

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN RUIMTE-VOOR-RUIMTEWONING

Volkelseweg

NL.IMRO.0755.BPHBGvolkelseweg.V002

Opdrachtgever

M.P.T.M.G. van Uden
Pinksterbloem 50
5427 BW BOEKEL

ZLTO

Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSC.
Augustus 2016 (gewijzigd februari 2017)
Projectnummer 2015001557

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81
M 06 – 21 23 26 19

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied en plangrens.....	3
1.3 Wettelijk kader.....	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Het plan	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. Planologisch beleidskader	10
3.1 Provinciaal beleid.....	10
3.2 Gemeentelijk beleid	12
4. Ruimtelijke aspecten	14
4.1 Flora en fauna	14
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	15
4.3 Stedenbouw en volkshuisvesting	16
4.4 Mobiliteit en parkeren.....	18
4.5 Technische infrastructuur.....	18
5. Milieuaspecten	19
5.1 Bodem	19
5.2 Geluid	19
5.3 Luchtkwaliteit.....	19
5.4 Externe veiligheid	20
5.5 Geurhinder	21
5.6 Bedrijven en milieuzonering	23
5.7 Duurzaam bouwen	24
6. Waterparagraaf	25
6.1 Inleiding	25
6.2 Beleid.....	25
6.3 Waterhuishoudkundige situatie.....	26
6.4 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	26
6.5 Afweging met betrekking tot wateraspecten	27
6.6 Conclusie.....	28
7. Uitvoerbaarheid	29
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.2 Economische uitvoerbaarheid	29
7.3 Grondexploitatie	29
7.4 Planschade	30
8. Juridische planopzet	31
8.1 Uitgangspunten	31

8.2	Bestemmingen	31
9.	Procedure	32

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend bij de gemeente Boekel voor medewerking aan de bouw van een vrijstaande woning op het aan het cliënt toebehorend perceel aan de Volkelseweg ong. te Boekel kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 193.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel heeft bij brief van 2 september 2015 (briefnr. AU/040643, zaaknr. Z/023147) te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van één woning op het betreffende perceel in ruil voor de aankoop van een bouwrecht uit het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Na de ter inzage legging van het voorontwerpplan is gebleken dat het aankopen van een ruimte-voor-ruimte titel de voorkeur geniet boven het aankopen van een bouwrecht uit het gemeentelijke woningbouwprogramma. Onderhavig initiatief richt zich op het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning op het perceel aan de Volkelseweg ong. te Boekel.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van Boekel in het bebouwingslint aan de Volkelseweg. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 193. Het plangebied is 1.500 m² groot en omvat het noordelijke deel van het agrarische perceel om de nieuwe woning stedenbouwkundig en landschappelijk goed in te kunnen passen.



Figuur 1-1 *Indicatieve aanduiding plangebied*

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. De regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planshade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;

- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2. HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Volkelseweg ong. te Boekel, gelegen tussen de Volkelseweg 18 en 22. Deze straat maakt deel uit van het Woonwerklandschap. Het woonwerklandschap bestaat uit het geheel van bebouwingslinten en buurtschappen met daartussen overwegend open ruimtes. Ten zuiden van de locatie ligt de woonbebouwing van de kern Boekel, ten oosten en westen is het agrarisch buitengebied. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijvigheid.

Het plangebied is heden onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het perceel heeft een totale omvang van 17.630 m², waarvan 1.500 m² bestemd is voor onderhavige ontwikkeling.

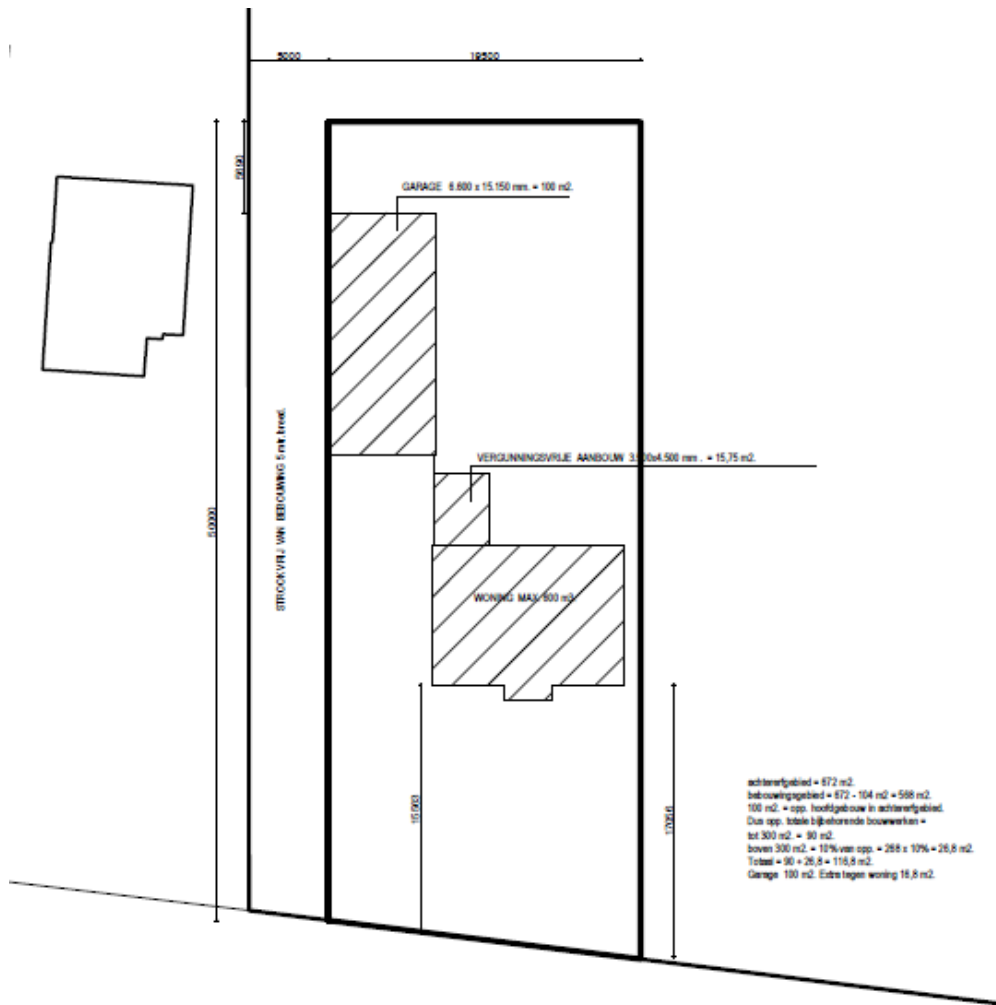
De locatie wordt ontsloten via de Volkelseweg. De Volkelseweg sluit in zuidelijke richting aan op de bebouwde kom van Boekel en in noordelijke richting op de bebouwde kom van Volkel. Ter hoogte van het plangebied is geen wegbegeleidende beplanting aanwezig. Wel is groen aanwezig als terreinafscheidingen en op perceelgrenzen en aan de achterzijde aan de Molenwijk is een groter bosschage gelegen.



Figuur 2-1 Plangebied vanuit zuidelijke richting

2.2 Beoogde situatie

Het initiatief is erop gericht om op het perceel aan de Volkelseweg ong. een ruimte-voor-ruimte woning op te richten. Voor de ontwikkeling van het perceel is voor de woning een schetsplan opgesteld (Tekenbureau Gerrit van de Rijt, 21 oktober 2015) dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de westzijde van het plangebied. De vormgeving van de woning zal aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.



Figuur 2-2 Situatietekening



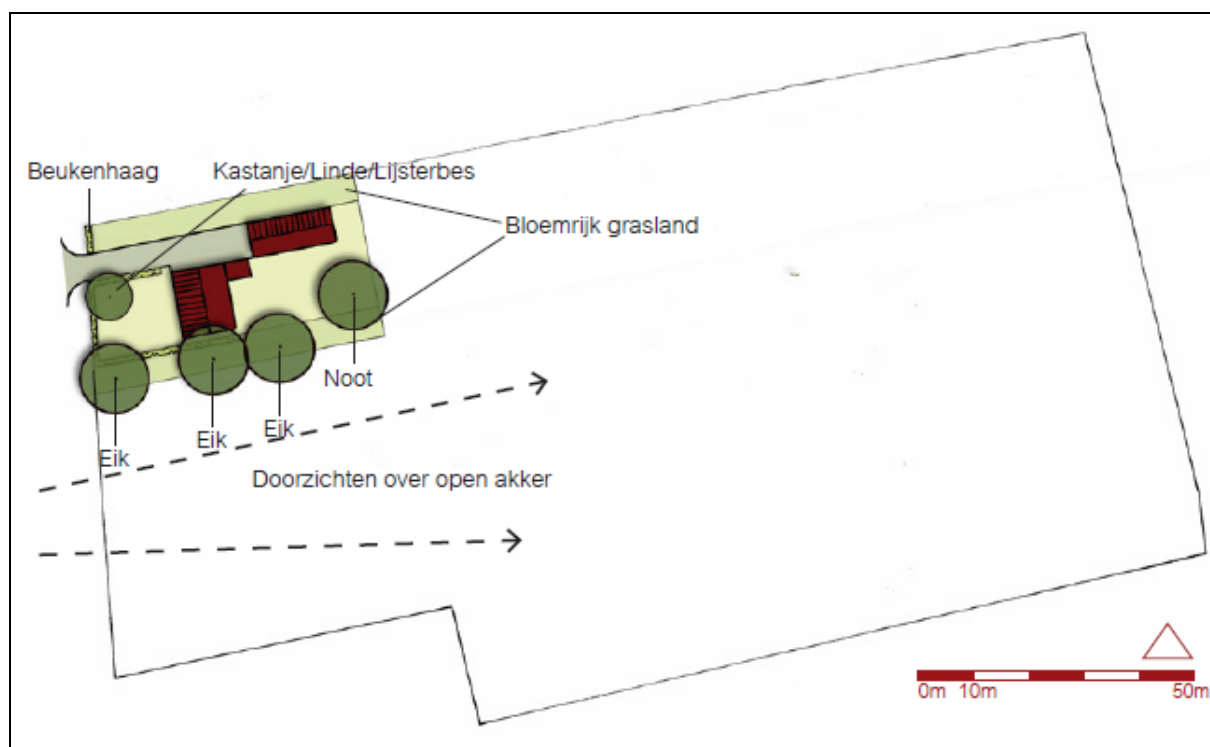
Figuur 2-3 Vooraanzicht

Bij het ontwerp van de woning zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

- inhoud maximaal 600 m³;
- goothoogte van maximaal 4,5 m.;
- bouwhoogte van maximaal 10,0 m.;
- minimaal 3,0 m. uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- vrijstaande bijgebouwen;
- oppervlakte bijgebouwen max. 100 m²;
- parkeren op eigen erf;
- op voldoende afstand van de Volkelseweg i.v.m. geluidhinder.

Voor bouwregels wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied, zoals die gelden voor burgerwoningen.

In navolging van het beleid 'Vitaal buitengebied Boekel' en de beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte-woningen Boekel' dient de ontwikkeling van een woning gepaard te gaan met een passende landschappelijke inpassing. Hiertoe is er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (Verhoeven | De Ruijter, 6 december 2015).



Figuur 2-4 Landschappelijk inrichtingsplan

Bij het opstellen van het inrichtingsplan waren de volgende ontwerppunten van toepassing:

- ligging van nieuwe kavels/erven aan het bebouwingslint;
- doorzicht door open ruimte naar het achterland, behoud zichtlijnen;
- beplante randen van de open akkers;
- besloten erf/kavelinrichting aan rand open akker middels toepassing van boomgroepen, boomgaarden en boomsingels e.d.;
- landschapselementen begeleiden de open ruimten.

Zoals op de tekening aan de linkerzijde te zien, is er voor gekozen om het woonperceel aan de noordelijke zijde van het kavel te plaatsen dichtbij de Volkelseweg. Dit zorgt ervoor dat zij duidelijk onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing. De kavel zelf wordt ingepast in het landschap met aan de voor- en zuidzijde beukenhagen en twee inheemse vrijstaande bomen (eik, noot). Tussen het bouwperceel en het akkerland is het voorstel om een tweetal landschapsbomen toe te passen, om zo het erf meer groen en naar de omgeving in te passen.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant beschikt over een structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 19 maart 2014 herziend in werking is getreden. In de structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en is tevens voorzien van de aanduiding 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en 'zoekgebied verstedelijking'.

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid zoals dat ook geldt voor het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. In aanvulling daarop wil de provincie binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. Onderhavig plan kan enkel doorgang vinden indien de nieuwe functie niet strijdig is met de agrarische functie. Het plangebied is gelegen in het woonwerklandschap dat bestaat uit het geheel van bebouwingslinten en buurtschappen met daartussen overwegend open ruimtes. De agrarische hoofdfunctie van dit deel van de Volkelseweg is al verloren gegaan en er is heden sprake van een sterk gemengd landelijk gebied. Een verdere vermenging van functies door het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning in dit lint zal hier verder geen gevolgen meer voor hebben.



Figuur 3-1 Uitsnede structuurvisie Ruimte Ordening Noord-Brabant

Naast de structuurvisie kent de provincie Noord-Brabant een Verordening Ruimte. De Verordening Ruimte 2014 is op 1 juli 2015 in werking getreden. De Verordening geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de Verordening Ruimte maakt het plangebied onderdeel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en is tevens voorzien van de aanduiding 'doorgroeigebied glastuinbouw' en 'integratie stad-land'.



Figuur 3-2 Uitsnede Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant

In artikel 7.8 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat onder voorwaarden een bestemmingsplan de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel ten behoeve van de bouw van één woning kan toestaan. Als voorwaarden wordt gesteld dat:

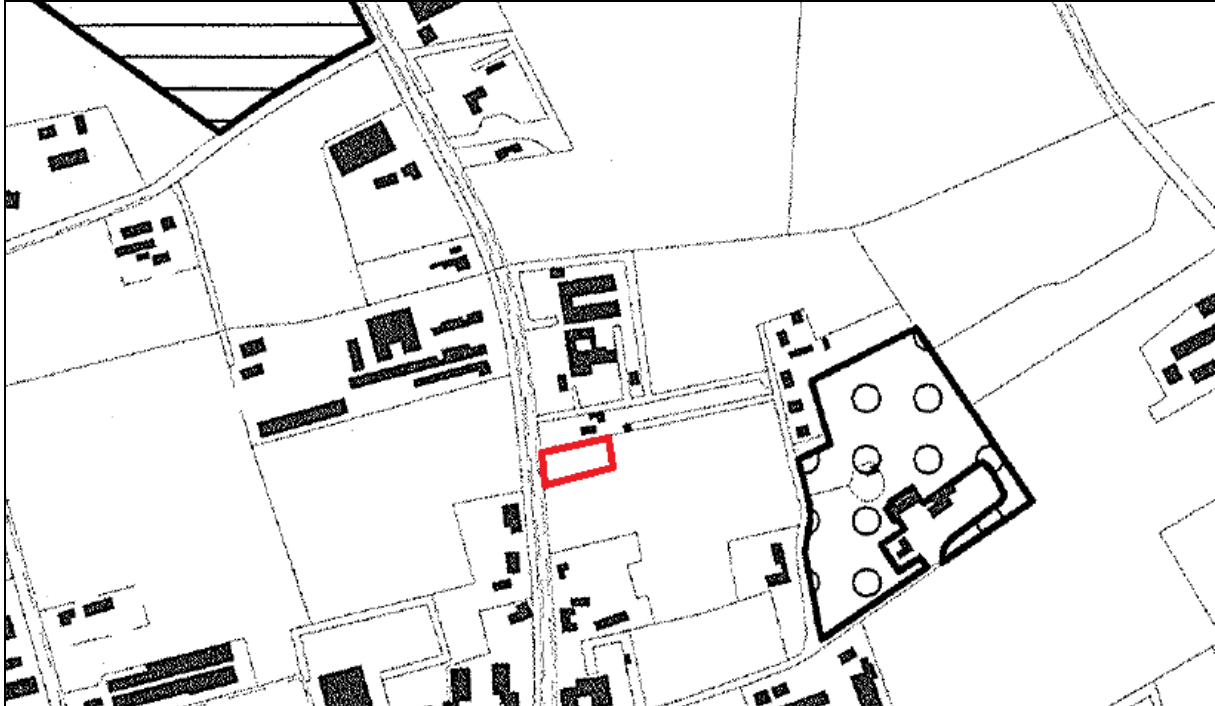
- er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor)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

Er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als één of meerdere varkens- of pluimveehouderijbedrijven beëindigd zijn, 1.000 m² aan opstallen gesloopt zijn en 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald zijn met de daaraan gekoppelde verplichtingen voor het beëindigd houden van het veehouderijbedrijf. Hiertoe heeft initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel betrokken van de gemeente Boekel.

In paragraaf 2.2 is reeds uiteengezet dat er door een landschapsarchitect een inrichtingsplan is opgesteld waarmee invulling wordt gegeven aan de goede landschappelijke inpassing. Het initiatief richt zich op de ontwikkeling van één enkele ruimte-voor-ruimte woning, zonder dat er nog andere ontwikkelingen in het verschiet liggen. Van een aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling is in deze geen sprake. Een en ander wordt geborgd in een anterieure overeenkomst.

3.2 Gemeentelijk beleid

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2005 van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 15 maart 2006, ged. goedgekeurd door GS d.d. 22 november 2006, uitspraak Raad van State d.d. 5 maart 2008). In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarisch gebied'.



Figuur 3-3 Uitsnede plankaart gebiedsbestemmingen bestemmingsplan Buitengebied Boekel

De nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiermee komt gelijktijdig de agrarische bestemming te vervallen.

Naast het bestemmingsplan dient er tevens aan de Structuurvisie Boekel getoetst te worden. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat aangeduid is als woonwerklandschap. Binnen dit gebied is het toevoegen van nieuwe woningen mogelijk onder de voorwaarde dat:

1. De waardevolle open ruimtes tussen de linten en buurtschappen gehandhaafd blijven en mogelijk versterkt worden;
2. De doorzichten vanuit de omliggende structuren op de open ruimtes dienen te worden gehandhaafd.
3. Ontwikkelingen samen dienen te gaan met de verbetering van de landschappelijk elementen.
4. De kleinschalige kwaliteit van het landschap niet mag worden aangetast en activiteiten geen overlast voor de omgeving mogen veroorzaken;
5. De linten en buurtschappen niet aan elkaar mogen groeien.
6. Gestimuleerd wordt om vrijkomende ontsierende gebouwen die landschappelijk niet gunstig liggen, te slopen in ruil voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Zoals uit de ontwerprichtlijnen is gebleken is bij het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van de beoogde woning rekening gehouden met bovenstaande voorwaarden.

De structuurvisie Boekel is nader uitgewerkt in de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel. In de beleidsvisie heeft de gemeente Boekel gekozen voor een ordeningsprincipe op basis waarvan vormen van gebruik van het grondgebied van de gemeente wordt afgewogen aan de hand van de volgende vier principes:

1. Zonering prioritaire functies
2. Bijdragen aan de kwaliteit van het landschap
3. Zonering dynamiek-luwte-rust
4. Behoud van de balans

Voor wat betreft de zonering van de prioritaire functies en de zonering dynamiek-luwte-rust en het behoud van de balans hiertussen is de locatie gelegen in het woonwerklandschap. Hier is sprake van een grote verwevenheid van agrarische en niet-agrarische functies. Losstaande ontwikkelingen worden hier mogelijk geacht. Het toevoegen van een enkele vrijstaande woning past dan ook binnen de vormen van prioritair gebruik binnen dit gebied. Gezien dat het plangebied in een dynamische omgeving gelegen is, is sprake van een versterking van de functionele karakteristiek. Door het toevoegen van een enkele vrijstaande woning aan het bebouwingslint zal de balans tussen stedelijke gebied en buitengebied niet verstoord worden. Het is immers maar een relatief kleinschalige ontwikkeling.

Op de visiekaart is het plangebied geduid als een onbebouwde ruimte. Vanaf de Volkelseweg zijn er waardevolle zichtlijnen naar gronden met een waardevolle openheid. Uit de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet is gebleken dat de waardevolle openheid intact blijft en vanaf de Volkelseweg resteert een onbebouwd gebied waarbij de zichtlijn weliswaar verschuift, maar nog steeds duidelijk herkenbaar aanwezig is. Door onderhavige ontwikkeling worden de aanwezig waarden niet onevenredig geschaad, zodat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de visiekaart.

Het beleid aangaande ruimte-voor-ruimte woningen is nader uitgewerkt in de beleidsregel Ruimte voor Ruimte – gemeente Boekel. Naast de regels zoals opgenomen in de Verordening Ruimte gelden de navolgende aanvullende voorwaarden:

- Lokale kwaliteitsverbetering is verplicht
- Uitgangspunt is een vrijstaande burgerwoning met een bouwvlak van tenminste 1.000 m²
- Milieutechnisch moet er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
- Nieuwe kavels moeten rechtstreeks ontsloten worden op de openbare infrastructuur

De lokale kwaliteitsverbetering wordt bereikt door een ruimte-voor-ruimte titel te betrekken van de gemeente Boekel. Deze kavels zijn via de RBV-regeling gekoppeld aan reeds uitgevoerde sanering en beëindiging van intensieve veehouderijen in Boekel. Zoals uit de ontwerprichtlijnen van de woning is gebleken is bij het stedenbouwkundige ontwerp van de beoogde woning rekening gehouden met de uitgangspunten voor de woning en de ontsluiting.

In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de milieutechnische aspecten en hoe dit zich verhoudt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vooruitlopend hierop wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte – gemeente Boekel.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Beschermde Natuurmonument Dommelbeemden op een afstand van ca. 13 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied is momenteel in intensief agrarisch gebruik als agrarische cultuurgronden met wisselende éénjarige gewassen. Het perceel wordt jaarlijks intensief bewerkt door het ploegen van de gronden en zaaien en oogsten van de gewassen. De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is niet waarschijnlijk.

Het plan heeft ook mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of foerageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim

voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

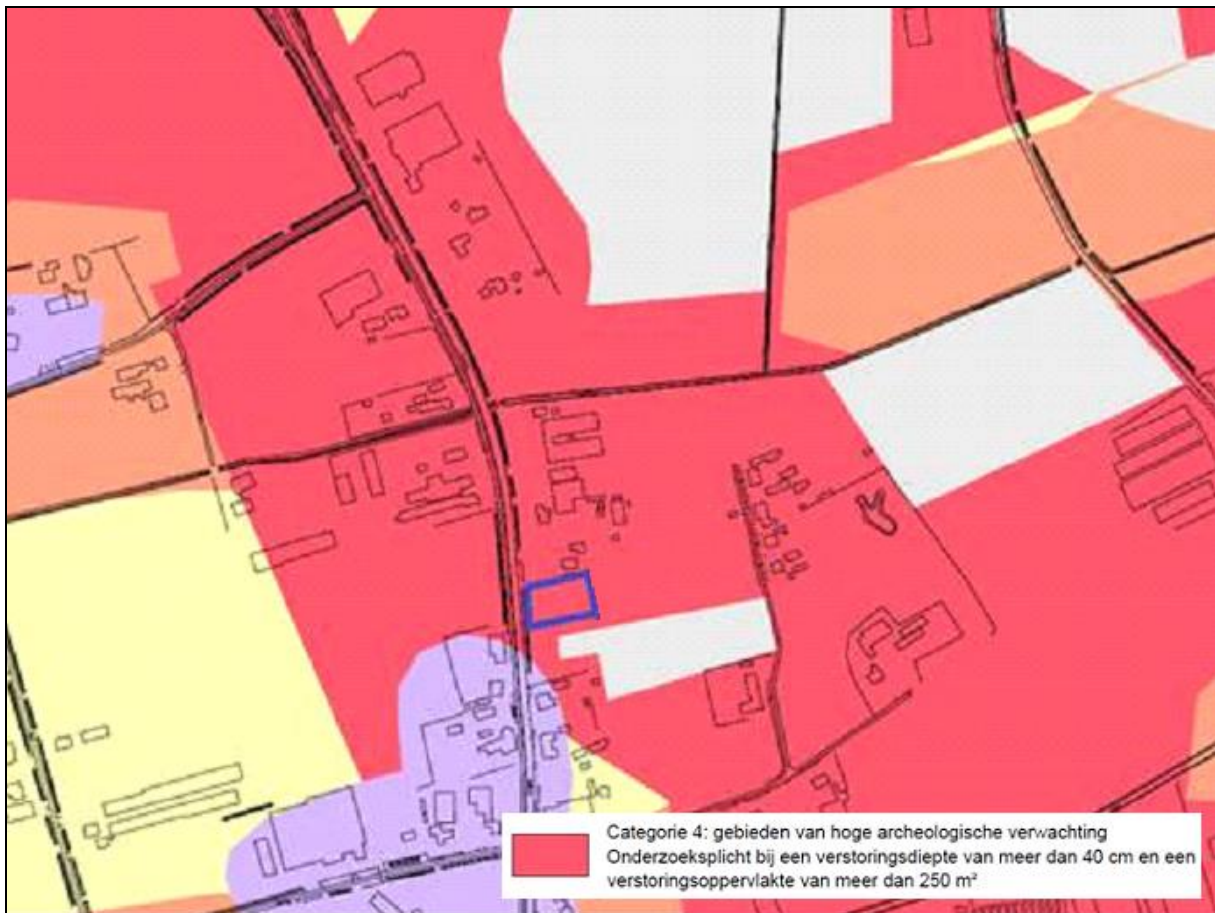
Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot september), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot september kan wel globaal aangehouden worden voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied is sprake van provinciale cultuurhistorische belangen. Het plangebied is gelegen binnen de cultuurhistorische regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de 19^e en 20^e eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Onderhavige projectlocatie ligt binnen een jonge ontginning. De samenhang van deze cultuurhistorische regio blijft onaangetast door de voorgenomen ontwikkeling, omdat de projectlocatie niet in een overgangsgebied ligt waar het onderscheid van de dragende structuren zichtbaar is.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is het plangebied aangeduid als een gebied met een (middel)hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. In overeenstemming hiermee is het plangebied op de archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat op het moment dat op het moment dat de oppervlakte die op een diepte van meer dan 40 cm wordt afgegraven of op een andere wijze verstoord meer dan 250 m² bedraagt nader archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.



Figuur 4-1 Uitsnede archeologische beleidskaart Boekel

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor archeologische waarden in de ondergrond. De grond ter plaatse van de woning en bijgebouwen wordt namelijk dieper dan 40 cm geroerd. Deze oppervlakte bedraagt 233,6 m². Daarnaast worden er infrastructurele voorzieningen aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en de rioolaansluiting. Ook deze worden dieper dan 40 cm onder maaiveld aangelegd in een sleuf met een breedte van 1,0 m. van de openbare weg tot de meterkast met een totale oppervlakte van 15 m². In totaliteit zal de oppervlakte aan gronden die geroerd wordt op een diepte van meer dan 40 cm. 248,6 m² bedragen. Dit is minder dan 250 m², waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht wordt.

4.3 Stedenbouw en volkshuisvesting

De locatie is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van Boekel in het bebouwingslint aan de Volkelseweg. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door veelal vrijstaande bebouwing met afwisselende nokrichting, 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door weinig wegbegeleidende beplanting, maar bestaat voornamelijk in groenelementen als terreinafscheiding en op perceelsgrenzen. Aan de achterzijde van het plangebied aan de overzijde van de Molenwijk is een groter bosschage gelegen. Het plangebied is gelegen aan de verbindingsweg tussen de kom Boekel en Volkel en op de overgang van het dorp met haar kleinschalige en besloten karakter naar de meer open agrarische ontginningen.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Dit is kenmerkend voor dit deel van de Volkelseweg.



Figuur 4-2 Situering plangebied

De stedenbouwkundige opdracht voor het plangebied is om een plan te ontwikkelen dat voorziet in de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning. Deze woning dient te passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

Uitgangspunt voor deze inrichtingsschets is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de peelontginning. Het inrichtingsplan is door coproductie van Tekenbureau Gerrit van de Rijt en Verhoeven | De Ruijter tot stand gekomen en vormt de basis voor de situering van de bebouwing, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing.

Voor de realisering van de woning gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- wonen in een landelijke stijl;
- buiten de geluidcontour van de Volkelseweg (53 dB(A) contour op 15 m. van de perceelsgrens);
- parkeren op eigen erf;
- ontsluiting via de Volkelseweg;
- behouden van doorzicht van de Volkelseweg naar het achterliggende bosschage;
- robuuste landschappelijke inpassing.

Onderhavig initiatief betreft een verdichting in een bebouwingslint van Boekel. De op te richten ruimte-voor-ruimte woning voorziet in de behoefte aan landelijk wonen en wordt een ruimte-voor-ruimte titel van de gemeente Boekel aangekocht.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Volkelseweg. Dit is een provincialeweg (N605) en vormt een doorgaande verbindingroute tussen Gemert en Volkel. Er is voorzien in een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een matige verkeersintensiteit.

De toevoeging van een enkele vrijstaande woning leidt tot een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van onderhavig initiatief is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Voor de oprichting van de woning geldt dat de toename van de parkeerbehoefte op eigen terrein in de benodigde parkeervoorziening dient te voorzien. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de parkeercijfers van het CROW. Voor een vrijstaande woning wordt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning gehanteerd die op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. De beoogde woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit en losstaande garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Overlast voor parkeren op openbare weg kan uitgesloten worden.

De toegang tot het perceel wordt verkregen via een eigen inrit voor de woning. Voor het mogen aanleggen van een extra inrit dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden bij de provincie Noord-Brabant.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitel over geven. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (projectnummer AM15414). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Uit de analyseresultaten blijkt wel dat de bovengrond licht verontreinigd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VRM). De ondergrond is licht verontreinigd met koper, lood en zink. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met koper en molybdeen. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De bouw van een woning wordt gezien als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Middels een akoestisch onderzoek is bepaald of de te verwachten geluidsbelasting voor de nieuw te bouwen woning acceptabel is. Door G.F.C. van Grunsven is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (zaaknummer G.451001.GvG). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woning groter is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare waarde van 53 dB middels een ontheffing wordt met uitzondering van de 'doof' uit te voeren voorgevel nergens overschreden. Ter plaatse van de achtergevel van de woning bedraagt de geluidbelasting ruimschoots minder dan 48 dB. Bij de achtergevel is er dan ook sprake van een geluidsluwe gevel. Met vorenstaande is aangetoond dat ondanks de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde na het oprichten van de beoogde woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Verder is uit het onderzoek gebleken dat maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn dan wel resulteren in bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke en/of financiële aard. Ten gevolge van bovenstaande wordt het college van burgemeester en wethouders verzocht om gelijktijdig met het vaststellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan eveneens een besluit voor een hogere waarde zoals bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh).

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet

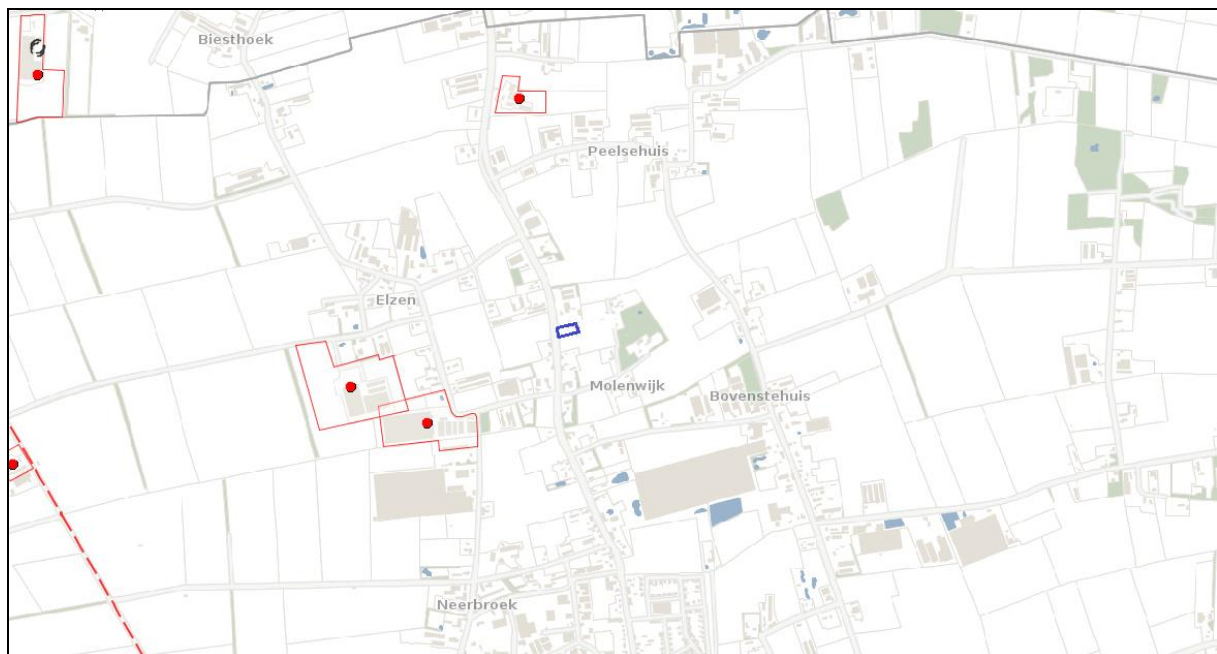
luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een enkele woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde en nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.



Figuur 5-1 Uitsnede risicokaart

5.5 Geurhinder

Bij planologische ontwikkelingen in het buitengebied is er meestal sprake van omliggende veehouderijbedrijven waar geuremissie van uitgaat. Regelgeving met betrekking tot geuremissie van veehouderijbedrijven is vastgelegd binnen de Wet geurhinder en veehouderij (W.g.v.). Sinds de invoering van de W.g.v. geldt er voor geurhinder één toetsingskader voor heel Nederland.

De W.g.v. beschermt zogenaamde geurgevoelige objecten door middel van normen tegen overmatige geurhinder van veehouderijbedrijven. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen die bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Geurgevoelige objecten moeten op basis van de geldende geurnorm buiten de geurcontour van een veehouderij worden gerealiseerd, tenzij er aangetoond wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat op de planlocatie zelf.

De W.g.v. bevat normen voor geurgevoelige objecten ten opzichte van bestaande veehouderijen uitgedrukt in Europese odour eenheden per m³ lucht (OU_E/ m³). In onderstaande tabel zijn standaardnormen voor geurbelasting op de opgenomen voor bedrijven waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld, de zogenoemde maximale voorgrondbelasting.

Tabel 5-1 Normen geurbelasting

Locatie geurgevoelig object	Hoogst toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen de bebouwde kom	3,0 OU _E /m ³
Concentratiegebied, buiten de bebouwde kom	14,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen de bebouwde kom	2,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _E /m ³

In afwijking van bovenstaande tabel worden er vaste afstanden gehanteerd van ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen voor de volgende type bedrijven of geurgevoelige objecten:

- Veehouderijbedrijven waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld.
- Een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij.
- Een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij.
- Een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en waarbij gelijktijdig het veehouderijbedrijf beëindigd is en de overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd is.

Bij gemeentelijke verordening is het mogelijk om zowel de geurnormen als de vaste afstanden te wijzigen. De gemeente Boekel heeft een geurverordening vastgesteld, waardoor aan deze gemeentelijke normen getoetst dient te worden.

Tabel 5-2 Normen geurverordening Boekel

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units(ou _E /m ³)		
	optimaal	aanvaardbaar	niet aanvaardbaar
Woongebied Boekel	0-6	6-10	>10
Woongebied Venhorst	0-6	6-10	>10
Woongebied Huize Padua	0-6	6-10	>10
Kernrandzone Boekel	0-10	10-14	>14
Kernrandzone Venhorst	0-10	10-14	>14
Kernrandzone Huize Padua	0-10	10-14	>14
Bedrijventerrein Boekel	0-14	14-20	>20
Bedrijventerrein Venhorst	0-14	14-20	>20
Woonwerklandschap	0-14	14-20	>20
Buitengebied	0-20	20-28	>28
LOG Waterdelweg	0-20	20-28	>28
LOG Odiliapeel	0-28	28-32	>32
LOG Venhorst	0-28	28-32	>32

De projectlocatie is gelegen in het gebied 'Woonwerklandschap' waar een achtergrondbelasting tot 20 OU_E/m³ aanvaardbaar geacht wordt. Voor de voorgrondbelasting wordt een waarde van 7,0 OU_E/m³ gehanteerd.

Door het berekenen van de achtergrondbelasting met het verspreidingsprogramma V-Stacks gebied wordt vastgesteld of er ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als geuruitstotende bronnen zijn alle bedrijven meegenomen binnen een straal van 2 km van de initiatieflocatie. Voor de emissiegegevens op bedrijfsniveau is BvB Brabant geraadpleegd. In figuur 5-3 zijn de resultaten van de verspreidingsberekening weergegeven.

```

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend
RecepID X-coor Y-coor Geurnorm Geurbelasting [OU/m3]
      1 174505.0 403392.0      7.000      18.612
    
```

Figuur 5-2 Achtergrondbelasting geur

Een achtergrondbelasting van 18,612 OU_E/m³ is ter plaatse van de projectlocatie aanvaardbaar, waardoor het woon- en leefklimaat voor dit aspect voldoende is.

De voorgroundbelasting is berekend met Vstacks-gebied vanuit de meest nabij gelegen veehouderijen waar dieren gehouden worden met geuremissie. Uit deze berekening geldt dat er alleen voor de agrarische locatie aan de Molenakker 5 sprake kan zijn van een mogelijke overbelaste situatie.

Tabel 5-3 Voorgroundbelasting middels V-Stacks Gebied

IDNR	Straat	Huisnummer	Postcode	Plaats	Geurbelasting
22391	Molenakker	5	5427RE	BOEKEL	7.306943344
22390	Molenakker	4	5427RE	BOEKEL	6.296407967
22482	Volkelseweg	30	5427RB	BOEKEL	2.957316916

Voor de locatie Molenakker 5 is een gedetailleerde geurberekening uitgevoerd met het verspreidingsprogramma VStacks Vergunning, waarbij de invoergegevens op stalniveau gelijk zijn aan de vergunde situatie. Uit deze berekening blijkt dat de voorgroundbelasting ter plaatse van de

projectlocatie 5,8 OU_E/m³ bedraagt. Ook voor het aspect voorgrondbelasting is het woon- en leefklimaat voldoende.

Gegeneerd op: 10-08-2015 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: geurberekening 10-08-2015

Gemaakt op: 10-08-2015 11:17:06

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: biemans Boekel

Berekende ruwheid: 0,18 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 1	174 187	403 070	4,1	3,2	0,50	4,00	5 796
2	stal 2	174 162	403 068	4,1	3,5	0,50	4,00	9 982
3	stal 3	174 136	403 066	4,6	3,4	0,50	4,00	12 880
4	stal 4	174 118	403 067	4,6	3,5	0,50	4,00	4 787
5	stal 5	174 095	403 063	4,5	3,5	0,50	4,00	4 505
6	stal 6a	174 069	403 048	5,6	3,6	0,50	4,00	3 759
7	stal 6b	174 060	403 074	2,5	3,6	0,40	4,00	3 796
8	stal 7	173 992	403 046	7,5	5,5	3,10	3,00	10 810
9	stal 8	173 990	403 068	7,5	5,5	3,00	3,45	15 409
10	stal 9	173 985	403 097	7,5	5,5	3,30	3,43	15 649
11	stal 10a	173 878	403 027	5,8	5,5	2,20	3,47	10 598
12	stal 10b	173 874	403 056	5,8	5,5	2,20	3,47	10 598
13	stal 10c	173 870	403 087	5,8	5,5	2,20	3,47	10 598

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
14	ontvanger	174 505	403 392	7,0	5,8

Figuur 5-3 Voorgrondbelasting t.g.v. Molenakker 5

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Naast agrarische bedrijven vindt in de directe omgeving ook nog andere bedrijvigheid plaats. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten kunnen deze bedrijven hinder veroorzaken voor de omgeving. Vooral voor een woonfunctie kan dit een belasting met zich meebrengen die niet gewenst is. Nagegaan is of deze bestaande bedrijven een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woning in het plangebied.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en voorzieningen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven/voorzieningen en anderzijds gevoelige objecten als burgerwoningen. De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven.

Voor de te realiseren woning in het plangebied is het van belang dat deze woning op voldoende afstand ten opzichte van de in de omgeving aanwezige bedrijven gerealiseerd wordt. In onderstaande tabel zijn de bedrijven die in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen weergegeven met de bijbehorende milieucategorie en de afstand tot het plangebied.

Tabel 5-4 Milieuzonering

Adres	type bedrijf	milieucategorie	richtafstand	afstand
Volkelseweg 3	garage	2	30	160
Volkelseweg 7	café	1	10	120
Volkelseweg 8	antiekhandel	1	10	210
Volkelseweg 24	taxibedrijf	2	30	60
Volkelseweg 36-38	meubelfabriek	3.2	100	1000

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden ruimschoots wordt voldaan en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.7 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boekel is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dient dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De realisering een vrijstaande woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

6.2 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de vrijstaande woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De locatie is gesitueerd in een gebied waar soms kwel voorkomt. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Elzenseloop en de Molenloop, die in westelijke richting afwateren op de Leijgraaf, die vervolgens in de Aa uitmondt.



Figuur 6-1 Oppervlaktewater

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (type zEZ21). Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT XVI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (100-120 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

6.4 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Op basis van het inrichtingsplan kan de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Dit is 233,6 m² voor de vrijstaande woning en bijgebouw. De erfverharding wordt vocht doorlatend uitgevoerd, waardoor hier niet nader naar gekeken hoeft te worden.

6.5 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. Het hemelwater zal deels afwateren op de kavelsloot aan de Volkelseweg en deels via omliggende gronden infiltreren in de bodem.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom in beginsel gecompenseerd te worden. De toename van het verharde oppervlak met 233,6 m² is echter dusdanig weinig dat retentie niet gevraagd wordt. Zoals reeds gemeld zal het hemelwater deels afwateren op de kavelsloot aan de Volkelseweg en deels via omliggende gronden infiltreren in de bodem.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.6 Conclusie

Met onderhavig plan voor het oprichten van een vrijstaande woning kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. De watertoets is voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas via de Digitale Watertoets.

Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. Het waterschap Aa en Maas heeft ingestemd met onderhavige ontwikkeling.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 september gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zijn/haar inspraakreactie kenbaar te maken. In het kader van het wettelijk bepaalde vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan daarnaast naar de desbetreffende bestuurlijke instanties gestuurd en gevraagd een reactie te geven op het plan. Dit heeft geleid tot 1 vooroverlegreactie en 6 inspraakreacties.. Als bijlage kunt u de Nota van inspraak en vooroverleg raadplegen.

De vooroverlegreactie heeft ertoe geleid dat er geen woningbouwtitel uit het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt aangekocht, maar een ruimte-voor-ruimte titel. Door het aankopen van een ruimte-voor-ruimte titel wordt er voldaan aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals vereist in de provinciale Verordening Ruimte en de gemeentelijk beleidsvisie Vitaal buitengebied Boekel. De toetsing aan het provinciale en gemeentelijke beleid is naar aanleiding van deze wijziging herzien.

De inspraakreacties hebben ertoe geleid dat het plangebied aan de oostzijde wordt beperkt tot een diepte van gemiddeld 50 m. De achterliggende akker blijft daarmee in tact evenals de herkenbaarheid van de peelrandbreuk in het landschap. Ook de openheid op het achtergelegen perceel waar deze waarde op de visiekaart van de beleidsvisie aangegeven is blijft onaangetast. In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom er afgeweken wordt van de visiekaart van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel zonder dat de aanwezige waarden onevenredig geschaad worden.

Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf P.M. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot P.M.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Boekel zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente Boekel en de initiatiefnemer is daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Planschade

Er is geen reëel zicht op eventuele planschade voor derden als gevolg van dit plan. Tussen gemeente en initiatiefnemer is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van een enkele vrijstaande woning een woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied worden in totaal twee bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' is het bestemmingsvlak voor de vrijstaande woning met bijgebouwen opgenomen. Het bouwvlak waarbinnen de bebouwing opgericht mag worden is gelijk aan het bestemmingsvlak.

Tuin

Deze bestemming betreft de onbebouwde gronden voor de woning.

Dubbelbestemming Archeologie

Om te voorkomen dat er ingrepen in de bodem plaatsvinden die zouden kunnen leiden tot verstoring van mogelijke archeologische waarden is een stelsel voor omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden opgenomen. Deze regelt onder meer dat wanneer er dieper dan 40 cm. gegraven moet worden er nader onderzoek uitgevoerd moet worden.

9. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. Indien er zienswijzen worden ingediend, dan zullen deze en de behandeling daarvan worden opgenomen in een bij te voegen 'Nota van zienswijzen'.