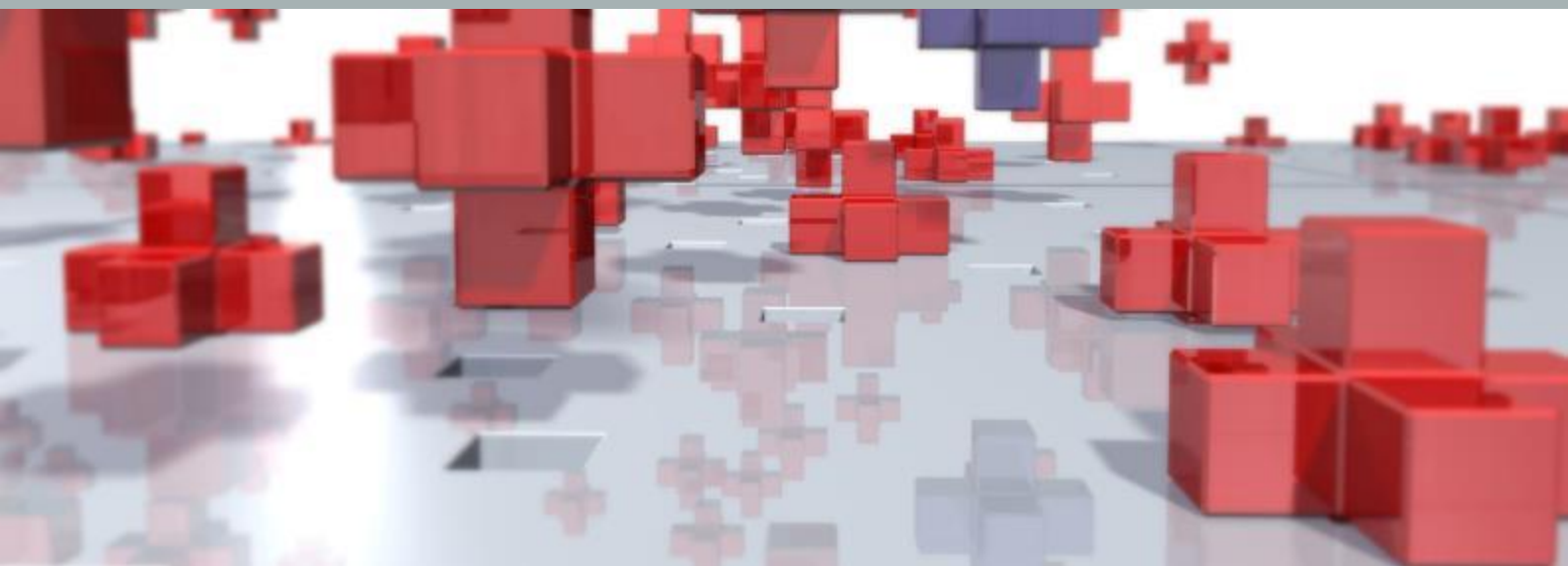


Bestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst
Gemeente Boekel



Bestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst

Gemeente Boekel

Rapportnummer:	P03083_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0755.BPHVENdaandelenden-VA01
Datum:	29 maart 2021
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	JR, RF, JvdA
Concept:	juli 2020
Ontwerp:	september 2020
Vaststelling:	mei 2021
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan t.b.v. 5 woon-werkkavels aan de Daandelendennen te Venhorst

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend planologisch regime	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
2.2.1 Karakteristieken omgeving	7
2.2.2 Randvoorwaarden voor de ontwikkeling	7
2.2.3 Inrichtingsvoorstel	8
3.BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	16
3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant	18
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Structuurvisie Boekel	20
4.PLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
4.1 Geluid	22
4.2 Luchtkwaliteit	23
4.3 Verkeer en parkeren	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Bodem	27
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Kabels en leidingen	29
4.8 Water	30
4.9 Ecologie	32
4.10 Archeologie	33
4.11 Cultuurhistorie	34
4.12 MER-beoordeling	35

5. JURIDISCHE PLANOPZET	37
5.1 Algemene opzet	37
5.2 Toelichting op de bestemmingen	37
5.3 Toelichting op de overige regels	38
6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
6.1 Kostenverhaal	40
7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	41
7.1 Afstemming omgeving	41
7.2 Wettelijk (voor)overleg	41
7.3 Vaststellingsprocedure	41
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Archeologische onderzoeken	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 5: M.e.r.-aanmeldnotitie	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 7: Stedenbouwkundig-landschappelijk inrichtingsplan	
Bijlage 8: Berekening stikstofdepositie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

Deze randvoorwaarden en uitgangspunten lijken voor de langere termijn een breed spectrum aan invullingsmogelijkheden te bieden, maar stellen ook een aantal voorwaarden waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Zo is het standpunt van het College dat solitaire woningbouw niet gewenst is. Verder is een ontwikkeling van een 'regulier' bedrijventerrein niet wenselijk, omdat dit tegen het regionale en provinciale beleid ingaat. Een gefaseerde ontwikkeling wordt het meest opportuun geacht. Ontwikkelaar en eigenaar hebben daarom – na overleg met de gemeente – gekozen voor het uitwerken van een gecombineerd woon-werk gebied. De gemeente heeft in haar vergadering van 31 maart 2020 besloten akkoord te gaan met de realisatie van vijf woon-werkkavels, mits er voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden.

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

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

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een perceel direct grenzend aan de oostzijde van de kern van Venhorst. Kadastraal staat het betreffende perceel bekend als 'Gemeente Boekel, sectie D, nummer 3162 en een deel van 3161' en heeft een oppervlakte van ca. 5.550 m². Het perceel wordt aan de westzijde begrenst door de Daandelendennen. Aan de zuidzijde vormt de woning aan de Daandelendennen 14 de plangrens. Aan de noordzijde vormt het doodlopende deel van de Daandelendennen de plangrens. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend planologisch regime

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

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

1.4 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

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

2.1 Huidige situatie

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



Figuur 2.1 Plangebied vanuit het noorden



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

2.2 Nieuwe situatie

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

2.2.1 Karakteristieken omgeving

Historie

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

Landschap

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

Dorpsrand

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

2.2.2 Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

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

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

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

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

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

2.2.3 Inrichtingsvoorstel

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

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



Figuur 2.3 Schets toekomstige situatie

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Conclusie

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

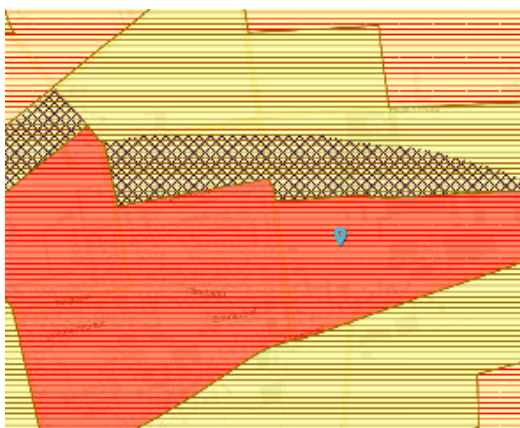
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

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

Doorwerking plangebied

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



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

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

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

Relevante verzorgingsgebied

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

Behoeftte aangetoond

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

- Boekel is een echte werkgemeente met veel lokale bedrijven, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. De gemeente wil zich in de toekomst als werkgemeente blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten de ruimte hebben om zich te ontwikkelen en daarnaast moet er ruimte zijn voor nieuwe ondernemers. Bovendien moeten er mogelijkheden worden geboden voor verplaatsing² (bijvoorbeeld ondernemers uit het buitengebied die zich op een woon-werklocatie in de kern willen vestigen).
- De strategie voor de Kraaiendonk in Venhorst is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. De gemeente Boekel wil in principe de bedrijven uit de gemeente Boekel de kans geven om zich in Boekel verder te ontwikkelen. Dit geldt voor bedrijven die reeds op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ook bedrijven van elders in de gemeente die vanwege ontwikkelingen in de kern en het buitengebied gedwongen zijn te verplaatsen³. Uit actuele gegevens van Funda in Business blijkt dat dit terrein momenteel bijna volledig ingevuld is.
- De gemeente Boekel wil in de toekomst voldoende ruimte bieden voor vestiging en uitbreiding van de plaatselijke bedrijven. Met de Vlonder in Boekel en Kraaiendonk in Venhorst heeft de

² Gemeente Boekel, Structuurvisie, 2011

³ Gemeente Boekel, Structuurvisie, 2011

gemeente Boekel twee industrieterreinen om te voorzien in de lokale behoefte. De laatste jaren is door het gemeentebestuur meer de nadruk gelegd op werkgelegenheid dan op het ruimte bieden aan zeer kleinschalige bedrijfsontwikkelingen. De ambitie is om voldoende bedrijfskavels voor de autonome groei voorradig te hebben. Mogelijkheden worden geboden voor de vestiging, continuering en ontwikkeling van (nieuwe) plaatselijke bedrijven. Indien noodzakelijk zal revitalisering van het terrein overwogen worden⁴.

- In 2008 heeft de gemeenteraad van Boekel besloten om geen nieuwe bedrijfswoningen meer toe te staan op bedrijventerreinen. Hierdoor is er vanaf die tijd een tekort ontstaan aan bedrijfskavels die de mogelijkheid bieden om een bedrijfswoning te realiseren. Omdat de aanvragen voor woon-werk locaties bleven binnenkomen bij gemeente Boekel is besloten om de locatie De Driedaagse te ontwikkelen. Deze locatie in de kern Boekel, geeft mogelijkheden om wonen met lichte bedrijvigheid te realiseren. De gemeente Boekel is gestart met de uitgifte van 14 bedrijfskavels met bedrijfswoning. De gronduitgifte van dit terrein verloopt voorspoedig, zo blijkt uit navraag. De uitgifte is in 2017 begonnen en moet eind 2021 afgerond zijn. De huidige stand van zaken is dat er 8 kavels zijn verkocht en 1 in optie. De kavels met de woning aan de straatzijde en de loods aan de achterzijde zijn het meest in trek. Op de site van de gemeente staat vermeld dat de kavels primair geschikt zijn voor lichte bedrijvigheid. Ook is de gemeente bezig met de ontwikkeling van bedrijventerrein De Zandhoek, ook te Boekel. Ten zuiden van de Zandhoek, in de oksel met de Runstraat komen in totaal 10 bedrijfskavels, waarbij ook de mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning is opgenomen. Hiervan zijn er nog maar enkele beschikbaar. De nog beschikbare kavelgrootten lopen uiteen van 2.282 m² tot 2.360 m². Het geheel is ingebed in een landelijke omgeving. Ook dit plan is te kenmerken als een kleinschalig bedrijventerrein met een dorps karakter. Het voorgaande is een indicatie dat er behoefte is aan woon-werk kavels.
- Om een actueel beeld te krijgen in de dynamiek van de bedrijfsruimte-markt in de gemeente Boekel en de kern Venhorst, is een Funda-analyse uitgevoerd voor gemeente Boekel (zie tabel 1). Dit geeft een indicatief inzicht in de dynamiek in de markt voor bedrijfsruimte, waarbij wordt opgemerkt dat de Funda-analyse gericht is op kavels met bestaande bebouwing en deze zijn minder in trek dan nieuwe kavels. Redenen hiervoor zijn dat de ondernemer bij een nieuwe kavel de mogelijkheid heeft om alle aspecten (hal, woning, indeling terrein) naar eigen wens in te invullen. Navraag bij een lokale makelaar bevestigt dit beeld. Toch geeft de Funda-analyse indicatief inzicht in de behoefte van woon-werk concepten. Dit gezegd hebbende, worden de navolgende conclusies getrokken uit de Funda-analyse:
 - Er staat slechts een beperkt aantal objecten te koop/te huur. Dit geeft een indicatie dat er behoefte is aan woon-werk concepten.
 - Uit tabel 1 blijkt dat het zwaartepunt van zowel het aangeboden aanbod (te huur of te koop) als de vraag naar bedrijfsruimte (verkocht/verhuurd) bestaat uit bedrijfsruimten in de oppervlakteklasse 100-500 m². Met 3 transacties is de vraag in absolute zin echter beperkt. Dit geldt eveneens voor het totaal aantal transacties. Ervan uitgaande dat slechts een deel van de kavel bebouwd wordt met de bedrijfsruimte/woning, is een kavelomvang van ca. 1.000 m² reëel.

⁴ Gemeente Boekel, Strategische visie 2025

Tabel 1: Aanbod en transacties bedrijfsruimten gemeente Boekel (bron: Funda, 2 oktober 2019)⁵

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

- Als aanvulling op de Funda-analyse zijn de transacties in de gemeente Boekel in de periode 2014-2019 geanalyseerd⁶. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er in totaal 18 koop- en huurtransacties hebben plaatsgevonden. Waarvan ca. de helft zich bevindt in de oppervlakteklasse 400-1.100 m². Uitgaande dat deze data tot stand komt door de maximale oppervlaktes te hanteren, geeft dit naast de Funda-analyse een tweede indicatie dat er vooral behoefte is aan kavels van ca. 1.000 m².
- Uit navraag bij een lokale makelaar blijkt dat ook kavels tussen de 2.000 en 3.000 m² in trek zijn. Gemeente Boekel groeit. De verwachting is dat zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens nog zal groeien richting 2030 en verder⁷. Hoewel deze groei niet 'een op één' gekoppeld is de algemene groei van bedrijvigheid, geeft het wel een indicatie dat er ook in de toekomst, ontwikkelkansen liggen voor bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de vraag naar woon-werk kavels.
- Noemenswaardig zijn de mogelijkheden voor commerciële dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid in relatie tot woon-werk concepten. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ZZP'ers met een beroep aan huis. Deze groep is de afgelopen jaren aan een opmars bezig. Voorbeelden zijn een makelaardij of een accountsbureau, maar ook bijvoorbeeld een ambachtsbedrijfje met een klein atelier. Opgemerkt wordt dat op schaalniveau van de kern Venhorst een adequate markt- en behoeftanalyse niet op te stellen is. Wel mag gesteld worden voor deze groeiende groep ondernemers nieuwe kavels interessant zijn. Het biedt hen de mogelijkheid een kleinschalig woon-werk concept te realiseren geheel naar eigen wens. Op de reguliere woningmarkt zijn woningen met een gescheiden kantoor of atelier dun bezaaid en bovendien veelal niet volledig naar wens van de ondernemer.
- De locatie biedt in beginsel mogelijkheden voor niet-commerciële woon-werk concepten (waaronder zorg), denk bijvoorbeeld aan een eerstelijns kliniek. Waarbij wordt opgemerkt dat gelet op clustering van publieksaanvullende functies deze primair in de dorpskern gevestigd zouden moeten worden. De sector niet-commerciële dienstverlening waaronder zorg is door haar veelzijdigheid in samenstelling en doelgroepen te breed om op dat niveau adequaat te kunnen bepalen of er een lokale behoefte bestaat. Vaak worden initiatieven en financiering van realisatie en exploitatie vooral gestuurd vanuit politiek-maatschappelijke overwegingen.

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

⁵ Bij de Funda-analyse zijn de maximale oppervlakte per advertentie als uitgangspunt gehanteerd.

⁶ Bron: vastgoeddata, peildatum oktober 2019.

⁷ CBS, statline, en Primos Prognose, ABF research 2019

Aanvaardbare ruimtelijk-economische effecten

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

- Het gebied ten noordwesten van het bestaande bedrijventerrein Kraaiendonk in Venhorst (waartoe Daandelendennen behoort) is de Structuurvisie en de Beheersverordening Venhorst aangeduid als 'afweegbaar gebied voor wonen'. Dit gebied kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen met bijbehorende voorzieningen. Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen in dit gebied moeten voldoen zijn:
 - De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
 - Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
 - Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan;
 - De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van de gemeente Boekel moeten meegenomen worden bij de planvorming.
- In het beoogde planinitiatief wordt aan beide voorwaarden voldaan, zo blijkt uit o.a. het stedenbouwkundig-landschappelijk inrichtingsplan zoals omschreven in hoofdstuk 2;
- Tot slot betreft het initiatief aan de Daandelendennen een gefaseerde en relatief kleinschalige ontwikkeling binnen een nichemarkt. Hierdoor zullen er naar verwachting geen onaanvaardbare effecten optreden binnen de markt voor woningen of bedrijven.

Mogelijke verkaveling

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

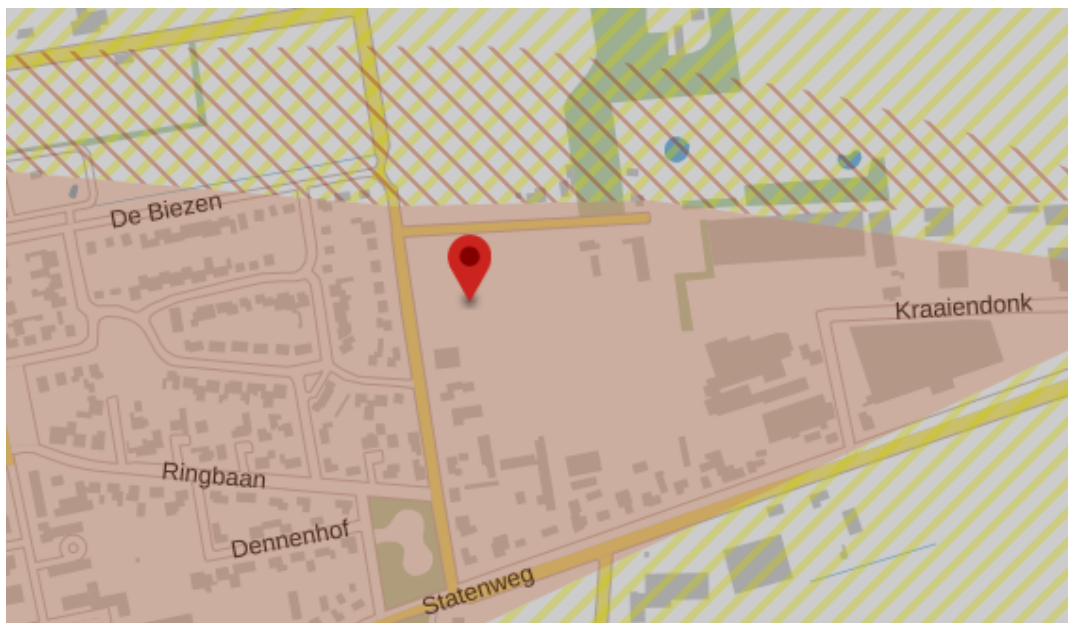
De vier structuren zijn:

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

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

Conclusie

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



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

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

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

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

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

Conclusie

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

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevings-verordening (Io) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Io is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Io zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van

belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

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

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

Doorwerking plangebied

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

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu

aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Doorwerking plangebied

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de lo kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

Doorwerking plangebied

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

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

Op de visiekaart is het plangebied aangemerkt als 'afweegbaar gebied voor wonen' (zie figuur 3.3). Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen.

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

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



Figuur 3.3 Uitsnede visiekaart Structuurvisie Boekel

Doorwerking plangebied

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

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

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

4.1 Geluid

Toetsingskader

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

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

Doorwerking plangebied

Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van een weg waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder een geluidszone geldt (alle wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger). In dit geval geldt voor een deel van de Daandelendennen, het deel aan de noordzijde van het plangebied een snelheidsregime van 50 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook het deel van de Daandelendennen waarvoor een 30 km/uur-regime geldt meegenomen in het akoestisch onderzoek. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het akoestisch onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

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

Het deel van de Daandelendennen waar een snelheidsregime geldt van 30 km/zone, hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 56 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 51 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder.

De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

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

4.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

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



Figuur 4.1: Meetpunten NSL-monitoringstool ten opzichte van plangebied

	Id	NO ₂ ug/m ³	PM ₁₀ ug/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5}	
	1	225896	14,2	17,5	6,1	10,5
	2	225894	14,2	17,5	6,1	10,5
	3	225884	14,2	17,5	6,1	10,5
	Norm		40	40	35	25

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

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

Aan de zuidzijde van het plan is een strook groen van circa 10 meter opgenomen. Eén van de achterliggende gedachten hierachter dat hier in de toekomst een ontsluiting van het achtererfgebied kan komen te liggen, mochten zich hier in de toekomst ontwikkelingen voordoen zoals dat in de onder andere de gemeentelijke structuurvisie – ter nadere afweging – is voorzien. Echter behoren, ter ontsluiting van dit gebied, een toekomstige ontsluiting via Kraaiendonk en/of Statenweg ook tot de

mogelijkheden. Een keuze is hierin nog niet gemaakt en is vooral afhankelijk van de uiteindelijke invulling van dit gebied. Het op voorhand meenemen van deze strook in onderhavig plan zorgt ervoor dat een ontsluiting aan deze zijn op voorhand niet onmogelijk wordt gemaakt.

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

Voor de woningen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

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

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

Voor de bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

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

De gemiddelde verkeersgeneratie per bedrijfsgebouw bedraagt op basis van de opgesomde uitgangspunten 4,8 verkeersbewegingen per 100m². In totaal zullen de vijf bedrijfsdelen van de kavels een maximale oppervlakte hebben van 1.710 m². De totale verkeersgeneratie ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten komt hiermee op 82 verkeersbewegingen per weekdagemaal (17,1 x 4,8).

De totale verkeersgeneratie van dit plan komt hiermee op 123 verkeersbewegingen per weekdagemaal (41 + 82). De verkeersintensiteit op de Daandelendennen zal door de ontwikkeling toenemen. Deze weg is berekend op deze extra verkeersbewegingen. Het gaat slechts om kleinschalige bedrijvigheid, waardoor groot en zwaar vrachtverkeer hier niet of nauwelijks te verwachten is. Het gaat om slechts vijf kleinschalige woonwerkbedrijven in categorie 1 en 2, waarbij het gaat om de voortzetting van een dergelijke functie aan de oostzijde van de weg Daandelendennen waar nu ook al beperkt vrachtverkeer rijdt. Het type bedrijvigheid wat hier beoogd is, zijn niet de ondernemingen met een grote verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer op de weg Daandelendennen is zodanig klein dat deze voor de gemeente acceptabel is zonder dat daarvoor aanpassingen aan het profiel gedaan hoeven te worden. Geconcludeerd wordt dan ook dat er redelijkerwijs geen onevenredig negatieve effecten of gevolgen te verwachten zijn.

Parkeren

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

In de CROW zijn geen specifieke cijfers opgenomen voor woon-werkkavels. Aangezien het in dit geval gaat om vrijstaande woningen, wordt voor de woningen in dit geval uitgegaan van de functie 'koop, vrijstaand'. Voor de bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van de functie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' (bedrijf met relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers). Het plangebied is gelegen op basis van de gebiedsindeling gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom'.

Op basis van vorenstaande uitgangspunten geldt een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn dit 11,5 (2,3 x 5), afgerond 12 parkeerplaatsen voor de woningen. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per 100m² bvo. De bedrijfsgebouwen hebben een maximale gezamenlijke oppervlakte van 1.710 m². Voor alle bedrijven samen betekent dit een parkeerbehoefte van afgerond 18 parkeerplaatsen (17,1 x 1).

Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁸

Twee omgevingstypen

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

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

⁸ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Venhorst. Er zijn in de buurt naast woningen ook (agrarische) bedrijven gelegen. Er kan daarom gesproken worden van gemengd gebied.

Statenweg 109

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

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

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

Effect van het initiatief op omliggende woningen

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

4.5 Bodem

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

Doorwerking plangebied

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

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

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

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

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

4.6 Externe veiligheid

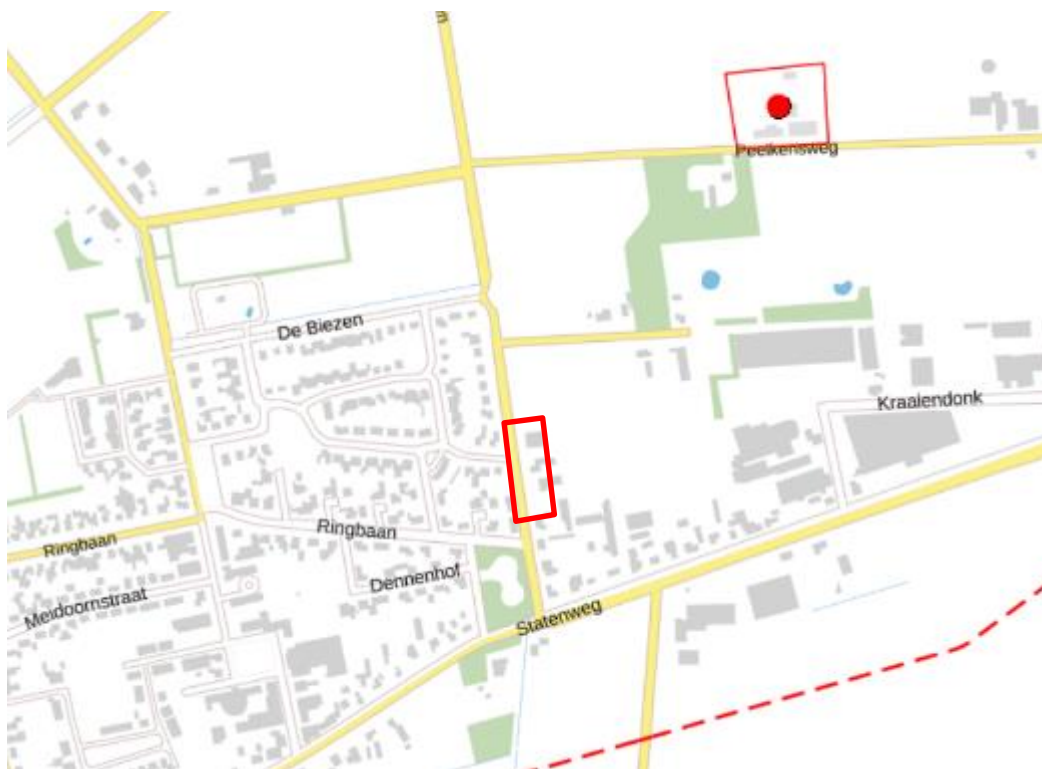
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

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

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

Doorwerking plangebied

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



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

4.7 Kabels en leidingen

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

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

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

4.8 Water

Bij ieder ruimtelijk plan is een watertoets verplicht, omdat de ontwikkeling geen negatieve invloed mag uitoefenen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de omgeving. Voor de ontwikkeling is daarom een waterparagraaf⁹ opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Hierna zijn de hoofdpunten vermeld.

Oppervlaktewater

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

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

Afvalwater

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

Hemelwater

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

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

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

⁹ Beknopte waterparagraaf Daandelendennen te Venhorst / AM202471, Aeres Milieu, 17 juli 2020

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Geheel perceel	5.550	5.550
Dakoppervlak, circa	0	2.300
Overig verhard, circa	0	500 + weg 300
Totaal verhard, circa	0	2.800 - 3100

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak met ca. 2.800 m² toeneemt. Met de ontsluitingsweg is dit ca. 3.100 m² verharding. Hierbij is een ruimte inschatting van de toekomstige verharding aangehouden zonder rekening te houden met aanvullende maatregelen.

Vanuit het waterschap en de gemeente is er een verplichting tot de aanleg van een compensatie / hemelwaterverwerking die bij voorkeur op eigen perceel ingepast wordt. Middels de rekenregel is de benodigde hemelwaterretentie berekend. Ter plaatse is geen reductiefactor van toepassing waardoor 60 mm berging ingepast dient te worden. Voor het gehele plangebied bedraagt de retentiehoeveelheid ca. 168 m³ tot ca. 186 m³. Globaal dient er per kavel ca. 33,6 m³ en voor de ontsluitingsweg ca. 18 m³ hemelwater verwerkt te worden (afhankelijk van de uiteindelijke planinvulling).

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

Gezien de optredende GHG op ca. 20,9 m +NAP wordt de realisatie van een bovengrondse infiltratievoorziening geadviseerd. Uitgangspunt is dat iedere kavel zijn eigen hemelwater verwerkt. Omdat nog geen nadere invulling van de kavels / weg bekend is, zijn hieronder mogelijke verwerkingsmogelijkheden opgesomd gerekend voor een retentie van ca. 33,6 m³:

- Aanleg van een wadi of greppel nabij de perceelsgrens nabij het bedrijfspand of woning (ca. 21 x 4 x 0,5 m of 40 x 1,7 x 0,5m) of door verbreding van de bestaande greppel nabij de weg op eigen perceel.
- Aanleg van een halfverharding of waterpasserende bestrating.
- Aanleg groendak op bedrijfsgebouw en/of carport. Bij voldoende dikte kan hierin tot 60 mm verwerkt worden.
- Aanleg verlaagde tuin/groenstrook rondom het bedrijfspand. Komvorm van 10-20 cm neemt echter veel ruimte in.
- Aanleg oppervlakkige ondergrondse hemelwatervoorziening zoals grindkoffer, rockflow (steenwol) of waterblock (waterkelder). Dit kan onder de oprit aangelegd worden. Rockflow heeft een hogere buffercapaciteit dan grind waardoor op een kleiner oppervlak meer waterberging ingepast kan worden. Aandachtspunt is een voorzuivering om
- dichtslibben te vermijden.
- een combinatie voor bovenstaande oplossingen.
- in overleg nabij de planontwikkeling (bijvoorbeeld oost- of zuidelijk) een centrale hemelwatervoorziening aanleggen.

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

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek¹⁰ is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Conclusies gebiedsbescherming

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

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

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

Beschermde bomen

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

¹⁰ Quicksan flora en fauna Daandelendennen te Venhorst, BRO, 15 mei 2020

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

Conclusie houtopstanden

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

Conclusie soortbescherming

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

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

4.10 Archeologie

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

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

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

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.11 Cultuurhistorie

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

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

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

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



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

Conclusie

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

4.12 MER-beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

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

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Bedrijf – Woon-werk

Deze bestemming vormt de hoofdbestemming van het plan en is in het grootste deel van het plangebied opgenomen. Gekozen is voor een bestemming met een relatief flexibel in te vullen opzet, waarbij de randvoorwaarden in de planregels zijn opgenomen.

Binnen de bestemming zijn maximaal 5 bouwpercelen (woon-werkkavels) toegestaan met een minimale oppervlakte van 1.000 en een maximale oppervlakte van 2.000 m². Op een bouwperceel is toegestaan maximaal één bedrijf in milieucategorie 1 of 2, uitsluitend in combinatie met het wonen in een bedrijfswoning. Daarbij is de zone waarin de bedrijfswoningen zijn toegestaan aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Aldus wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen woon- en bedrijfszone, om zodoende de beeldkwaliteit van de straat te behouden. In de bouwregels zijn de randvoorwaarden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken opgenomen. Dit betreft onder meer (onderlinge) afstandseisen, oppervlakte/inhoud en goot- en bouwhoogten.

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

Groen

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

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

5.3 Toelichting op de overige regels

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

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepalingen zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Overige regels

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

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

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

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

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

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

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

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

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

7.1 Afstemming omgeving

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

7.2 Wettelijk (voor)overleg

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

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

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken vanaf 29 oktober 2020 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Binnen deze periode zijn in totaal 7 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst. De

zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enige aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het plan is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Parallel aan de vaststellingsprocedure is nogmaals een informatieavond gehouden en zijn individuele gesprekken gevoerd met indieners van zienswijzen.

De zienswijzen en de resultaten van deze gesprekken hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologische onderzoeken

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Waterparagraaf

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: M.e.r.-aanmeldnotitie

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7: Stedenbouwkundig-landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 8: Berekening stikstofdepositie

Daandelendennen, Venhorst

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf - Woon-werk	9
Artikel 4	Groen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 10	Overgangsrecht	18
Artikel 11	Slotregel	19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Daandelendennen, Venhorst met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHVENdaandelenden-VA01 van de gemeente Boekel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanbouw/uitbouw:

een met een hoofgebouw verbonden ruimte die in directe verbinding staat met het hoofgebouw zoals een serre, bijkeuken of garage.

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in een woning of bijgebouw(en) van een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.9 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.10 bestaande bebouwing:

bebouwing, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, of bebouwing die rechtens mag worden gebouwd op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.

1.11 bestaand gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft verkregen.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak.

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.20 detailhandel

bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 erf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

1.22 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.25 peil:

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.26 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.27 ondergeschikte functie:

een functie van zeer beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang zodat de hoofdfunctie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.28 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.29 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.30 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.31 risicovolle inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.32 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aan en/of uitlokken.

1.34 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.35 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.36 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.37 wonen:

het bewonen van een woning of bedrijfswoning.

1.38 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorste-nen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Woon-werk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Woon-werk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de vestiging en/of uitoefening van bedrijven met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.2;
- b. wonen in bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding;
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. kantoren als ondergeschikte functie;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m² en niet meer bedragen dan 2.000 m²;
- b. Per bouwperceel is slechts één bedrijf toegestaan;
- c. Er zijn maximaal 5 bouwpercelen toegestaan;
- d. Voor de gronden gelegen achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60%;
- e. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien tevens een bedrijfswoning wordt gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van het bedrijfsgebouw tot de erfgronden dient minimaal 3 m. te bedragen, met dien verstande dat de afstand tot de aan het openbaar gebied grenzende perceelsgrenzen minimaal 5 m. dient te bedragen, met dien verstande dat de afstand tot de voorste perceelsgrens voor zover grenzend aan de weg Daandelendennen minimaal 7 m. bedraagt.
- b. De afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen dient minimaal 3 m. te bedragen, met dien verstande dat:
 1. bedrijfsgebouwen te allen tijden achter de achtergevel van de bedrijfswoning dienen te worden gerealiseerd;
 2. de bedrijfsgebouwen te allen tijden achter (het verlengde van) de voorgevel van om de hoek gelegen bedrijfswoning(en) dienen te worden gerealiseerd;
- c. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bedrijf is maximaal één vrijstaande bedrijfswoning toegestaan.
- b. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
- c. De afstand van bedrijfswoningen tot de voorste perceelsgrenzen, danwel tot de zijdelingse

perceelsgrens voor zover deze zijdelingse perceelsgrens grenst aan het openbaar gebied, bedraagt minimaal 5 m, met dien verstande dat de afstand tot de voorste perceelsgrens voor zover grenzend aan de weg Daandelendennen minimaal 7 m. bedraagt.

- d. De afstand van bedrijfswoningen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 3 m.
- e. De afstand tussen bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen dient minimaal 3 m. te bedragen, met dien verstande dat bedrijfswoningen te allen tijden voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste bedrijfsgebouw dienen te worden gerealiseerd.
- f. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
- g. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- h. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bij een bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd en dienen te allen tijden achter (het verlengde van) de voorgevel van om de hoek gelegen bedrijfswoning(en) dienen te worden gerealiseerd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 60 m² per bouwperceel.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e. Voor de voorgevellijn mogen uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
 - 3. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 4. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De (bouw)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (bouw)hoogte voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m..
- b. De (bouw)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan bedragen 4 m.
- c. Carports en overkappingen mogen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De carports en overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.
 - 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Gebruik bedrijfsgebouwen uitsluitend in combinatie met bedrijfswoning*

Het in gebruik nemen en houden van bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien tevens een bedrijfswoning is gebouwd en de bedrijfswoning ook als zodanig in gebruik wordt gehouden.

3.3.2 *Bedrijven*

Vestiging en/of uitoefening van bedrijven als bedoeld in lid 3.1 onder a is toegestaan, mits het bedrijven genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 betreft, met uitzondering van:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen.

3.3.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het in gebruik nemen en houden van bedrijfsgebouwen en/of bedrijfswoningen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 2 is uiterlijk één jaar na eerste ingebruikname van een bedrijfswoning of bedrijfsgebouw gerealiseerd;
- b. de onder a bedoelde landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

3.3.4 *Waterberging*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Bedrijf - Woon-werk' wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van de gronden en/of bebouwing voor de in lid 3.1 bedoelde doeleinden, zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.4.1 *Afwijken van Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2 onder a voor het toestaan van bedrijvigheid die niet voorkomt in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met milieucategorie 2.

3.4.2 *Waterberging*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.4 als het realiseren van de vereiste waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. voorzieningen voor verkeer en verblijf met bijbehorende verhardingen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
- met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Waterberging

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Groen' wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van de gronden en/of bebouwing voor de in lid 4.1 bedoelde doeleinden, zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Waterberging

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1 als het realiseren van de vereiste waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Balkons mogen voor de voorgevellijn worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de diepte gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de voorgevel waaraan wordt gebouwd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij een woning, alsmede van bedrijfswoningen, als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor coffeeshops en smartshops;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, behoudens het in lid 3.1 bepaalde;
- e. het gebruik van de gronden voor buitenopslag;
- f. het gebruik van de bouwwerken voor kamerverhuur.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen aan het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwperceel zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeereis

- a. Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van gebruiksfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (CROW, publicatie 381, maart 2019)" opgenomen gemiddelde normen op eigen terrein op of onder het gebouw dan wel op het bij het gebouw behorende perceel aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Als de onder a genoemde normen worden gewijzigd, c.q. worden vervangen door gemeentelijke parkeernormen, wordt met die wijziging rekening gehouden.

9.2 Afmetingen parkeerruimte

De in het artikel 9.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het artikel 9.1 en/of 9.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst'.

Daandelendennen, Venhorst

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	4
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing	8

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
			10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0111, 0113	011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
014	016	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162	Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
1552	1052	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	1 - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	A Kantoorachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
316	293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
361	9524	2 Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E2 - blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	3 - zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES			
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1	
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2	
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1	
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1	
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1	
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1	
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1	
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1	
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1	
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1	
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2	
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1	
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1	
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1	
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
9234	8552	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041	Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	F Sportscholen, gymnastiekhallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9301.3	96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9304	9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10	D 1	1 P	1		

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

4 Landschap

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

6. Perceel scheiding in de vorm van een knip- en scheerheg;
7. Oostelijke rand ingepast in de vorm met een houtsingel, deels op eigen perceel, met gebiedseigen struikgewassen en bomen;
8. Aanleg (tijdelijk) bloem- en kruidenrijk grasland;
9. Planten gebiedseigen bomenrij;
10. Behoud bestaande bomen;
11. Aanplant struweel.



Figuur 13: Uitsnede schetsontwerp

Inrichtingsmaatregelen

Met de inpassing wordt aangesloten op de aanwezige landschapskenmerken en kansen voor natuurontwikkeling. Het open karakter van het landschap blijft waar mogelijk behouden.

6. Perceel scheiding in de vorm van een knip- en scheerheg;
Door de scheidingen van de percelen vorm te geven in de vorm van een knip- en scheerheg wordt enerzijds een eenduidige groene uitstraling gecreëerd. Tevens zorgt dit dat een deel van het aanzicht van de bedrijfsgebouwen gecamoufleerd worden en hiermee een zachtere overgang naar het landschap plaatsvindt.

7. Oostelijke rand ingepast in de vorm met een houtsingel, deels op eigen perceel, met gebiedseigen struikgewassen en bomen;

Aan de oostzijde wordt een houtsingel van circa 5 meter ingepast als gewenste passende afronding van de dorpsrand. Tevens sluit het aan op de erven aan de noord en oostzijde van het plangebied (en in het gehele buitengebied) welke eveneens zijn omzoomd door een houtsingel. Deze houtsingel wordt deels op de woon- werkpercelen aangeplant (circa 3 meter).

8. Aanleg (tijdelijk) bloem- en kruidenrijk grasland;

Aan de zuidzijde is een strook van circa 10 meter gereserveerd voor een eventuele toekomstige ontsluitingsweg. De aanleg van een bloem- en kruidenrijk grasland verhoogt op zeer korte termijn de belevingswaarde en zorgt voor een vriendelijke aanblik. Daarnaast levert het een bijdrage aan het trekken van veel insecten als hommels en vlinders. Hiermee wordt ingespeeld op de landelijke afname van het aantal insecten. Daarnaast biedt het naar de toekomst toe

mogelijkheden om deze strook op relatief eenvoudige wijze opnieuw in te richten;

9. Planten gebiedseigen bomenrij.

Aanplanten bomenrij ten behoeve van een volwassen begeleiding van de toekomstige ontsluitingsweg naar het achterliggend gebied. Daarnaast biedt het in combinatie met het bloem- en kruidenrijk grasland een divers en aantrekkelijk aanbod voor flora en fauna.

10. Behoud bestaande bomen

Het plangebied grenst langs twee zijdes aan de Daandelendennen. De doorgaande weg ver-loopt noord-zuid en maakt ter hoogte van het plangebied een doodlopende insteek naar het oosten toe waarlangs een aantal erven ontsloten worden.

In oost westelijke richting begeleid en begrenst een enkele rij reeds aangeplante kastanjabomen (*castanea sativa*) de Daandelendennen en het plangebied. Te midden van deze rij is binnen het ontwerp een enkele uitrit ingetekend, de onderlinge plantafstand van ca. 8m biedt hiertoe ge-noeg ruimte.

De doorgaande weg langs de rand van de kern heeft een wat meer volwassen beeld. Hier zorgt een laan van lindes, voor een vriendelijke overgang naar omliggend gebied. Deze zijn halver-wege de 20ste eeuw aangeplant en opgenomen als waardevolle bomen op de kaart 'Beschermd bomen Boekel'.

In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze bomen, door de ruime afstand en vrije ligging kan gesteld worden dat er voldoende wortelruimte beschikbaar is en met de uitvoering van het ontwerp geen ingrepen voorzien zijn welke effect zouden hebben op het wortelstelsel.

11. Aanplant struweel

Diverse opgaande groene beplantingsstructuren langs de perceelranden zorgen voor een aangenaam en (bio)divers landschap. Als onderdeel van de inpassing wordt voorgesteld langs de noordzijde een struweelhaag aan te brengen. Zo ontstaat tegen de bomenrand een soortenrijke overgangssituatie ten goede van de biotoop van o.a. amfibieën en kleine zoogdieren. Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid, voedsel en creëren daarmee een leefomgeving voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten.

Beheer en onderhoud

- Regelmatig scheren van de haag: minimaal eens per jaar (voor- en/of najaar). De nieuwe aanplant moet als jonge haag geregeld getopt worden voor een goede en dichte vertakking;
- De houtsingel kan gesnoeid worden als het de gewenste eindhoogte heeft bereikt, daarna 2x per jaar snoeien in voor- en najaar;
- Bloem- en kruidenrijk grasland buiten hekwerk jaarlijks 1-2 x maaien en afvoeren;
- De bomenrij periodiek knotten om de 5 - 7 jaar.

Inrichtingselement	Voorgestelde sortiment	Verband
6 Perceel scheiding	Haagbeuk <i>Plantmaat aanplant: 60-80, Eind-hoogte: 2m.</i>	10 stuks per m ¹ , dubbele rij in driehoeksverband
7 en 11 Houtsingel	<u>Heesters</u> 20% meidoorn 15% hazelaar 15% gele kornoelje 10% hulst 10% rode kornoelje 10% kardinaalsmuts 10% krent <i>Plantmaat aanplant: 80-100, Eind-hoogte: 4m</i> <u>Boomvormers</u> 10% ruwe berk en zomereik <i>Plantmaat aanplant: 14-18, Eindhoogte: 25m</i>	Driehoeksverband (1x1m)
8 Bloem- en kruidenrijk grasland	10% Achillea millefolium - Duizendblad 10% Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid 10% Leontodon autumnalis - Vertakte leeuwentand 10% Leucanthemum vulgare - Gewone margriet 10% Lotus corniculatus - Gewone rolklaver 10% Plantago lanceolata - Smalle weegbree 10% Prunella vulgaris - Gewone brunel 10% Ranunculus acris - Scherpe boterbloem 10% Trifolium arvense - Hazenpootje 10% Trifolium repens Friesch-Groninger witte klaver	nvt
9 Gebiedseigen bomerij	Ruwe berk en/of zomereik <i>Plantmaat aanplant: 14-18, Eindhoogte: 25m</i>	Plantafstand tussen de 12 en 20m

Tabel 3: Inrichtingsmaatregelen

