakeling van een woonbestemming naar een recreatieve bestemming. Hierbij zal een groepsaccommodatie worden opgericht en zal een voormalige mantelzorgwoning worden omgeschakeld naar een vakantiewoning. In feite wordt daarmee voorzien in nieuwe gevoelige objecten.

Tegenover de locatie is een (intensieve) veehouderij gelegen. Deze mag niet verder in de mogelijkheden worden beperkt. Ter plaatse is reeds een woonbestemming aanwezig met een bouwvlak tot aan de weg. Hierdoor wordt de betreffende veehouderij reeds beperkt. De situatie zal voor de veehouderij niet veranderen. Hiermee wordt de betreffende veehouderij niet verder beperkt.

4.1.3 Geur

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een ontwikkeling met een uitstoot van geur. Er zal daarmee geen sprake zijn van een toename van de geurhinder aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het omzetten van een woonbestemming naar een recreatieve bestemming. Hierbij zal een groepsaccommodatie in gebruik worden genomen en zal de bestaande voormalige mantelzorgwoning worden omgezet naar een vakantiewoning. In feite is daarmee sprake van het oprichten van gevoelige objecten en dient te worden aangetoond of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Momenteel is ter plaatse sprake van een woonbestemming. Hierbij kan worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse voor een woonfunctie. Omdat voor verblijfsrecreatie eenzelfde eisen aan het woon- en leefklimaat worden gesteld dan bij een woonfunctie kan worden aangenomen dat ook voor de gewenste ontwikkeling sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een voorziening welke bijdraagt aan een toename van de uitstoot van fijn stof en stikstofoxiden. Daarnaast is geen sprake van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten (er is immers reeds sprake van een woonbestemming). De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot belemmeringen op het gebied van luchtkwaliteit.

4.1.5 Geluid

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal geen sprake zijn van het oprichten van een voorziening met een onevenredige geluidshinder aan de omgeving. Aan de richtafstanden uit de VNG handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" wordt, zoals reeds aangetoond in de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.2) voldaan. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een toename van de geluidbelasting aan de omgeving.

Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak 201104200/1/H1 van 11 januari 2012) is bepaald dat een recreatief (nacht)verblijf in het buitengebied geen gevoelig object is op het gebied van geluid. Omdat sprake is van recreatief (nacht)verblijf voor beperkte duur, namelijk een vakantieperiode van maximaal enkele achtereenvolgende weken, is er geen sprake van permanent of daarmee gelijk te stellen gebruik en daarmee geen sprake van een gevoelig object op het gebied van geluid.

Hiermee zal de ontwikkeling niet leiden tot belemmeringen ten aanzien van het gebied geluid.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen een risicocontour en/of het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen de risicocontour en/of het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaard afstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en nabij gelegen, al dan niet geprojecteerde, (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2 lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor toepassing van het Bevi wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

4.1.6.1 Transport (spoor-, vaar- en autowegen)

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Nabij de locatie (binnen een afstand van 200 meter) zijn geen transportroutes waarover mogelijk transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt gelegen.

4.1.6.2 Transport- en buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden aangehouden moeten worden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is hierbij in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen' (VROM, 19 maart 2010 geactualiseerd) staan in bijlage 6 inventarisatieafstanden genoemd. Voor de inventarisatie van de bebouwing is een bepaalde afstand waarbinnen een inventarisatie noodzakelijk wordt geacht. De inventarisatieafstand loopt uiteen van 45 meter bij een leidingdiameter van 4 inch en een druk van 40 bar tot 580 meter bij een leidingdiameter van 42 inch en een druk van 80 bar. Deze afstanden gelden aan weerszijden van de betreffende leiding.

In de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035, zoals vastgesteld op 12 oktober 2012, zijn de invloedsgebieden van buisleidingen voor transport weergegeven. Indien binnen de invloedsgebieden ontwikkelingen plaatsvinden dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Het projectgebied is niet binnen een invloedsgebied van een buisleiding gelegen.

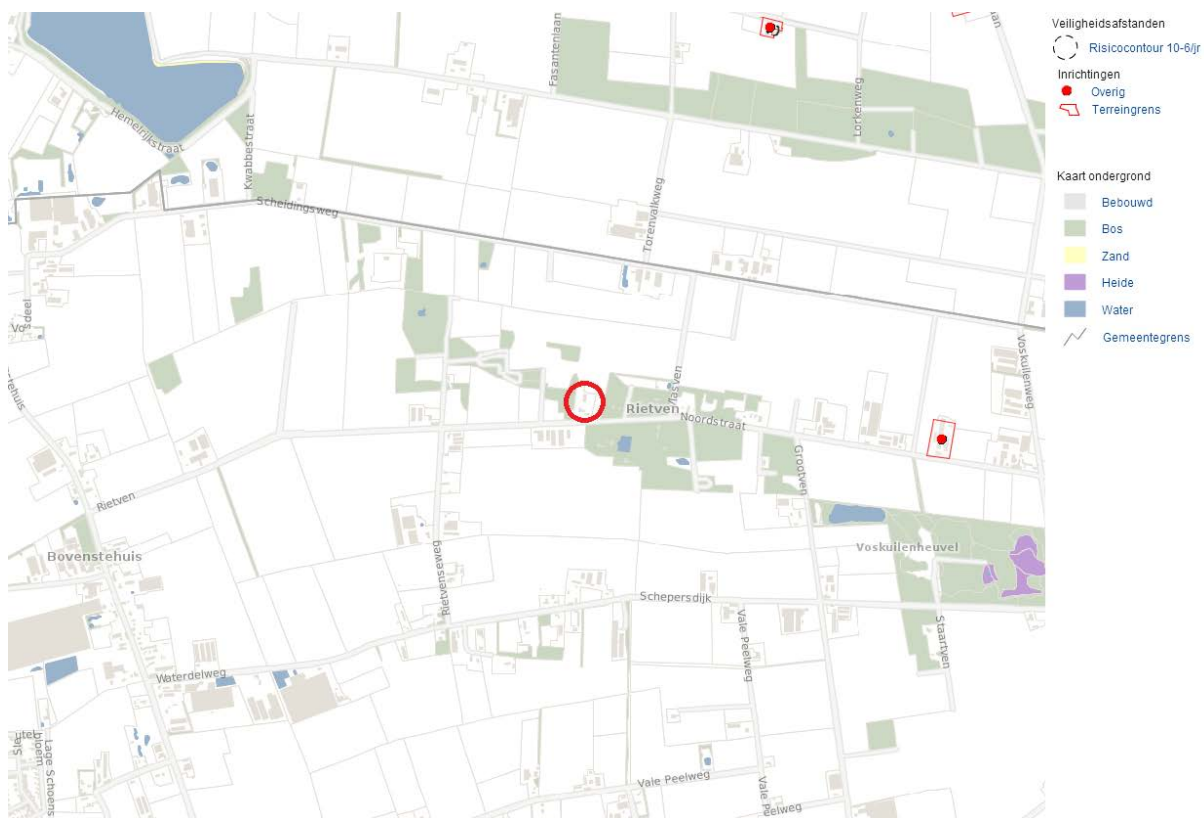
4.1.6.3 Plaatsgebonden risico

In onderhavige situatie is sprake van omschakeling van een woonbestemming naar een recreatieve bestemming. Een recreatieve voorziening veroorzaakt zelf vaak geen risico's voor de woon- en leefomgeving in het kader van externe veiligheid en is daarom vaak geen Bevi inrichting, mits geen risicovolle elementen worden opgericht als propaantanks, koelinstallaties of vergistingsinstallaties. In onderhavige situatie is geen sprake van het oprichten van dergelijke risicovolle installaties, waarmee de voorziening geen Bevi inrichting is en geen risico's aan de directe omgeving zal veroorzaken.

Naast het feit dat een inrichting geen onevenredige risico's voor de woon- en leefomgeving mag veroorzaken, mag een gevoelige inrichting (waar veelvuldig mensen aanwezig zijn) ook geen hinder ondervinden van mogelijk in de omgeving aanwezige inrichtingen.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in vastgelegde risicocontouren. Deze risicocontouren worden bepaald aan de hand van de kans dat zich in een gebied een ongeval met fatale afloop voordoet. Binnen de risicocontouren is de kans gelijk aan of groter dan 1 op 1 miljoen (10^{-6}) per jaar dat zich een ongeval voordoet met een fatale afloop. Indien een ontwikkeling plaatsvindt binnen een risicocontour dan dient het plaatsgebonden risico te worden verantwoord.

Volgens de Risicokaart, zoals weergegeven in de volgende figuur, is de locatie niet binnen de risicocontour (10^{-6} per jaar) gelegen van een mogelijke risicobron.



Risicokaart.

Bron: Interprovinciaal overleg (IPO).

Gezien de locatie niet binnen een risicocontour (10^{-6} per jaar) van een risicobron is gelegen, zijn ten aanzien van het plaatsgebonden risico geen belemmeringen te verwachten.

4.1.6.4 Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de planlocatie binnen een invloedsgedebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

De locatie is niet binnen een invloedsgedebied van een risicobron en/of transportroute gelegen. Hiermee

heeft het groepsrisico niet verder te worden verantwoord.

4.1.7 Overstromingsgebieden

Er is sprake van een overstromingsrisico zodra een onbeheersbare hoeveelheid water de polder instroomt. Dat kan in deze regio zijn vanuit een van de grote rivieren en/of een (voormalige) zeearm. Bijvoorbeeld als er een gat in een waterkering ontstaat of als er over een grote lengte zoveel water over de dijken loopt dat zandzakken en/of andere noodmaatregelen de instroom niet stoppen. Een fors lekkende of overlopende sluisdeur, zonder dat een onbeheersbare situatie ontstaat, is dus geen overstroming. Water op het land door hevige regenval is geen overstroming, maar wateroverlast. Er is sprake van inundatie als land bewust onder water wordt gezet.

De locatie is niet in een overstromingsgebied gelegen.

4.1.8 Voortoets MER-beoordeling

4.1.8.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

4.1.8.2 Dit project

Dit project voorziet in omschakeling van een woonbestemming naar een recreatieve bestemming ten aanzien van een vakantiewoning en een groepsaccommodatie. De beoordelingsplicht geldt vanaf een toename van 2.000 (vakantie)woningen.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

1. Kenmerken van het project:

Het betreft een project van geringe omvang. Het project zal de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige omvang niet overschrijden. Er zijn geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten.

2. Plaats van het project:

Het project is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf.

3. Kenmerken van het potentiële effect:

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal.

In de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken en de toetsing van haalbaarheidsaspecten in deze onderbouwing komen ook geen effecten op te beschermen waarden in of in de omgeving van het projectgebied naar voren. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.2 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermden en Staatsnatuurmonumenten en het Verdrag van Ramsar verwerkt.

In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000 gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).
2. Beschermden Natuurmonumenten.
3. Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. Vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden.
2. Verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden.
3. Verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Daarnaast is het bij uitbreiding van agrarische bedrijven van belang te kijken naar de invloed op mogelijke (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij, de zogenaamde Wav-gebieden. Dit zijn voor verzuring gevoelige gebieden waarbij toename van de uitstoot van ammoniak op deze gebieden kan leiden tot een onevenredige aantasting ervan.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een ontwikkeling die leidt tot een toename van de ammoniakemissie. Er is eveneens geen toename van bebouwing. Er wordt voorzien in een recreatieve functie welke goed aansluit op de natuurlijke waarden van het gebied, waarmee de belevingswaarde van het landschap wordt vergroot.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van aantasting van beschermde gebieden.

4.2.2 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen of projecten negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk projectgebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en/of elk projectgebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel

beschermd als onbeschermd dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het tijdig maaien van taluds of het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden buiten het broedseizoen. Bij realisatie van dit project zal deze zorgplicht in acht worden genomen.

In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend project echter niet ontslagen van een integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

De Flora- en faunawet maakt onderscheid in verschillende categorieën waarin de beschermde soorten flora en fauna zijn onderverdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Soorten van lijst 1 van de Flora- en faunawet.
- Soorten van lijst 2 en/of 3 van de Flora- en faunawet.
- Soorten van de Rode Lijst van het ministerie van EL&I.

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 1 van de Flora- en faunawet staan geldt een vrijstelling. Bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 2 en/of 3 van de flora- en faunawet staan geldt dat deze ontheffingsplichtig zijn. Het is echter niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen wanneer mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Dit houdt in dat maatregelen moeten worden getroffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Voor mogelijk voorkomende soorten die op de rode lijst van het Ministerie van EL&I staan geldt dat deze soorten, zolang zij niet in een van de andere bijlagen uit de Flora- en faunawet (inclusief vogel- en habitatrictlijn), geen juridische bescherming genieten en dat geen ontheffing nodig is.

Daarnaast zijn voor vogels richtlijnen opgenomen vanuit de Vogelrichtlijn. Alle vogels zijn namelijk beschermd in het kader van de vogelrichtlijn. Werkzaamheden in en in de omgeving van het projectgebied tijdens de broedtijd (15 maart -15 juli) zullen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van reproductie. Werkzaamheden in deze periode zijn dan ook niet toegestaan. Indien broedvogels binnen het broedseizoen worden verstoord, wordt wettelijk gezien geen ontheffing verleend. Buiten het broedseizoen kan wel ontheffing worden verleend.

Tevens zijn voor enkele soorten richtlijnen opgenomen vanuit de Habitatrictlijn. Voor deze soorten zijn beschermd gebieden aangewezen (Natura 2000). Bescherming van deze soorten vindt plaats door de gebiedsbescherming.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bouw en/of sloop van bebouwing. Hiermee zal geen sprake zijn van aantasting van mogelijk voorkomende beschermd soorten.

4.3 Verkeer en parkeren

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt.

4.3.1 Ontsluiting

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Rietven. De projectlocatie is voorzien van een inrit welke aansluit op de Rietven. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om de inrichting te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeershinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid om te keren. Hierbij hoeft niet op de openbare weg alsnog gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdend verkeer de openbare weg op hoeft rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

4.3.2 Verkeersbewegingen

De handreiking "Verkeersgeneratie voorzieningen" (CROW) bevat kengetallen ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking voor diverse voorzieningen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een voormalige mantelzorgwoning omgeschakeld naar een vakantiewoning. Deze zal worden voorzien van maximaal 6 bedden. Daarnaast wordt voorzien in een groepsaccommodatie.

Een groepsaccommodatie heeft een verkeersaantrekkende werking. Groepsaccommodaties en vakantiewoningen zijn niet in de handreiking van het CROW genoemd. Derhalve is aansluiting gezocht bij het kengetal voor bungalowparken (best vergelijkbare functie).

De verkeersgeneratie van 10 bungalows bedraagt volgens de handreiking 23,2 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Uitgangspunt daarbij is dat per bungalow gemiddeld 5,5 bedden aanwezig zijn. 23,2 motorvoertuigbewegingen komen dus overeen met 55 bedden. Dit resulteert in een aantal van ongeveer 0,4 verkeersbewegingen voor personenvervoer per bed. Er is geen sprake van vrachtverkeer.

Bij de voorgenomen ontwikkeling gaat het om een relatief kleinschalige recreatieve ontwikkeling. Er is daarbij geen sprake van een camping of recreatiepark met een groot aantal slaapplekken. Omdat geen sprake is van vrachtverkeer en slechts een toename van 0,4 verkeersbewegingen per bed zal het aantal verkeersbewegingen niet in onevenredige mate toenemen.

4.3.3 Infrastructuur

Een nieuwe ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben op de bestaande infrastructuur. Hierbij is het van belang de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk te behouden en, waar mogelijk, te versterken.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken.

Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

4.3.4 Parkeren

De gemeente Boekel heeft een nota Parkeernormen vastgesteld. Groepsaccommodaties zijn hierin niet opgenomen. Ook de handreiking "Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering" (CROW) bevat hieromtrent geen kengetallen. Derhalve is de volgende gedachtegang gehanteerd voor het verkrijgen van de parkeernorm.

De bezettingsgraad van personenauto's met personen die gebruik maken van de groepsaccommodatie bedraagt gemiddeld 3 tot 4 personen per auto. Derhalve is een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per bed van toepassing.

Op eigen terrein zijn reeds een aantal parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is op eigen terrein voldoende gelegenheid om te voorzien in parkeergelegenheid. Er zal daarmee volledig op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bouw en/of sloop van bebouwing. Er is eveneens geen sprake van bodemverstorende activiteiten. Met de voorgenomen ontwikkeling zullen daarom geen mogelijk voorkomende archeologische resten worden geschaad.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakkelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt en/of opgericht. Er is geen sprake van wijziging van de structuur van het landschap.

Tevens is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van het omschakelen van een woonbestemming naar een recreatieve bestemming. Hierbij wordt de belevingswaarde van het omliggende landschap vergroot.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van aantasting van mogelijk voorkomende cultuurhistorische waarden.

4.4.3 Aardkundige waarden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

De projectlocatie is niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen.

Gezien de projectlocatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen aardkundige waarden worden aangetast.

4.5 Wateraspecten

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.5.1 Waterparagraaf

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening.

In dit besluit wordt het begrip "waterhuishouding" breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan of project voor de waterkwaliteit en verdroging bezien worden.

4.5.2 Waterbeleid

De projectlocatie valt binnen het werkgebied van waterschap Aa en Maas.

Het waterschap stelt ten aanzien van water de volgende uitgangspunten:

"Uitgangspunten water:

- 1. Voorkomen van vervuiling Bouw en renovatie belast het milieu:
Als waterschap streven we ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.*
- 2. Wateroverlastvrij bestemmen:
Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoekt u naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zult u moeten compenseren. U neemt daarbij maatregelen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.*
- 3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO):
We hanteren het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag u de grondwaterstand niet verlagen. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag u de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschrijden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden staan we seizoensfluctuaties toe.*
- 4. Vuil water en hemelwater scheiden:
Vuil water hoort thuis in het riool. Schoon hemelwater voert u af naar de bodem of watergang. Soms is dit door ruimtegebrek niet mogelijk. Bij bebouwd gebied accepteren we daarom vaak een compromis: het gescheiden aanbieden van waterstromen aan het reeds aanwezige gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.*

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer:*

Bij de afvoer van schoon hemelwater hanteert u de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Het verzamelde regenwater dient voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin of voor wasmachines. Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem. Als dit geen optie is, kiest u voor de buffering van het water in een waterberging, om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. *Waterschapsbelangen:*

Bij uw bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- a. *Ruimteclaims voor waterberging.*
- b. *Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.*
- c. *Aanwezigheid en ligging watersysteem.*
- d. *Aanwezigheid en ligging waterkeringen.*
- e. *Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.*

Spelen deze belangen een rol in uw plan? Dan benoemt u dit in uw planregels, -kaart (verbeelding) en -toelichting.

7. *Meervoudig ruimtegebruik:*

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als speelterrein voor kinderen.

8. *Water als kans:*

Bouwkundigen zien water soms als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan uw plan. U kunt gebruik maken van de belevingswaarde van water. Veel mensen waarderen immers een mooie waterpartij met bijbehorend groen."

Ad 1:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van vervuiling. Afvalwater wordt afgevoerd middels het aanwezige rioleringsstelsel. Hemelwater wordt middels een gescheiden stelsel afgevoerd naar omliggende voorzieningen.

Ad. 2:

De locatie is voldoende hoog en droog gelegen. Er is daarnaast ook geen sprake van nieuwe bebouwing.

Ad. 3:

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en geen nieuwe verharding aangelegd. Er is daarmee geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, waarmee sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Ad. 4:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van vervuiling. Afvalwater wordt afgevoerd middels het aanwezige rioleringsstelsel. Hemelwater wordt middels een gescheiden stelsel afgevoerd naar omliggende voorzieningen. Dit zal na wijziging van de bestemming niet veranderen.

Ad. 5:

Het hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar omliggende voorzieningen. Dit zal met de voorgenomen ontwikkeling niet veranderen.

Ad. 6:

Er is geen sprake van de genoemde belangen.

Ad. 7:

Er zullen geen nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. Het terrein wordt multifunctioneel gebruikt als natuur en als recreatieterrein.

Ad. 8:

Er is geen sprake van water in het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van het waterschap.

De locatie is voor een klein deel in een beschermd gebied ten aanzien van de keur gelegen. Ten aanzien hiervan wordt gesteld dat geen lozingen plaats mogen vinden met een negatieve invloed op de natuur. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van lozing van afvalwater op oppervlaktewater of op het omliggende land. Hiermee is geen sprake van lozingen met een negatieve invloed op de natuur. Het beschermd gebied ten aanzien van de keur is in de volgende figuur weergegeven.



*Uitsnede kaart kwetsbare gebieden water.
Bron: Waterschap Aa en Maas; De Digitale Watertoets.*

Met de voorgenomen ontwikkeling zullen geen kwetsbare gebieden worden geschaad.

4.5.3 Referentiesituatie

Het projectgebied bevindt zich aan de Rietven 3 en 3a te Boekel en heeft de detailbestemming 'Wonen'. Tevens zijn de gebiedsbestemmingen 'Bos- en natuurgebied' en 'agrarisch met landschappelijke waarden' met de nadere aanduidingen 'natuurwaarden, levensgemeenschappen van bossen' en 'leefgebied dassen van toepassing.

De woonbestemming heeft betrekking op één woning (Rietven 3). De woning aan de Rietven 3A is niet als woning bestemd, maar is bestemd als voormalige, tijdelijke en persoonlijk vergunde mantelzorgwoning.

Ter plaatse zijn daarnaast bijgebouwen bij de woning en een schuur/loods aanwezig. Het hemelwater wordt in de huidige situatie middels dakgoten en straatkolken afgevoerd naar omliggende voorzieningen. Er is in de huidige situatie geen sprake van wateroverlast.

4.5.4 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de woonbestemming ter plaatse omgeschakeld naar een recreatieve bestemming. Er zal worden voorzien in een groepsaccommodatie in bestaande bebouwing en de voormalige mantelzorgwoning zal worden omgeschakeld naar een vakantiewoning.

Hierbij wordt geen nieuwe verharding aangelegd en geen nieuwe bebouwing opgericht. Het verhard

oppervlak ter plaatse zal dus niet toenemen. Aan de waterhuishoudkundige situatie zal ter plaatse daarmee niets veranderen.

4.5.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie).

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorden:

1. Afkoppelen van schoon hemelwater zodat dit niet in het vuilwaterriool komt en waardoor het vuile water geconcentreerder wordt waardoor verwerking ervan beter verlopen kan.
2. Opvangen en vasthouden van gebiedseigen water. Dit door middel van infiltratie in de bodem in het projectgebied (als dat kan) of anders infiltratie in de omgeving en/of het 'getrapt' afvoeren via opvangbekkens naar het oppervlaktewater.
3. Goed zorgen voor (de mogelijkheden voor) waterinfrastructuur zoals dijken langs de kust, rivieren en andere waterwegen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van het verharde oppervlak ter plaatse. Er is daarmee sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding ter plaatse.

4.5.6 Schoon inrichten

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt/worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast;
- een bergingsvoorziening gerealiseerd.

De projectlocatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater op wordt geloosd. Hiermee is geen sprake van lozing van afvalwater op oppervlaktewater.

Het hemelwater wordt middels straatkolken en dakgoten afgevoerd naar omliggende voorzieningen. Hiermee is geen sprake van lozing van schoon hemelwater op de riolering.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan, project of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het project is een bij een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan ex artikel 6.12 Wro. Hierin is het onderdeel grondexploitatie opgenomen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt naast dit project een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot hetgeen voortvloeit uit dit onderdeel van de Wro. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Boekel.

Verder zal ook eventuele planschade in de overeenkomst worden geregeld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het project begrepen gronden anderzijds verzekerd, waarmee geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend project betreft een afwijking op de bepalingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2005" van gemeente Boekel en wordt opgesteld conform de gebruikelijke procedure zoals is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp omgevingsvergunning voor eenieder ter inzage gesteld. Tijdens deze terinzage termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Wanneer het besluit en de vergunning met bijbehorende onderbouwing ter inzage ligt wordt gepubliceerd op de gebruikelijke wijze.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning zijn bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Boekel vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Handhaving vindt plaats aan het handhavingsbeleid van de gemeente Boekel.



Bijlagen



Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



Landschappelijk Inpassingsplan Rietven 3 / 3a te Boekel.

Het Landschappelijk Inpassingsplan Rietven 3 / 3a is opgesteld naar aanleiding van mogelijke toekomstige ontwikkelingen nu het “bedrijfsgebouw/tweede woning 3a” leeg is komen te staan. Het plan benoemt de beplantingen die nu al aanwezig zijn.

Toelichting beplantingen

Op het betreffende perceel zijn al veel beplantingen. Het bedrijfsgebouw/tweede woning 3a ligt zelfs verscholen in een bosje. Rijdend over de Rietven zie je de diverse gebouwen van deze locatie niet staan. Het perceel kenmerkt zich door de afwisseling van dicht bos en open weiland. Ter plaatse van het weiland is er opeens een mooie doorkijk naar het achterland. Dit landschappelijke kenmerk: een opeenvolging van bossen en bosjes, afgewisseld met weilanden, maakt dat het gebied een fraai stukje Boekel is. Voor recreatie zou de omgeving, inclusief deze locatie, geschikt zijn. Het stimuleren van recreatieve doeleinden is dan ook terug te vinden in het Gemeentelijk en Regionaal beleid.

Door de aanwezigheid van bos óp en rondom het perceel hoeft er geen extra beplanting aangebracht te worden om tot een landschappelijke inpassing te komen. Er zijn slechts in detail enkele aanpassingen nodig. Zo is de inrichting van de voortuin gedateerd. De huidige wintergroene struiken kunnen plaatsmaken voor eigentijdse tuinplanten. Het idee van een omlijstende haag (haagbeuk) zou verder doorgetrokken kunnen worden.

De op de tekening weergegeven “bostuin” vormt een overgang van het dichte bos naar het bedrijfsgebouw/tweede woning 3a toe. In de bostuin rondom dit pand staan solitaire bomen, met name eik en berk, in een lage onderbegroeiing. Dit gaat over naar een dicht bos met een hogere en dichtere onderbegroeiing. Hier hebben de bomen een kleinere stamomvang.

In een vloeiende lijn gaat de bosrand wat terug en maakt plaats voor een dierenwei. Ook hier is mooi zicht op het achterland.

Vanuit huisnummer 3 zijn eveneens zichtlijnen naar het achterliggende gebied, maar vooral op het oostelijke bosgebied. Markant zijn de notenboom en de groep solitaire eiken. De huidige haagbeukhaag geeft voldoende privacy.

Opgesteld d.d. april 2013 door J. Borgo tuin- en Landschapsarchitecte, reg.nr. 3.920313.004.



LEGENDA

-  BOS
-  BOS / BOSTUIN
MET BOMM
-  BESTAANDE BOMM
-  HAAG (HAAGBEUK)




 TOEGELIJDEN EN VERPLICHT TOEGELIJDEN
 Reizenweg 10 - 5427 LR Houten
 Tel: 0492 324974 - Fax: 0492 324448 - Mob: 06 33999719

E VO ELZEN RIETVEN 3/3A 5427 LA BOEKEL Getekend: J. BORG Datum: APRIL '13	
Schaal: 1:500	Tek. nr. 1352



Bijlage 2 Rekenblad investering ruimtelijke kwaliteit

Rekenblad voor Rietven 3 en 3a

!!!!!! ALLEEN WAARDEN IN CELLEN MET RODE ARCERING INVOEREN !!! !!! !!!

BESTEMMINGSWINST

	plangebied controle	14.873 14.873	m2 m2	(opgave)	14.873 14.873	m2 m2
Bestaande situatie						
Bestemmingswaarden						
Agrarisch	€ 6,50		m ²	€ -		m ² € -
Agrarisch met waarden	€ 6,20	9.267	m ²	€ 57.455,40	8.738	m ² € 54.175,60
Bos	€ 0,70	3.106	m ²	€ 2.174,20	3.106	m ² € 2.174,20
Natuur	€ 0,70		m ²	€ -		m ² € -
Water	€ 2,00		m ²	€ -		m ² € -
Groen	€ 2,60		m ²	€ -		m ² € -
Detailhandel	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Dienstverlening	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Kantoor	€ 150,00		m ²	€ -		m ² € -
Bedrijf	€ 90,00		m ²	€ -		m ² € -
Horeca	€ 40,00		m ²	€ -		m ² € -
Recreatie	€ 15,00		m ²	€ -		m ² € -
Maatschappelijk	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Sport	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Cultuur en Ontspanning	€ 8,00		m ²	€ -		m ² € -
Verkeer	€ 6,50		m ²	€ -		m ² € -
Wonen						
Tuin	€ 30,00		m ²	€ -		m ² € -
			<i>waardering per kavel</i>			<i>waardering per kavel</i>
Waardering bij woningen						
Regulier woningrecht tot 1.000 m2 kavel en 600 m3 inhoud woning	€ 160,00	1.000	kavel	€ 160.000,00		kavel € -
Vergroting kavel 1.000 tot 1.500 m2	€ 60,00	500	m ²	€ 30.000,00		m ² € -
Vergroting kavel groter dan 1.500 m2	€ 30,00	1.000	m ²	€ 30.000,00		m ² € -
Vergroting woning 750 tot 1.200 m3	€ 250,00		m ³	€ -		m ³ € -
Vergroting woning groter dan 1.200 m3	€ 100,00		m ³	€ -		m ³ € -
Boerderijsplitsing	€ 50.000,00		eenheid	€ -		eenheid € -
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente Boekel	minimaal € 135.000,00		kavel	€ -		kavel € -
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m2	€ 90,00		m ²	€ -		m ² € -
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 140,00		m ²	€ -		m ² € -
Waardering bij bedrijvigheid						
Waarde huiskavel bedrijfswoning tot 500 m2	€ 250,00		m ²	€ -	500	m ² € 125.000,00
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 100,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde bedrijfskavel boven 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde agrarisch bouwblok / bouwvlak	€ 20,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 25,00		m ²	€ -		m ² € -
Waarde recreatief bouwvlak	€ 40,00		m ²	€ -	2.529	m ² € 101.160,00
Waarde horeca bouwvlak	€ 75,00		m ²	€ -		m ² € -

Waarde voor de ontwikkeling: € 279.529,60 Waarde na de ontwikkeling: € 282.509,80

Bestemmingswinst: € 2.880,20

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

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

Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 576,04

2. met een grote maatschappelijke meerwaarde
- | | |
|--|-----|
| ja (type een "*" indien van toepassing) | |
| | 50% |

Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B

Algemene voorwaarde:

Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 230,42

TEGENPRESTATIE

Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 15,00		m ²	€ -
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50		m ²	€ -
Saneren mestkelders	€ 2,50		m ²	€ -
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00		kg	€ -
Slopen glasopstanden	€ 6,00		m ²	€ -
Saneren erfverhardingen	€ 2,00		m ²	€ -
Saneren sleufsilos	€ 3,00		m ²	€ -
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75		m ²	€ -

Natuur en landschap

Aanleg erfbeplanting	€ -		m ² of m ¹	€ -
Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting	€ 1,00		m ² of m ¹	€ -
Aanleg nieuwe natuur	€ 3,65		m ² of m ¹	€ -
Aanleg landschapselementen	€ 2,95	200	m ² of m ¹	€ 590,00

Cultuurhistorie en Recreatie

Herstellen en behouden waardevolle bebouwing			<i>In overleg bepaald</i>	
Aanleg openbare paden / routes	€ 1,75		m ¹	€ -
Aanlegkosten openbaargestelde nieuwe wateren	€ 4,25		m ²	€ -
Herstelkosten van bestaande natuur, landschapselementen of wateren	€ 1,83		m ² of m ¹	€ -

Advieskosten voor planvorming

Onderzoekskosten ten behoeve extra kwaliteitsverbetering	€ 750,00			<i>(voer aantal planologische onderzoeken in)</i>
			onderzoek	€ -

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 590,00

Voldoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering? ja

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

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

Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: € -



&RESULTAAT