



Ruimte. Mensen. Toekomst.

De Biezen, Venhorst (fase 1)

Bestemmingsplan

Vaststelling

colofon

projectnaam
De Biezen, Venhorst (fase 1)

datum
27 februari 2024

projectnummer
P06678

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0755.BPHVENdebiezen1-ON01

opdrachtgever
Gemeente Boekel

Concept
28 juli 2023

Ontwerp
12 december 2023

Vaststelling
27 februari 2024

BRO
projectleider
JvdA

projectteam
JvdA, IBI

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	19
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)	20
3.2.3	Bevolkings- en woonbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020	27
3.2.4	Regionale Agenda Wonen (RAW) en Regional Woondeal Noordoost-Brabant	28
3.3	Gemeentelijk beleid	29
3.3.1	Structuurvisie Boekel	29
3.3.2	Strategische visie gemeente Boekel: Gastvrij & actief naar 2030	30
3.3.3	Gebiedsvisie Venhorst (2023)	31
3.3.4	Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel (2019 actualisatie 2021)	32
3.3.5	Woonvisie 2020-2030	34
3.3.6	Op weg naar een toekomstbestendig Boekel	36
4	Omgevingsaspecten	37
4.1	Verkeer en parkeren	37
4.1.1	Toetsingskader	37
4.1.2	Onderzoek	37
4.1.3	Conclusie	40
4.2	Geluid (Wet geluidhinder)	40
4.2.1	Toetsingskader	40
4.2.2	Onderzoek	41
4.2.3	Conclusie	41
4.3	Luchtkwaliteit	41
4.3.1	Toetsingskader	41
4.3.2	Onderzoek	42
4.4	Bedrijven en milieuzonering	43
4.5	Geur agrarisch	44
4.5.1	Toetsingskader	44
4.5.2	Onderzoek	44
4.5.3	Conclusie	46
4.6	Kabels en leidingen	46
4.6.1	Toetsingskader	46
4.6.2	Conclusie	47
4.7	Externe veiligheid	47
4.7.1	Toetsingskader	47
4.7.2	Onderzoek	48
4.7.3	Conclusie	48
4.8	Ecologie	48

4.8.1	Toetsingskader	48
4.8.2	Onderzoek	49
4.8.3	Conclusie	52
4.9	Bodem	52
4.9.1	Toetsingskader	52
4.9.2	Onderzoek	52
4.9.3	Conclusie	53
4.10	Water	53
4.10.1	Toetsingskader	53
4.10.2	Onderzoek	55
4.10.3	Conclusie	57
4.11	Archeologie	58
4.11.1	Toetsingskader	58
4.11.2	Onderzoek	58
4.11.3	Conclusie	59
4.12	Cultuurhistorie	59
4.12.1	Toetsingskader	59
4.12.2	Onderzoek	59
4.12.3	Conclusie	60
4.13	M.e.r.-plicht	60
5	Juridische plantoelichting	62
5.1	Algemeen	62
5.2	Toelichting op de bestemmingen	62
6	Uitvoerbaarheid	64
6.1	Economische uitvoerbaarheid	64
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
6.2.1	Participatie	64
6.2.2	Vooroverleg	65
6.2.3	Vaststellingsprocedure	65

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Verkeerskundig onderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- Bijlage 4: Notitie luchtkwaliteit
- Bijlage 5: Quickscan externe veiligheid
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 7: Rapportage nader onderzoek marters
- Bijlage 8: Stikstofonderzoek
- Bijlage 9: Bodemonderzoek
- Bijlage 10: Waterparagraaf
- Bijlage 11: Infiltratieonderzoek
- Bijlage 12: M.e.r.-notitie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel heeft het voornemen om op de locatie De Biezen, ten noorden van het bestaande stedelijk gebied van de kern Venhorst, te komen tot een woningbouwontwikkeling. Deze woningbouwontwikkeling zal in twee fasen worden uitgevoerd. Er is voor beide fasen reeds een voorbeeldverkaveling opgesteld. Hoewel het exacte woningbouwprogramma voor beide fasen nog verder dient te worden uitgewerkt, wordt aan de hand van de voorbeeldverkaveling wel duidelijk op welke plekken op de locatie de bouwvelden komen te liggen. Ook is reeds bekend dat het aantal woningen in de fasen 1 en 2 respectievelijk maximaal 45 en 30 zal bedragen.

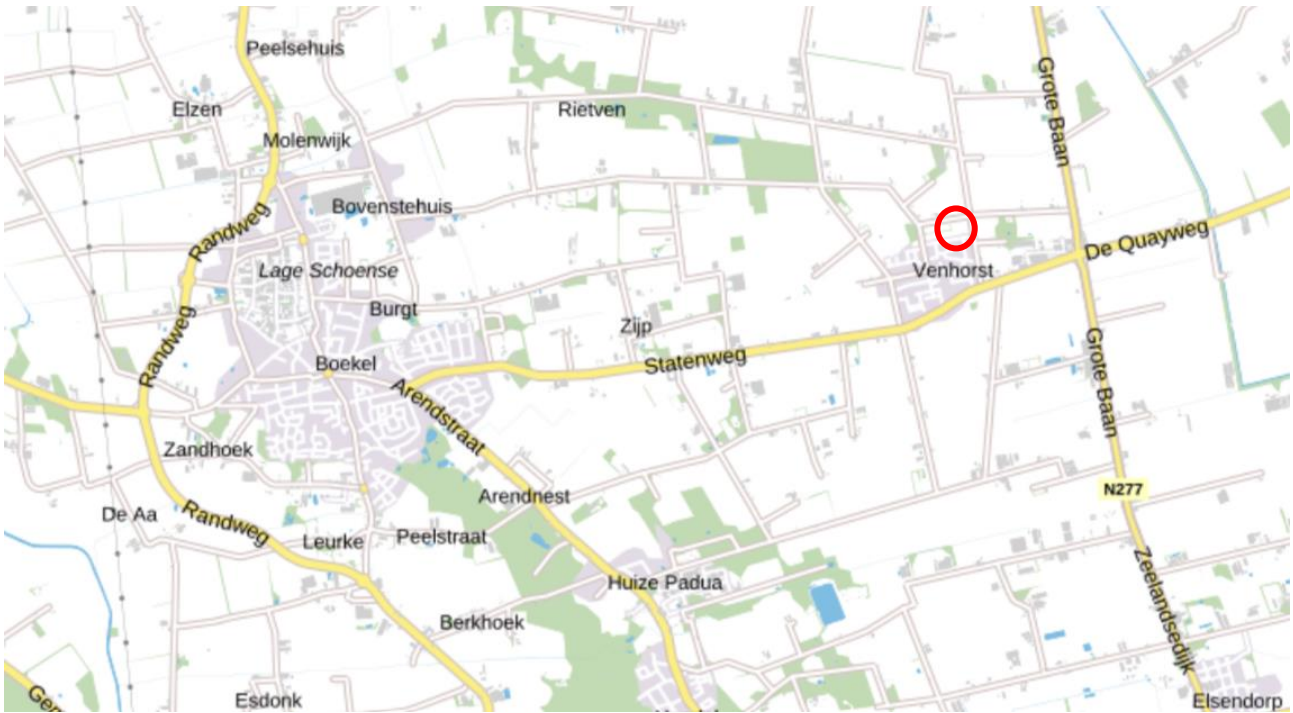
Op grond van het 'Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016' (inclusief de daaropvolgende herzieningen), dat op dit moment de status heeft van bestemmingsplan, geldt voor de gehele locatie De Biezen de enkelbestemming 'Agrarisch landschap'. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied (de ponyclub) tevens de enkelbestemming 'Honden- en paardensport'. Wonen wordt binnen de enkelbestemming 'Agrarisch landschap' in beginsel aangemerkt als toelaatbaar gebruik. Binnen 'open gebied', waarvan in dit geval sprake is, zijn echter alleen bestaande gebouwen toegestaan. De realisatie van de beoogde woningen is daarom ruimtelijk gezien niet toegestaan. Tevens is het wonen in strijd met de bestemming 'Honden- en paardensport'. Om de beoogde woningbouwontwikkeling toch mogelijk te maken dient te worden voorzien in een wijziging van het juridisch-planologische regime.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de gronden waarop fase 1 van de woningbouwontwikkeling zal worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van een reguliere bestemmingsplansystematiek. Voor fase 2 zal in een later stadium een planologische procedure worden doorlopen. Waar relevant wordt in de onderzoeken die worden uitgevoerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan wel al rekening gehouden met fase 2.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Venhorst, een dorp binnen de gemeente Boekel. De ligging van het plangebied is op de volgende pagina weergegeven in figuur 1.

De gronden binnen het plangebied maken onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend staat onder gemeente Boekel, sectie D, perceelnummer 2566. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven. Op deze luchtfoto is een meer gedetailleerde indicatie van het plangebied opgenomen. Hierop zijn ook de kadastrale percelen weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan leidend.



Figuur 1: Indicatie ligging plangebied (weergegeven middels rode cirkel; bron: PDOK).



Figuur 2: Luchtfoto plangebied (indicatief rood omlijnd) en omgeving, inclusief aanduiding kadastrale percelen (bron: PDOK).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het 'Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016', inclusief de daaropvolgende herzieningen. Dit plan heeft op dit moment de status van een bestemmingsplan in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor een het gehele plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch landschap' en ter plaatse van de ponyclub tevens de bestemming 'Honden- en paardensport'.

Toetsing bestemming 'Agrarisch landschap'

Gelet op artikel 3.1 van het 'Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016' is binnen het agrarisch landschap in eerste instantie ruimte voor grondgebonden landbouw, wonen en nevenfuncties bij landbouw en wonen: (agro)toerisme en kleinschalige verblijfsrecreatie. Uit artikel 3.2 volgt welk gebruik rechtstreeks is toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch landschap'. Wonen is in beginsel toegestaan. Het gehele plangebied wordt echter ook aangemerkt als 'open gebied'. De bouwmogelijkheden binnen 'open gebied', zoals blijkt uit artikel 77.1 van betreffend bestemmingsplan, laten de realisatie van de beoogde woningen binnen het plangebied niet toe. Daarom is het voornemen in zoverre in strijd met het bestemmingsplan.

Toetsing bestemming 'Honden- en paardensport'

Gelet op artikel 24.1 van het bestemmingsplan zijn binnen deze enkelbestemming de volgende vormen van gebruik toegestaan:

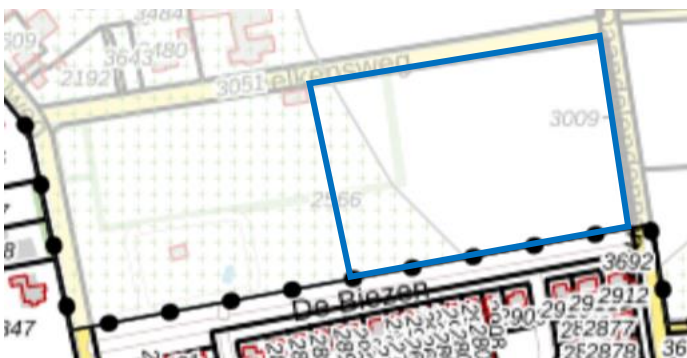
- a. sportieve activiteiten met honden, paarden of pony's in club- of verenigingsverband;
- b. met bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen.

Enige vorm van wonen is binnen de bestemming dus niet toegestaan.

Op grond van de bouwregels uit artikel 77.1 is de realisatie van de beoogde woningen binnen het plangebied zoals gezegd bovendien niet toegestaan.

Toetsing dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

Verder geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. In de navolgende figuur is aangegeven om welke gronden het hierbij gaat.



Figuur 3: Gronden ter plaatse waarvan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt (gearceerd), inclusief indicatieve aanduiding plangebied (blauw omlijnd; bron: viewer gemeente Boekel).

Op de betekenis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zal nader worden ingegaan in paragraaf 4.11.

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 omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als aparte bijlagen toegevoegd

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de locatie De Biezen. Deze locatie ligt direct ten noorden van de kern Venhorst. Het gebied direct ten zuiden van het plangebied betreft een woongebied. Hier bevinden zich zowel vrijstaande als geschakelde woningen. Deze woningen zijn hoofdzakelijk gerealiseerd in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw. In de volgende figuren zijn enkele impressies gegeven van de woningen nabij het plangebied. Deze woningen zijn gelegen aan de zuidzijde van de weg De Biezen.



Figuur 4: Woningen ten zuiden van de weg De Biezen (bron: Google Street View).



Figuur 5: Woningen ten zuiden van de weg De Biezen (links), met rechts een deel van het plangebied (bron: Google Street View).

De gronden ten noorden van het plangebied hebben een agrarisch karakter. Op een aantal plekken bevindt zich hier bebouwing. Het betreft hierbij woningen met bijbehorende bebouwing. Ditzelfde geldt voor de gronden ten oosten van het plangebied. Deze bebouwing bevindt zich echter op enige afstand van het plangebied.



Figuur 6: Gronden ten noorden van het plangebied, gezien vanuit de Peelkensweg (bron: Google Street View).

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich het overige deel van de locatie De Biezen. Deze gronden zijn ook in eigendom van de gemeente. Een deel van deze locatie zal in een later stadium worden ontwikkeld in het kader van fase 2 van de woningbouwontwikkeling. Een deel van de gemeentelijke gronden ten westen van het plangebied wordt momenteel gebruikt door de ponyclub. De activiteiten van de ponyclub kunnen gedurende fase 1 worden voortgezet op de huidige locatie. Voor fase 1 is enkel een klein deel van de door de ponyclub in gebruik zijnde gemeentelijke gronden noodzakelijk. Verder bevinden zich ten westen van het plangebied gronden met daarop bomen en een dierenweide. Ook deze gronden zijn in eigendom van de gemeente.



Figuur 7: Ponyclub aan de Peelkensweg (bron: Google Street View).



Figuur 8: Gronden ten westen van het plangebied, gezien vanuit de weg De Biezen (bron: Google Street View).

De agrarische gronden binnen het plangebied worden op dit moment verpacht. Het grondgebruik is hier agrarisch. Concreet gezien gaat het hierbij om het verbouwen van gewassen. Daarnaast wordt een klein deel van de gronden in het plangebied, middels een gebruiksovereenkomst tussen de gemeente en de ponyclub, door de ponyclub gebruikt. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Uit historische kaarten¹ volgt dat ook in het verleden geen sprake was van bebouwing binnen het plangebied. Er is binnen het plangebied tevens geen (weg)infrastructuur aanwezig. Aan de zuid-, oost- en noordzijde van het plangebied bevindt zich een bestaande sloot, waarvan de sloot aan de zuid- en oostzijde officiële A-wateren betreft.



Figuur 9: Plangebied, gezien vanuit de Peelkensing (bron: Google Street View).

¹ <https://topotijdreis.nl/>.



Figuur 10: Plangebied, gezien vanuit de weg De Biezen (bron: Google Street View).

2.2 Toekomstige situatie

Gebiedsvisie Venhorst

De gemeente Boekel heeft de wens om op de locatie 'De Biezen' te komen tot een woningbouwontwikkeling. In de 'Gebiedsvisie Venhorst' (januari 2023) zijn vier verschillende modellen geformuleerd voor de ontwikkeling van deze locatie. Deze modellen zijn middels een participatieavond besproken met de inwoners van Venhorst. Uiteindelijk is één van deze modellen gekozen als voorkeursmodel om verder uit te werken. Voor dit model is een stedenbouwkundige structuur en daarna ook een stedenbouwkundig raamwerk inclusief invulling van de mogelijke bouwkavels opgesteld. Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om een voorbeeldverkaveling. De daadwerkelijke verkaveling vindt plaats na de vaststelling van het bestemmingsplan (gronduitgifte) en kan afwijken van hetgeen is opgenomen in de gebiedsvisie.

In de gebiedsvisie zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- Monumentale en waardevolle bomen behouden en gebruiken als kader of landschapsstructuur.
- Zorg dragen voor de historische structuren.
- Overgang richting buitengebied landschappelijk inrichten en duurzame afronding van het stedelijk gebied.
- Klimaat adaptief ontwerpen (De Groene Generatie principes).
- Bebouwing moet verbinding vormen tussen landschap en dorp met open doorzichten.
- Realiseren van woningen waarvan 30% sociale woningbouw moet zijn en zelfbouwkavels realiseren.
- Ruimte dierenweide behouden of verplaatsen binnen het plangebied.
- Woningbouw ter plaatse van de ponyclub en de papieropslag. Eventuele nieuwe locatie heroverwegen.
- Aansluiting maken op de recreatieve route aan de westzijde.
- Participatie is onderdeel van het ontwerpproces.

Voorkeursmodel

Zoals voorgaand is beschreven, is één voorkeursmodel voor De Biezen gekozen voor nadere uitwerking. In figuur 11 zijn de stedenbouwkundige principes van deze uitwerking beschreven en is een 3D-impresie van een mogelijke uitwerking binnen dit model opgenomen. Het voorkeursmodel gaat uit van behoud van de be-

staande dierenweide en de ontwikkeling van vier clusters met woningen. Er komt een nieuwe centrale westelijk-oostelijk gesitueerde as, tussen de Peelkensweg en De Biezen, met aan weerszijden enkele clusters met sociale woningbouw. Aan de randen van het gebied wordt een lagere woningdichtheid voorzien met vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied.



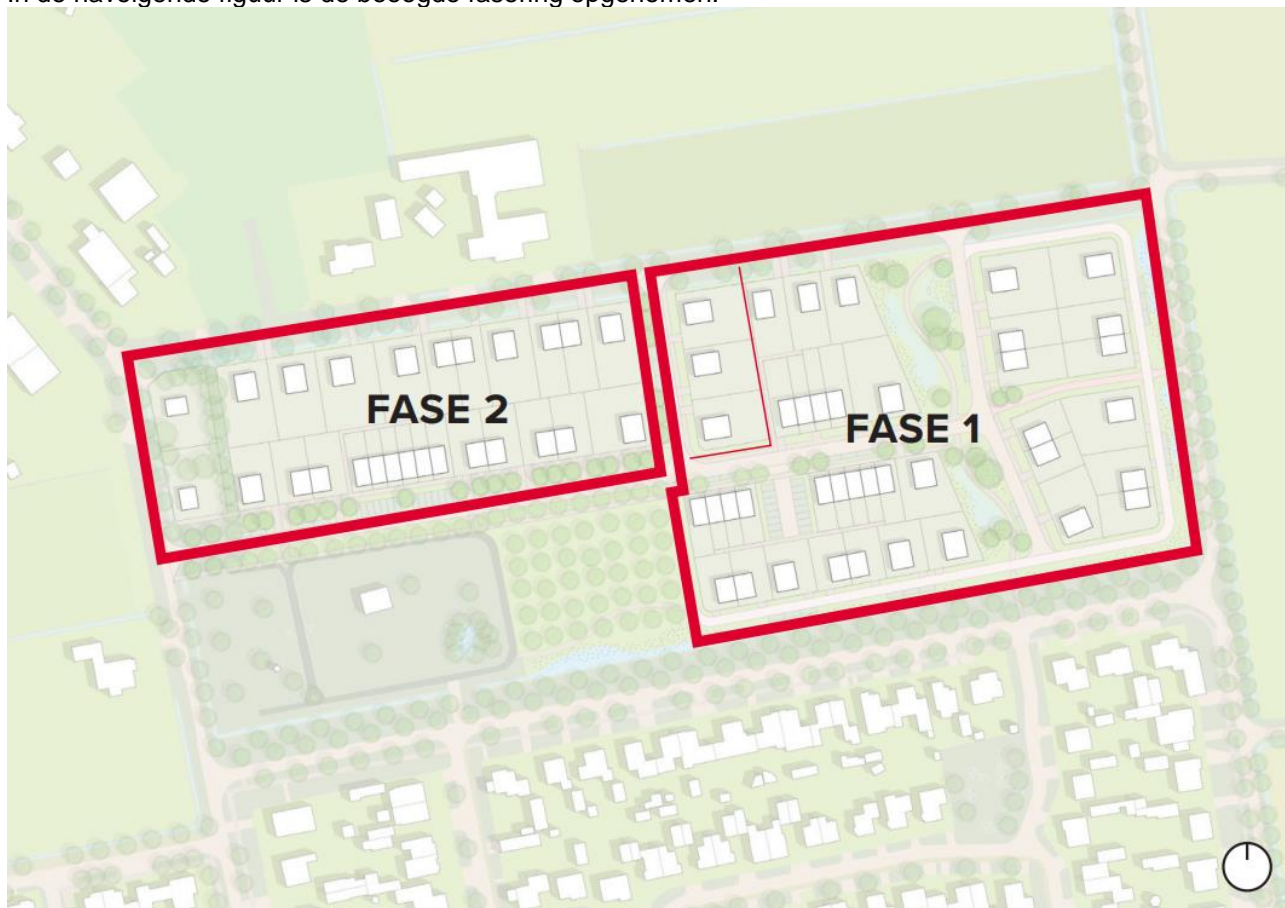
Figuur 11: Stedenbouwkundige schets en 3D-impressie toekomstige ontwikkeling (bron: CB5/gemeente Boekel)

Het nieuwe woongebied wordt aan de westzijde ontsloten op de Zanddelweg en aan de noordzijde middels twee ontsluitingen op de Peelkensweg. Voor fiets- en voetgangersverkeer worden ook verbindingen naar de bestaande woonwijk ten zuiden van het plangebied en naar de Daandelendennen ten oosten van het plangebied voorzien. Een belangrijk element vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en duurzaamheidsoogpunt is de voorziene groene as in het oostelijk deel van het plangebied. Deze loopt in noord-zuidelijke richting over een forse breedte en zal worden voorzien van groen, waterberging en een wandelpad. Deze verbinding sluit logisch aan op De Zonnedauw. Meer informatie over de groene elementen in het plan volgt onder het kopje 'landschappelijke inpassing', verderop in deze paragraaf. De bestaande watergang aan de zuidelijke en oostelijke plangrens wordt behouden.

Fasering

De locatie De Biezen zal in twee fasen worden ontwikkeld. In de eerste fase zal het oostelijke deel van de locatie worden ontwikkeld. Het betreft hierbij de gronden die op dit moment worden verpacht en een beperkt deel van de gronden die nu worden gebruikt door de ponyclub. Onderhavig bestemmingsplan heeft enkel betrekking op deze eerste fase. Voor fase 2 zal te zijner tijd een separate planologische procedure worden doorlopen.

In de navolgende figuur is de beoogde fasering opgenomen.



Figuur 112: Stedenbouwkundige fasering (bron: CB5/gemeente Boekel).

Programma

Voor fase 1 zijn in de voorbeeldverkaveling 40 woningen voorzien. Ten aanzien van de invulling van de bouwkavels wordt echter opgemerkt dat het gaat om een voorbeeldverkaveling. De uiteindelijke verkaveling en het woningbouwprogramma zullen in een later stadium exact worden bepaald. Om flexibiliteit ten aanzien

van de invulling van de bouwkvavels te behouden is het aantal woningen voor fase 1 in de planregels van onderhavig bestemmingsplan gemaximeerd op 45. Hiermee wordt niet alleen flexibiliteit gecreëerd maar tegelijkertijd ook duidelijkheid verschaft over de maximale planologische invulling voor wat betreft het aantal woningen. Een andere manier waarop in onderhavig bestemmingsplan flexibiliteit is verschaft, is door het opnemen van bouwvlakken ter plaatse van de bouwvelden, dus geen individuele/losse bouwvlakke ter plaatse van de individuele woningen zoals deze nu zijn ingetekend in de stedenbouwkundige structuur (zie figuur 11 en 12).

Ten aanzien van het uiteindelijk te hanteren woningbouwprogramma zijn in de 'Gebiedsvisie Venhorst' wel al kaders opgenomen. Voor het totale programma (fase 1 en fase 2) wordt uitgegaan van een deel 'vast programma' en een deel 'variabel programma'. Het deel 'vast programma' maakt circa 30 procent uit van het totale programma voor de fasen 1 en 2. Het gaat hierbij om woningen uit de klasse 'sociaal'. Voor wat betreft de woningbouwtypologie wordt hiervoor uitgegaan van rijwoningen (sociale huur) en starters/C.P.O. koop. De overige circa 70 procent van het programma betreft het 'variabel programma'. Hierbij gaat het om een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, waarbij ook seniorenwoningen/-bungalows mogelijk zijn.

Landschappelijke inpassing

De ambitie voor de ontwikkeling van De Biezen fase 1 is om een duurzaam en groen woongebied te ontwikkelen. Voor deze fase is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat in de bijlagen bij deze toelichting is opgenomen. Bij de totstandkoming van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de bestaande groenblauwe waarden in en rondom het plangebied, waaronder de monumentale en waardevolle bomen langs De Biezen, de Peelkensweg en oostelijk van de dierenweide. Figuur 13 geeft een beeld van het landschappelijk inpassingsplan weer.



Figuur 13: Landschappelijke inpassing De Biezen Fase 1

Het inpassingsplan gaat uit van het behoud van de bestaande structuren met monumentale/waardevolle bomen en van behoud van de watergangen aan de randen van het plangebied. De toe te voegen elementen sluiten aan op deze bestaande structuren. De nieuwe centrale oost-westelijke as zal worden voorzien van bomenrijen aan weerszijden van de weg. Dit wordt doorgezet aan weerszijden van het pad, dat in het verlengde van de nieuwe weg komt te liggen. Hierdoor ontstaat een sterke nieuwe groene as met de kenmerken van de wegen in het aangrenzende landschap. Aan de randen van de woonclusters worden knip- en scheerhagen voorzien, die de overige wegen landschappelijk begeleiden. Verder zal een robuuste groenstrook centraal in het gebied van fase 1 worden gerealiseerd met wadi's, een wandelpad, boomgroepen en lage begroeiing. Tot slot wordt noordelijk van de watergang langs De Biezen een strook met bloemenmengsel ingezaaid. De voorziene inpassingsmaatregelen bieden een samenhangend pakket aan ingrepen met een meerwaarde op landschappelijk, ecologisch en klimaatadaptief gebied en dragen bij aan de realisatie van een duurzame wijk met een hoge kwaliteit van het woon- en leefklimaat.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet had dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

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

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

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

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI zich op in totaal 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;

12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften. Om die reden dient te realisatie van de beoogde woningen voornamelijk te worden getoetst aan gemeentelijk beleid.

3.1.2 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. Het 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 bepaald in artikel 1.1.1 Bro *"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 zijn².

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).

Doorwerking plangebied

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In de

² O.a. ABRvS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRvS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRvS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

huidige situatie kunnen er geen woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Gezien de aard en omvang van het onderhavige plan is er zonder meer sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

De woningen worden in eerste instantie gebouwd ten behoeve van de woningvraag vanuit de gemeente Boekel. Het ruimtelijke verzorgingsgebied strekt zich daarmee uit tot de gemeentegrens.

Behoefte

Uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020' blijkt dat er in Boekel rekening gehouden moet worden met een toename van de woningvoorraad van 390 woningen in de periode 2020-2030. Op basis van het woningbehoefte-onderzoek dat in opdracht van de gemeente Boekel is uitgevoerd door Companen in 2019 kan worden onderschreven dat er daadwerkelijk behoefte is aan de geplande woningbouw in voorliggend plan. In het berekende Trendskenario is de woningbehoefte in de periode 2020-2030 geraamd op +630 woningen.

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van maximaal 45 grondgebonden woningen in diverse typologieën. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de woningbouwopgave voor Boekel voor meerdere doelgroepen.

Op basis van de prognose van de provincie, het berekende trendskenario en de kwalitatieve woningbehoefte kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de toevoeging van 200 woningen in de gemeente Boekel in de woningtypologieën waarvan de bouw in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.

Bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied, dat tot aan de wegen De Biezen Zanddelweg loopt. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Boekel kan redelijkerwijs niet voldoende ruimte worden benut om de benodigde toevoeging van het aantal woningen op te vangen. Logischerwijs is daarom zorgvuldig gezocht naar passende uitbreidingslocaties. Voor Venhorst is de onderhavige locatie hiertoe aangewezen en is in de Gebiedsvisie Venhorst uitgewerkt dat dit een passende uitbreidingslocatie betreft. Het gebied is in de provinciale omgevingsverordening bovendien aangewezen als gebied waar verstedelijking afweegbaar is (zie ook par. 3.2.2). Hoewel de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, wordt hiermee aan de uitgangspunten van de Ladder voldaan.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op het plan van toepassing. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Afweging

Met onderhavige ontwikkeling worden maximaal 45 nieuwe woningen toegevoegd aan een kern in het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen. De duurzaamheidsambities van de Gemeente Boekel liggen zelfs hoger. Zo legt de gemeente ook Nul op de Meter verplichtingen vast. Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Na de vaststelling zijn er nog een aantal wijzingen doorgevoerd in deze verordening. In verband met deze wijzingen is er in augustus 2023 een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar gesteld.

De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking

Het plangebied wordt in de IOV aangemerkt als 'Landelijk gebied', 'Gemengd landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied'. Bovendien wordt nagenoeg het gehele plangebied aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar'. Enkel het noordoostelijke deel van het plangebied wordt niet als zodanig aangemerkt. Met betrekking tot wonen in 'Landelijk gebied' is het volgende opgenomen in de IOV:

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*

- b. *zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Ingevolge bovenstaand artikel 3.68, eerste lid, van de verordening zijn burgerwoningen in 'Landelijk gebied' in beginsel alleen toegestaan indien het gaat om bestaande burgerwoningen.

Zoals eerder opgemerkt wordt een groot deel van het plangebied aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar'. In de IOV is het volgende bepaald ten aanzien van ontwikkelingen in gebied dat wordt aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar':

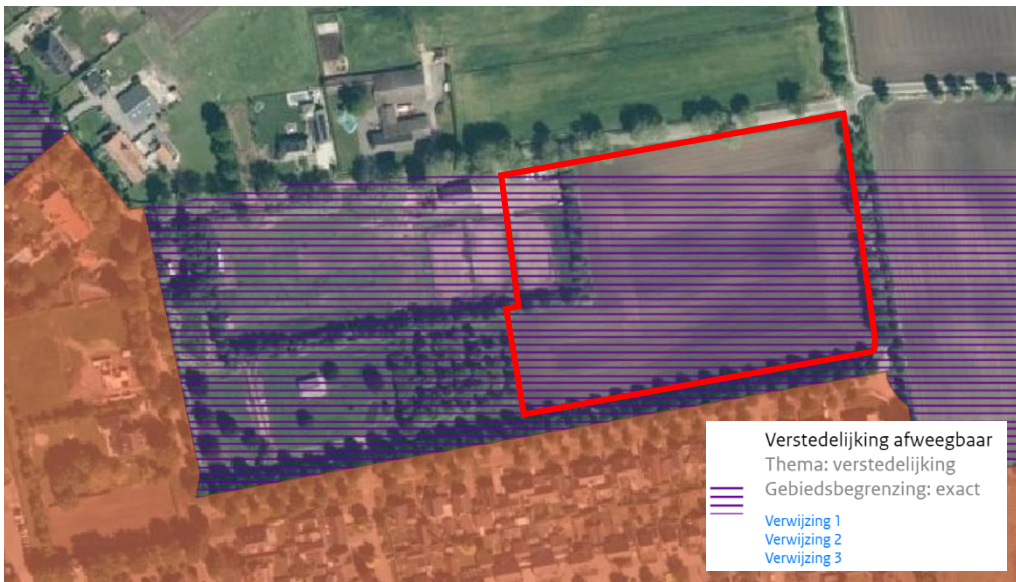
Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. *binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- d. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.*

De gemeente Boekel is ervan overtuigd dat groei van de kern Venhorst noodzakelijk is om het dorp leefbaar te houden. Voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Venhorst heeft de gemeente daarom de Gebiedsvisie Venhorst vastgesteld. Hierin is een zorgvuldige afweging gemaakt van de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling binnen de bestaande kern en direct daarop aansluitend. Binnen het bestaande stedelijke weefsel van Venhorst is redelijkerwijs onvoldoende ruimte beschikbaar om op duurzame wijze te kunnen voorzien in de benodigde (woningbouw)opgave. De gemeente acht de onderhavige locatie De Biezen geschikt voor woningbouw en heeft in de gebiedsvisie ruimtelijke kaders gesteld voor een passende invulling daarvan. De grond sluit direct aan bij de bebouwde kom en de ontwikkeling kan worden ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuren en het bestaande wegennetwerk. Met dit plan kan zodoende goed worden aangesloten op het stedelijk weefsel van Venhorst. Bovendien wordt middels een landschappelijke inpassing voorzien in een goede inpassing van de ontwikkeling in het landschap (zie verderop). Er worden bovendien kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen. De ontwikkeling vormt bovendien een duurzame afronding van het bestaande stedelijk gebied van Venhorst. Hiermee past de ontwikkeling binnen de kaders van de IOV.

Voorliggend plan betreft de eerste fase van de woningbouwontwikkeling. Een volgende fase is voorzien aansluitend op het voorliggend plan. De gemeente Boekel heeft de aangrenzende gronden reeds aangekocht en zal op deze gronden de woonwijk afronden en inpassen in het landschap. Een duurzame afronding van de wijk is daarom gegarandeerd in de toekomst, waardoor de gemeente deze duurzame afronding op aangrenzende gronden kan realiseren.



Figuur 14: Gronden die worden aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar', inclusief indicatieve aanduiding plangebied (rood omlind; bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Om onderhavig plan mogelijk te maken is een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk. Het verzoek aan Gedeputeerde Staten is om, conform de artikelen 5.3, eerste en vierde lid, over te gaan tot een herbegrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' alvorens onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld.

In de zoekgebieden voor verstedelijking geldt dat voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en er daarnaast een bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden geleverd. In onderhavig plan is sprake van een stedelijke ontwikkeling. In de verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met verbeteringen van de bestaande of potentiële kwaliteiten van de omgeving. Hierop wordt navolgend ingegaan bij de toetsing aan artikel 3.9 van lov.

Artikelen 3.5 t/m 3.9: basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In par. 3.1.2 van de lov zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen.

Hierbij wordt op basis van art. 3.5 rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- meerwaardecreatie (art. 3.8).

Verder geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dat deze gepaard moeten gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (art. 3.9).

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats buiten 'bestaand ruimtebeslag' als bedoeld in de verordening. Hieraan is een zorgvuldig afwegingsproces voorafgegaan, waarbij onderhavige locatie in de Gebiedsvisie Venhorst als geschikte woningbouwlocatie naar voren gekomen is. Het gebied is in de lov, zoals hiervoor al is aangegeven, als gebied waar stedelijke ontwikkelingen afweegbaar zijn. Hier is ook gemotiveerd dat aan de gestelde voorwaarden (art. 3.43) wordt voldaan. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Lagenbenadering (artikel 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. De lagenbenadering omvat de effecten op:

1. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. de bovenste laag 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.

Bij de uitwerking van onderhavig plan is rekening gehouden met de effecten op deze verschillende niveaus. Hierna volgt een beschouwing per laag, gevolgd door een conclusie.

Laag 1: landschappelijke ondergrond

Bodem, geomorfologie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Peel (hoogveengebied). Door afgravingen heeft zich een ontginningslandschap gevormd (twintigste eeuw). Dit heeft ertoe geleid dat de oorspronkelijke moerassige gronden zijn omgevormd naar uitgestrekte, droge en schrale landschappen met rationele opzet. De kleinschalige boerderijen, die zich hadden gevestigd rondom Venhorst, vormden samen de eerste stedenbouwkundige structuur in Venhorst. Venhorst kan worden gekarakteriseerd als een ontginningsdorp dat is gesticht in 1932, nadat de grootschalige Peelontginningen begonnen. Vanaf 1936 heet het dorp Venhorst, naar de vele vennen die in het gebied voorkwamen en de horst waarop het dorp lag. Omstreeks 1950 ontstond een ringbaan, die als dorpsrand fungeerde. Later, door de ruilverkaveling, werden de kavels grootschaliger en verdween voor het deel het kleinschalige karakter ter plaatse. Ook door de opkomst van het cultuurlandschap werd Venhorst groter.

Het plangebied kent weinig hoogteverschil en ligt op ca. 20,5 – 21,2 m +NAP. In vergelijking met het omliggende terrein is het plangebied iets lager gelegen. De noordelijk gelegen Peelkensweg kent ter hoogte van het plangebied een maaiveldhoogte van ca. 21,0 m +NAP. De Daandelendennen ligt op ca. 21,3 m +NAP en de Biezen ligt op ca. 21,2 m +NAP .

Volgens de Geomorfologische Kaart van Nederland ligt het plangebied oostelijk op een Plateau-achtige horst en (zuid)westelijk op een dekzandrug. De zuidelijk gelegen bebouwing ligt iets hoger op een dekzandrug. Binnen het plangebied is een veldpodzolgrond te verwachten, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De verwachte bodemopbouw is in de navolgende tabel opgenomen.

Diepte [m-mv.]	Lithostratigrafie	Lithologie
0,0 – 1,7	Formatie van Boxtel	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand
1,7 – 10	Formatie van Beegden	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand
10 – 11,8	Formatie van Waalre	Kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei, klei en midden zand, met weinig veen, fijn en grof zand
11,8 – 29,6	Formatie van Peize Formatie van Waalre	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind

Uit de verkregen bodeminformatie van de verrichte profielboringen in het kader van het infiltratieonderzoek (zie nader paragraaf 4.10 en bijlage 11) blijkt dat de toplaag globaal gezien bestaat uit een matig fijn, matig

humeus, zwak siltige toplaag van ca. 30 – 50 cm dik. Hieronder komt er bij bijna alle boringen een matig fijne, zwak siltige zandlaag voor. Centraal noordelijk is op 1,1-1,8/2 m-mv een matig tot sterk siltige matig fijne zandlaag aangetroffen. Bij deze boringen wordt hieronder een matig tot uiterst grindhoudende zandlaag aangetroffen. Behoudens eerder genoemde boringen zijn in de bodem vanaf 1,1/1,5 m-mv tot de geboorde einddiepte sporen grind aanwezig.

Grondwater

Grondwater is bij uitvoering van het infiltratieonderzoek op ca. 1,5 m-mv, wat overeenkomt met ca. 19,6 m +NAP. In de buurt van het plangebied zijn er grondwatermonitoringsgegevens voorhanden bij het DINO-loket. De grondwaterstand komt voor van tussen 19 en 20,3 m +NAP. Naar verwachting komen er binnen het plangebied gelijkaardige grondwaterstanden voor. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Archeologie

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Boekel (2014) deels in de zone Categorie 5 (gebieden met een middelhoge archeologische verwachting) en grotendeels in een zone Categorie 6 (gebieden met een lage archeologische verwachting). Voor Categorie 5 geldt conform de Nota archeologie Boekel een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 cm -mv. Voor Categorie 6 geldt conform deze nota geen onderzoeksplicht.

Doorwerking planvoornemen

Het plangebied bevindt zich in een voormalig hoogveengebied, dat in de 20^e eeuw is omgevormd tot agrarisch cultuurlandschap met rechte lijnige en grootschalige verkavelingspatronen. Door enkele uitbreidingen van de kern Venhorst, is het plangebied sinds het begin van de 21^e eeuw aan de rand van de bebouwde kom gelegen. De onderhavige ontwikkeling vormt een vanzelfsprekende uitbreiding van de dorpskern op een daarvoor geschikte locatie.

Met het planvoornemen zal de omvang verhard oppervlak ter plaatse toenemen. In relatie tot het grondwater worden er echter geen problemen verwacht. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat er voldoende infiltratiecapaciteit te verwachten is om het hemelwater ter plaatste te infiltreren. Het planvoornemen onttrekt daarnaast geen grondwater uit het gebied en heeft in die zin geen invloed op de grondwaterstand. De bestaande watergangen aan de randen van het plangebied, welke een beschermde status hebben, worden gerespecteerd. Het planvoornemen kan verantwoord in het waterhuishoudkundige systeem worden ingepast.

Tot slot heeft het plangebied een relatief lage archeologische verwachtingswaarde. Zorgvuldigheidshalve is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie par. 4.10). Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek enkel noodzakelijk is voor fase 2 van de ontwikkeling, maar niet voor de gronden binnen onderhavig plangebied. Voor de realisatie van het project in onderhavig plangebied, zijn er geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig.

Laag 2: netwerklaag

Analyse

De infrastructuur ter plaatse van het plangebied wordt voornamelijk gevormd door agrarische wegen in een ratserstructuur. De wegen in de directe omgeving hebben een lokale functie en kenmerken zich over het algemeen door een smal profiel. Deze wegen zijn veelal nadrukkelijk in het landschap aanwezig door de aan-

wezige groenstructuren. Het is van belang dat de planontwikkeling op een goede wijze aansluit op de kenmerkende elementen van het gebied (bomenrijen, greppels e.d.). Hoofdwegen bevinden zich oostelijk en zuidelijk op enige afstand van het plangebied.

De aan de randen van het plangebied aanwezige watergangen hebben deels een beschermde status (oost- en zuidzijde). Deze hoofdwatergangen wateren in noordelijke richting af. Rivieren zijn in de wijde omtrek niet aanwezig. Ook de oorspronkelijk talrijke vennen van de Peel zijn thans niet meer in de omgeving aanwezig.

Recreatieve verbindingen zijn in de omgeving van het plangebied beperkt aanwezig. Fase 2 kan echter aansluiten op een bestaande fiets- en wandelroute. Elders rondom Venhorst zijn meerdere fiets- en wandelroutes, waaronder zandpaden, aanwezig.

Doorwerking planvoornemen

Het planvoornemen wordt ingepast binnen de bestaande hoofdstructuren. De ontsluiting van het plan sluit aan op het bestaande wegennetwerk aan de noord- en oostkanten. De hoofdstructuren blijven herkenbaar en blijven ook als zodanig functioneren. Er worden geen nieuwe doorgaande verbindingen voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd in het plangebied. Wel wordt voor langzaam verkeer aansluiting gezocht met de omgeving. Door de beperkte aanwezigheid van recreatieve routes in de omgeving zijn deze mogelijkheden echter (nog) beperkt. In fase 2 kan hierop echter wel worden aangesloten.

Laag 3: occupatie

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Uit raadpleging van de Cultuurhistorische waardenkaart volgt dat binnen het plangebied geen objecten aanwezig zijn van cultuurhistorische waarde (zie ook par. 4.12). Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied verschillende lijnobjecten van hoge waarde. Het gaat hierbij om historisch-geografische lijnen in de vorm van wegen met naastgelegen bomenrijen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het peelontginningenlandschap, dat voor een aanzienlijk deel van Oost-Brabant en van de gemeente Boekel kenmerkend is en door afgraving van het hoogveenlandschap in de 20^e eeuw is ontstaan. Verspreid in het landschap zijn nog enkele stukjes naaldbossen te vinden, onder meer oostelijk van het plangebied. Door het gebruik en de inrichting van het plangebied sedert de jaren '50 van de vorige eeuw, is de landschappelijke waarde grotendeels nihil. De Biezen typeert zich in landschappelijk opzicht wel door een sterke begrenzing van bomenrijen langs overwegend rechte wegen. Aan vrijwel alle zijden is het gebied voorzien van laanbeplantingen. Ook komen er enkele monumentale bomen voor, welke behouden dienen te blijven.

Landgebruik en functies

Het plangebied wordt momenteel gebruikt als agrarische grond, als onderdeel van de grootschalige cultivering in de 20^e eeuw. Dit betekent dat de bodem intensief wordt gebruikt en de toplaag regelmatig wordt geroerd. In de omgeving van het plangebied zijn eveneens voornamelijk grootschalige agrarische percelen aanwezig, met her en der bebouwing. Zuidelijk van het plangebied ligt de kern Venhorst, met grondgebonden woningen en bijbehorende voorzieningen. Westelijk van het plangebied is een meer gemengd gebruik zichtbaar, met kleinschalige lintbebouwing aan de Zanddelweg en de Peelkensweg. Van de oorspronkelijke hoogveengronden zijn geen kenmerken meer aanwezig in het plangebied of in de omgeving.

Doorwerking planvoornemen

Met de beoogde invulling wordt de herkenbare verkavelingsstructuur, inclusief laanbeplanting langs de wegen, behouden en doorgezet. Hiermee wordt aangesloten bij de beperkte cultuurhistorische waarden die in de omgeving aanwezig zijn. In landschappelijk oogpunt voegt het plan waarde toe (zie hierna onder 'kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9)') en wordt aangesloten bij de bestaande waarden en kenmerken. De waardevolle bomen, die onderdeel van de bestaande laanbeplantingen zijn, worden behouden. Het planvoornemen zorgt voor een verschuiving van de grens tussen bebouwd gebied en agrarisch gebied. Door het behoud van de groen- en wegenstructuur, blijft er sprake van een zorgvuldige overgang. Het beoogde grondgebruik sluit aan op de bestaande functies in de omgeving.

In samenhang bekeken, incl. de factor tijd

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een verantwoorde manier kan en zal worden ontwikkeld, rekening houdend met de kenmerken en waarden van de verschillende lagen. Er kan ruimtelijk-functioneel en landschappelijk een meerwaarde worden behaald en er gaan geen bijzondere waarden verloren. De ontwikkeling vindt op een verantwoord tempo plaats, doordat eerst alleen fase 1 wordt ontwikkeld (waarop onderhavig bestemmingsplan ziet) en pas later de ontwikkeling van fase 2 plaatsvindt. Met oog op een toekomstbestendige invulling en de maatschappelijke opgaven die er liggen (zie ook hierna onder 'meerwaardecreatie, art. 3.8) is de herontwikkeling van het plangebied noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie houdt een evenwichtige benadering in van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Zoals op meerdere plaatsen in deze toelichting al is onderbouwd, hebben bij de totstandkoming van dit plan met name de ecologische, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden een voorname rol gespeeld. De huidige ecologische en landschappelijke waarde van het plangebied is beperkt en met name de landschappelijke waarde wordt versterkt. Hierbij wordt aansluiting gezocht met de in de omgeving aanwezig kenmerken en waarden (zie voorgaand bij de toetsing aan de lagenbenadering, art. 3.7). Daarnaast voorziet het plan in een maatschappelijke opgave, namelijk het op peil houden van de woningvoorraad met het oog op de toekomst, met een verantwoorde groei. Al met al houdt het plan op evenwichtige wijze rekening met het aspect meerwaardecreatie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9)

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het Landelijk gebied moeten gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbeteringen hebben betrekking op de natuur, water, landschap, cultuurhistorie of de recreatieve mogelijkheden. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden zaken regionaal afgestemd door de gemeenten. In het RRO is een afsprakenkader vastgesteld over de wijze waarop regionaal omgegaan wordt met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen, zoals het onderhavige plan, is afgesproken dat dit een vaste afdracht per m² is, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering. Voor planmatige ontwikkelingen zoals onderhavig plan dient er storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project plaats te vinden.

Voor de ontwikkeling van De Biezen fase 1 is daarom een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting en in par. 2.2 al is toegelicht. Aan het inpassingsplan ligt te-

vens een berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering ten grondslag. De benodigde investering bedraagt € 33.906,62. De totale voorziene investering (aanleg + beheer) conform het landschappelijk inpasingsplan bedraagt € 13.837,28. De vereiste kwaliteitsverbetering zal derhalve gedeeltelijk, naar redelijke rato, worden gerealiseerd in het plangebied. De resterende opgave (€ 20.069,34) zal in het groenfonds van de gemeente Boekel worden gestort en kan gericht worden ingezet binnen de gemeente. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.9 van de Iov.

Stalderingsgebied

Het plangebied wordt ten slotte aangemerkt als 'Stalderingsgebied'. Op grond van artikel 2.74 uit de Interim omgevingsverordening geldt een verbod voor een toename van de oppervlakte dierenverblijf voor hokdierhouderijen op een bouwperceel, door de bouw van een dierenverblijf of het in gebruik nemen van bestaande bebouwing voor het houden van dieren. In onderhavig geval is geen sprake van realisatie van een dierenverblijf voor hokdieren.

3.2.3 Bevolkings- en woonbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden als geheel te maken met (geringe) bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is aangegeven dat het de verwachting is dat de bevolkingsomvang van de gemeente Boekel zal toenemen met 375 bewoners in de periode 2020-2030.

Naast de te verwachten bevolkingsgroei is er trendmatig sprake van gezinsverdunding. Hierdoor stijgt de behoefte aan het aantal benodigde wooneenheden eveneens. Het aantal huishoudens zal volgens de prognose stijgen met 285 woningen tussen 2020 en 2030.

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 12.000 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. De groei concentreert zich in stedelijke gebieden.

In de prognose van de provincie is aangegeven dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Boekel 390 woningen bedraagt in de periode 2020-2030.

Conclusie

De toevoeging van maximaal 45 woningen in het plangebied draagt bij aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.

3.2.4 Regionale Agenda Wonen (RAW) en Regional Woondeal Noordoost-Brabant

De Regionale Agenda Wonen (RAW) van de regio Noordoost-Brabant uit december 2016 gaat in op de regionaal afgestemde woningbouwopgave van de Regio Noordoost Brabant. In deel A zijn de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken opgenomen, zoals deze jaarlijks op grond van de provinciale verordening dienen te worden gemaakt.

De ontwikkeling van de woningvoorraad in Noordoost Brabant 2016

De groei van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door de nieuwbouw van woningen. In 2016 is in de Regionale Agenda Wonen aangegeven dat in de Regio Noordoost-Brabant, voor de periode 2016-2025, de groei van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen per jaar achterblijft bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte (op basis van de woningbehoefte zoals deze in de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 is geprognosticeerd). In 2016 was de prognose dat er in de periode 2016 t/m 2025, in Boekel 590 extra woningen benodigd waren waarvan er 320 waren opgenomen in plannen.

Actuele ontwikkelingen

In september van 2020 zijn de nieuwe woningbouwprognoses van de provincie Noord-Brabant gepubliceerd. Hierin is aangegeven dat er voor de periode tot 2040 390 woningen nodig zijn in Boekel om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien (zie ook par. 3.2.3).

Regionale Woondeal Noordoost-Brabant (2023)

Met het oog op het grote landelijke woningtekort en de wens om dit terug te dringen, is met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en het Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciaal aandeel is 130.600 woningen.

Op 30 juni 2022 hebben Minister Hugo de Jonge, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, de regio waarvan Boekel onderdeel uitmaakt, wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties.

Ook in de regio Noordoost-Brabant is het huidige woningtekort groot. Het is daarom noodzakelijk dat er de komende jaren versneld meer woningen worden gebouwd. Belangrijk aan deze opgave is dat er woningbouw bijkomt voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren, ouderen en statusouders.

In de regio Noordoost is er op dit moment (peildatum is december 2022) voor de periode tot en met 2030 plancapaciteit voor ruim 41.000 woningen tot en met 2030. Het aandeel van de gemeente Boekel hierin is 830 woningen.

Partijen verhogen het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave tot 67% voor zover mogelijk en wenselijk, waarbij vooral de nadruk ligt op sociale huurwoningen (ambitie is minimaal 30%) en de midden huurwoningen.

Conclusie

Op basis van de woningbouwprognose van de provincie kan geconcludeerd worden dat in Boekel behoefte is aan ca. 390 extra woningen. In het voorliggende plan worden maximaal 55 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Boekel. Daarnaast zijn vanuit de omliggende gemeenten geen bezwaren geuit tegen dit plan. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de Regionale Agenda Wonen (RAW). De ontwikkeling van De Biezen (fase 1 en 2) maakt onderdeel uit van de plancapaciteit van 830 woningen, die in de Regionale Woondeal is opgenomen. Het plan sluit tevens aan bij de ambitie om minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren. Het plan voorziet om dit te bewerkstelligen in een 'vast programma' en een 'variabel programma'. Het deel 'vast programma' maakt circa 30 procent uit van het totale programma voor de fasen 1 en 2. Het gaat hierbij om woningen uit de klasse 'sociaal'. Voor wat betreft de woningbouwtypologie wordt hiervoor uitgegaan van rijwoningen (sociale huur) en starters/C.P.O. koop. De overige circa 70 procent van het programma betreft het 'variabel programma'. Het plan sluit zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht aan bij de ambities, die in de Regionale Woondeal Noordoost Brabant zijn vastgelegd.

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. In dit integrale document wordt ingegaan in op alle ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de toekomst van Boekel. De gemeente Boekel beoogt met de opstelling van de structuurvisie meerdere inhoudelijke en procesmatige doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen: 'bottom-up' voor regionale en provinciale planvorming en top-down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

Visie op hoofdlijnen: Wonen

In de Structuurvisie Boekel is aangegeven dat Boekel een gemeente wil zijn met een eigen identiteit; een zelfstandige gemeente met een voorzieningenaanbod dat voorziet in de behoeftes van de eigen inwoners. Boekel wil bouwen voor de eigen woningbehoefte. Men wil de inwoners van Boekel graag in de gemeente houden. Een belangrijke taak voor de gemeente is dan ook om te voorzien in voldoende woningen voor verschillende doelgroepen. Dit kan zowel op inbreidings- als op uitbreidingslocaties.

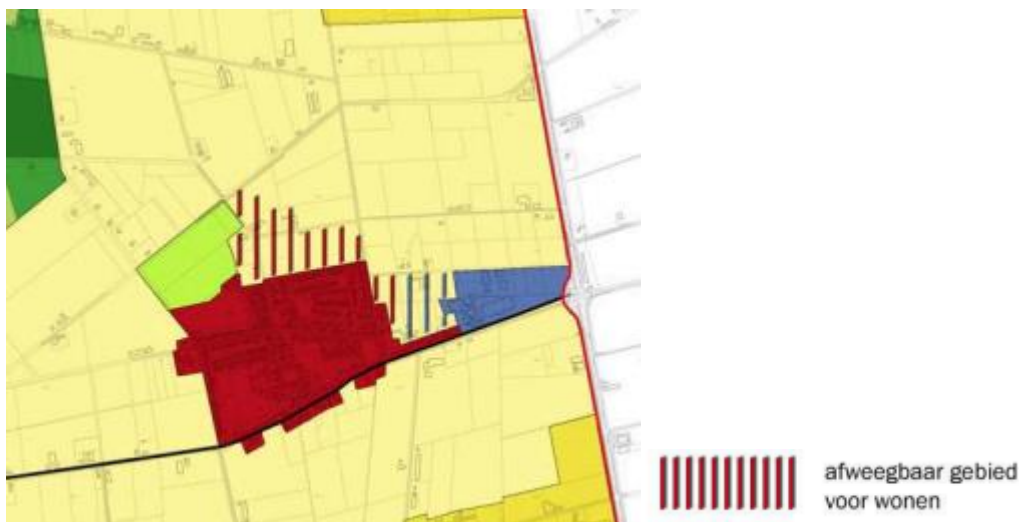
Ruimtelijk Casco

Onderdeel van de structuurvisie is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft de toekomstvisie voor de gemeente Boekel. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen.

Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in het Ruimtelijk Casco behorend bij de structuurvisie onderdeel van een gebied dat tot het agrarisch landschap behoort, maar tevens als 'afweegbaar gebied voor wonen' is aangemerkt. Zie de uitsnede in figuur 15. De onderhavige locatie is dus al geruime tijd in beeld als potentiële uitbreidingslocatie van de kern Venhorst. Onderhavig plan geeft hieraan op passende wijze en met inachtnaam van de recent vastgestelde Gebiedsvisie Venhorst invulling. Het plan is zodoende in overeenstemming met de Structuurvisie Boekel.



Figuur 15: Uitsnede Ruimtelijk Casco behorend bij Structuurvisie Boekel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.3.2 Strategische visie gemeente Boekel: Gastvrij & actief naar 2030

In oktober 2016 is de strategische visie 'Gastvrij & Actief naar 2030' vastgesteld. De visie is de leidraad bij het bepalen van de koers van het gemeentebestuur. Hierbij is een integrale aanpak van wonen, werken en leven het uitgangspunt. Het streven is een leefbaar, veilig, gezond en groen Boekel, waar het echt prettig wonen is en voldoende gebouwd wordt voor jong en oud. Deze missie is in de visie geconcretiseerd in een aantal streefbeelden. De streefbeelden geven een omschrijving van hoe Boekel er in 2030 uitziet. Hieronder zijn de relevante onderdelen uit de beschreven streefbeelden beschreven.

Streefbeeld Wonen

De gemeente Boekel wil op de eerste plaats haar eigen bevolkingsgroei opvangen en ruimte bieden voor voldoende woningen. Een zekere groei in het aantal woningen is ook nodig om het woningaanbod optimaal af te stemmen op de diverse doelgroepen. Daarnaast zorgt de afname van het gemiddeld aantal bewoners per woning ook voor extra druk op de woningmarkt. Hierbij is aangetekend, dat de woningbouwproductie is opgehoogd in verband met een taakstelling voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen. Voor een deel van deze woningen is plancapaciteit aanwezig. Voor de resterende behoefte heeft de gemeente de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar nieuwe locaties en uitbreiding van bestaande locaties. Hierbij is in eerste instantie gezocht naar inbreidingslocaties, maar is geconcludeerd dat ook het benutten van uitbreidingslocaties nodig is.

Conclusie

Dit plan ziet op de toevoeging van maximaal 45 woningen in een uitbreidingsgebied van het bestaand stedelijk gebied en draagt bij aan de in de strategische visie geschetste opgave. De benutting van deze locatie is in lijn met overige beleidsstukken van gemeente en provincie. Het plan is in overeenstemming met de strategische visie, in combinatie met overig gemeentelijk beleid.

3.3.3 Gebiedsvisie Venhorst (2023)

In januari 2023 is de 'Gebiedsvisie Venhorst' vastgesteld. In de gebiedsvisie is de wens om tot woningbouw te komen voor de onderhavige locatie De Biezen opgenomen. Er zijn vier verschillende modellen geformuleerd voor de ontwikkeling van deze locatie.

In de gebiedsvisie zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- Monumentale en waardevolle bomen behouden en gebruiken als kader of landschapsstructuur.
- Zorg dragen voor de historische structuren.
- Overgang richting buitengebied landschappelijk inrichten en duurzame afronding van het stedelijk gebied.
- Klimaat adaptief ontwerpen (De Groene Generatie principes).
- Bebouwing moet verbinding vormen tussen landschap en dorp met open doorzichten.
- Realiseren van woningen waarvan 30% sociale woningbouw moet zijn en zelfbouwkavels realiseren.
- Ruimte dierenweide behouden of verplaatsen binnen het plangebied.
- Woningbouw ter plaatse van de ponyclub en de papieropslag. Eventuele nieuwe locatie heroverwegen.
- Aansluiting maken op de recreatieve route aan de westzijde.
- Participatie is onderdeel van het ontwerpproces.

Er is één voorkeursmodel voor De Biezen gekozen voor nadere uitwerking. In paragraaf 2.2 van deze toelichting is het voorkeursmodel uitvoerig beschreven en is ook ingegaan op de wijze waarop de uitwerking van het voorkeursmodel tot een stedenbouwkundig plan past binnen de gestelde randvoorwaarden uit de gebiedsvisie. Het voorkeursmodel gaat kort samengevat uit van behoud van de bestaande dierenweide en de ontwikkeling van vier clusters met woningen. Er komt een nieuwe centrale westelijk-oostelijk gesitueerde as, tussen de Peelkensweg en De Biezen, met aan weerszijden enkele clusters met sociale woningbouw. Aan de randen van het gebied wordt een lagere woningdichtheid voorzien met vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied.

De locatie De Biezen zal in twee fasen worden ontwikkeld. In de eerste fase zal het oostelijke deel van de locatie worden ontwikkeld. Het betreft hierbij de gronden die op dit moment worden verpacht en een beperkt deel van de gronden die nu worden gebruikt door de ponyclub. Onderhavig bestemmingsplan heeft enkel betrekking op deze eerste fase. Voor fase 2 zal te zijner tijd een separate planologische procedure worden doorlopen.

Ten aanzien van het te hanteren woningbouwprogramma zijn in de 'Gebiedsvisie Venhorst' kaders opgenomen. Voor het totale programma (fase 1 en fase 2) wordt uitgegaan van een deel 'vast programma' en een deel 'variabel programma'. Het deel 'vast programma' maakt circa 30 procent uit van het totale programma voor de fasen 1 en 2. Het gaat hierbij om woningen uit de klasse 'sociaal'. Voor wat betreft de woningbouwtypologie wordt hiervoor uitgegaan van rijwoningen (sociale huur) en starters/C.P.O. koop. De overige circa 70 procent van het programma betreft het 'variabel programma'. Hierbij gaat het om een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, waarbij ook seniorenwoningen/-bungalows mogelijk zijn.

Voor fase 1 zijn in de voorbeeldverkaveling 40 woningen voorzien. Ten aanzien van de invulling van de bouwkavels wordt echter opgemerkt dat het gaat om een voorbeeldverkaveling. De uiteindelijke verkaveling en het woningbouwprogramma zullen in een later stadium exact worden bepaald. Om flexibiliteit ten aanzien van de invulling van de bouwkavels te behouden is het aantal woningen voor fase 1 in de planregels van onderhavig bestemmingsplan gemaximeerd op 45.

De kaders die in voorliggend bestemmingsplan worden geboden, sluiten al met al goed aan op de randvoorwaarden, die in de 'Gebiedsvisie Venhorst' zijn beschreven.

3.3.4 Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel (2019 actualisatie 2021)

Door Companen is in 2019 een onderzoek afgerond naar de woningbehoefte in de gemeente Boekel (Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel, 22 januari 2019). In 2021 is de marktanalyse geactualiseerd (Actualisatie marktanalyse 2021, Companen, 10 februari 2021). In deze onderzoeken is een aanzet tot een woningbouwprogramma gegeven. Tevens is in de actualisering marktanalyse ingegaan op het verschil in de bevolkingsprognoses van 2017 en 2020.

Bevolkingsprognose 2017 en 2020

Er zijn duidelijke verschillen tussen de provinciale prognose uit 2017 en uit 2020. Ten eerste is er een verschil in het startjaar. In de prognose uit 2017 lag het aantal geprognosticeerde inwoners bijna 200 personen lager dan het feitelijke aantal inwoners in 2020 in de gemeente Boekel (10.785 personen). Met andere woorden: het aantal inwoners is sterker toegenomen dan in de prognose uit 2017 becijferd is. Daarnaast valt op dat de groei van het aantal personen in de prognose uit 2017 hoger is dan uit de prognose uit 2020 blijkt.

- De provinciale prognose uit 2017 gaat in de periode 2020-2040 uit van een groei van +405 inwoners.
- De provinciale prognose uit 2020 gaat in dezelfde periode uit van een groei van +365 inwoners.

In de doorrekening wordt rekening gehouden met een binnenlands migratiesaldo van 0, terwijl in de afgelopen tien jaar sprake was van een positief migratiesaldo. Dit geldt zowel voor de korte termijn (2015-2020) als de lange termijn (2010-2020). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de input met betrekking tot het migratiesaldo sterk afwijkt van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren.

Huishoudensprognose

De verschillen tussen beide prognoses qua huishoudensontwikkeling zijn minder groot. De prognose van 2020 gaat uit van een groei van +355 huishoudens in de periode tot 2030. De prognose uit 2017 laat een vergelijkbaar beeld zien.

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo is er een aanvullend scenario uitgewerkt die beter aansluit bij de feitelijke migratieontwikkeling van de afgelopen jaren. Dit scenario kan worden gezien als een trendscenario op basis van de ontwikkeling in de afgelopen jaren. De input voor het migratiesaldo is afgeleid op basis van ontwikkelingen uit het verleden en ziet er als volgt uit:

In scenario Trend wordt in de periode tot 2030 gerekend met een binnenlands migratiesaldo van +60 personen per jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde binnenlands migratiesaldo in de periode 2010 tot en met 2019. In de periode vanaf 2030 is het uitgangspunt dat het binnenlands migratiesaldo gelijk afneemt naar 0. Voor het geboortesaldo en het buitenlands migratiesaldo zijn de uitgangspunten van de provinciale prognose gehanteerd.

Verwachte ontwikkeling bevolking Trendscenario

In de navolgende tabel zijn de resultaten weergegeven van het Trendscenario. De verwachting is dat bij een binnenlands migratiesaldo van 60 personen per jaar het aantal inwoners van de gemeente Boekel met ruim 950 personen toeneemt.

Bevolking

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	10.785	10.980	11.160	11.220	11.150	+375	-10
Trendscenario 2020	10.785	11.280	11.740	11.890	11.820	+955	+80

Huishoudens

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	4.170	4.395	4.525	4.605	4.600	+355	+75
Trendscenario 2020	4.170	4.515	4.760	4.880	4.875	+590	+115

Woningvoorraad

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	4.250	4.460	4.640	4.770	4.770	+390	+130
Scenario 1: mig +60	4.250	4.580	4.880	5.055	5.055	+630	+175

Figuur 16: Ontwikkeling bevolking (boven), huishoudens (midden) en woningvoorraad (onder) o.b.v. Trendscenario 2020-204 (bron: provincie Noord-Brabant, bewerking Companen)

Door de vergrijzing verandert de samenstelling van de bevolking. In de komende tien jaar neemt het aantal 65-plussers toe en dan met name de groep van 75 jaar en ouder.

Verwachte ontwikkeling huishoudens Trendscenario

Het aantal huishoudens in het Trendscenario is berekend op basis van dezelfde ontwikkeling van het aantal personen per huishouden als in de provinciale prognose. Hierbij geldt dat het gemiddeld aantal personen per huishouden daalt van 2,59 in 2020 naar 2,42 in 2040. De ontwikkeling van het aantal huishoudens in het Trendscenario is in figuur 16 weergegeven. Het aantal huishoudens neemt toe met +590 in de periode tot 2030. Dit zijn 235 huishoudens meer ten opzichte van de provinciale prognose.

De vergrijzing van de bevolking is ook terug te zien in de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar samenstelling.

Verwachte ontwikkeling woningvoorraad Trendscenario

Op dezelfde wijze is de vertaling gemaakt naar de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. Hierbij is rekening gehouden met inloop van het woningtekort en de benodigde leegstand om te kunnen verhuizen (frictieleegstand). In het Trendscenario is de woningbehoefte in de periode 2020-2030 geraamd op +630 woningen; zie eveneens figuur 16.

Advies ten aanzien van de prognoses

Het is realistisch om te veronderstellen dat het binnenlands migratiesaldo op korte termijn hoger ligt dan het uitgangspunt dat is gehanteerd in de provinciale prognose. Op dit moment sluit het Trendscenario op korte termijn daarom het meest aan bij de huidige verwachtingen. Dit betekent ook dat de huidige marktvraag hoger uitvalt dan becijferd in de provinciale prognose. Gelet op het feit dat migratiebewegingen grillig verlopen is het overigens geen garantie dat er in de komende jaren sprake zal blijven van een constant hoge instroom. Dit is mede afhankelijk van de bouwproductie in omliggende gemeenten (zoals bijvoorbeeld in Gemert-Bakel en Maashorst). Daarom strekt het tot de aanbeveling om de migratiebewegingen en nieuwbouwproductie te blijven monitoren. En daar ook het bouwprogramma op af te blijven stemmen.

Conclusies analyse kwalitatieve woningvraag en het feitelijk verhuisgedrag

Op basis van de analyse van de kwalitatieve woningvraag en het feitelijk verhuisgedrag heeft Companen de volgende conclusies getrokken:

- Het nieuwbouwprogramma zal een huur/koopverhouding moeten hebben die in de buurt komt van de verhouding in de huidige woningvoorraad.
- In het huurdeel van het nieuwbouwprogramma moet vooral accent gelegd worden op grondgebonden gelijkvloerse woningen voor senioren. Voor eengezinswoningen in de sociale huursector (circa 5%) en voor vrije sectorhuurwoningen (circa 10%) is een beperkte uitbreiding wenselijk.
- Zowel rijwoningen als tweekappers vervullen een belangrijke rol, vrijstaande woningen zijn van groot belang om gezinnen te binden en er zijn te weinig betaalbare koopappartementen aanwezig (ook voor starters).
- Het woningbouwprogramma moet ruimte bieden voor bijzondere projecten of woningtypen. Hierbij gaat het om bijzondere woonconcepten en vernieuwende ontwikkelvormen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), hofjeswonen voor ouderen of bijzondere doelgroepen, tiny houses, en meer. Ook blijkt vanuit de provinciale prognoses een toenemende behoefte aan concepten voor wonen met zorg, deels zullen deze ook in het reguliere programma gerealiseerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of grondgebonden nultredenwoningen).

Conclusie

Het initiatief sluit goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en de actualisatie van de marktanalyse. Het plan geeft ruimte aan maximaal 45 woningen aansluitend op de kern Venhorst. Hierbij wordt voorzien in een divers woonprogramma met grondgebonden woningen, waaronder sociale huurwoningen en/of woningen in een CPO-constructie. Ook de beoogde realisatie van vrijstaande woningen en tweekappers sluit aan bij de aanbevelingen uit het onderzoek en is op deze locatie ruimtelijk-stedenbouwkundig het meest passend geacht aan de randen. In het plan is uit ruimtelijk-stedenbouwkundige overwegingen geen ruimte voor appartementen opgenomen. Zowel in de prognose van de provincie als in het trendscenario gericht op de gemeente Boekel is er behoefte aan de beoogde woningen.

3.3.5 Woonvisie 2020-2030

De Woonvisie 2020-2030 is op 12 december 2019 vastgesteld. De gemeente legt de focus in de woonvisie bij enkele specifieke opgaven. De belangrijkste daarin is de grote woningbouwopgave voor de komende jaren. Een belangrijk deel daarvan wordt ingevuld op enkele uitbreidingslocaties, waaronder onderhavig plangebied. Maar ook op inbreidingslocaties zal gebouwd gaan worden. Om de juiste woningen te bouwen is een uitgebreid woningbehoefteonderzoek uitgevoerd dat in de woonvisie uitgewerkt is naar een woningbouwprogramma. In de woonvisie is gesteld dat het belangrijk is dat de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen van de gemeente op peil blijft. Woningbouw kan daar een bijdrage aan leveren.

Voor de periode tot en met 2029 ligt er een opgave om de woningvoorraad in Boekel met ten minste 615 woningen uit te breiden om te kunnen voorzien in de grote woningvraag. Daarbij wil de gemeente vooral flexibel inspelen op de actuele marktvrage.

Flexibel ingericht woningbouwprogramma

Om te voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte geeft het recente uitgevoerde woningmarktonderzoek voor de eerstkomende jaren een goede indicatie van de marktsegmenten waar de gemeente aanbod in wil creëren. Op basis van deze analyse hanteert de gemeente een globaal woningbouwprogramma voor de invulling van haar woningbouwlocaties:

Categorie	Type		Aandeel
Huur	Sociaal	Grondgebonden	5%
		Appartement / Grondgebonden nultreden	15%
		Totaal	20%
	Vrije sector	Grondgebonden	5%
		Appartement / Grondgebonden nultreden	5%
		Totaal	10%
Subtotaal huur			30%
Koop	Koop	Rij- / Hoekwoning	10%
		2^1 kap	15%
		Vrijstaand	20%
		Appartement / Senioren grondgebonden	20%
	Subtotaal koop		
Vrije ruimte	T.b.v. bijzondere woonvormen (wonen & zorg, tiny houses e.d.)		5%
Totaal Woningbouwprogramma			100%

Voor dit woningbouwprogramma geldt dat het als 'richtinggevend' gezien moet worden. In de loop der tijd zullen woonwensen veranderen op basis van nieuwe trends. Dan moet er voldoende ruimte zijn voor particulieren, ontwikkelaars en woningcorporaties om op deze nieuwe trends in de woningbehoefte in te spelen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In haar Brabantse Agenda Wonen (2017) benadrukt de Provincie dat de woningbouwopgave met name op inbreidingslocaties gerealiseerd dient te worden. Op die manier blijft het groene buitengebied zoveel mogelijk gespaard. Daarbij benadrukt de Brabantse Agenda Wonen dat 'zorgvuldigheid boven zuinigheid gaat'. Dit houdt in dat als inbreiding te zeer ten koste gaat van groen en open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied er geen sprake meer is van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat te veel verdichting leidt tot een afname van klimaatadaptatie, volksgezondheid en een toename van hittestress.

De gemeente Boekel kan zich in dat uitgangspunt volledig vinden. De kracht van de woongemeente Boekel bestaat juist uit het aantrekkelijke dorps woonmilieu met groengebieden in de kern. Dit typerende karakter wil de gemeente behouden. Bovendien kunnen sommige marktsegmenten waar nu behoefte aan is niet of nauwelijks op inbreidingslocaties gerealiseerd worden. Met name als het gaat om realiseren van betaalbare woonruimte (bijvoorbeeld voor starters) zal het nodig zijn om - uiteraard zo zorgvuldig mogelijk - potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten.

Duurzame nieuwbouw

In het landelijk Klimaatakkoord is als doel gesteld om in 2050 over een energie neutrale woningvoorraad te beschikken. Om dit te bereiken dienen nieuwbouwplannen sinds 1 juli 2018 volledig aardgasloos te zien. Sinds 1 januari 2020 moet nieuwbouw aan de BENG-eisen voldoen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De gemeente Boekel volgt deze landelijke normen.

Conclusie

Het woningbouwprogramma voor de locatie De Biezen fase 1 komt, door de diversiteit aan woningbouw, tegemoet aan de lokale behoefte. Het plan biedt ruimte aan alle verschillende doelgroepen, met de duidelijke focus op starters en gezinnen. Ook is er ruimte voor nieuwe woonvormen zoals CPO-woningen. In het bestemmingsplan is enige flexibiliteit aangebracht om in te kunnen spelen op actuele trends en behoeften. Hierdoor is bijvoorbeeld uitwisselbaarheid tussen vrijstaande woningen en tweekappers mogelijk. De nieuwbouwwoningen zullen moeten voldoen aan de landelijke normen met betrekking tot duurzaamheid. Het initiatief sluit al met al goed aan bij de woonvisie 2020-2030, alsmede op de Brabantse Agenda Wonen (2017) en het landelijke Klimaatakkoord.

3.3.6 Op weg naar een toekomstbestendig Boekel

Door de gemeente Boekel is een duurzaamheidsplan “Op weg naar een toekomstbestendig Boekel” opgesteld. De gemeente Boekel wil samen met inwoners en organisaties (volgende) stappen zetten richting een toekomstbestendige gemeente. Het duurzaamheidsplan met bijbehorende uitvoeringsagenda maakt concreet wat de gemeente gaat doen en hoe men dat gaat doen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Daarom heeft de gemeente een eigen Boekelse invulling gegeven aan wat ze hieronder verstaan: “we werken toe naar een prettige en toekomstbestendige leefomgeving waar we samen op een comfortabele en gezonde manier kunnen wonen, werken en leven”. Met ‘samen’ bedoelt de gemeente dat iedereen op een laagdrempelige manier kan meedoen en dat er ruimte is om zelf initiatief te nemen. Met ‘toekomstbestendig’ bedoelt de gemeente dat ze klaar is voor de toekomst en aansluiten bij de klimaatdoelen en de daaruit voortvloeiende afspraken op verschillende niveaus.

Vier thema's voor Boekel

In het duurzaamheidsplan heeft de gemeente Boekel een vertaalslag gemaakt naar vier thema's waarin enerzijds invulling gegeven wordt aan de gevraagde doelstellingen van nationaal of regionaal niveau, maar vooral ook tegemoetgekomen wordt aan de eigen invulling van een toekomstbestendig Boekel. De keuze en formulering van de thema's, de subthema's en de onderliggende projecten zijn in nauwe afstemming met de gemeentelijke organisaties, externe partijen en met inbreng van inwoners tot stand gekomen.

De thema's zijn:

- **Energie:** het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van broeikasgassen, waaronder CO₂, te verlagen. Dit doen we door enerzijds energiebesparing te stimuleren om de energievraag te verminderen, en anderzijds de opwekking van energie te verduurzamen.
- **Circulaire economie:** het omvormen van het economisch systeem waarin we grondstoffen niet uitputten en (rest)stoffen opnieuw gebruiken in het productieproces. We werken aan vermindering van afvalstromen, hergebruik van (rest)stoffen en gebruik van hernieuwbare grondstoffen.
- **Fysieke leefomgeving:** In de fysieke leefomgeving komt alles samen, de opgaven en wensen voor duurzaam leven, samenleven, wonen, werken en recreëren in gemeente Boekel. We zoeken daarbij een duurzaam evenwicht van menselijke activiteiten met groen, natuur en biodiversiteit.
- **Duurzame mobiliteit:** de manier waarop we ons verplaatsen heeft een belangrijke invloed op de inrichting van onze omgeving en op de energie die we gebruiken en uitstoten. Dit kan duurzamer door onze omgeving, voertuigen en gedrag te veranderen.

Nieuwbouw

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is opgenomen dat bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het de norm is dat minimaal 20% van het oppervlak groen wordt, dat mag ook op het dak of gevels. Met inheems groen daarbij als eerste keuze. Hierdoor worden kansrijke nieuwe leefgebieden gecreëerd in de kernen en het buitengebied.

Conclusie

De woningen in het plangebied zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen van de gemeente. In het ontwerp voor de planlocatie is ruim voldaan aan de norm dat 20% van het oppervlak van de ontwikkeling groen zal worden. Er is gekozen voor kwalitatief hoogwaardig groen dat een meerwaarde heeft in zowel landschappelijk als ecologisch oogpunt en dat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het plan sluit goed aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van een duurzame leefomgeving.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het besluitgebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het besluitgebied is, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vast te stellen. De gemeente Boekel beschikt niet over eigen parkeernormen.

4.1.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig bestemmingsplan (fase 1) en de toekomstige planvorming in het kader van fase 2 is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Grenspaal12. Hierbij is de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie voor beide fasen berekend. Hierbij is ook onderzocht in hoeverre de omliggende wegen de toename in verkeersbewegingen op een goede manier kunnen verwerken. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste elementen uit het onderzoek zijn opgenomen in het vervolg van deze subparagraaf.

Verkeer

De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van kencijfers uit de CROW-publicatie. Uitgaande van gegevens van het CBS heeft de kern Venhorst een gemiddelde adressendichtheid van 175 adressen per km². Hiermee is sprake van de stedelijkheidsklasse 'niet-stedelijk'. Voor de ligging van de locatie De Biezen is uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.

In het onderzoek is voor fase 1 uitgegaan van het maximale aantal woningen dat kan worden gerealiseerd op grond van onderhavig bestemmingsplan. Het betreft hierbij 45 woningen. De voor fase 1 berekende verkeersgeneratie is gebaseerd op het richtprogramma uit het stedenbouwkundig plan, waarbij de 5 extra woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt worst case als vrijstaande woningen zijn meegenomen. De verkeersgeneratie is als volgt berekend:

Verkeersgeneratie		CROW kencijfers	Verkeersgeneratie
Fase 1		maximaal	maximaal
Huizen vrijstaand	20	8,6	172,0
twee onder één kap	12	8,2	98,4
Tussen, hoekwoning	13	7,8	101,4
Totaal fase 1	45		371,8

Naar boven toe afgerond bedraagt de maximale verkeersgeneratie voor fase 1 372 mvt/etmaal.

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen betrekking op fase 2. Om een goed beeld te krijgen van de mate waarin de omliggende weginfrastructuur de gezamenlijke verkeersgeneratie van fase 1 en fase 2 kan verwerken, is fase 2 echter wel al meegenomen in het onderzoek. Hiervoor is uitgegaan van maximaal 30 woningen, terwijl het aantal woningen als ingetekend in de voorbeeldverkaveling 26 bedraagt (zie ook figuur 11). De verkeersgeneratie voor fase 2 is als volgt:

Fase 2		CROW kencijfers	Verkeersgeneratie
		maximaal	maximaal
Huizen vrijstaand	14	8,6	120,4
twee onder één kap	10	8,2	82,0
Tussen, hoekwoning	6	7,8	46,8
Totaal fase 2	26		249,2

Naar boven toe afgerond bedraagt de verkeersgeneratie voor fase 2 maximaal 250 mvt/etmaal.

Zoals reeds vermeld ziet onderhavig bestemmingsplan enkel op fase 1. De voor fase 2 te verwachten verkeersgeneratie is echter ook al berekend, zodat een goed beeld kan worden verkregen van de mate waarin de omliggende wegen (Peelkensweg, Zanddelweg en Daandelendennen) de totale verkeersgeneratie voor fase 1 en 2 kunnen verwerken. Deze totale verkeersgeneratie voor beide fasen samen bedraagt maximaal 622 mvt/etmaal. Aangezien uit de uitgevoerde gebiedsanalyse volgt dat het autobezit in de kern Venhorst circa 4 maal hoger ligt dan het landelijk gemiddelde, is in het onderzoek uitgegaan van deze maximale verkeersgeneratie.

Het nieuwe woongebied wordt via twee punten op het omliggende wegennet ontsloten: fase 1 sluit aan op de Peelkensweg en fase 2 op de Zanddelweg. Via deze routes wordt het verkeer in zuidelijke richting naar de Statenweg afgewikkeld. De Peelkensweg en de Zanddelweg vallen onder de wegcategorie erftoegangsweg type 2. Om de verkeersveiligheid en adequate doorstroming van de wegen te garanderen, bedraagt de maximale capaciteit op een erftoegangsweg type 2 circa 3.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Ook voor de weg Daandelendennen geldt dat de maximale capaciteit circa 3.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt.

Aan de hand van het verkeersmodel uit het BBMA (Brabant brede model aanpak) is een beeld verkregen van de huidige verkeersintensiteiten op de wegen Peelkensweg, Zanddelweg en Daandelendennen. Bovendien is berekend hoe hoog de toekomstige verkeersintensiteiten op deze wegen naar verwachting zullen zijn wanneer de verkeersgeneratie voor de fasen 1 en 2 hierbij worden opgeteld. Een overzicht hiervan is opgenomen in de navolgende tabellen.

Fase 1

straat	Huidige intensiteiten	Extra intensiteiten	Verwachte intensiteiten
Peelkensweg	890	372	1.262
Daandelendennen	790	372	1.162

Fase 2

Straat	Huidige intensiteiten	Extra intensiteiten	Verwachte intensiteiten
Zandelweg	430	250	680
Peelkensweg	890	250	1.140

Totaal

straat	Huidige intensiteiten	Extra intensiteiten	Verwachte intensiteiten
Peelkensweg	890	622	1.512
Daandelendennen	790	622	1.412
Zandelweg	430	622	1.052

De verwachte toekomstige verkeersintensiteiten op de wegen Peelkensweg, Zandelweg en Daandelendennen liggen lager dan de maximale capaciteit van deze wegen. Gelet op de restcapaciteit waarvan sprake zal zijn kan worden gesteld dat de omliggende wegen deze verkeerstoename aankunnen zonder dat de verkeersveiligheid of doorstroming in het gedrang komt.

Parkeren

De gemeente Boekel beschikt niet over eigen parkeernormen. Daarom is voor het berekenen van de parkeerbehoefte in het verkeerskundig onderzoek uitgegaan van de CROW-kengetallen. Deze parkeerbehoefte is in het onderzoek zowel voor fase 1 als voor fase 2 in kaart gebracht. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat onderhavig bestemmingsplan enkel betrekking heeft op fase 1.

In het onderzoek is voor fase 1 uitgegaan van het maximale aantal woningen dat kan worden gerealiseerd op grond van onderhavig bestemmingsplan. Het betreft hierbij 45 woningen. De 5 extra woningen die ten opzichte van het richtprogramma mogelijk worden gemaakt, zijn worst case meegenomen als vrijstaande woningen. De voor fase 1 berekende parkeerbehoefte is als volgt:

Parkeerbehoefte	CROW kencijfers		Parkeervraag
		gemiddeld	gemiddeld
Huizen vrijstaand	20	2,3	46,0
twee onder één kap	12	2,2	26,4
Tussen, hoekwoning	13	2,0	26,0
Totaal fase 1	45		98,4

Conform gemeentebestuur wordt de gemiddelde parkeerbehoefte als minimale eis gehanteerd. De gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt (naar boven afgerond) 99 parkeerplaatsen. In het uiteindelijke stedenbouw-

kundig plan zal de parkeeroplossing nader moeten worden uitgewerkt. Hierbij geldt dat indien het uiteindelijke aantal woningen voor fase 1 lager uitvalt dan 45, ook de parkeerbehoefte lager zal uitvallen dan berekend in het verkeerskundig onderzoek. Daarnaast is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat per woningtype een bepaald aantal parkeerplaatsen op eigen terrein moet gerealiseerd. Op basis van het bovenstaande programma zou dit 65 parkeerplaatsen op eigen terrein betreffen.

4.1.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot het deelaspect verkeer en parkeren.

4.2 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De woningen liggen binnen de geluidszone van één of meerdere wegen waar een snelheidsregime van 50 km/uur of meer geldt, namelijk de Wanrooijseweg, Peelkensweg, Zanddel en delen van de Daandelendennen. Een akoestisch onderzoek ten aanzien van het wegverkeerslawaai is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door De Roever en is opgenomen in de bijlagen. In het onderzoek zijn ook de in de directe omgeving gelegen niet gezoneerde wegen meegenomen. De aspecten railverkeerslawaai en industriellawaai in het kader van de Wgh zijn voor onderhavig plangebied niet van belang en zijn derhalve niet onderzocht.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woongebieden van geen enkele gezoneerde weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Een hogere waarde is daarom niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de cumulatieve geluidbelasting vanwege alle wegen (gezoneerd en niet-gezoneerd) berekend. Hieruit blijkt dat de maximale cumulatieve geluidbelasting 50 dB is. Bij een standaard minimale karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ van 20 dB conform het Bouwbesluit is de binnenwaarde in alle woningen minder dan 33 dB. Het woon- en leefklimaat in de woningen kan daarmee als goed tot zeer goed worden beschouwd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en er is zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan. Er zijn geen hogere waarden benodigd en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het gehele woongebied.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.

- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig bestemmingsplan en de planologische procedure voor fase 2 heeft BRO een luchtkwaliteitsonderzoek (bureaustudie; d.d. 14 juli 2023) uitgevoerd. De resultaten hieruit zijn opgenomen in een 'Notitie luchtkwaliteit', welke is opgenomen als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De belangrijkste elementen uit deze notitie zijn opgenomen in het vervolg van deze subparagraaf.

NIBM

In onderhavig geval bestaat het voornemen om te komen tot de realisatie van woningen op de locatie De Biezen te Venhorst. Deze ontwikkeling is opgeknipt in twee fasen. Fase 1 betreft de realisatie van maximaal 45 woningen. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op deze fase 1. Voor fase 2, waarbij maximaal 30 woningen worden gerealiseerd, wordt in een later stadium een separate planologische procedure doorlopen.

Gelet op het gegeven dat sprake is van twee separate planologische procedures, en er naar verwachting verschillende jaren tussen de planvorming van beide projecten zitten, bestaat er mogelijk voldoende aanleiding om te spreken van twee verschillende projecten. Zorgvuldigheidshalve is ervoor gekozen beide projecten in het kader van de NIBM-toets te beschouwen als één project.

Het totale aantal woningen voor fase 1 en 2 komt neer op 75. Hiermee is het voorziene project een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. De grenzen voor aantallen voor woningbouwlocaties die genoemd worden in Bijlage 3a van de Regeling NIBM worden niet overschreden. Dat houdt in dat het project in kwestie niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarom is het formeel gezien niet noodzakelijk om ten behoeve de planologische procedure eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ van 3%. Ondanks dat er formeel gezien geen noodzaak bestaat om toepassing te geven aan de NIBM-tool, is zorgvuldigheidshalve toch een berekening met de NIBM-tool uitgevoerd.

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat geen sprake is van in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Hiermee is sprake van een NIBM-project.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-monitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit³. Voor twee van de meest nabijgelegen toetspunten is bekeken wat de achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} zijn en wat het aantal PM₁₀-overschrijdingsdagen is.

Uit het CIMLK volgt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit

³ <https://www.cimlk.nl/kaart>.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid en andere milieubelastende functies kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand.

Gebiedstype

In de omgeving van het plangebied is, naast wonen, ook een aantal andere functies gevestigd. De mate van functiemenging is echter niet zodanig, dat van een 'gemengd gebied' sprake is. Derhalve wordt voor de toetsing aan dit aspect uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk' en worden de reguliere richtafstanden toegepast.

Omliggende functies

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe milieugevoelige functie, namelijk wonen. Er worden geen nieuwe milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Daarom is uitsluitend in beeld gebracht welke milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied gevestigd zijn.

Woon-werkkavels Daandelendennen

Zuidoostelijk van het plangebied is een aantal percelen bestemd voor woon-werkkavels (bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' d.d. 14 oktober 2021). Hoewel deze thans nog niet gerealiseerd zijn, dient hiermee rekening te worden gehouden voor onderhavig plan. Binnen dit bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De bijbehorende richtafstand is maximaal 30 meter. Het plangebied ligt op ca. 90 meter afstand van de woon-werkkavels. Hierdoor is het uitgesloten dat er sprake is van enige belemmering.

Ponyclub Peelkensweg 2

Aan de Peelkensweg 2 is thans een ponyclub gevestigd op door de gemeente verpachte gronden. Een klein deel van de ponyclub ligt binnen onderhavig plangebied en wordt aldus wegbestemd. Het resterende deel blijft tijdelijk behouden, maar zal in fase 2 van de ontwikkeling van De Biezen verdwijnen. De ponyclub betreft geen volwaardige manege, maar kan wat betreft de te verwachten milieueffecten het best worden vergeleken met een kinderboerderij. Een dergelijke functie behoort tot milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand reikt deels over het plangebied. Er zal echter sprake zijn van een tijdelijke situatie, omdat het voornemen is om fase 2 van De Biezen te ontwikkelen ter plaatse van de ponyclub. Omdat de betreffende gronden gemeentelijk eigendom betreffen, heeft de gemeente deze situatie in de hand. Hoewel de richtafstand over een beperkt deel van het plangebied reikt, wordt deze situatie acceptabel geacht en kan worden geconcludeerd dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat optreedt.

Dierenweide De Biezen 1

De dierenweide De Biezen 1 is gevestigd ten westen van het plangebied. Deze functie is niet direct opgenomen in de VNG-brochure. Deze kan wat betreft de aard van het gebruik nog het best worden vergeleken met een kinderboerderij. Een dergelijke functie behoort tot milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Een dierenweide kent echter een extensiever gebruik: er zijn minder dieren aanwezig en deze

heeft geen publieksaantrekkende functie. Daarom kan de dierenweide wat betreft de verwachte milieu-effecten worden geschaard onder milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand reikt niet over het plangebied, omdat de onderlinge afstand ca. 65 meter betreft. Derhalve is er geen sprake van enige hinder over en weer.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om middels een eigen geurverordening af te wijken van de in de Wgv gestelde normen. De gemeente Boekel hanteert in dit kader de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel'. Voor de gevallen waarin deze verordening voorziet dient uit te gaan van de gemeentelijke normen als vastgesteld in betreffende verordening. Voor de overige gevallen dient te worden uitgegaan van hetgeen is bepaald in de Wgv.

4.5.2 Onderzoek

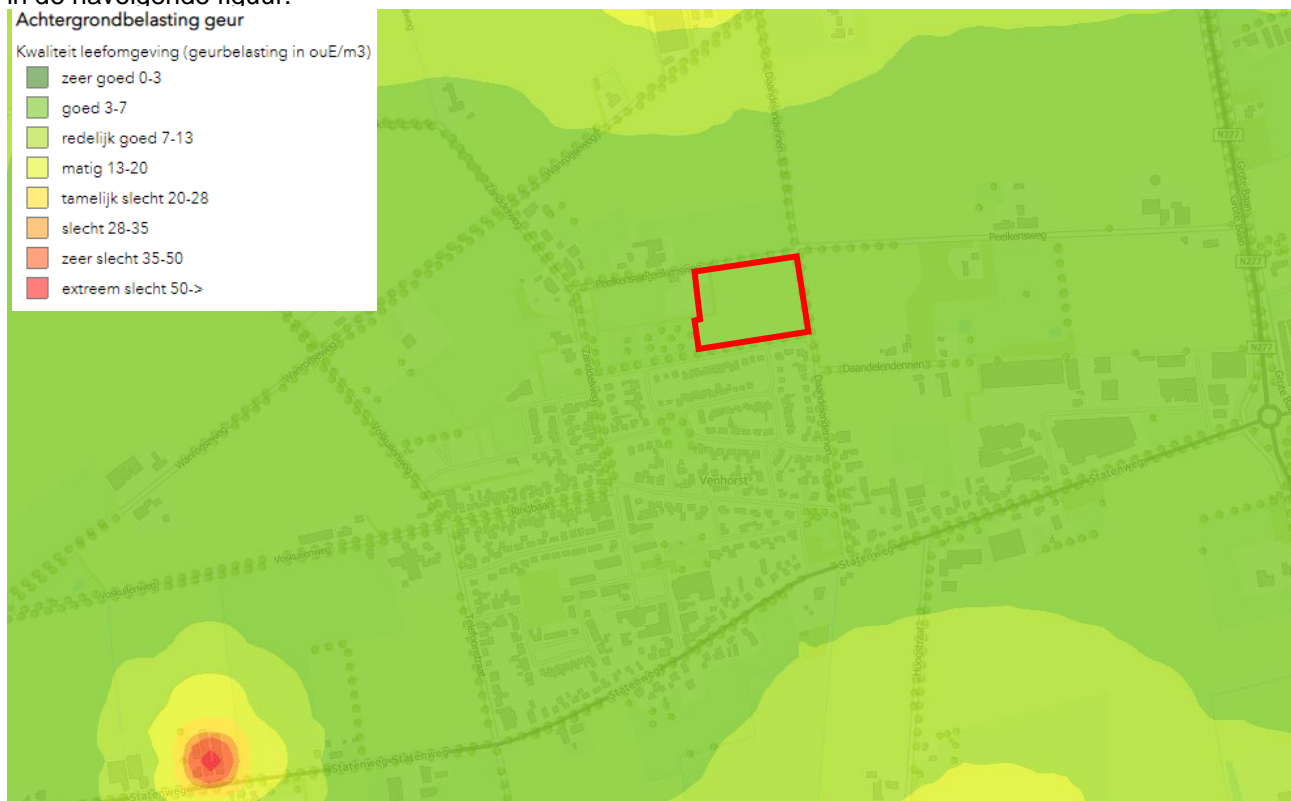
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen. Woningen zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Om die reden is onderzocht of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van één of meerdere veehouderijen op de woningen waarin in het bestemmingsplan wordt voorzien. Dat kan onder andere worden achterhaald aan de hand van de verbeeldingen van de voor het buitengebied van de gemeente Boekel vigerende bestemmingsplannen, luchtfoto's

en de kaarten 'Veehouderijen in Noord-Brabant'⁴ en 'Achtergrondbelasting geur'⁵ van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Uit de geraadpleegde bronnen volgt dat in de omgeving van het plangebied op enkele plaatsen veehouderijen bevinden. Het betreft in alle voornamelijk melkveehouderijen en paardenhouderijen. Zowel melkkoeien als paarden zijn diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgelegd in de Rgv. In dat geval dient voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom ingevolge artikel 4, eerste lid, onderdeel a, Wgv ten minste 100 meter te worden aangehouden tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom gaat het in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, Wgv om een minimumafstand van 50 meter.

Het plangebied maakt op dit moment nog geen onderdeel uit van de bebouwde kom van Venhorst. In de toekomst, na realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling, is dit naar verwachting wel het geval. Om die reden wordt, anticiperend hierop, reeds uitgegaan van een minimumafstand van 100 meter tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object. De melkveehouderijen en paardenhouderijen in de omgeving van het plangebied bevinden zich in alle gevallen op meer dan 100 meter afstand van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de hiervoor beschreven afstandseis uit de Wgv.

Aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur'⁶ van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Hierin is de achtergrondbelasting vanwege veehouderijen met dieren waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgelegd in de Rgv meegenomen. Een uitsnede van de kaart voor de het plangebied en omgeving is opgenomen in de navolgende figuur.



⁴ Zie <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=db4986b27d914413b2d0e52d3678c70d>.

⁵ Zie <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=504c14413ebc4c3e89640fd2be05d167>.

⁶ Zie <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=504c14413ebc4c3e89640fd2be05d167>.

Figuur 127: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur', inclusief indicatieve aanduiding plangebied (rood omlijnd; bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

Blijkens de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is de kwaliteit van de leefomgeving met betrekking tot de achtergrondbelasting goed (geurbelasting 3-7 ouE/m³).

In aanvulling op het voorgaande dient te worden aangetoond dat veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. In onderhavig geval worden de veehouderijen in de omgeving van het plangebied niet onevenredig in hun belangen geschaad, omdat tussen deze veehouderijen en het plangebied al andere geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Deze reeds aanwezige geurgevoelige objecten zijn daarom in dit geval maatgevend.

4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect geur agrarisch.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Toetsingskader

Aan de hand van de 'Netkaart'⁷ van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone van één of meerdere hoogspanningslijnen⁸. Een uitsnede uit deze kaart is opgenomen in de navolgende figuur.



Figuur 18: Uitsnede Netkaart (plangebied gelegen ter plaatse van zwarte ster; bron: RIVM).

Uit de 'Netkaart' volgt dat ter plaatse van het plangebied geen planologisch gezien relevante kabels en leidingen aanwezig zijn. Wel bevindt zich ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 6.250 meter van het plangebied, een 150 kV-hoogspanningslijn (lijnaam Uden – Aarle-Rixtel). Uit de 'Netkaart' volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van

⁷ <https://data.rivm.nl/apps/netkaart/>

⁸ Een magneetveldzone is het gebied waar het magneetveld van een hoogspanningslijn waar het magneetveld over een jaar gemiddeld sterker is dan 0,4 microtesla.

60 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het plangebied bevindt zich buiten deze indicatieve magneetveldzone. Overige hoogspanningslijnen bevinden zich op een zodanig grote afstand van het plangebied dat ook hierbij geen sprake is van ligging binnen een magneetveldzone.

4.6.2 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect kabels en leidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Woningen zijn (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het kader van een ruimtelijke procedure dient daarom in beeld te worden gebracht in hoeverre sprake is van risico's op het gebied van externe veiligheid. Deze risico's kunnen in kaart worden gebracht middels een quickscan externe veiligheid. BRO heeft deze quickscan uitgevoerd voor zowel fase 1 als fase 2 van de woningbouwontwikkeling op de locatie De Biezen. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste resultaten uit de uitgevoerde quickscan zijn beschreven in de navolgende alinea.

Uit de door BRO uitgevoerde quickscan externe veiligheid volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen één of meerdere invloedsgebieden van omliggende aardgastransportleidingen, wegen of spoorwegen. Ook is geen sprake van ligging binnen PR 10⁻⁶-contouren van omliggende inrichtingen. Het opstellen van een verantwoording ten aanzien van het groepsrisico is hiermee niet aan de orde. Ook wordt het uitvoeren van vervolgonderzoek niet noodzakelijk bevonden.

4.7.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.

2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' op circa 14,1 km afstand. Overige gebieden liggen op nog grotere afstand. Ondanks de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan een significant negatief effect in de vorm van een toename van stikstofdepositie op voorhand niet volledig worden uitgesloten. Daarom is door BRO een stikstofdepositieberekening ten aanzien van zowel de aanleg- als de gebruiksfase uitgevoerd, uitgaande van de maximale planologische invulling. Uit dit onderzoek, waarvan de berekeningen inclusief een toelichting in de bijlagen zijn opgenomen, blijkt dat er geen stikstofdepositie >0,00 mol/ha/j optreedt in zowel

de aanleg- als de gebruiksfase. Significant negatieve effecten kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten. Gezien de zeer grote afstand tot Natura 2000-gebieden kan enig ander significant negatief effect, zoals verstoring of verdroging, op voorhand eveneens worden uitgesloten. Ten aanzien van wettelijke gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan aan de orde.

Planologische gebiedsbescherming

Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wnb wijzen gedeputeerde staten van de provincie gebieden in hun provincie aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant hebben in dat kader het Natuurnetwerk Brabant (NNB) aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening is in artikel 3.16 tevens geregeld dat er een externe werking uitgaat van het NNB. Dat betekent dat regelingen met betrekking tot NNB- gebieden niet alleen in acht moeten worden genomen bij ontwikkelingen in de NNB-gebieden maar mogelijk ook bij ontwikkelingen buiten deze gebieden. Dat laatste is het geval wanneer er sprake is van een aantasting van ecologische waarden en kenmerken van NNB-gebied.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het NNB is weergegeven in de navolgende figuur.

De afstand tussen het plangebied en het NNB bedraagt ten minste circa 970 meter. Vanwege deze afstand kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van negatieve effecten op het NNB vanwege de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.



Figuur 19: Ligging plangebied (indicatief rood omlijnd) ten opzichte van het NNB (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Soortenbescherming

Quickscan flora en fauna

Ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door BNL advies. De rapportage is opgenomen in de bijlagen. Hierna wordt ingegaan op de voornaamste bevindingen. De quickscan ziet overigens op zowel de gronden van fase 1 als fase 2.

Vogels

De te slopen bebouwing in fase 2 is mogelijk geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus. Een nader onderzoek naar deze soort wordt dan ook nodig geacht. Voor onderhavige procedure is nader onderzoek niet noodzakelijk.

De te ontwikkelen woongebieden zijn in het plangebied zijn niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals die van de gierzwaluw, kerk- en steenuil, sperwer, buizerd, etc. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt niet nodig geacht. Ook in de aangrenzende bomen nabij het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels en algemene broedvogelsoorten zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. De uitvoerbaarheid van het plan is in dit opzicht niet in het geding.

Vleermuizen

In de te slopen bebouwing in fase 2 is niet uit te sluiten dan vleermuizen aanwezig kunnen zijn, welke een negatief effect zouden kunnen ondervinden van de geplande werkzaamheden. De singels en bomenrijen kunnen door vleermuizen gebruikt worden als foerageergebied en als vliegroute. Een nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar vleermuizen in de te slopen bebouwing en aangrenzende beplantingen. Voor onderhavige procedure is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten, waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt, als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Het plangebied is verder mogelijk geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen en als functioneel leefgebied voor grondgebonden zoogdieren, waarvoor in de provincie Noord-Brabant géén vrijstelling geldt, zoals de das, wezel, hermelijn, bunzing en steenmarter. Binnen het projectgebied zijn geen burchten, latrines of andere sporen van dassen aangetroffen wat maakt dat nader onderzoek naar dassen niet nodig geacht wordt. Er is een geschikt habitat aangetroffen voor de wezel, hermelijn, steenmarter en bunzing, door de aanwezigheid van water (watergangen), struwelen en groensingels. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt dan ook nodig geacht. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en wordt onder 'Nader onderzoek marterachtigen' besproken.

Het plangebied, en dan vooral de akkerranden, zijn potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaats en als functioneel leefgebied voor algemene soorten als egel, konijn en (spits)muizen waarvoor in Noord-Brabant een provinciale vrijstelling geldt. Sporen of burchten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen.

Conclusie quickscan

Voor onderhavig plan is uitsluitend nader onderzoek naar de aanwezigheid van marterachtigen noodzakelijk. Verder gelden enkele aandachtspunten met het oog op de zorgplicht en op het voorkomen van overtreding van de Wnb ten aanzien van niet-jaarrond beschermde vogelsoorten.

Nader onderzoek marterachtigen

Door BNL Advies is naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan flora en fauna nader soortgericht onderzoek ten aanzien van marterachtigen uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de resultaten en conclusies besproken.

Gedurende het onderzoek naar marterachtigen zijn geen waarnemingen van wezel, hermelijn, bunzing of steenmarter gedaan. Er zijn uitsluitend waarnemingen van andere zoogdieren en van vogels gedaan. Negatieve effecten op marterachtigen als gevolg van de werkzaamheden zijn hiermee uitgesloten. Een ontheffing Wet natuurbescherming wordt niet nodig geacht. Ook de overige waarnemingen geven hiertoe geen aanleiding.

4.8.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

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.

4.9.2 Onderzoek

Omdat onderhavig plan voorziet in nieuwe gevoelige bestemmingen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlagen. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen uit het onderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat de berekende concentraties in de grond (met uitzondering van één mengmonster) in overeenstemming zijn met de vooraf geformuleerde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden. De gemeten concentraties som PCB liggen ruim beneden de tussenwaarde (= het gemiddelde van de achtergrondwaarden (AW2000) en de interventiewaarden voor grond. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Het grondwater is licht verhoogd met barium, kobalt en cadmium en (plaatselijk) licht tot matig verhoogd met koper en nikkel. De aangetroffen matige verhogingen met koper en nikkel in het grondwater vormen strikt genomen aanleiding voor een nader onderzoek. Voor zover bekend is in het plangebied echter geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een matige verontreiniging met koper en nikkel in het grondwater veroorzaakt kan hebben. Bij voorgaand bodemonderzoek is tevens een sterk verhoogd gehalte aan nikkel aangetroffen. Hiermee rekening houdend is geen aanvullend grondwateronderzoek noodzakelijk geacht.

In het kader van het uitgevoerde onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het is dus niet aannemelijk dat er sprake is van asbestverontreiniging in het plangebied en er is geen aanleiding tot nader onderzoek.

4.9.3 Conclusie

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 (woningbouw).

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterschap

Keur

Sinds maart 2015 bestaat er een gezamenlijke Keur die opgesteld is door de Brabantse Waterschappen. Voor waterschap Aa en Maas, waaronder Land van Cuijk valt, zijn de regels uit deze gezamenlijke keur formeel ondergebracht in de 'Keur Waterschap Aa en Maas 2015' (Keur). Op grond van de Keur zijn algemene regels ('Algemene regels Waterschap Aa en Maas'; Algemene Regels) en een aantal beleidsdocumenten opgesteld. Relevant voor woningbouw is de kwestie van het afvoeren van hemelwater. In artikel 3.6 van de Keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning over te gaan tot het tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen van regenwater. In artikel 15 van de Algemene Regels is vervolgens een bepaling opgenomen aan de hand waarvan in bepaalde gevallen vrijstelling kan worden verleend van het in artikel 3.6 van de Keur vastgelegde verbod. Een voorbeeld van wanneer vrijstelling kan worden verleend is wanneer de toegevoegde verharde oppervlakte maximaal 500 m² is.

Naast bovengenoemde is voor ruimtelijke ontwikkelingen relevant dat het uitgangspunt is dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Dit is als zodanig vastgelegd in de 'Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater' van Waterschap Aa en Maas. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. In dit kader wordt door waterschappen in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden met betrekking tot hemelwater dat op verharde oppervlakten, waarbij de eerste optie het meest en de vijfde optie het minst wenselijk wordt bevonden:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.

In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem: Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.'

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft het 'Regionaal Water- en Bodem programma (RWP), Provincie Noord-Brabant 2022 – 2027' opgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. In dit document verwoordt de provincie hoe ze de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. Het RWP biedt waterschappen en gemeenten een kader voor hun eigen beleid. Het RWP staat niet op zichzelf, maar wordt in samenhang gezien met andere provinciale opgaven op het gebied van leefbaarheid, cultuur en vrije tijd, wonen en werken, leefbaarheid, energie, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, archeologie en cultuurhistorie, en duurzame circulaire economie. Op deze manier draagt het bij aan een integrale benadering van de duurzame (fysieke) leefomgeving. Het opgenomen beleid in dit RWP is een doorontwikkeling van het beleid zoals opgenomen in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). De urgentie is echter afgelopen jaren sterk toegenomen.

Gemeente

De gemeente Boekel heeft VGRP 2017-2022. Vooruitkijken naar uitdagingen is essentieel in waterbeheer. Het GRP is een goed en wettelijk verplicht planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied.

In dit GRP geeft de gemeente Boekel invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel. Hierbij zijn de belangrijkste aandachtspunten voor het hemelwaterbeleid de volgende:

- Het actief benutten van kansen om hemelwater en stedelijk afvalwater te scheiden;
- Het versterken van de bewustwording van water bij particulieren en bedrijven;
- Een duurzame omgang met hemelwater en de ecologie van beken.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

4.10.2 Onderzoek

De beoogde planontwikkeling mag niet leiden tot een verslechtering van het waterhuishoudkundig systeem. In het bestemmingsplan moet een verantwoording worden opgenomen van de wijze waarop met het thema water wordt omgegaan in het plan. Door Aeres Milieu is daarom een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Tevens is een infiltratieonderzoek uitgevoerd om de doorlatendheid van de bodem ter plaatse te onderzoeken. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 11. Hierna worden de voornaamste bevindingen en uitgangspunten van deze onderzoeken besproken. Opgemerkt wordt dat het infiltratieonderzoek is uitgevoerd voor zowel fase 1 als fase 2. De waterparagraaf is enkel toegespitst op de onderhavige ontwikkeling van fase 1. Tot slot wordt opgemerkt dat voor onderhavig plan nog geen uitgewerkt waterhuishoudkundig plan is opgesteld, omdat het bestemmingsplan kaderstellend is en het stedenbouwkundig plan nog nader wordt uitgewerkt. De watertoets geeft echter wel concrete inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan en de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling. In dat kader zal, in overleg met het waterschap, een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.

Watertoets

Algemeen

In de watertoets is ingegaan op de relevante beleidskaders, de bodemopbouw en het aanwezige oppervlakteer. Aangrenzend zuid- en oostelijk van het plangebied bevindt zich een primaire watergang (A-watergang). Aan beide zijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook. Het realiseren van obstakels binnen de beschermingszone mag alleen als hiervoor door ons een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. In de beleidsregel de beleidsregel 3 "werken en objecten in de watergang en beschermingszone" is opgenomen aan welke voorwaarden voldaan moet worden. De A-watergang met bijbehorende beschermingszone wordt in het bestemmingsplan planologisch beschermd door middel van de bestemming 'Water' en een dubbelbestemming.

Bij nieuwbouwoontwikkeling dient op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd te worden waarbij hemelwater lokaal verwerkt wordt. Bij nieuwbouw dient in eerste instantie de toepassing van gesloten verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt te worden. Gezien de grootte van de ontwikkelingslocatie en het geldende beleid dient voor de nieuwe verharding 60 mm hemelwater op eigen perceel verwerkt te worden, bij voorkeur middels infiltratie.

Berekening watercompensatie

Het plangebied is momenteel vrijwel geheel onverhard (verhard oppervlak ca. 730 m²). In de toekomstige situatie wordt een woongebied gerealiseerd. Het toekomstige verhard oppervlak wordt ingeschat op ca. 13.669 m² (verkeersgebied, parkeren en uitgeefbare woonpercelen). Hierbij zijn reële worst case aannames voor het verhardingspercentage van de woonpercelen gehanteerd. De benodigde watercompensatie komt hiermee uit op 820 m³. Opgemerkt wordt dat bijgevoegde onderbouwing een inschatting betreft. Bij de verdere uitwerking van het planvoornemen kan nauwkeuriger bepaald worden hoeveel berging er voor het uiteindelijk verhard oppervlak gerealiseerd dient te worden.

Omdat het verhard oppervlak naar alle waarschijnlijkheid meer dan 10.000 m² zal bedragen, is op basis van de keur van het waterschap een watervergunning nodig. Hierbij moet worden voldaan aan de beleidsregels behorende bij de keur van het waterschap (beleidsregel 13). In de watertoets zijn de mogelijkheden onderzocht om de vereiste waterberging te kunnen realiseren en te kunnen voldoen aan de beleidsregels. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het verkrijgen van een watervergunning haalbaar is.

Uitwerking

In de waterparagraaf zijn de mogelijkheden tot gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater in beeld gebracht.

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat de infiltratiemogelijkheid in de bodem goed is (oostelijk verticaal beperkt in de toplaag). Hierdoor wordt de aanleg van een groot infiltratie oppervlak geadviseerd. Binnen het plangebied dient ruimte voorzien te worden voor de benodigde waterberging. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig in het stedenbouwkundig ontwerp.

Om de toekomstige afstroom te beperken kan waar mogelijk groendak of halfverharding toegepast worden.

Hemelwater dient voor het uitgeefbaar gebied op eigen kavel verwerkt te worden. Mogelijkheden hiervoor zijn een slootje, verlaagd deel van de tuin, infiltratieputten of kratten, IT-riool, etc. Er zijn zodoende op voorhand voldoende mogelijkheden voorhanden. Per woning dient ca. 18,7 m³ berging aangelegd te worden. Voor de sociale woningbouw is dit een aandachtspunt (kleiner kavel, meer verhard oppervlak in verhouding tot kavelgrootte). Eventueel kan van deze eis afgeweken worden waarbij dit hemelwater (deels of geheel) in openbaar gebied gecompenseerd wordt.

Voor de openbare verharding stroomt water bij voorkeur bovengronds af in een ondiep slootje parallel aan de rijbaan met voor piekbuien een overloop op de drie centraal geplande wadi's. Hierin kan eenvoudig de benodigde 245 m³ verwerkt worden boven de GHG (ingeschat op 20,2/20,3 m +NAP).

Gezien de ligging nabij bestaand oppervlaktewater is het mogelijk om eenvoudig een bovengrondse noodoverloop naar het oppervlaktewater aan te leggen zodat er bij boven normatieve buineerslagen ter plaatse geen overlast ontstaat. Door een vloerpeil aan te houden van ca. 30 cm boven de kruin van de aanliggende weg (ca. 21,4-21,5 m +NAP) is bij de nieuwbouw geen grondwateroverlast te verwachten en wordt voldaan

aan de benodigde ontwateringsdiepte. Door het bouwpeil hoger dan de toekomstige wegen wordt instroom bij de panden voorkomen.

Het afvalwater van de nieuwbouw wordt separaat verzameld en dient aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel. De verwachte vuilvracht bedraagt ca. 1,2-1,5 m³/u. Voor de rioolaansluiting dient te zijner tijd bij de gemeente Boekel een aanvraag ingediend te worden. Er worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.

In het oppervlaktewater zijn behoudens een duiker voor de ontsluiting geen wijzigingen gepland en zijn geen belemmeringen te verwachten. Zoals eerder al aangegeven worden de bestaande A-wateren planologisch beschermd in dit bestemmingsplan.

Infiltratieonderzoek

Om de mogelijkheden voor infiltratie te onderzoeken, is aanvullend tevens een infiltratieonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied.

Uit de metingen in de onverzadigde zone blijkt dat de toplaag op ca. 0,3 – 0,5 m-mv een wisselende verticale doorlatendheid weergeeft. Ter plaatse van meetpunten 1 en 3 (zuidzijde van het plangebied) is een slechte verticale doorlatendheid gemeten terwijl deze bij meetpunten 2, 4 en 5 (noordzijde) als goed te beschouwen is. Behoudens meetpunt 1 (matig) en 4 (zeer goed) is bij de meetpunten sprake van een goede horizontale verspreiding. De gemeten waardes komen overeen met de verwachting voor de in de top aanwezige fijne zandlaag (Formatie van Boxtel). Naar verwachting is ter plaatse van meetpunt 1 (zuidoostelijke hoek) ook sprake van een 'nattere' plek in de akker.

Uit de metingen in de verzadigde zone blijkt dat de diepere ondergrond een goede verspreiding van het water vertoont. Bij de uitgevoerde profielboringen zijn geen infiltratie belemmerende bodemlagen waargenomen. De lokale bodem laat het toe om ter plaatse een infiltratievoorziening aan te leggen. Door de plaatselijk beperkte doorlatendheid in de toplaag is geadviseerd om bij toepassing van een ondiepe, oppervlakkige infiltratievoorziening (< 0,5 m-mv) plaatselijk in de een grondverbetering (toevoeging grof zand of grindpalen in de ondiepe ondergrond) toe te passen voor een verbetering van de verticale wegzijging. In de grindhoudende ondergrond vanaf 1,5-2 m-mv zijn geen aanvullende maatregelen benodigd en kan water goed infiltreren.

Rekening houdend met een veiligheidsfactor kan in de bovengrond bij meetpunten 2, 4 en 5 water een k-waarde van 3 meter per dag gerekend worden, bij meetpunt 3 met 0,7 m/dag en bij meetpunt 1 0,3 meter per dag (grondverbetering geadviseerd). De ondergrond is goed doorlatend met een gemiddelde k-waarde van 1,1 meter per dag.

De resultaten van het infiltratieonderzoek zijn verwerkt in de waterparagraaf (zie voorgaand).

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan. Bij het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels gedetailleerd conform het geldende beleid uitgewerkt en opgenomen te worden. Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de hemelwatervoorziening van 60 mm voor het nieuw verhard oppervlak op eigen perceel en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt klimaatrobust ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling. Binnen het plan is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde waterbergingsvoorzieningen

te kunnen realiseren. Voor het plan is naar alle waarschijnlijkheid een watervergunning benodigd. Uit de watoertoets blijkt dat het verkrijgen van een watervergunning haalbaar is.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

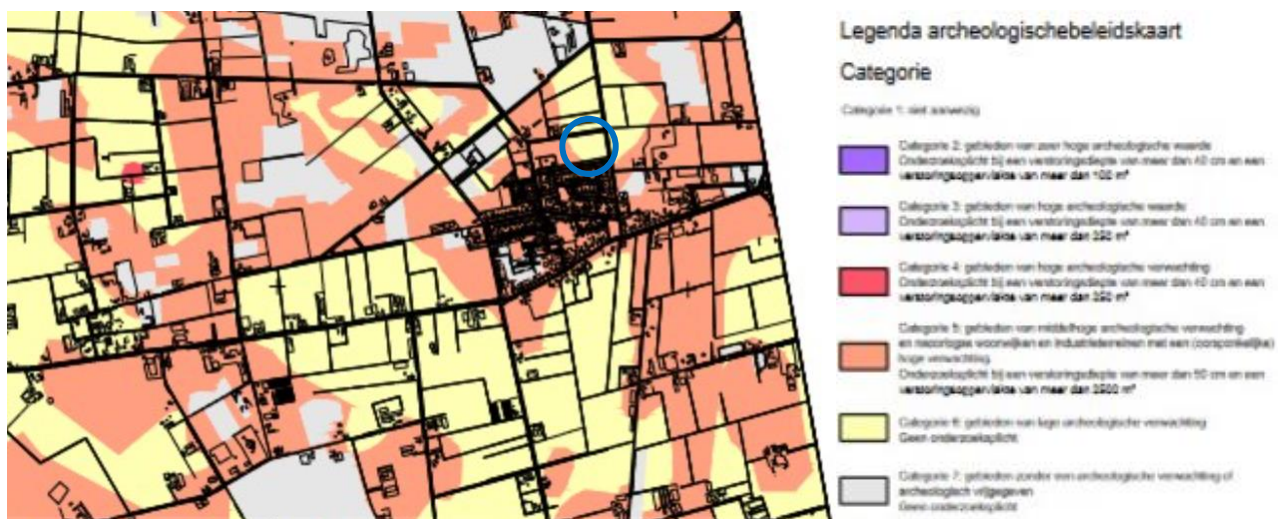
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Boekel (2014) deels in de zone Categorie 5 (gebieden met een middelhoge archeologische verwachting) en grotendeels in een zone Categorie 6 (gebieden met een lage archeologische verwachting). Voor Categorie 5 geldt conform de Nota archeologie Boekel een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 cm -mv. Voor Categorie 6 geldt conform deze nota geen onderzoeksplicht. Een uitsnede uit de archeologische beleidskaart is opgenomen in de navolgende figuur.



Figuur 20: Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Boekel, met aanduiding ligging plangebied (blauw omcirkeld; bron: gemeente Boekel).

Op grond van bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 9B' (vastgesteld op 23 november 2022) geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter plaatse van de zone Categorie 5 met dezelfde ondergrenzen. Voor de zone met Categorie 6 is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Mogelijk worden de vrijstellingsgrenzen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek overschreden. Om die reden is het plangebied onderzocht op het voorkomen van archeologische waarden. Hiertoe is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen. In het rapport is overigens ook fase 2 van De Biezen meegenomen.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek enkel noodzakelijk is voor fase 2 van de ontwikkeling, maar niet voor de gronden binnen onderhavig plangebied. Voor de realisatie van fase 1 bestaan wat betreft het onderdeel archeologie derhalve geen belemmeringen. In onderhavig bestemmingsplan is daarom geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan. Dit aspect is voldoende onderzocht.

4.12 Cultuurhistorie

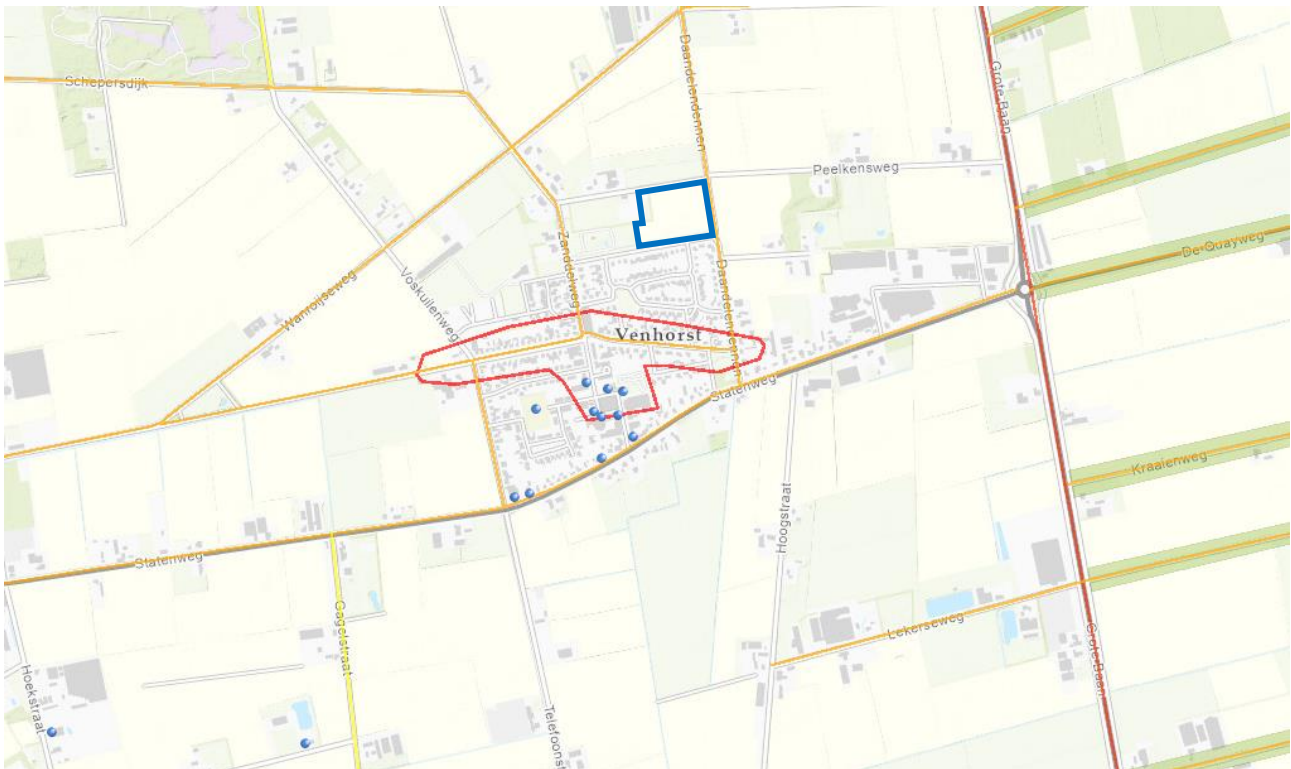
4.12.1 Toetsingskader

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.

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een uitsnede van de CHW is opgenomen in de navolgende figuur.



Figuur 21: Uitsnede CHW (plangebied blauw omlind; bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant).

Uit de CHW volgt dat binnen het plangebied geen objecten aanwezig zijn van cultuurhistorische waarde. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied verschillende lijnobjecten van hoge waarde. Het gaat hierbij om historisch-geografische lijnen in de vorm van wegen met naastgelegen bomenrijen. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen kan aantasting van deze lijnobjecten redelijkerwijs worden uitgesloten. Ook vanwege het realiseren van een ontsluiting van het besluitgebied zal geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorisch waardevolle lijnobjecten.

4.12.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

4.13 M.e.r.-plicht

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 is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

In hoeverre een ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D11.2 van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) te kwalificeren is, kan niet in algemene zin worden beantwoord. Er is echter wel jurisprudentie beschikbaar die kan worden gebruikt om in concrete gevallen te beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft in haar uitspraak van 18 juli 2018 duidelijk gemaakt dat ook een behoorlijke wijziging niet gekwalificeerd hoeft te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2018:2414). Ook de ABRvS spreekt uit dat het begrip ruimte laat voor interpretatie en afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Volgens de ABRvS spelen onder andere de aard en omvang van een ontwikkeling een rol bij de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de beantwoording van deze vraag is niet doorslaggevend of er sprake is van aanzienlijke negatieve milieugevolgen (zie ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). De Afdeling bevestigt dit laatste in een uitspraak van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348).

In aanvulling op bovenstaande blijkt uit een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant echter wel dat het feit dat milieugevolgen van een project beperkt zijn kan worden meegenomen in een onderbouwing dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie Rechtbank Oost-Brabant 6 november 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:5778). Daarnaast is het ook van belang in hoeverre er sprake is van een functiewijziging en een toename in de bebouwde oppervlakte (zie ABRvS 2 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348; ABRvS 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297; ABRvS 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055). Ten aanzien van dit laatste kiest de Afdeling dus voor een planologische vergelijking van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude. Indien er sprake is van een toename in bebouwde oppervlakte kan het niet of slechts beperkt optreden van milieugevolgen worden aangevoerd als grond waarom er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie ABRvS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055).

Doorwerking plangebied

Gelet op het aantal te realiseren woningen (maximaal 45), in combinatie met het feit dat het realiseren van deze woningen op grond van het vigerende bestemmingsplan op dit moment ruimtelijk gezien niet is toegestaan, kan redelijkerwijs worden gesteld dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Derhalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd in de vorm van een m.e.r.-aanmeldnotitie. Deze notitie is opgenomen in bijlage 12. Op basis van deze notitie heeft de gemeente door middel van een separaat besloten dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure, gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de potentiële effecten op het milieu, niet nodig is.

5 Juridische plantoelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om een nieuwe juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en gebruiken van de gronden binnen het plangebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Tevens zijn de wettelijke standaarden (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) gehanteerd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. De bestemmingen zijn in de volgende paragraaf nader toegelicht.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Deze hebben betrekking op het gehele plangebied.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel. Deze regels worden in elk bestemmingsplan verplicht opgenomen.

De regels van de in het plan opgenomen bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In sommige gevallen zijn de gebruiksregels nader gespecificeerd in het onderdeel 'specifieke gebruiksregels'. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen toegelicht. Het gaat om de volgende bestemmingen.

Groen

In het plangebied wordt een aantal robuuste groene zones gerealiseerd c.q. behouden. Deze gronden krijgen de bestemming 'Groen'. De betreffende gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, parkeer- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer

De toekomstige infrastructuur, parkeervoorzieningen, kleinschaligere groenvoorzieningen e.d. in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor wegen, paden, parkeervoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, groen en water. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten binnen de bestemming.

Water en dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen

De A-wateren aan de zuidelijke en oostelijke randen van het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en kruisende voet- en fietspaden. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

De bij de watergangen behorende belemmeringenstrook, die bedoeld is om de watergangen te kunnen beheren en onderhouden, heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' gekregen met het oog op de borging van de waterstaatsbelangen. Binnen deze dubbelbestemming zijn restricties gesteld aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiervoor is een vergunningstelsel opgenomen.

Wonen

Ter plaatse van de toekomstige woonpercelen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hierbij is gekozen voor een enigszins flexibele opzet van de bestemming, die het mogelijk maakt om binnen de beoogde woongebieden een nadere verkaveling en inrichting uit te werken. De gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, eventueel in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen, alsmede voor onder andere tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, wegen en paden.

De hoofdgebouwen (woningen) moeten binnen de opgenomen bouwvlakken worden opgericht. De bouwvlakken zijn zo opgenomen, dat binnen de woongebieden ruimte bestaat voor nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan in een concrete verkaveling. De toegestane woningtypologie is per zone aangegeven op de verbeelding. Er zijn in totaal maximaal 45 woningen binnen de bestemming toegestaan. Verder gelden voor de hoofdgebouwen situeringseisen en maximale hoogten. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn erfbouwingsregels opgenomen. Deze kunnen worden toegepast op basis van de uiteindelijke verkaveling per bouwperceel.

Tot slot zijn binnen de bestemmingen voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid en voldoende waterberging.

6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er wordt een bouwplan mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is daarom noodzakelijk dat de kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd. Kosten kunnen worden verzekerd wanneer de gemeente deze kosten in haar begroting opneemt, wanneer de gemeente een exploitatieplan vaststelt, of wanneer de gemeente en de particuliere grondexploitant die het bouwplan gaat realiseren een anterieure overeenkomst sluiten. Aangezien de gronden die onderdeel uitmaken van onderhavig plan in eigendom van de gemeente zijn, is het opstellen van een exploitatieplan (of anterieure overeenkomst) niet aan de orde. Kostenverhaal is anderszins verzekerd. Het kostenverhaal geschiedt namelijk rechtstreeks langs de privaatrechtelijke weg van de grondverkoop.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in 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.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Participatie;
- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Participatie

Voor onderhavig plan is geen inspraakprocedure doorlopen. Wel heeft in het kader van de totstandkoming van de Gebiedsvisie Venhorst, waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen, uitvoerige participatie met de inwoners van Venhorst en omgeving plaatsgevonden. Om bewoners te betrekken bij de ontwikkelingen in en rondom Venhorst, zijn de bewoners in dat kader uitgenodigd voor twee inloopavonden. Tijdens deze inloopavonden konden bewoners meedenken en reactie geven op de algemene dorpsvisie en de verschillende ruimtelijke modellen voor (onder andere) De Biezen.

De eerste bewonersavond vond plaats op 24 oktober 2022 in Gemeenschapshuis de Horst, te Venhorst. Tijdens deze inloopavond werd de concept visie van Venhorst en de verschillende conceptmodellen voor De Biezen gepresenteerd. Voor planlocatie De Biezen zijn voor de randvoorwaarden kaart en de modellen twee SWOT-analyses opgesteld naar aanleiding van de ingebrachte opmerkingen.

Op 12 december 2022 is vervolgens een tweede inloopavond gehouden in Gemeenschapshuis de Horst,

te Venhorst. Tijdens deze meeting werd er een update gegeven van de ontwikkelingen sinds 24 oktober. Tevens werd er een korte plenaire presentatie gegeven waarin een terugkoppeling werd gegeven van het proces, de algemene dorpsvisie, de ontwikkelingen van de Kraaiendonk en het stedenbouwkundig plan van De Biezen, waarvoor het voorkeursmodel ontwikkeld was. Bewoners waren positief over het plan voor de Biezen, ze vonden het heel ruimtelijk en open opgezet waardoor er veel ruimte is gecreëerd voor groen. Bewoners waren ook erg positief over ontsluitingsvorm via de noordzijde. Input en reacties eerste bewonersavond zijn goed meegenomen. Daarnaast noemden ze nog enkele aandachtspunten: aandacht voor riool overstort bij dierenweide, kleinere kavels voor senioren (koop, wellicht tijdelijke woningen) en de wens voor een honden uitlaatplaats. De input en reacties zijn in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan waar mogelijk meegenomen.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) 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. De betreffende instanties zijn in kennis gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan. De volgende reacties zijn binnengekomen:

- Het waterschap Aa en Maas heeft een aantal opmerkingen op de waterparagraaf (par. 4.10 van deze toelichting, plus bijlagen 10 en 11) geplaatst. Deze opmerkingen hebben gedeeltelijk aanleiding gegeven tot aanpassingen van de betreffende onderdelen van het bestemmingsplan.
- De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan op onderdelen nog niet voldoet aan de regels van de lov. Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 3.2.2 van deze toelichting op onderdelen aangepast.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gelijkzeitig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Deze heeft geleid tot een aanpassing van het landschapsplan (bijlage 1 bij de toelichting). Daarnaast heeft één ambtshalve aanpassing plaatsgevonden aan het landschapsplan. Dit betreft het vervallen van een aantal parkeerplaatsen nabij de A-watergang.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het besluit tot vaststelling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Notitie luchtkwaliteit

Bijlage 5: Quickscan externe veiligheid

Bijlage 6: Quickscan flora en fauna

Bijlage 7: Rapportage nader onderzoek marters

Bijlage 8: Stikstofonderzoek

Bijlage 9: Bodemonderzoek

Bijlage 10: Waterparagraaf

Bijlage 11: Infiltratieonderzoek

Bijlage 12: M.e.r.-notitie

Regels

De Biezen, Venhorst (fase 1)

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Water	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Waterstaat - Waterlopen	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Biezen, Venhorst (fase 1) met identificatiecode NL.IMRO.0755.BPHVENdebiesen1-VA01 van de gemeente Boekel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwd:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de bouwperceelgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens hoeft te worden gebouwd.

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in 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.

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwvlak:

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

1.16 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.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 carport/overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.19 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

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 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 extensief recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met inbegrip van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden met wegbewijzering en rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.

1.25 gebouw:

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

1.26 hoekwoning:

een woning op een bouwperceel, dat aan twee zijden grenst aan openbaar gebied.

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.28 kamerverhuur:

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden.

1.29 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.30 openbaar gebied:

wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water, openbaar groen en ander openbaar gebied dat - al dan niet - voor publiek algemeen toegankelijk is.

1.31 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.

1.32 ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.33 prostitutie:

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

1.34 raamprostitutie:

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

1.35 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.

1.36 straatprostitutie:

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

1.37 twee-aaneen:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelgrens zijn gebouwd en aan de andere zijde niet, met dien verstande dat de eindwoning van een rij twee-aaneengebouwde woningen vrijstaand mag worden gebouwd.

1.38 verhard oppervlak:

oppervlak waarop bouwwerken of verhardingen aanwezig zijn.

1.39 voorgevel:

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

1.40 voorgevellijn:

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

1.41 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.42 vrijstaand:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelgrens zijn gebouwd.

1.43 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 de 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 schoorstenen, 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Groen' 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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.3.1 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Verkeer' 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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.3.1 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. kruisende voet- en fietspaden;
- met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
 - b. tuinen, erven en verhardingen,
 - c. aan-huis-verbonden beroepen;
 - d. wegen, voet- en fietspaden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn maximaal 45 woningen toegestaan binnen de bestemming;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. woningen mogen uitsluitend in de aangeduide bouwwijze gebouwd worden waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- d. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m;
- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag:
 1. voor wat betreft de eindwoningen van aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder dan 1,5 m bedragen;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
 3. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend 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 ruimte mag niet minder bedragen dan 3 m;
 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;

- 5. de breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel;
- d. bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- e. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
- f. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder e. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- h. met betrekking tot de bouwhoogte geldt het volgende:
 1. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde;
 2. indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd in de zijdelingse perceelgrens mag de bouwhoogte in de perceelgrens niet meer bedragen dan 3,25 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelgrens toenemen tot niet meer dan 5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde;
 3. indien een bijbehorend bouwwerk aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 3,25 m.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. carports en overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 3. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat deze gelegen dienen te zijn achter de voorgevelrooilijn.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

6.3.1 *Aan-huis-verbonden beroepen*

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.3.2 *Voorwaardelijke verplichting parkeren op eigen terrein*

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden met betrekking tot parkeren op eigen terrein:

- a. per aaneengebouwde woning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- b. per twee-aaneenwoning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- c. per vrijstaande woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

6.3.3 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Wonen' 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.

6.3.4 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Strijdig met de bestemming is het in gebruik nemen van de gronden voor de in lid 6.1 onder a. tot en met e. opgenomen bestemmingsomschrijving zonder:

- a. de realisatie en instandhouding van een de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 2, op eigen perceel;
- b. de realisatie van de landschappelijke inpassing en inrichting in het openbaar gebied, zoals opgenomen in Bijlage 2, uiterlijk binnen twee jaar na eerste ingebruikname als bedoeld in de aanhef.

6.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.3.3 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

6.5 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. Het is op de gronden met de bestemming 'Wonen' verboden zonder omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheid verharding aan te brengen indien het verhard oppervlak meer bedraagt dan:
 1. 60% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van 100 - 150 m²;
 2. 55% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van 150 - 300 m²;
 3. 50% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van meer dan 300 m².
- b. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder a. alleen:
 1. na goedkeuring van een waterspecialist;
 2. als de kans op wateroverlast niet toeneemt;
- c. het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning, zoals genoemd onder a en b, het voorschrift verbinden dat compenserende waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse gelegen waterlopen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 ten behoeve van het oprichten van gebouwen binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van de waterloop niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden op of in de gronden met deze bestemming de volgende handelingen uit te voeren:

- a. aanleggen, wijzigen, vervangen of verwijderen van afrastering, bruggen, duikers, kabels, leidingen stuwen of drainage;
- b. aanleggen, wijzigen, of dempen van een oppervlaktewater;
- c. het hebben of aanbrengen van (tijdelijke) obstakels;
- d. het lozen of onttrekken van water op of uit het oppervlaktewater;
- e. het inrichten, hebben of wijzigen van wandel- en fietsroutes of ruiterspaden.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van het bepaalde in artikel 7.4 worden afgeweken, mits er sprake is van normaal onderhoud en beheer door, of in opdracht van de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van (half)ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 1 m.

9.2 Afwijken regels ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 9.1, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de provincie en het Waterschap Aa en Maas.

9.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

- a. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter;
- b. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet;
- c. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok;
- d. de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak of grens-lijn met aanliggende woning;
- e. de breedte is maximaal 50% van de breedte van de betreffende gevel bij dakkapellen in naar openbaar gebied gerichte aan voor- en zijkant;
- f. de dakkapel mag niet gebouwd worden op een tijdelijke woning of woongebouw, zoals een woonkeet, of op een woonwagen;
- g. de dakkapel mag niet op een vakantiehuisje of een andere woning of woongebouw, dat niet permanent mag worden bewoond, worden geplaatst.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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 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;
- e. het gebruik van de gronden voor buitenopslag;
- f. het gebruik van de bouwwerken voor kamerverhuur.

10.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeer- en laad- en losgelegenheid, gelden de volgende regels:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of planologisch strijdig gebruik, dient tenminste voldaan te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in :
 1. lid 6.3.2;
 2. in andere gevallen: de publicatie van CROW 'Toekomstbestendig Parkeren' (CROW, publicatie 318, december 2018);
- b. parkeerruimten ten behoeve van het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,8 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
- c. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicaptenparkeerplaats, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedraagt;
- d. indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
 1. er aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
 2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm;
 3. afwijken van de regels, zoals bedoeld onder d., is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - de woon- en leefsituatie;
- f. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a., in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft;
- g. indien de uitgave van CROW 'Toekomstbestendig Parkeren' (CROW, publicatie 318, december 2018) als bedoeld onder a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;
- h. parkeergelegenheid die gerealiseerd is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dient in stand te worden gehouden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsregels voor alle bestemmingen

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 bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Biezen, Venhorst (fase 1)'.

De Biezen, Venhorst (fase 1)

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	4
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing	7

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten: Lijst bedrijven aan huis														
SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
-	-	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
22	58	-	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
223	182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
36	31	-	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461	-	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 632	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			
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
732	722	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing

De Biezen, Venhorst (Fase 1)

Definitief



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing
De Biezen, Venhorst (Fase 1)**

datum
Februari 2024

projectnummer
P06678

opdrachtgever
Gemeente Boekel

BRO
projectleider
JvdA

projectteam
IB

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Achtergrond en aanleiding	4
Kaders en uitgangspunten	4
Interim omgevingsverordening	4
Omgevingsplan	5
Gebiedsvisie Venhorst 2023	5
Landschapsinvestering	5
Kenschets landschap	6
Landschapstype	6
Huidige situatie	6
Landschappelijke inpassing	7
Landschappelijke inpassing	7
Aanplanten knip- en scheerhagen	8
Aanplanten bomenrijen	8
Aanplanten boomgroepen nabij wadi's	8
Aanleg wadi's	8
Inzaaien bloemenmengsel	8
Kwaliteitsbijdrage	9

Inleiding

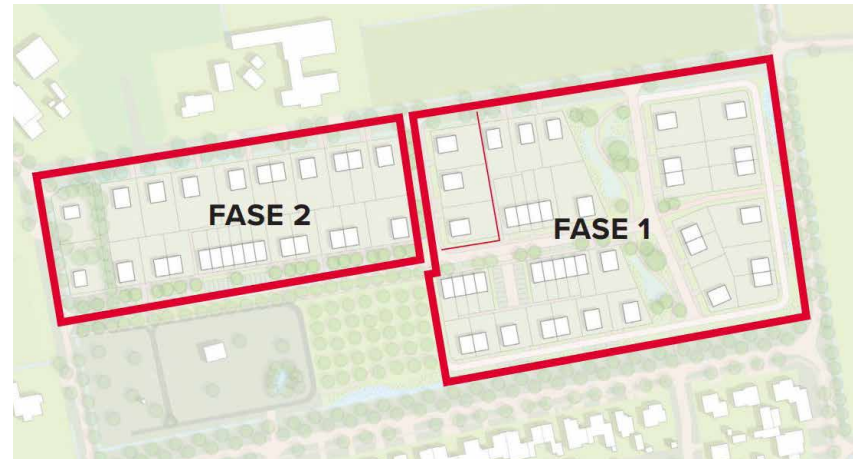
Achtergrond en aanleiding

De gemeente Boekel heeft het voornemen om het gebied aan de noordkant van de kern Venhorst te ontwikkelen met woningbouw. Deze woningbouwontwikkeling zal in twee fasen worden uitgevoerd. Voor fase 1 van deze ontwikkeling, waarbij vooralsnog wordt voorzien in de realisatie van max. 45 woningen, wil de gemeente Boekel richting de planvormingsfase gaan. De locatie ligt globaal gezien tussen De Biezen en de Peelkensweg (oostzijde). In figuur 1 is aangegeven op welke gronden fase 1 betrekking heeft.

De beoogde ontwikkeling past zowel ruimtelijk als functioneel gezien niet (volledig) binnen de kaders van het vigerende juridisch-planologische regime. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken, zal worden overgegaan tot een partiële bestemmingsplanherziening. Hiertoe dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Er zullen in dit kader ook diverse omgevingsonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Onderdeel van deze onderzoeken is het opstellen van een landschappelijke inpassing.

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 bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



Figuur 1: Woningbouwlocatie De Biezen, Venhorst (fase 1 en 2; bron: gemeente Boekel).

Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Interim omgevingsverordening

Het provinciale beleidskader laat een stedelijke uitbreiding voor dit gebied onder voorwaarden toe. Volgens de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied (grotendeels) in het zoekgebied 'verstedelijking afweegbaar'. In artikel 3.43 wordt hierover het volgende vermeld:

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

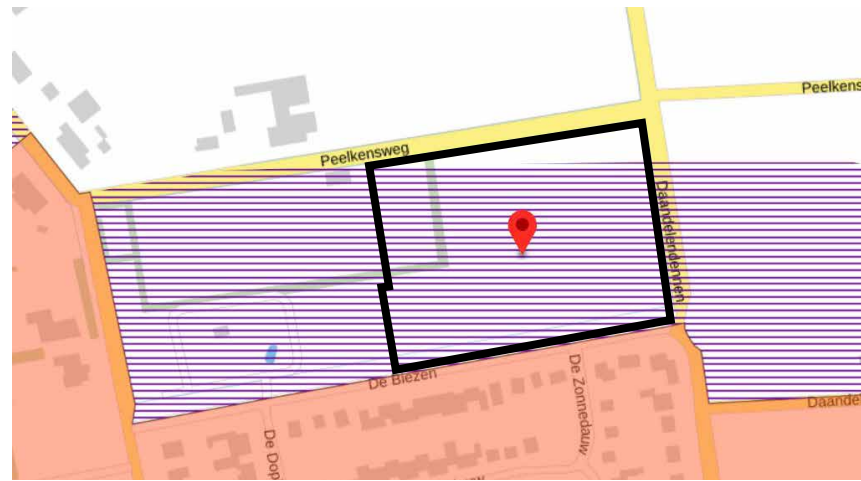
Aan de noordoostzijde ligt een deel van fase 1 niet binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor gebieden die niet zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar' biedt artikel 5.3 (wijziging grenzen van werkingsgebieden) van de interim omgevingsverordening de mogelijkheid om de grenzen te wijzigen. Daarnaast biedt de IOV de mogelijkheid om de begrenzing van een gebied aan te passen wanneer deze niet meer in overeenstemming is met een vastgesteld bestemmingsplan. Het gaat hierbij om gebieden die van verstedelijking afweegbaar omgezet worden naar bestaand stedelijkgebied. Om deze herbegrenzing mogelijk te maken dient sprake te zijn van één of meer van de volgende gevallen (artikel 5.3, lid 1):

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkings gebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.**

Voor wijzigen van begrenzing van verstedelijking afweegbaar geldt aanvullend op het 1e lid dat sprake moet zijn van:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de steden bouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;

- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is ver vallen.



Figuur 2: Zone verstedelijk afweegbaar binnen fase 1, (bron: IOV.)

Omgevingsplan

Ter plaatse het plangebied vigeerd het omgevingsplan: Omgevingsplan Buitengebied 2016, vastgesteld op 22 februari 2018, gemeente Boekel.

De gemeente Boekel zet in op het behouden en versterken van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het buitengebied van Boekel is op basis van het gemeentelijk beleid ingedeeld in verschillende deelgebieden:

- Woonwerklandschap met buurtschappen;
- Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap;
- Agrarisch landschap;
- Bosrijke ontginningen met buurtschappen.

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'agrarisch landschap'. "Het agrarisch landschap wordt gekenmerkt door - direct ten oosten van Boekel - min of meer half gesloten landschap, getypeerd door lange en korte zichtlijnen, laanbeplanting, houtwallen en singelbeplantingen waarbij in oostelijke richting het: wegen- en verkavelingspatroon steeds rationeler wordt en het landschap relatief grootschaliger. Er is sprake

van een rationele verkaveling van blokvormige en rechthoekige kavels en erven aan ontginningslinten. De erven en woonzone van bedrijven zijn doorgaans aan de ontginningslinten gelegen; de bedrijfsbebouwing ligt veelal achter de woonzone. De landschappelijke beplanting bestaat voornamelijk uit bomenlanen die de weidsheid onderbreken en rijk beplante erven." (Omgevingsplan Buitengebied 2016).

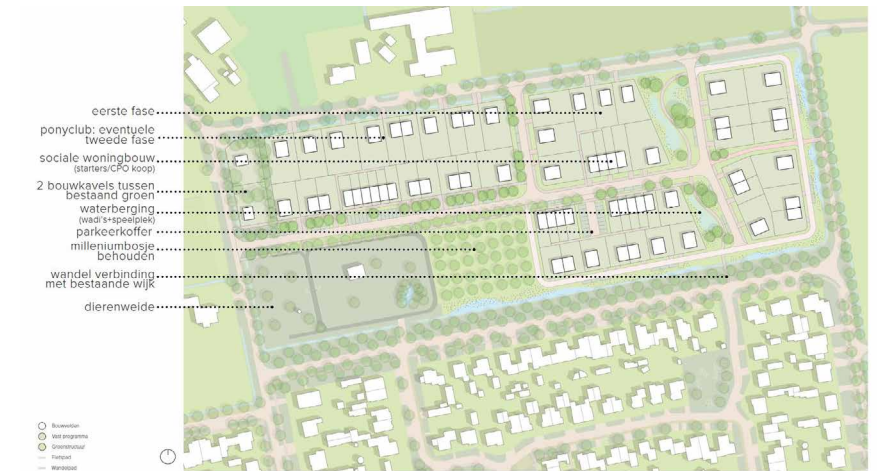
Bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven binnen dit landschapstype staat het behoud en of versterken van de landschapskarakteristieken voorop: openheid, rationele opzet met bomenlanen. Het behoud van oude restanten van woeste gronden en bosjes is eveneens belangrijk. De landschapskarakteristieken vormen een belangrijke basis voor het inpassingsplan.

Gebiedsvisie Venhorst 2023

Het plangebied voor de gebiedsvisie betreft het stedelijk gebied inclusief kernrandzone van de kern Venhorst en uitwerkingslocaties Kraaiendonk en De Biezen. Voor de planlocatie De Biezen gelden de volgende uitgangspunten:

- Planlocatie is overgangsgebied van dorp naar lint.
- Verwerving wonen en recreatieve functies.
- Bebouwing rond de planlocatie is onderdeel van een kleine bebouwingsconcentratie die zorgt voor kleinschaligheid.
- Doorzichten naar het omliggende landschap.
- In en rondom de planlocatie zijn monumentale en waardevolle bomen en planten aanwezig.
- Gemeente is eigenaar van de grond.
- Gemeente beleid vormt geen directe bedreiging voor woningbouwontwikkeling.
- Paardenfokkerij is al gesaneerd, en er zijn geen andere milieucouturen in de planlocatie aanwezig.

Voor de locatie De Biezen is a.h.v. een modellenstudie een stedenbouwkundige structuur ingevuld met bouwkvavels. Zie in figuur 3 het stedenbouwkundige plan/ planvoornemen.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan, gebiedsvisie Venhorst 12-12-2022, (bron: gemeente Boekel)

Landschapsinvestering

De provinciale Omgevingsverordening stelt regels over landschappelijke maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dient te voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (Artikel 3.9 OV). De voorgestelde gebiedsontwikkeling heeft een (substantiele) invloed op het landschap, waardoor zowel een landschappelijke inpassing als een aanvullende investering vereist is volgens het regionale Afsprakenkader (werksafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant 2013) In het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling zal in de verantwoording van de landschapsinvestering moeten worden voorzien.

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de Werksafspraken kwaliteitsverbetering landschap in een bestemmingsplan te vertalen. Welke methode wordt gekozen is aan de individuele gemeente. De gemeente Boekels kiest voor een kwaliteitsverbetering dat overeenkomt met 1% van de uitgifteprijs.

Kenschets landschap

Landschapstype

De planlocatie maakt onderdeel uit van de Peel (hoogveengebied). Door afgravingen heeft zich een ontginningslandschap gevormd (twintigste eeuw). Dit heeft ertoe geleid dat de oorspronkelijke moerassige gronden zijn omgevormd naar uitgestrekte, droge en schrale landschappen met rationele opzet. De kleinschalige boerderijen, die zich hadden gevestigd rondom Venhorst, vormden samen de eerste stedenbouwkundige structuur in Venhorst. Omstreeks 1950 onstond hier een ringbaan, wat als dorpsrand fungeerde. Later door de ruilverkaveling werden de kavels grootschaliger en verdween voor het deel het kleinschalige karakter ter plaatse. Ook door de opkomst van het cultuurlandschap werd Venhorst groter, wat tot op heden een belangrijke kern vormt in de gemeente Boekel.

Huidige situatie

De Biezen typeert zich door een sterke begrenzing van bomenrijen. Aan vrijwel alle zijden is het gebied voorzien van laanbeplantingen. Ook komen er enkele monumentale bomen voor, welke behouden dienen te blijven. Ten zuiden van De Biezen ligt de dorpsrand van Venhorst. Deze rand bestaat met name uit vrijstaande woningen en tweekappers. Op dit moment hebben deze bewoners zicht op de aangrenzende akkers. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied liggen waterlopen met een beschermde status. Deze watergangen/ vrijwaringszones zullen in het plan eveneens vrij worden gehouden van bebouwing.

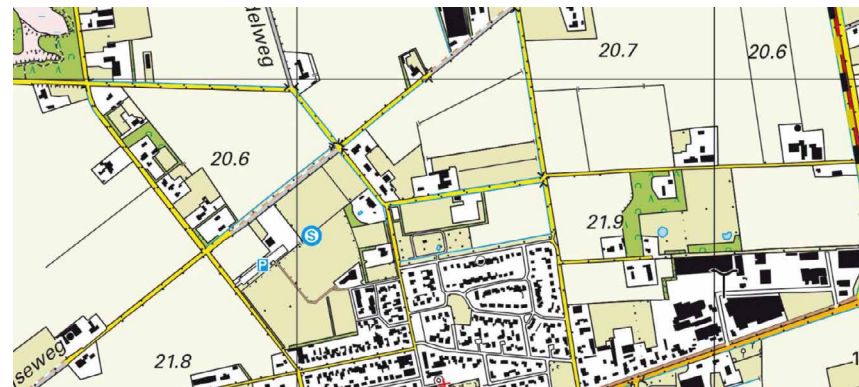
Zie in de hiernaast weergegeven figuren de veranderingen in het landschap door de jaren heen en enkele beelden van de huidige situatie.



Figuur 4: historische kaart 1900, (bron; topotijdreis)



Figuur 5: historische kaart 1960, (bron; topotijdreis)



Figuur 6: historische kaart 2022, (bron; topotijdreis)



Figuur 7: straatprofiel 'De Biezen' (links) het plangebied, bron BRO



Figuur 8: Zicht vanuit het noorden over het plangebied. bron: BRO



Figuur 9: zicht over het plangebied vanuit het zuiden (vanaf De Biezen), bron: BRO

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. 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. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant knip- en scheerhagen;
2. Aanplanten bomenrijen;
3. Aanplanten boomgroepen nabij wadi's;
4. Aanleg wadi's (t.b.v. watercompensatie);
5. Aanplanten vaste planten;
6. Inzaaien bloemenmengsel.



Aanplanten knip- en scheerhagen

Ter inpassing van de nieuwe woonkavels worden knip- en scheerhagen aangeplant. Deze knip- en scherehagen zorgen voor een duidelijk erfafscheiding. De hagen zullen via een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd binnen het bestemmingsplan. Alle perceelsgrenzen die grenzen aan openbaar gebied dienen te worden ingepast met een robuuste haag. Dit betekent dat de invulling van de erfgrenzen binnen deze contouren naar eigen wens mag worden ingevuld.

Daarnaast wordt door de aanplant van knip- en scheerhagen de rationele opzet van het plan versterkt en wordt het kleinschalige karakter ter plaatse teruggebracht. De hagen dienen aan de voorzijde van de woning laag te worden gehouden max. 1.20 hoog. Hiermee kan de beeldkwaliteit ter plaatse worden verzekerd. Na de voorgevel rooilijnen mag de haag oplopen tot een maximale hoogte van 2 meter. soorten die hiervoor kunnen worden gebruikt zijn: acer campestre, fagus sylvatica en Carpinus betulus.

Aanplanten bomenrijen

In oost-west richting worden, in het verlengde van de bestaande bomenrijen, nieuwe bomen aangeplant. Hiermee wordt er sterke groene as gecreëerd, die het woongebied zal doorkruisen. Daarnaast zijn bomenrijen typerend binnen het aangrenzende landschap. Ook bieden bomen een uitstekende rust- en broedpost voor verschillende soorten vogels.

Op de woningen zullen zonnepanelen worden aangelegd, vanwege het opwekken van zonne-energie zullen de bomen ten zuiden van de nieuwbouwwoningen bestaan uit kleine boomsoorten (ca. 10 meter hoog). Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig slagschaduw ontstaat. De bomen die in de vrije ruimte staan kunnen daarentegen wel uitgroeien tot volwaardige grote boomsoorten (ca. 15-25 meter hoog).

De voorkeur gaat uit naar een gemengde bomenrij, soorten die hiervoor kunnen worden toegepast zijn:

Kleine boomsoorten: Veldesdoorn 'Huibers Elegant', Haagbeuk 'Frans Fontaine', Sierkers, krent. e.d.

Grote boomsoorten: Linde, Berk, Eik, Esdoorn, Kastanje. e.d.

Aanplanten boomgroepen nabij wadi's

Ten midden het bouwplan van fase 1 wordt er een groene spie vrijgehouden. Hiermee wordt er een sterk zichtvenster naar het achterland gewaarborgd. Ook biedt het ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen en kan deze zone fungeren als ontmoetingszone/speelweide. Ter versterking van deze zone worden er boomgroepen aangeplant. Deze boomgroepen zorgen voor diversiteit en leggen extra nadruk naar het achterland. Soorten die hiervoor kunnen worden gebruikt zijn: Els, Es en Wilgen soorten.

Aanleg wadi's

Binnen het stedenbouwkundigplan worden er wadi's aangebracht. Deze wadi's voorzien in extra waterbuffering ter plaatse. Ook biedt het speelaanleidingen voor kinderen, aangezien de wadi's niet altijd onder water zullen staan. Door deze wadi's te combineren met natuurspelen, kan deze zone een grote meerwaarde leveren voor de buurt. Ecologisch gezien leveren de wadi's tevens een belangrijke bijdrage in het vergroten van de biodiversiteit. Door natte en droge omstandigheden ontstaan er verschillende milieus, wat leidt tot verschillende soorten dieren en planten. De vorm van de wadi's kan in een later stadium nog wijzigen, hierin dient wel de gestelde bergingsopgave te worden opgelost.

Op basis van het planvoornemen neemt het toekomstig verhard oppervlak toe tot ca. 13.669 m². Voor de planontwikkeling dient er op basis van een 60 mm bui: 820 m³ aan watercompensatie te worden gerealiseerd. Met de aan te leggen wadi's kan ca. 330 m³ water worden geborgen.

Voor de openbare verharding kan het water bijvoorbeeld bovengrondsafstromen in een ondiepe sloot parallel aan de rijbaan met noodoverloop naar de eerder voorgestelde wadi's. Hierin kan eenvoudig 245 m³ worden geborgen.

Hemelwater dient voor het uitgeefbaar gebied op eigen kavel verwerkt te worden. Mogelijkheden hiervoor zijn een slootje, verlaagd deel van de tuin, infiltratieputten of kratten, IT-riool etc. Ingeschat dient per woning ca. 18,7 m³ berging aangelegd te worden.

Aanplanten vaste planten

In noordzuid-richting worden vaste plantenborders aangeplant. Deze stroken weergeven een mooi contrast met de in oostwest gepositioneerde bomenrijen. Vaste planten geven daarnaast een mooie groene sfeer aan het straatbeeld. Door verschillende soorten toe te passen wordt de biodiversiteit ter plaatse vergroot.

Inzaaien bloemenmengsel

Het woningbouwgebied zal aangrenzend aan het bestaande slotennetwerk worden ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland. Hiermee wordt tevens een schouwstrook van 5 meter vrijgehouden ter onderhoud van het aanwezige slotennetwerk.

Ook de zone van de wadi's zal worden ingezaaid. In combinatie met een natte dooradering ontstaat er een aantrekkelijk leefmilieu voor verschillende soorten dieren en planten.

Kwaliteitsbijdrage

De voorgestelde ontwikkeling betreft een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m². De minimum bijdrage voor de kwaliteitsverbetering is 1% van de uitgifteprijs. Op basis van het stedenbouwkundig plan d.d. 12-12-2022, draagt het oppervlakte uitgeefbare grond (fase 1) ca.13.562,65 m². De inschatting van de gemeente is dat de gemiddelde tegenprestatie, op basis van 1% van de uitgifteprijs, ca. €33.906,62,- zal bedragen (€250,-/ m²).

Investering landschap

Om in de kwaliteitsbijdrage te voorzien is een tegenprestatie noodzakelijk. Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap, namelijk:

- d. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- e. aanleg cq herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- f. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik(bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- g. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- h. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- i. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- j. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Voor Fase 1 worden de volgende investeringen gedaan t.b.v. de kwaliteitsverbetering. Infiltratievoorzieningen mogen niet worden meegenomen in de berekening, dit dient ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak:

1. Aanplanten bomenrijen;
2. Aanplanten boomgroepen nabij wadi's;
3. Inzaaien bloemenmengsel.

In onderstaande tabel is de kwaliteitsbijdrage weergegeven/ berekend. Hieruit kan worden opgemaakt, dat met de voorgestelde maatregelen niet kan worden voldaan aan de compensatie opgave van €33.906,62. Het resterende bedrag van €20.069,34 zal financieel worden afgestort in het groenfonds van de gemeente Boekel.

Kwaliteitverbetering De Biezen

De gemeente Boekels kiest voor een kwaliteitsverbetering dat overeenkomt met 1% van de uitgifteprijs.

Totaal oppervlak uitgeefbare grond = 13.562,65 m²
Gemiddelde uitgifteprijs per m² = €250
1% van de uitgifteprijs = **€33.906,62**

Invensteringen	prijs incl. BTW	eenheid	aantal	totaal	Bron
Aanplant bomenrij	€ 90,22	st	32	€ 2.887,04	STILA
Aanplant boomgroepen	€ 90,22	st	9	€ 811,98	STILA
Inzaaien bloemenmengsel	€ 1.533,07	ha	0,1832	€ 280,86	STILA
Totaal inrichting				€ 3.979,88	
Beheer	vergoeding	eenheid	aantal	totaal	
Beheer bomenrij en solitaire boom	€ 31,86	st	41	€ 1.306,26	STILA
Beheer bloemenmengsel	€ 1.837,56	ha	0,1832	€ 336,64	STILA
Subtotaal beheer per jaar				€ 1.642,90	
Totaal beheer per 6 jaar				€ 9.857,41	
Totale investering aanleg + beheer				€ 13.837,28	
Compensatie				€ 20.069,34	

*de normbedragen zijn verkregen uit: Vaste planten in openbaar groen, Margareth E.C.M. Hop-wageningen (wur) dit is als indicatie opgenomen

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing



Bijlage 2 - Kwaliteitsverbetering



Aanleg Bloem- en kruidenrijk grasland

Fase 1

Fase 2

Aanplant bomen



Kwaliteitverbetering De Biezen

De gemeente Boekels kiest voor een kwaliteitsverbetering dat overeenkomt met 1% van de uitgifteprijs.

Totaal oppervlak uitgeefbare grond = 13.562,65 m²

Gemiddelde uitgifteprijs per m² = €250

1% van de uitgifteprijs = **€33.906,62**

Invensteringen	prijs incl. BTW	eenheid	aantal	totaal	Bron
Aanplant bomenrij	€ 90,22	st	32	€ 2.887,04	STILA
Aanplant boomgroepen	€ 90,22	st	9	€ 811,98	STILA
Inzaaien bloemenmengsel	€ 1.533,07	ha	0,1832	€ 280,86	STILA
Totaal inrichting				€ 3.979,88	
Beheer	vergoeding	eenheid	aantal	totaal	
Beheer bomenrij en solitaire boom	€ 31,86	st	41	€ 1.306,26	STILA
Beheer bloemenmengsel	€ 1.837,56	ha	0,1832	€ 336,64	STILA
Subtotaal beheer per jaar				€ 1.642,90	
Totaal beheer per 6 jaar				€ 9.857,41	
Totale investering aanleg + beheer				€ 13.837,28	
Compensatie				€ 20.069,34	

*de normbedragen zijn verkregen uit: Vaste planten in openbaar groen, Margareth E.C.M. Hop-wageningen (wur)
dit is als indicatie opgenomen

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

