

BESTEMMINGSPLAN

De Burgt, fase 1a Gemeente Boekel



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

BESTEMMINGSPLAN

De Burgt, fase 1a Gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Boekel

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Bijlage bij de Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

20 oktober 2020

Datum vaststelling:

10 december 2020

Projectgegevens:

BOE029_D.VA.V1_Toelichting.docx

BOE029_D.VA.V1_Regels.docx

Verbeelding_BPHBOEKburgtfase1a-VA01_20okt2020

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBOEKburgtfase1a-VA01

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

De Burgt, fase 1a

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende ruimtelijke plannen en besluiten	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	10
3	Beleidsaspecten	19
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.2	Gemeentelijk beleid	25
3.3	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	29
4	(Milieu)Planologische aspecten	31
4.1	Archeologie	31
4.2	Cultuurhistorie	32
4.3	Bedrijven en milieuzonering	35
4.4	Bodem	36
4.5	Externe veiligheid	38
4.6	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai	40
4.7	Luchtkwaliteit	41
4.8	Natuurtoets	42
4.9	Stikstof	46
4.10	Watertoets	47
4.11	Agrarische geurhinder	50
4.12	Milieueffectrapportage	51
5	Juridische planopzet	53
5.1	Algemeen	53
5.2	Artikelsgewijze toelichting	53
6	Economische uitvoerbaarheid	57
7.	Procedure	59
7.1	Omgevingsdialoog	59
7.2	Ter inzagelegging voorontwerp	59
7.3	Terinzagelegging ontwerp	59
7.4	Vaststelling	59
7.5	Beroep	60

Bijlagen bij de toelichting

- A. Natuurtoets Woningbouw 'De Burgt' te Boekel, Toetsing Wet natuurbescherming en NNN t.b.v. een bestemmingsplan, Antea Group, projectnummer 452625, definitief revisie 00, 26 maart 2019
- B. Antea Group Archeologie 2019/30, Bureauonderzoek, Woningbouwlocatie De Burgt (fase 1) te Boekel, projectnummer 452625, concept revisie 00, 28 maart 2019
- C. Milieukundig vooronderzoek Plangebied De Burgt in Boekel, Arcadis, projectnummer: C05042.000623, referentie: 083956401 0.5, status: definitief, 26 juli 2019
- D. Notitie Stikstof De Burgt fase 1a te Boekel, Antea Group, memonummer 0457504.100, 30 juni 2020
- E. Toelichting op de watertoets, De Burgt, Boekel, Antea Group, projectnummer 0458504.100, definitief revisie 03, 3 juli 2020
- F. Antea Group Archeologie 2020/35, Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen De Burgt Boekel, fase 1a, Antea Group, projectnummer 457504, revisie 00, 25 maart 2020
- G. Akoestisch onderzoek, Bestemmingsplan De Burgt fase 1a, Boekel Wegverkeersla-waai, Antea Group, projectnummer 0457504.100, concept, 30 maart 2020
- H. Verkennend bodemonderzoek De Burgt te Boekel-fase 1a, Antea Group, project-nummer 0457504.102, definitief revisie 00, 18 mei 2020
- I. Aanmeldingsnotitie, Vormvrije m.e.r.-beoordeling fase 1a, Boekel gebiedsonder-zoeken De Burgt, Antea Group, projectnummer 0457504.100, memonummer 0457504.100, 3 juli 2020
- J. Nota van inspraak, onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1a', Gemeente Boekel, 7 juni 2020
- K. Nader onderzoek beschermde soorten, De Burgt, fase 1a., Antea Group, project-nummer 457504.100, definitief, 19 oktober 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Boekel heeft een forse woningbouwopgave. De Burgt is in beeld als nieuwe woningbouwlocatie. In plangebied De Burgt is ruimte voor circa 600 woningen in totaal, waarvan in het eerste deel van de eerste fase (fase 1a) maximaal 52 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plangebied van voorliggend plan bestaat uit dit eerste deel (fase 1a).

De planlocatie is aangekocht door de gemeente en de locatie grenst aan een bestaande woonwijk waardoor goed aangesloten kan worden op het stedelijk weefsel van Boekel.

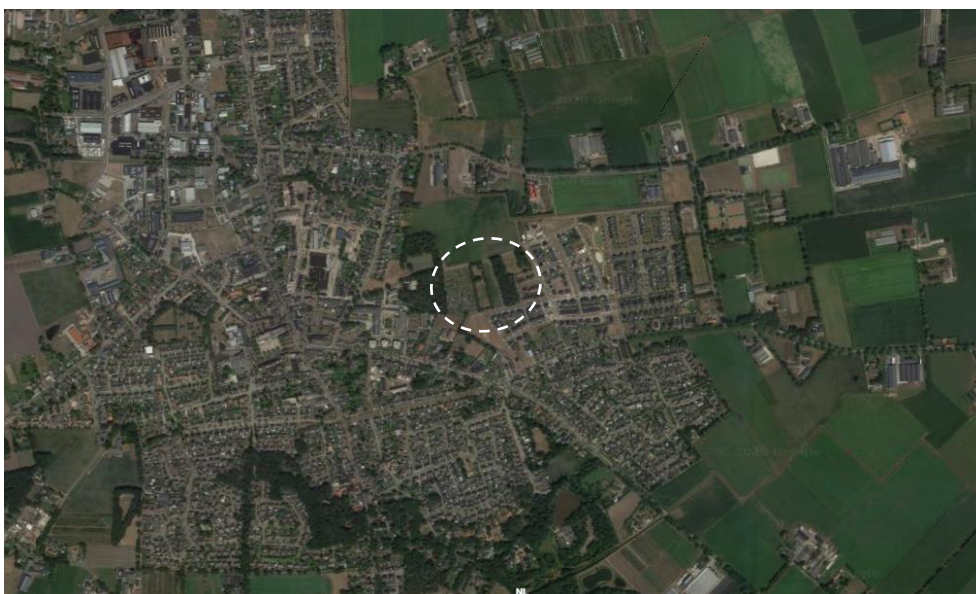
Om woningbouw mogelijk te maken in het plangebied is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Foto's plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het oosten van Boekel.



Luchtfoto Boekel, plangebied globaal aangegeven met een wit gestippelde lijn (bron: GoogleEarth, 2020)

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het Burgtsepad, aan de oostzijde door de De Gemeint en de woningen die aan De Gemeint gesitueerd zijn, aan de zuidzijde



Plankaart Bestemmingsplan De Donk e.o., plangebied omlind met gestippelde lijn, Croonen Adviseurs, oktober 2007

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan De Donk e.o. de bestemmingen groen en agrarisch. De gronden in het plangebied met de bestemming agrarisch hebben als aanduiding wijzigingsgebied gekregen. Hiervoor geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming(en) voor het 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water', ten behoeve van de bouw en inrichting van een nieuwe woonwijk, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer dan 160 mag bedragen;
- b. het aantal zorgwoningen niet meer dan 12 mag bedragen;
- c. de goothoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- d. de (nok)hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.
- e. er geen sprake is van milieuhygiënische en/of archeologische belemmeringen;
- f. dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- g. voor het overige wordt aangesloten bij de in artikel 5, 6, 7 en 8 van het bestemmingsplan De Donk e.o. genoemde bepalingen.

1.3.2 Toetsing aan geldende regels

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 52 woningen in diverse typologieën, in de aanleg van woonstraten en parkeerplaatsen en de realisatie van groene ruimten en natuur. Binnen de regels van het vigerende plan is dit niet mogelijk. Daarnaast acht de gemeente het wenselijk om een volledige procedure te doorlopen voor het voorliggende initiatief omdat dit plan afwijkt van de plannen die in een eerder stadium gemaakt zijn. In voorliggend bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop de bestemming in het plangebied is aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting

waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. De milieuhygiënische en planologische verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de procedure.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Bestaande situatie

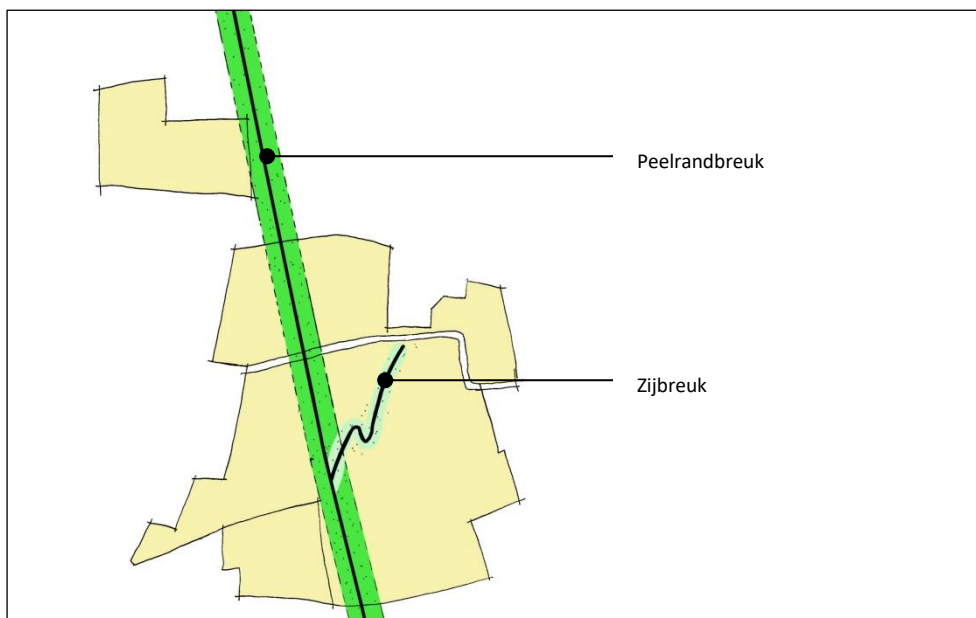
2.1.1 Ligging

Situering

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Boekel en is momenteel onbebouwd. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit landbouwgrond, volkstuintjes, een weide en bos. Ten noorden van het plangebied loopt het Burgtsepad. Het terrein ten noorden van dit pad is in gebruik als landbouwgrond. In het oosten sluit het plangebied aan op de woonstraat De Gemeint dat deel uit maakt van de nieuwbouwwijk De Donk. Ten zuiden van het plangebied liggen de woningen die ontsloten worden door de Rutger van Herpenstraat en, meer naar het oosten, door de woonstraat Wijstgrond. Ten westen van het plangebied zijn twee bospercelen aanwezig.

Peelrandbreuk

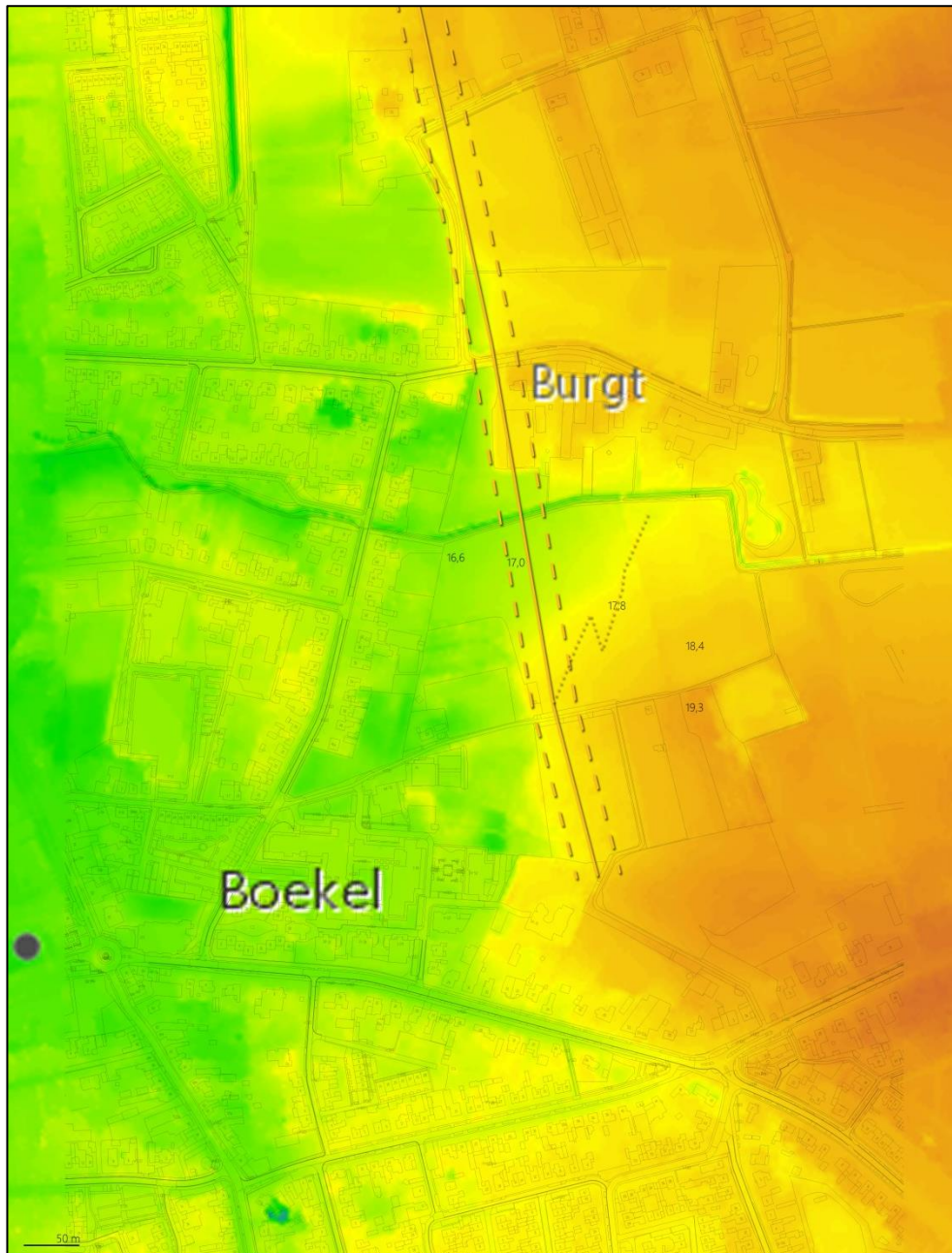
In de omgeving van het plangebied is sprake van een zeer groot hoogteverschil. Het plangebied ligt duidelijk hoger dan het gebied ten westen van het plangebied. Het hooggelegen Peelhorst is tevens een relatief nat gebied. De oorzaak hiervan ligt in de nabije aanwezigheid van de Peelrandbreuk.



Plangebied fase 1, Peelrandbreuk en zijbreuk

De Peelrandbreuk markeert de overgang tussen de Peelhorst en de lager gelegen Centrale Slenk. Grondwater stroomt van hoog naar laag. Op het breukvlak wordt echter de doorstroming bemoeilijkt door lagen die geen water doorlaten (ondoordlatende lagen) waardoor het ter plekke opstijgt en als kwel aan de oppervlakte verschijnt. Hierdoor zijn de hoge gronden nat en blijven de lager gelegen gronden droog. Deze bijzondere vorm van kwel wordt wijst genoemd.

Wijstgronden zijn zeldzaam en komen elders in Europa haast niet voor. Breuken in een ondergrond die is opgebouwd uit lagen klei, zand en grind -zoals het grootste deel van Nederland- zijn namelijk zelden in het landschap terug te vinden. Hoogteverschillen in het landschap verdwijnen op den duur ten gevolge van erosie.



Hoogtekaart met de Peelrandbreuk en de zijbreuk. (bron: Gemeente Boekel)

Ontstaan Peelrandbreuk

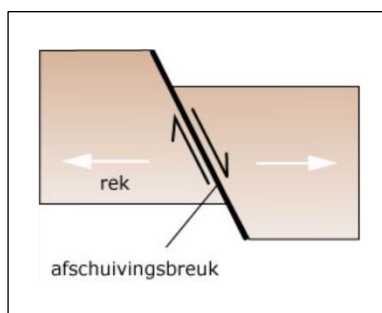
De aarde bestaat uit dertien losse platen. Volgens de theorie van de platentektoniek bewegen de platen heel langzaam naar elkaar toe, van elkaar af of langs elkaar. Platentektoniek veroorzaakt spanningen in de aardkorst (door rek of compressie) waardoor de aardkorst kan scheuren en er breuken in het gesteente ontstaan. Op de breukvlakken treden verschuivingen op met als gevolg dat delen van de aardkorst ten opzichte van elkaar van positie veranderen.

Horsten en Slenken

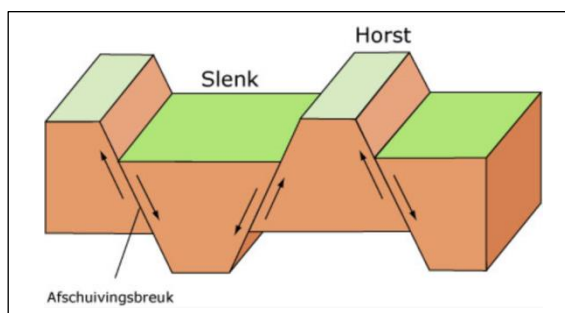
Verschuivingen in de aardkorst kunnen op een aantal manieren zichtbaar zijn. In het geval van de Peelrandbreuk spreken we van een afschuivingsbreuk: door oprekking beweegt de aardkorst uit elkaar. Vervolgens breekt het gesteente en zakt het blok dat bovenop het breukvlak ligt langs dit vlak naar beneden. De verplaatsing langs een afschuivingsbreuk kan variëren van enkele centimeters tot tientallen kilometers.

Bij een aantal evenwijdig lopende afschuivingen ontstaat een landschap met afwisselend hoger en lager gelegen delen: horsten en slenken. Het hoger gelegen deel noemen we een horst, het lager gelegen deel tussen twee breuklijnen in een slenk. Horsten en slenken kunnen zich over honderden kilometers uitstrekken. Het breukvlak zelf vormt een steile helling met een scherp afgetekende rand: een steilrand.

De Peelrandbreuk, die min of meer de lijn Roermond-Deurne-Uden-Heesch volgt, vormt de begrenzing tussen de Peelhorst aan de noordkant en de Centrale Slenk aan de zuidkant. (bron: Geologie van Nederland, Naturalis, www.geologievannederland.nl)



Door oprekking van de aardkorst ontstaat er een afschuivingsbreuk
Illustratie: Erik-Jan Bosch, Naturalis



Bij evenwijdig lopende afschuivingen ontstaan horsten en slenken
Illustratie: Erik-Jan Bosch, Naturalis

2.1.2 Bebouwing

Boekel kent een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes. Aan de Rutger van Herpenstraat (ten zuiden van het plangebied) staan overwegend vrijstaande woningen en bedrijfsbebouwing, bestaande uit één of twee lagen met een kap. Aan de oostzijde van het plangebied, aan De Gemeint en Wijstgrond is recent een mix van rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen gebouwd.

2.1.3 Functies

Langs de Rutger van Herpenstraat is sprake van een mix tussen bedrijvigheid, winkels en wonen, waarbij wonen overheerst. Het plangebied sluit in het oosten en zuidoosten aan op een nieuwbouwwijk waar overwegend wordt gewoond. De percelen ten noorden van het plangebied zijn in de huidige situatie in gebruik als landbouwgrond. Ten westen is een bosgebied aanwezig.

2.1.4 Groen

Het plangebied bestaat uit een onbebouwd gebied. In het plangebied zijn twee kleinere bosgebieden aanwezig die als één beschermd bosgebied zijn aangeduid op de Bomenvier van de Gemeente Boekel. Uit de luchtfoto blijkt dat op een deel van het terrein, dat aangewezen is als beschermd bosgebied, geen bomen aanwezig zijn.

Ten oosten van het terrein met volkstuintjes is een (niet beschermde) bomenrij aanwezig. Deze bomen zijn niet van een dusdanige kwaliteit dat ze behouden dienen te blijven in het plan.



Uitsnede Bomenviewer Gemeente Boekel, Beschermd bomen Gemeente Boekel (Bron: Gemeente Boekel)



Uitsnede Luchtfoto (Bron: GoogleMaps 2020)

2.1.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt voor het gemotoriseerde verkeer ontsloten door de door de Rutger van Herpenstraat, Boekweit, Wijstgrond en De Gemeint. Voor het langzaam verkeer wordt het gebied ontsloten door de Bernhardstraat en het Burgtsepad aan de noordzijde en het Kerkenekkerpad aan de zuidzijde. Er zijn in de huidige situatie geen parkeerplaatsen opgenomen in het plangebied ten behoeve van functies die gesitueerd zijn buiten het plangebied.

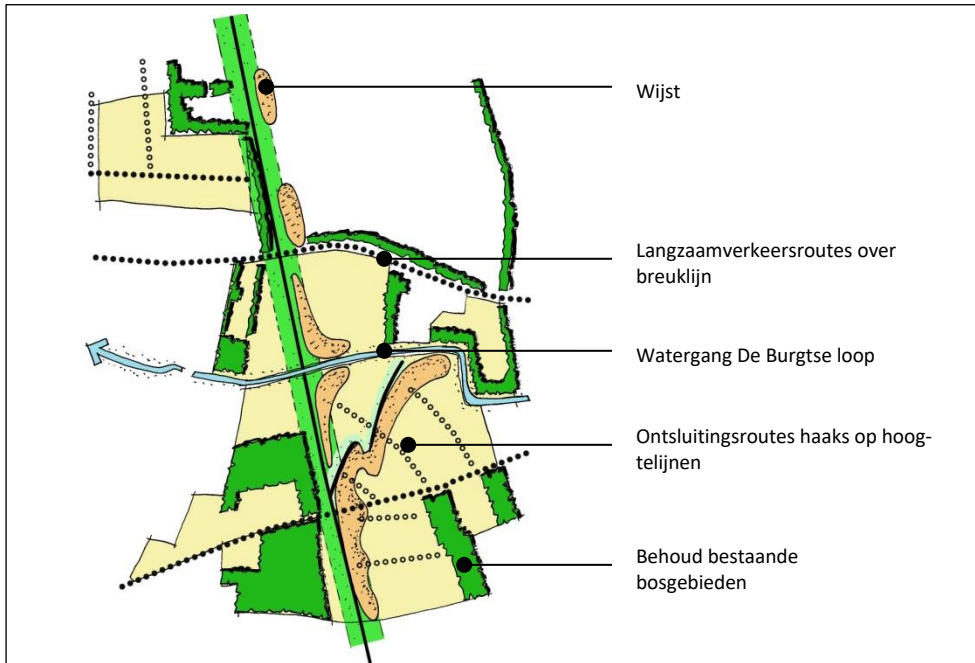
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch kader voor het eerste deel van fase 1 (fase 1a). Om alvast een doorzicht te geven in de inpassing van het plan in breder perspectief is hieronder de stedenbouwkundige opzet van heel de eerste fase beschreven.

De Burgt fase 1

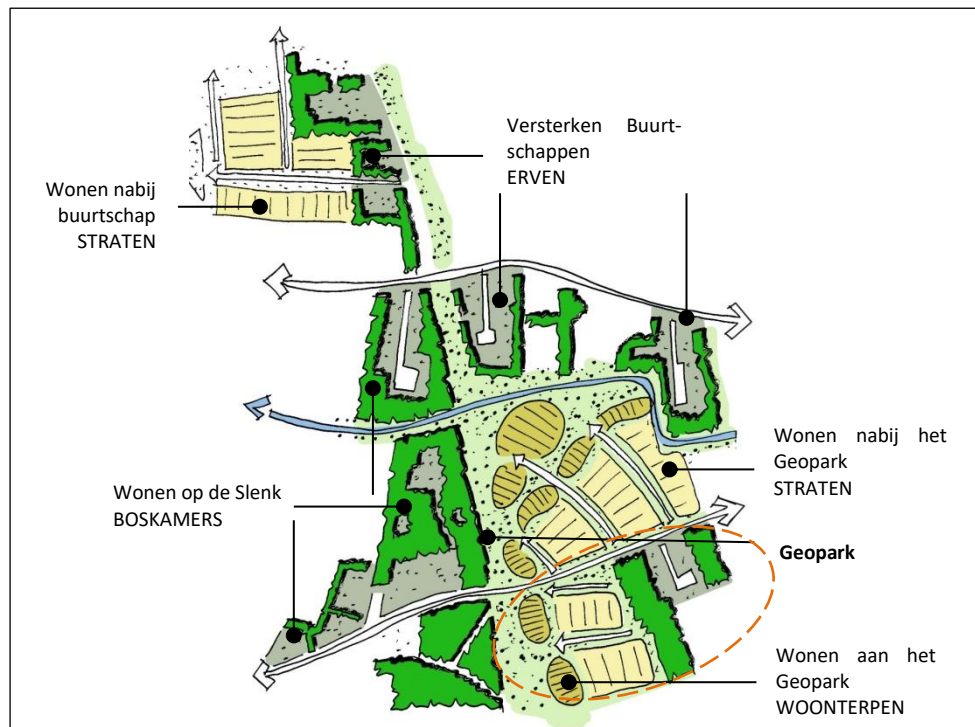
De stedenbouwkundige structuur van fase 1 is zodanig opgezet dat het unieke landschap optimaal ervaren wordt in de nieuwe wijk en dat tevens de locatie ruimte biedt aan voldoende woningen in diverse woonvormen voor de Boekelse bevolking.



Stedenbouwkundige structuur (Bron: NieuwBlauw, 2019)

De wegenstructuur is haaks op de hoogtelijnen gesitueerd waardoor het hoogteverschil optimaal ervaren wordt en er op elke plek in het plan een relatie ontstaat met de breuklijn, de zijbreuk en het unieke karakter van het wijst.

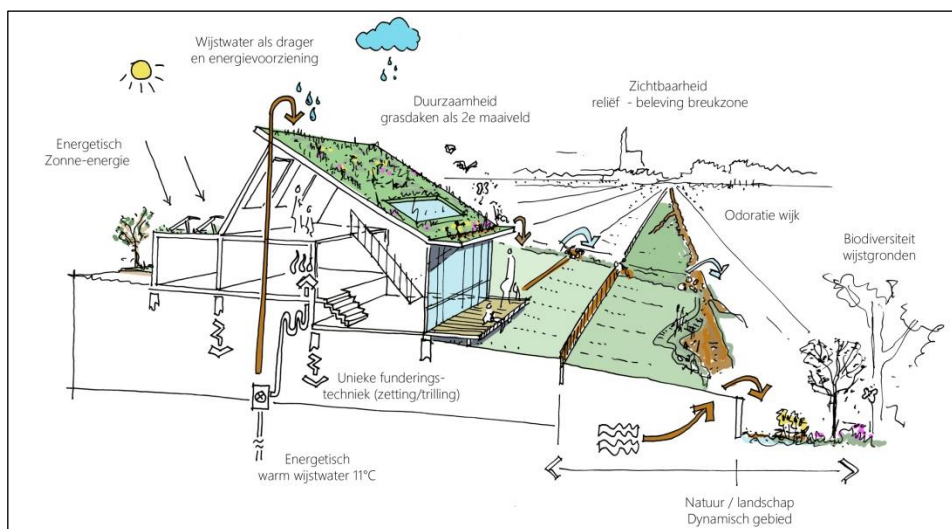
In De Burgt is ruimte voor circa 600 woningen. De locatie zal gefaseerd gerealiseerd worden. Voor de hele eerste fase is een globaal ruimtelijk concept uitgewerkt.



Ruimtelijk concept fase 1 De Burgt, fase 1a omcirkeld (Bron: NieuwBlauw, 2019)

In het ruimtelijk concept is onderscheid gemaakt tussen wonen op erven in buurtschappen, wonen op de slenk in boskamers, wonen aan het Geopark op woonterpen en wonen nabij het Geopark en nabij het buurtschap in straten.

Rondom de Peelrandbreuk zal sprake zijn van een zorgvuldig vorm gegeven natuurpark waarbij de natuurwaarden van het gebied optimaal ontwikkeld kunnen worden. Dit Geopark blijft vrij van bebouwing. Het wijstverschijnsel zal, waar mogelijk, zichtbaar gemaakt worden in het landschap en bij de beplanting van het park zullen de soorten afgestemd worden op de ondergrond waardoor de breuk ook in beplantingssoorten herkenbaar zal zijn. Naar dit bijzondere natuurpark worden woningen georiënteerd die een duidelijke relatie krijgen met de nabijheid van de breukzone. Het is het voornemen om deze woningen bijzonder duurzaam te maken en optimaal te richten op de unieke locatie waar ze ge-positioneerd zijn. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen welke principes haalbaar zijn voor deze locatie. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het winnen van warmte uit het wijstwater dat een constante temperatuur kent.



Mogelijke duurzaamheidsprincipes woningen aan Geopark (Bron: NieuwBlauw, 2019)

2.2.2 Bebouwing

In het eerste deel van fase 1, fase 1a, zal het eerste deel van het Geopark gerealiseerd worden. In twee clusters zullen de woningen aan het Geopark ingepast worden met daar tussendoor één van de verbindingen vanuit de wijk naar het Geopark. De woonstraten 'achter' de woningen die gericht zijn op het Geopark zullen zodanig ge-positioneerd worden dat over de ontsluitende woonstraten een zichtrelatie ontstaat naar het Geopark.

Centraal in de buurt is een oost-west gerichte groene zone geprojecteerd. De woningen aan deze groene zone oriënteren zich naar deze groene zone.

Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om verschillende programma's te realiseren. In het plangebied kunnen vrijstaande woningen, twee aaneen gebouwde woningen, aaneen gebouwde woningen en gestapelde woningen gebouwd worden. Op de verbeelding is aangegeven waar welke woningtypologie toegestaan is. Maximaal kunnen 52 woningen worden toegevoegd.

De bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap en sluit hiermee qua massaopbouw aan bij de woningen in de wijk De Donk en de rest van de kern Boekel. Door de hoge duurzaamheidsambitie er voor gekozen om de goot- en nokhoogten met 1 meter te verhogen ten

opzichte van de in Boekel gangbare goot- en nokhoogten. Dit komt tegemoet aan de duurzame bouwmogelijkheden die aangemoedigd worden op deze locatie (isolatiepakketten etc.)

Voorbeeldverkaveling

Voor het plangebied is een voorbeeldverkaveling geschetst waarin een mogelijke invulling is weergegeven. In de voorbeeldverkaveling zijn 52 woningen geprojecteerd. De bebouwingsdichtheid en -structuur sluit aan bij de omgeving van het plangebied.



Voorbeeldverkaveling De Burgt fase 1a, Boekel (Bron: NieuwBlauw, 2020)

2.2.3 Functies

In de beoogde situatie zullen woningen toegevoegd worden. Behoudens de uitoefening van een aan huis verbonden beroep zullen er geen andere activiteiten plaatsvinden in het gebied dan wonen.

2.2.3 Groen

De waardevolle aanwezige bosgebieden zullen behouden blijven. Aan de westzijde van het plangebied zal extra ruimte gecreëerd worden om rondom de Peelrandbreuk natuurwaarden te ontwikkelen. Centraal in het plan is een groene zone opgenomen die de wijk met het natuurgebied rondom de Peelrandbreuk verbindt.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten door woonstraten die aangesloten zijn op de Donkstraat. Er zullen geen wijzigingen aangebracht worden aan de wegenstructuur in de omgeving van het plangebied. De woningen aan de centrale oost-west-gerichte groene zone worden ontsloten door een langzaamverkeerspad. De overige woningen in het plangebied worden ontsloten door een woonstraat. De bebouwing in het oosten van het plangebied, tussen de twee bospercelen, wordt ontsloten door een doodlopende weg.

Ter plaatse van het plangebied kruisen enkel langzaamverkeersroutes de breuklijn. Het gemotoriseerde verkeer wordt afgewikkeld via de bestaande ontsluitingswegen.



Ontsluiting De Burgt fase 1a, Boekel (Bron: NieuwBlauw, 2020)



bestaand bosgebied wijst verschijnenselen Peelrandbreuk GEO park ca. 30 meter hoogte accentueren + uniek woonmilieu wijs(t) Wonen PROFIEL A



vrijliggend fietspad PROFIEL B



vrijliggend fietspad bestaand bos PROFIEL C

Voorbeeldprofielen De Burgt fase 1a (alle afmetingen zijn indicatief) (Bron: NieuwBlauw, 2020)

Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient voldoende parkeergelegenheid te zijn of gerealiseerd te worden. Parkeren zal in het plan zowel op eigen terrein als op de openbare weg en in parkeerhoven opgelost worden.



Geprojecteerde parkeerplaatsen voorbeeldverkeveling (parkeren op eigen terrein (lichtoranje) en parkeren in het openbaar gebied (donkeroranje))

Normen

Voor de berekening van het parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeerkcijfers uit de CROW-methodiek (CROW, publicatie 318, december 2018). Hierbij is de gemiddelde norm (van minimale en maximale benodigde parkeerplaatsen) gehanteerd en is uitgegaan van de normen die gelden voor een gebied in 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied. Bij de bepaling van de normen is uitgegaan van de normen voor koopwoningen. De norm voor huurwoningen is lager. Hiermee is voldoende parkeerruimte in elke verhouding huur/koop gegarandeerd.

Aan het park, aan de westzijde, zullen bijzondere woningen gebouwd worden (wijstwoningen). Ongeacht het gebouwde woningtype (aaneengebouwd, twee-aaneen of vrijstaand) zal bij deze woningen uitgegaan worden van de gemiddelde norm voor vrijstaande woningen.

Parkeren op eigen terrein

Om de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein te borgen is het realiseren en in stand houden van parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen in de regels.

Hierin is opgenomen dat op eigen terrein:

- per aaneengebouwde woning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- per gestapelde woning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- per twee-aaneenwoning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- per vrijstaande woning minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd;
- ter plaatse van de bijzondere woningen aan het park (wijstwoningen) minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Parkeren in de voorbeeldverkaveling

In de voorbeeldverkaveling zijn 52 woningen geprojecteerd in de volgende woningtypes:

- 22 twee-aaneengebouwde woningen
- 18 (reguliere) aaneengebouwde woningen
- 12 aaneengebouwde woningen in een bijzondere woonvorm (wijstwoningen)

In de voorbeeldverkaveling is het parkeren deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte opgelost. Bij de woningen in de typologieën twee-aaneen en aaneengebouwd is één parkeerplaats op eigen terrein ingetekend. Een uitzondering hierop zijn de wijstwoningen. Bij deze bijzondere woningen zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein geprojecteerd. Op de mogelijke verkaveling resulteert dit in 64 parkeerplaatsen die op eigen terrein zijn geprojecteerd.

Bij de uitgifte van grond ten behoeve van aaneengebouwde woningen zal rekening gehouden moeten worden met het kunnen realiseren van één parkeerplaats op eigen terrein. In de voorbeeldverkaveling zijn haakse parkeerplaatsen opgenomen aan de achterzijde van de aaneengebouwde woningen aan de groene zone, centraal in het plangebied, en aan de voorzijde van de aaneengebouwde woningen aan de oostzijde van het plan. Een deel van deze parkeerplaatsen dienen meegenomen te worden bij de ontwikkeling van de aaneengebouwde woningen om te kunnen voldoen aan de eis dat één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd.

In de tabel 'Parkeerbalans De Burgt fase 1a, voorbeeldverkaveling' zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven op basis van de mogelijke verkaveling zoals deze is afgebeeld in paragraaf 2.2.1. Uit de parkeerbalans blijkt dat er gemiddeld 112 parkeerplaatsen nodig zijn voor het plan, waarvan er 48 in het openbaar gebied moeten worden gerealiseerd.

Parkeerbalans voorbeeldverkaveling						
Benodigde parkeerplaatsen						
Typologie woning	Aantal woningen	Parkeernorm (gem)	Benodigd aantal parkeerplaatsen (gem)	Benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein	Benodigde aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied	Totaal
Twee-aaneen	22	2,2	48,4	22	26,4	
Aaneengebouwd	18	2,0	36,0	18	18,0	
Aaneengebouwde woningen aan het Geopark (wijstwoningen)	12	2,3	27,6	24	3,6	
Totaal	52,0		112,0	64,0	48,0	112,0
Ingetekende parkeerplaatsen						
Type parkeerplaats	Aantal ingetekende parkeerplaatsen					
Eigen terrein (licht oranje)	64,0					
Openbaar gebied (licht oranje)	53,0					
Totaal	117,0					117,0
Saldo						5,0

Parkeerbalans De Burgt fase 1a, voorbeeldverkaveling

In de voorbeeld verkaveling zijn 117 parkeerplaatsen geprojecteerd. Hiervan zijn 64 parkeerplaatsen op 'eigen terrein' en 53 parkeerplaatsen in het openbaar gebied geprojecteerd.

De parkeerplaatsen zijn ingekleurd in afbeelding 'Geprojecteerde parkeerplaatsen voorbeeldverkaveling'. Op deze afbeeldingen zijn de parkeerplaatsen die tot het parkeren op eigen terrein gerekend zijn lichtoranje gekleurd en de parkeerplaatsen die gerekend zijn tot het parkeren in het openbaar gebied zijn op deze afbeelding weergegeven in een donkeroranje kleur.

Uit de parkeerbalans blijkt dat er sprake is van een berekend overschot is van 5 parkeerplaatsen in de voorbeeldverkaveling. Parkeren kan dus goed opgelost worden binnen de grenzen van het plangebied.

2.2.5 Duurzaamheidsaspecten

De gemeente Boekel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Uiteraard zullen alle woningen gasloos gebouwd worden. Maar daarnaast wordt ook ingezet op hogere duurzaamheidseisen.

De woningen in De Burgt zullen minimaal moeten voldoen aan 'nul op de meter' (NOM). In een Nul op de Meter-woning wordt het netto energiegebruik tot nul gereduceerd. Deze woning wekt behalve de gebouwgebonden energie ook de gebruikersgebonden energie zelf op. Dit kan door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen (bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen of zonneboilers). Ook zal een hoge isolatiewaarde nodig zijn om de NOM-norm te halen.

Verder wordt De Burgt zoveel mogelijk ingericht als autoluwe woonwijk. Het langzaam verkeer (fietsen en wandelen) wordt gestimuleerd, autogebruik wordt ontmoedigd. Aan de buitenrand van de woonwijk wordt gelegenheid gecreëerd voor het parkeren en opladen van (elektrische) auto's. Met deze maatregelen wordt de uitstoot van CO₂ en fijn stof in de wijk verminderd.

Ook zal vergroening in de wijk worden gemotiveerd. De zone rond de Peelrandbreuk zal worden ingericht met een diversiteit aan groene beplanting.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur.

De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen. Daarom is in de regels een vergunningplicht opgenomen voor het aanbrengen van verharding indien het verhard oppervlak (oppervlak waarop bouwwerken of verharding aanwezig zijn) meer dan 50-60% van het totale perceeloppervlak bedraagt (het percentage is afhankelijk van de perceelsgrootte). De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als goedkeuring gegeven is door een waterspecialist en de kans op wateroverlast niet toeneemt.

De initiatiefnemer kan hiervoor zorgen door de neerslag, die op de verharding valt, op eigen terrein te verwerken. Dit kan bijvoorbeeld door het ingraven van infiltratiekragen of een grindbed of het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de vergunning een voorschrift over de aanleg en instandhouding van waterberging opnemen. In dat voorschrift zal

het bevoegd gezag aangeven hoe groot de waterberging moet zijn en op welke manier deze kan worden ingericht. Het afstromende hemelwater zal in een waterberging opgevangen moeten worden.

Tot slot worden, in overleg met meerdere partijen, de mogelijkheden bekeken voor het benutten van het hoogteverschil of temperatuur van het wijstwater rondom de Peelrandbreuk. Mogelijk kan dit gebruikt worden voor WKO of energieopwekking zoals aquathermie. De haalbaarheid hiervan wordt onderzocht.

3 Beleidsaspecten

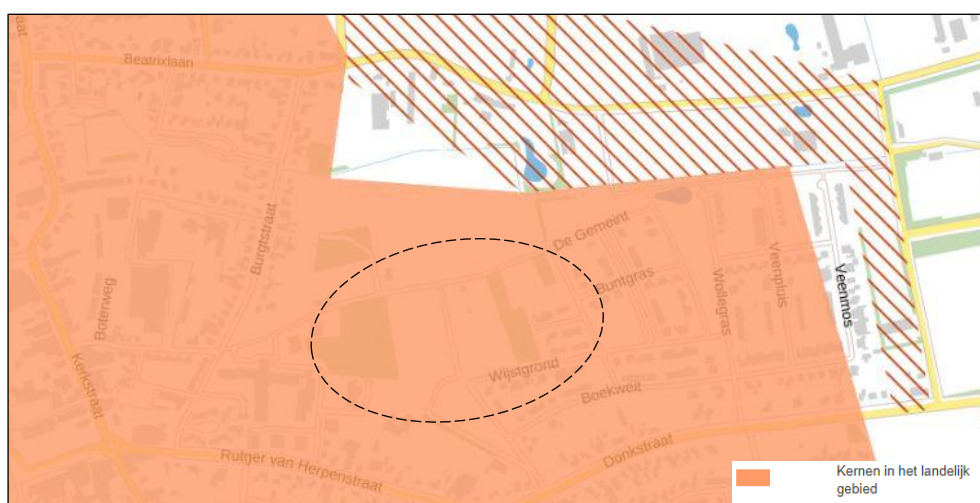
In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Provinciale structuurvisie

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking. Dit is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Op de Structurenkaart van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014, plangebied omlind (Bron: Provincie Noord-Brabant, Verordening ruimte Noord-Brabant, 2014)

In de Structuurvisie is het volgende opgenomen over de kernen in het landelijk gebied. Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Conclusie

Het voorliggend initiatief past in schaal en aard bij de kern Boekel. De woningen voorzien in een lokale behoefte en dragen bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in een kern in het landelijk gebied. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambities in de Structuurvisie.

3.1.2 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.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd binnen een kern in het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen. De Omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

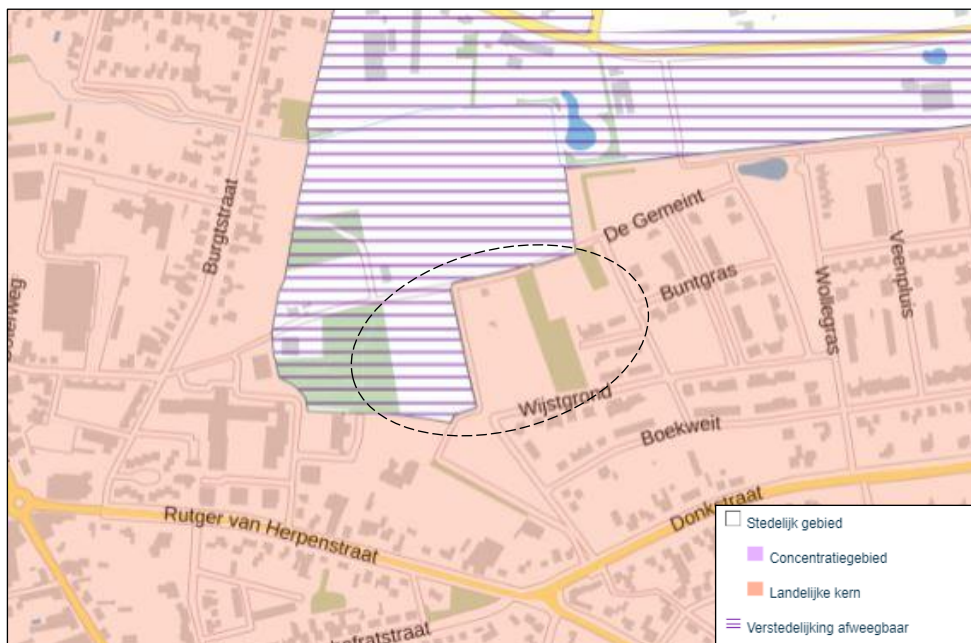
Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Omgevingsverordening vervangt onder andere de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven,

dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze algemene regels geven bijvoorbeeld ook aan of er een vergunning nodig is. Maar ook voor bestuursorganen van de overheid, dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het Waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2021 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.



Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied omlind (bron: Provincie Noord-Brabant)

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern' en 'Verstedelijking afweegbaar'.

Landelijke kern

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in het bestemmingsplan een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Verstedelijking afweegbaar

Een bestemmingsplan kan 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;
- 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.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De planlocatie is volgens de Interim Omgevingsverordening gelegen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied, verstedelijking afweegbaar. In deze zoekgebieden 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. Bij het omzetten van een agrarisch bestemming naar woningen in een stedenbouwkundige samenhang zoals in onderhavig geval, is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuw ruimtebeslag voor stedelijke ontwikkelingen is afweegbaar in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder de versterking van de ecologische zone rondom de Peelrandbreuk, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Landschappelijke verbetering

In de verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met verbeteringen van de bestaande of potentiële kwaliteiten van de omgeving. Deze verbeteringen hebben betrekking op de natuur, water, landschap, cultuurhistorie of de recreatieve mogelijkheden. De toelichting van het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt dient een verantwoording te geven van de wijze waarop de uitvoering hiervan is verzekerd.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg 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 De Burgt dient er storting in een landschapsfonds of

bijdrage in natura in landschapsversterkend project plaats te vinden. Met behulp van een berekening is gekeken naar de uitgeefbare oppervlakte van het plangebied. Omdat het grootste deel in het oosten in het bestaand stedelijk gebied valt, hoeft alleen gecompenseerd te worden voor het westelijk deel van het plangebied. Met een grondprijs van € 280,- komt het 1%-bedrag uit op € 2,80- per m² uitgeefbare oppervlakte. Het betreffende uitgeefbare oppervlakte is in totaal 3.400 m². Hiermee komt de bijdrage op 3.400 * 2,80 = € 9.520,-.

In het plan De Burgt wordt rondom de Peelrandbreuk een landschappelijke zone ingericht. In deze wijstzone worden kwaliteitsverbeterende maatregelen gerealiseerd, waarmee aan deze landschappelijke verbetering wordt voldaan. De Provincie Noord-Brabant wordt betrokken bij de inrichting van dit gebied.

Grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant

Het plangebied ligt deels buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Boekel en daarom verzoekt de Gemeente Boekel de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in het (ontwerp)bestemmingsplan De Burgt, fase 1a opgenomen door middel van twee gebiedsaanduidingen.

Conclusie

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern' en 'Verstedelijking afweegbaar'. De bebouwingsstructuur sluit aan op de structuur van de kern Boekel.

Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het karakter en de natuurwaarden van de locatie. De bestaande groenstructuren blijven behouden en aan de westzijde van het plangebied wordt de Peelrandbreuk opgenomen in de bestemming 'Natuur'. Hiermee wordt de huidige kwaliteit zo veel mogelijk behouden en versterkt. Water kan goed opgevangen worden in het plan hittestress wordt tegengegaan door een beperkte mate van verharding.

Binnen Stedelijk Gebied kan de gewenste ontwikkeling niet geheel gerealiseerd worden. Er is tevens geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed dat ingezet zou kunnen worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom ook voorwaarden. De Laddertoets is opgenomen in paragraaf 3.3.

In het deel van het plan dat valt binnen de structuur 'Verstedelijking afweegbaar' zijn in het plan natuur en woningen geprojecteerd. De woningen zullen een sterke relatie met het naastgelegen natuurgebied dat bestemd zal worden voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden. Hiermee houdt de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied.

De Gemeente Boekel verzoekt de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening over te gaan met als gevolg dat het deel van de planlocatie dat buiten het 'stedelijk gebied' ligt toegevoegd wordt aan het 'stedelijk gebied'. Hiermee komt het hele plangebied in 'stedelijk gebied' te liggen.

In paragraaf 3.1.5 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

Naast bovenstaande is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.4 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017

Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 à 4 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'. In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd.

Hogere bevolkingsgroei, vergeleken met de vorige prognose

Volgens de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose neemt het inwonertal van Noord-Brabant toe van 2.513.500 in 2017 tot een maximum van ruim 2.645.000 mensen aan het begin van de jaren '40. Dit betekent dat de Brabantse bevolking de komende 25 jaar naar verwachting nog met ruim 130.000 personen zal groeien.

Meer woningen nodig

De bevolkingsgroei samen met de vergrijzing en de individualisering leidt tot een sterke groei van het aantal huishoudens (en dus woningen). Verwacht wordt dat er in Brabant anno 2050 iets meer dan 1.260.000 woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Dat betekent een toename van een kleine 160.000 woningen ten opzichte van de 1.104.000 die er aan het begin van 2017 in Brabant staan.

Indicatie bevolkingsomvang Boekel

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2017) is voor Boekel de prognose opgenomen dat het inwonertal blijft stijgen tot 2035.

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 100.000 (het scenario 'laag', het huidig woningtekort wordt constant verondersteld) tot 120.000 (het scenario 'hoog', woningtekort is in 2030 volledig ingelopen) woningen moeten toenemen, oftewel een groei van gemiddeld zo'n 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten zo veel mogelijk terug te dringen.

In de onderstaande tabel is de indicatie van de woningvoorraad van Boekel opgenomen.

	Feitelijke woningvoorraad	Prognose van de woningvoorraad				Indicatie toename woningvoorraad
		2017	2025	2030	2035	
Boekel scenario 'hoog', incl. inloop woningtekort	4035	4520	4650	4710	4685	615
Boekel scenario 'laag', het huidig woningtekort wordt constant verondersteld	4035	4465	4555	4615	4590	520

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2017-2040 (Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017, Provincie Noord-Brabant)

Zowel in het scenario waarbij uitgegaan wordt van het inlopen van het woningtekort als in het scenario waarbij het woningtekort constant wordt verondersteld zal de woningvoorraad tot 2035 moeten groeien. Om voldoende woningvoorraad te hebben om het woningtekort te kunnen opvangen zijn volgens de prognose van de Provincie Noord Brabant 615 extra woningen nodig.

Conclusie

In Boekel is behoefte aan ca 615 extra woningen. In het voorliggende plan worden maximaal 52 woningen toegevoegd. Het initiatief sluit hiermee goed aan bij de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017.

3.1.5 Regionale Agenda Wonen (RAW)

De Regionale Agenda Wonen (RAW-A) van de regio Noordoost-Brabant uit december 2016 gaat in op de regionaal afgestemde woningbouwopgave van de Regio Noordoost Brabant. In dit deel A zijn de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken opgenomen, zoals deze jaarlijks op grond van de Verordening ruimte 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 2016-2015, de groei van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen per jaar achter blijft 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 de zomer van 2020 worden nieuwe woningbouwprognoses verwacht. Totdat nieuwe cijfers beschikbaar zijn is de woningbouwprognose van de Provincie Noord-Brabant uit 2017 uitgangspunt voor de Regionale Agenda Wonen. Hierin is aangegeven dat er voor de periode tot 2030 615 woningen nodig zijn in Boekel om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien (zie ook 3.1.4).

Conclusie

In Boekel is behoefte aan ca 615 extra woningen. In het voorliggende plan worden maximaal 52 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Boekel. Het bestemmingsplan is flexibel opgezet zodat naar behoefte gebouwd kan worden. Hierdoor ontstaat een kwantitatief en kwalitatief passend woningaanbod. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de Regionale Agenda Wonen (RAW).

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de 'Structuurvisie Boekel' vastgesteld. De Structuurvisie legt op hoofdlijnen vast wat de kenmerken en hoofdfuncties van gebieden zijn. Het geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boekel.

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. De toelichting kan beschouwd worden als een uitgeschreven legenda, waarbij per legenda-eenheid staat beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie er bij hoort. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Woongebied'.

Woongebied

In het Ruimtelijk Casco is voor de zone woongebied het volgende opgenomen: 'De bebouwde kommen van Boekel, Venhorst en Huize Padua vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overall binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en, zo mogelijk, te worden versterkt.



Uitsnede Structuurvisie Boekel-Ruimtelijk Casco, plangebied wit omlijnd (Bron: Structuurvisie Boekel, 2011, Croonen Adviseurs)

Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op een dorpse manier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse. Naast de taak om te voorzien in voldoende woningen heeft de gemeente de taak het voorzieningenniveau op peil te houden. Het doel is een evenwichtige verdeling van voorzieningen over de kern. De echte centrumvoorzieningen, zoals grootschalige maatschappelijke voorzieningen, detailhandel of horeca, horen niet

thuis in het woongebied, maar in het centrum. Om de kwaliteit van de woongebieden ook in de toekomst op peil te houden zijn soms ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk. Hierbij mag het karakter van de buurten en wijken niet verloren gaan.”

Conclusie

Het initiatief voorziet in woningen waaraan behoefte is in de kern Boekel. De nieuwbouw past in maat en schaal in de omgeving en er wordt op een dorpse manier gebouwd. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de structuurvisie Boekel.

3.2.2 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 wenselijk uitziet. Hieronder zijn de relevante onderdelen uit de beschreven streefbeelden beschreven. In paragraaf 3.1.4 en 3.1.5 is ingegaan op de kwantitatieve aspecten van het wonen in Boekel.

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 wordt onderzoek gedaan naar nieuwe locaties en uitbreiding van bestaande locaties. In eerste instantie wordt gezocht naar inbreidingslocaties, maar het moeten benutten van uitbreidingslocaties wordt niet uitgesloten.

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van maximaal 52 woningen binnen stedelijk gebied. Het initiatief sluit hiermee goed aan op de strategische visie.

3.2.3 Woonvisie 2020-2030

Door Companen is in 2019 de woonvisie 2020-2030 opgesteld in opdracht van de gemeente Boekel. Deze woonvisie is op 12 december 2019 vastgesteld.

Woningbouwopgave

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 de uitbreidingslocatie De Burgt aan de noordoostzijde van Boekel. 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. Daarom vindt de gemeente het belangrijk dat ook in Venhorst de mogelijkheid blijft om nieuwe woningen te bouwen. Het plan Voskuilen vervult hierin een rol zodat er in Venhorst voldoende gevarieerd aanbod beschikbaar blijft.

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 eerst komende 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 onze 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%

Gemeente Boekel. Richtinggevend woningbouwprogramma (Bron: Woningbehoeftenonderzoek Companen, 2018)

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. Vanaf 1 januari 2020 moet nieuwbouw aan de BENG-eisen voldoen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De gemeente Boekel volgt deze landelijke normen.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan maximaal 52 woningen in de kern Boekel. Deze woningen zullen deel uitmaken van de uitbereiding De Burgt. Het bestemmingsplan geeft veel flexibiliteit met betrekking tot de te bouwen typologie waardoor het plan goed kan inspelen op de actuele markt vraag. De locatie De Burgt fase 1a ligt in het stedelijke gebied van Boekel. In het plan is rekening gehouden met de inpassing van groen, water en natuur. De nieuwbouwwoningen zullen moeten voldoen aan de landelijke normen met betrekking tot duurzaamheid. Het initiatief sluit hiermee goed aan bij de woonvisie 2020-2030, alsmede op de Brabantse Agenda Wonen (2017) en het landelijke Klimaatakkoord. De Woonvisie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Het initiatief betreft de toevoeging van maximaal 52 woningen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Hierin is aangegeven dat onder stedelijke ontwikkeling de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen wordt verstaan. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. 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 huidige situatie kunnen er geen woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een groot deel van het plangebied valt binnen een wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar wonen in het bestemmingsplan De Donk e.o.. Binnen de grenzen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn reeds de toegestane woningen gerealiseerd waardoor in het plangebied

geen gebruik meer gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid. Wel kan uit de ligging van de wijzigingsbevoegdheid opgemaakt worden dat de locatie reeds langere tijd in beeld is als beoogde woningbouwlocatie.

Wat is het 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.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017' blijkt dat er in Boekel rekening gehouden moet worden met een toename van de woningvoorraad van 520 (scenario laag) tot 615 (scenario hoog) woningen voor de periode 2017-2029. Op basis van deze prognose kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de toevoeging van 52 woningen in de gemeente Boekel (zie 3.1.4).

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als het woningbouwplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen in de kern Boekel in een gebied dat op de structuurvisie van Boekel aangewezen is als woongebied. Op de structurenkaart van de Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014 van de Provincie Noord-Brabant is het plangebied aangewezen als 'Kernen in het landelijke gebied' en op de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de planlocatie aangewezen als 'Landelijke kern' en als 'Verstedelijking afweegbaar'.

De Gemeente Boekel verzoekt de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening over te gaan met als gevolg dat het deel van de planlocatie dat buiten het 'stedelijk gebied' ligt (met de legendaeenheid 'verstedelijking afweegbaar') toegevoegd wordt aan het 'stedelijk gebied'. Hiermee komt het hele plangebied in 'stedelijk gebied' te liggen.

De conclusie mag hiermee getrokken worden dat de locatie gelegen is in bestaand stedelijk gebied. Tevens voorziet het plan in een behoefte. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

Conclusie

De Ladder is van toepassing op dit initiatief. Uit provinciale cijfers blijkt dat er in Boekel behoefte is aan woningen. Het plangebied is gelegen in de kern Boekel, in bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Archeologie

4.1.1 Archeologisch bureauonderzoek

In maart 2019 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied 'De Burgt' in Boekel. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage B van de toelichting. Het onderzoek heeft bestaan uit een archeologisch bureauonderzoek. Een bureauonderzoek is de eerste stap in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

De gemeente is voornemens binnen het plangebied van De Burgt woningbouw te realiseren. Het totale plangebied zal uiteindelijk ruimte bieden voor zo'n 600 woningen. Dit zal de komende jaren gefaseerd uitgevoerd worden, waarbij in fase 1 zo'n 275 woningen zullen worden gerealiseerd. Het eerste deel, de realisatie van maximaal 52 woningen (fase 1a), wordt mogelijk gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan. Het bureauonderzoek heeft betrekking op de gehele eerste fase. Bij deze werkzaamheden voor de bouw van de woningen kunnen eventuele archeologische waarden worden verstoord.

Het plangebied ligt binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Boekel 2007' en 'De Donk e.o.'. In deze bestemmingsplannen is (nog) niet voorzien in een dubbelbestemming voor archeologie, maar vervolgens is middels de toelichting bij het bestemmingsplan archeologisch onderzoek alsnog verplicht verklaard. Volgend uit deze verplichting gelden dan conform de vastgestelde archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en die de bodem dieper dan 0,4 m – verstoren. Dat is voor de voorgenomen ontwikkeling het geval.

Conclusie

Het plangebied ligt in het zuidelijke dekzandgebied en is relatief hoog gelegen ten opzichte van de ruimere omgeving. Ook is de diepere ondergrond van het gebied afgedekt met een (conserverend) esdek. De afzettingen onder dit esdek zijn gedurende het Weichselien afgezet, waardoor er in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn vanaf het laat paleolithicum.

Samenvattend kan worden gesteld dat het plangebied mogelijk op een dekzandrug ligt, wat een aantrekkelijk vestigingsgebied was. Mogelijk aanwezige resten kunnen derhalve dateren vanaf de steentijd tot en met de late middeleeuwen. Resten uit de nieuwe tijd worden niet verwacht, omdat er op het historische kaartmateriaal geen aanwijzingen voor een meer permanente bewoning (bebouwing of schuren etc.) aanwezig zijn.

Advies

Omdat de er een middelhoge tot hoge kans is op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied, adviseert Antea Group om binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, verkennende fase, uit te voeren. Een kleine zone van het noordelijke deel van het plangebied is volgens de beleidskaart vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hier hoeft dan ook geen inventariserend veldonderzoek plaats te vinden.

Deze methode – een verkennend booronderzoek bestaande uit 6 boringen per hectare - is er niet primair op gericht om archeologische resten aan te treffen (hiervoor is de gehanteerde boordichtheid en -intensiteit te gering), maar is wel uitermate geschikt om:

1. de bodemopbouw;
2. de bodemkwaliteit (gaafheid) te bepalen.

Met deze methode kan ook goed de aan- of afwezigheid van de dekzandruggen- en/of welvingen, esdekken (kansrijke zones) of de lagere delen in het landschap (kansarme zones) worden bepaald.

4.1.2 Archeologisch inventariserend veldonderzoek met verkennende boringen

In maart 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek met verkennende boringen voor het plangebied 'De Burgt' in Boekel. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage F van de toelichting.

Tijdens het inventariserend veldonderzoek met verkennende archeologische boringen is in elf boringen een bodemprofiel aangetroffen waarbij de A-horizont direct op de C-horizont ligt en er hoogstwaarschijnlijk sprake is van een verstoring tot voorbij de oorspronkelijke top van de C-horizont. Bij de overige vier boringen is sprake van wijstverschijnselen. Deze bodemkundige classificatie wordt toegekend aan gebieden met een specifieke wijstbodempopbouw en betreft dan gebieden die in het verleden nadrukkelijk te nat zijn geweest om menselijke bewoning van enige duur in het gebied mogelijk te maken. Deze gebieden kennen door dit vochtige karakter veelal ook een lage trefkans op archeologische resten die duiden op bewoning of anderszins gebruik door de historische mens.

Op basis van deze resultaten wordt de kans op de aanwezigheid van archeologisch behoudenswaardige vindplaatsen laag ingeschat.

Het advies luidt dan ook om het nu onderzochte plangebied vrij te geven voor voorgenomen ontwikkelingen zonder nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.2 Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

De CHW bestaat uit 3 lagen:

- I Provinciaal belang cultuurhistorie
- II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie
- III Overige cultuurhistorische informatie Cultuur Historische Waardenkaart 2016

I Provinciaal belang cultuurhistorie

Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het provinciaal 'belang aangeduid'.

Het plangebied ligt in een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang: 'Peelrand' (CWH-code REPE).

Omschrijving Peelrand (REPE)

Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa.

De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa.

De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen.

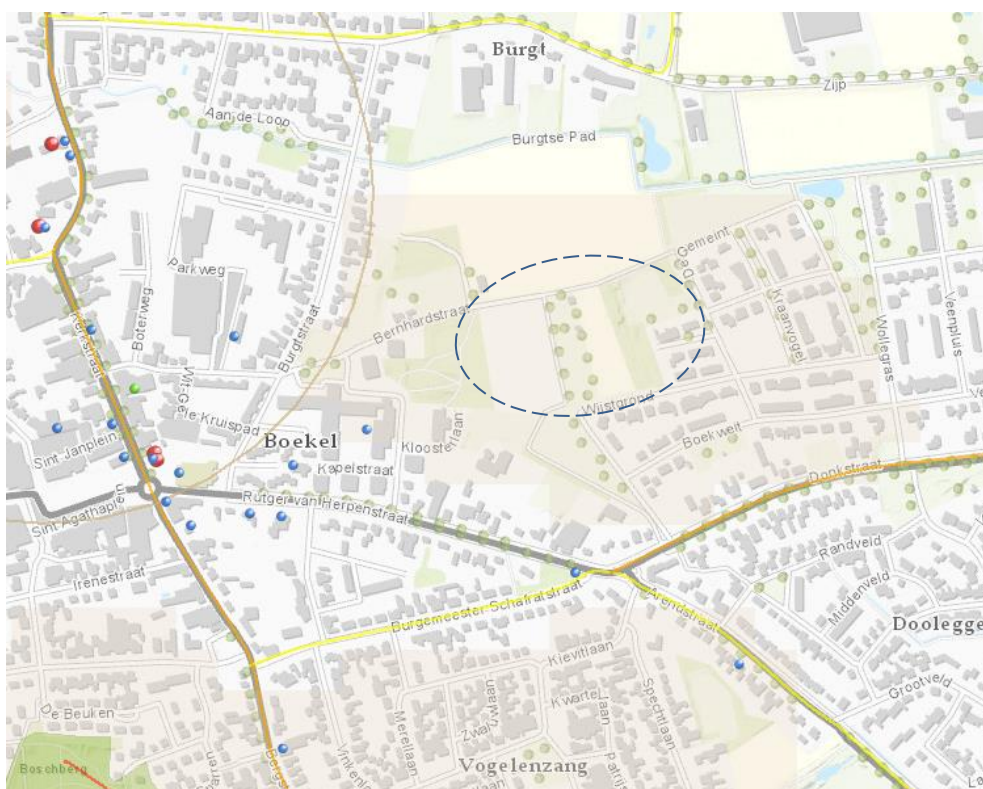
Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven.

Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterreinen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen (CHW, Provincie Noord Brabant, 2016).

Strategie

Voor de Peelrand geldt de volgende strategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne".
4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap (CHW, Provincie Noord Brabant, 2016).



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), plangebied omlind (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2010, herziening 2016)

II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het gebied aangeduid op de laag Indicatieve Archeologische waarden met een hoge trefkans. In 4.1 van de toelichting is ingegaan op het aspect archeologie.

III Overige cultuurhistorische informatie Cultuur Historische Waardenkaart 2016

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet aangeduid met overige cultuurhistorische informatie.

Conclusie

Het plangebied ligt in de regio 'Peelrand', een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang. Door de Provincie is een strategie opgesteld voor deze regio. In het voorliggende plan zal de peelrandbreuk en het daarmee samenhangende wijstverschijnsel een prominente plek innemen in het ontwerp. De breukzone zal in het plan opgenomen worden in een parkzone.

De parkzone zal de bestemming Natuur krijgen waarbinnen behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke waarden en eventueel een ecologische verbindingzone mogelijk gemaakt is. De breuk zal ervaarbaar gemaakt worden door middel van de inrichting van de parkzone. Het gebied zal ontsloten worden voor langzaamverkeer zodat extensieve recreatief medegebruik mogelijk gemaakt wordt. De breukzone zal in het plan niet doorsneden worden door wegen voor gemotoriseerd vervoer.

Hiermee draagt het plan actief bij aan de strategie van de Provincie ten aanzien van deze regio (CHW, Provincie Noord Brabant, 2016).

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In maart 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een onderzoek uitgevoerd naar bedrijven en milieuzonering. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven.

4.3.1 Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). In de onderstaande tabel worden de richtafstanden van de milieucategorieën ten opzichte van de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bedrijven en milieuzonering richtafstanden

4.3.2 Toetsing

Het plangebied is aan te merken als rustige woonwijk. Onderstaand is de invloed van omliggende bedrijvigheid op het plangebied aangegeven.

Niet-agrarische bedrijven

In het overzicht hieronder is aangegeven welke relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied voorkomen.

Bedrijf / instelling	Bestemming	Adres	VNG-omschrijving	Milieucategorie	Indicatie richtafstand	Afstand tot plangebied
Sint Petrus, Brabantzorg	Maatschappelijk (woonzorg)	o.a, Kloosterlaan	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10 meter	Circa 40 meter
Velmar computers	Detailhandel	R. van Herpenstraat 31	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10 meter	Circa 170m
Peelrandwonen	Kantoor	R. van Herpenstraat 35	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10 meter	Circa 160m
Van der Ven wonen & slapen	Detailhandel	R. van Herpenstraat 51 / 53	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10 meter	Circa 140m
Autobedrijf Schepers	Bedrijf	Donkstraat 24	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30 meter	Circa 210m

Overzicht relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied

In het plangebied is een volkstuincomplex aanwezig. Deze komt als gevolg van de ontwikkeling te vervallen. De volkstuinen hebben een maatschappelijke waarde in de gemeente Boekel. Daarom zoekt de gemeente naar een goede vervangende locatie elders in Boekel, dicht bij de kern. Daarover is de gemeente Boekel ook in overleg met de Volkstuinenvereniging.

De dichtstbijzijnde bedrijven bevinden zich in het zuiden langs de straten Rutger van Herpenstraat en de Donkstraat. De bedrijvigheid langs deze straten bestaat grotendeels uit detailhandel, aan huis gebonden bedrijvigheid en kantoren. Deze bedrijven bevinden zich allen conform de handreiking bedrijven en milieuzonering in de laagste milieucategorie. De indicatieve richtafstand voor dergelijke bedrijven is 10 meter. Langs de Donkstraat is een autobedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft conform de handreiking bedrijven en milieuzonering een indicatieve richtafstand van 30 meter.

Ten westen van het plangebied is Sint Petrus Brabantzorg gevestigd. Dit is een maatschappelijke voorziening in de sector zorg en welzijn. De indicatieve richtafstand reikt niet tot het plangebied. Ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen.

Agrarische bedrijvigheid en milieuzonering

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een agrarische bedrijf met intensieve veehouderij. Dit bedrijf veroorzaakt geurhinder. Omdat in dit bestemmingsplan nabij een agrarisch bedrijf woonfuncties worden opgenomen, moet getoetst worden, of de geuremissie van het bedrijf aanvaardbaar is voor de voorgenomen woonfunctie.

Uit rechtspraak over geur bij veehouderijen blijkt dat voor de geurcontouren of aan te houden afstanden in principe moet worden uitgegaan van de randen van het bouwvlak. Op het agrarische perceel direct ten noorden van het plangebied mogen geen gebouwen worden gebouwd. De dichtstbijzijnde stal bevindt zich langs de Burgt. Conform de handreiking bedrijven en milieuzonering geldt voor stallen ten aanzien van het aspect geur een indicatieve richtafstand van 100 meter. De afstand van deze stal tot het plangebied is circa 240 meter. Geconcludeerd kan worden dat het agrarische bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Andersom geldt dat het agrarische bedrijf niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

4.3.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Andersom geldt ook dat deze bedrijven niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering.

4.4 Bodem

4.4.1 Historisch onderzoek

Door Arcadis is een Historisch onderzoek naar het aspect bodem uitgevoerd. Het vooronderzoek heeft zich gericht op het hele plangebied van de ontwikkeling De Burgt (fase 1 en 2). De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage C van de toelichting.

Conclusies vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied met name een aantal veehouderijen en andere agrarische bedrijven aanwezig zijn. Bij deze bedrijven zijn enkele bovengrondse dieseltanks bekend en opslag van bestrijdingsmiddelen. Er moet in beperkte mate rekening mee worden gehouden dat de activiteiten ter plaatse van deze puntbronnen tot sterke bodemverontreiniging hebben geleid. Daarnaast is mogelijk sprake van diffuse verontreiniging met bestrijdingsmiddelen.

De bodembedreigende activiteiten zijn deels onderzocht in enkele bodemonderzoeken die van het gebied bekend zijn.

Uit de gegevens van eerder op en/of in de omgeving verrichte onderzoeken blijkt dat op de locatie plaatselijk licht verhoogde gehalten minerale olie en PCB zijn aangetoond. Over het algemeen zijn er geen verhoogde gehalten in de boven- of ondergrond aangetoond. Er is geen bodemonderzoek naar bestrijdingsmiddelen uitgevoerd.

In het grondwater zijn plaatselijk matig verhoogde concentraties koper, lood en zink aangetoond. Deze worden in verband gebracht met regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem (belasting van de bodem met (kunst)mest).

Enkele agrarische bedrijfslocaties zijn asbestverdacht, vanwege de asbestverdachte dakbedekking op schuren zonder goot. Door afspoeling kan asbest in de bovengrond accumuleren.

De watergangen zijn niet onderzocht. Bij aanpassingen van de watergangen dient er een milieuhygiënisch waterbodemonderzoek conform NEN 5720 uitgevoerd te worden. Gezien beide watergangen ook onderdeel uitmaken van de legger van het Waterschap dient er bij ingrepen in de watergang een watervergunning aangevraagd te worden.

Bij het uitvoeren van een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek conform NEN 5740 moet rekening gehouden worden met deze activiteiten, zodat deze op passende wijze bij het onderzoek betrokken kunnen worden. Het is daarbij van belang dat van de genoemde puntbronnen bekend is waar ze op het terrein gelokaliseerd zijn/waren.

De bodembedreigende activiteiten die in het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn niet gelegen in fase 1a.

4.4.2 Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van de gemeente Boekel is door Antea Group in maart-mei 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van De Burgt fase 1a te Boekel. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage H bij de toelichting.

Inleiding

De aanleiding tot het onderzoek is het indienen van een bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen en de eventuele afvoer van grond van de locatie. In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707.

Conclusies Grond

Toetsing Wet bodembescherming

Zintuigelijk zijn er geen bijzonderheden aangetoond. Eenmalig is er een marginale overschrijding van de achtergrondwaarde met koper aangetoond. Overige stoffen zijn niet verhoogd aangetoond.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn (indicatief) getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de grond op basis van de

analyseresultaten aan de 'achtergrondwaarde' voldoet. Deze gebiedseigen grond is geschikt voor de voorgenomen bestemming (wonen). Er zijn geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling. Uit de toetsing van PFAS blijkt dat de grond voldoet aan de klasse 'wonen/industrie'. Er dient rekening te worden gehouden met eventuele extra maatregelen bij de afvoer van de grond. Geadviseerd wordt om ten tijden van afvoer de gemeten gehalten aan PFAS te toetsen aan de dan geldende normwaarde voor het meest actuele resultaat. Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond voor huidig- en toekomstig gebruik van de percelen M453 en M132 aan de bodemfunctiesklasse 'Wonen/Industrie' (op basis van PFAS) en voldoen de percelen M135 en M134 aan de bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'.

Conclusies Asbest

Zowel zintuigelijk als analytisch is geen asbest aangetoond. De locatie is voldoende onderzocht op asbest.

Conclusies Grondwater

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt in het onderzoek verworpen, vanwege de aanwezigheid van verhoogde concentraties met zware metalen in het grondwater. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen volgens Antea group geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als wonen.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

4.5 Externe veiligheid

In maart 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd.

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het wettelijke kader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het huidige beleid voor transportmodaliteiten in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

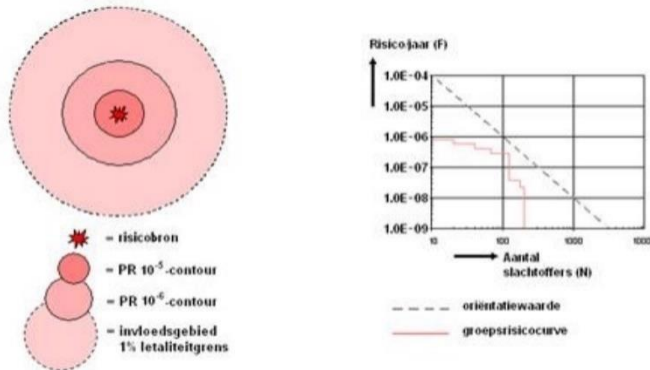
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten

geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

Verantwoordingsplicht

In het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen¹. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals hieronder weergegeven.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico

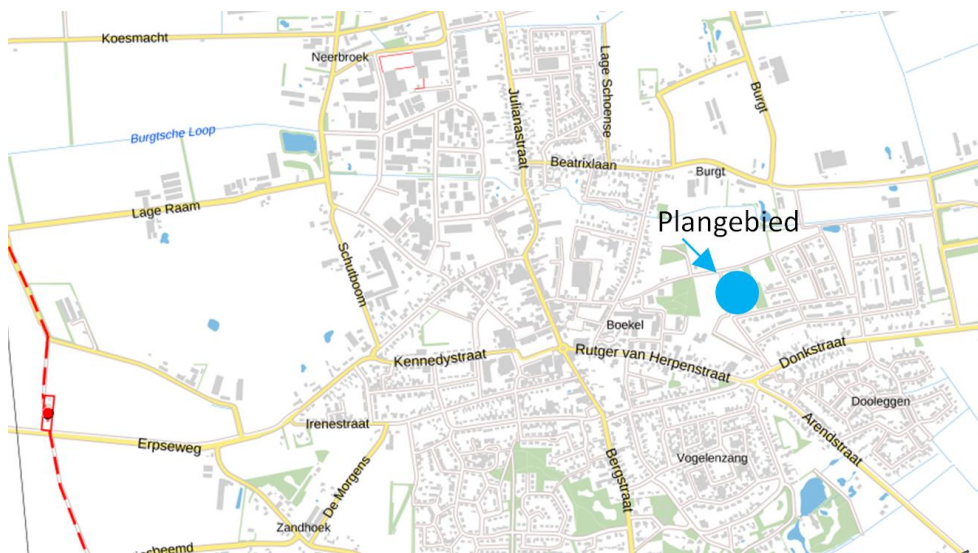
4.5.2 Toetsing

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is nagegaan of het plangebied zich binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen bevindt. Ook is geïnventariseerd of het plangebied zich nabij wegen bevindt waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden en of

¹ Het Bevt geeft aan dat met een beperkte verantwoording kan worden volstaan wanneer het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde (huidige en toekomstige situatie) of wanneer het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde tevens niet wordt overschreden.

nabij het plangebied buisleidingen aanwezig zijn voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen.

Uit de inventarisatie blijkt dat in de omgeving van het initiatief geen risicovolle activiteiten voorkomen. Ook is gebleken dat nabij het plangebied geen transportroutes voorkomen die een aandachtspunt en/of een knelpunt vormen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Verder komen in de omgeving van het plangebied ook geen buisleidingen voor waarin (aard)gas / brandbare vloeistoffen vervoerd worden.



Locatie van het plangebied op de risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai

Door Arcadis is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage G van de toelichting.

Met het onderzoek is in beeld gebracht wat de geluidinvloed is vanwege omliggende wegen. Daarnaast is de in beeld gebrachte geluidinvloed getoetst aan de kaders die volgen uit de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege omliggende gezoneerde wegen (Rutger van Herpenstraat en Donkstraat) hoogstens 32 dB Lden bedraagt inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ingevolge de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek volgt tevens dat de gecumuleerde geluidbelasting op het plangebied ten hoogste 39 dB bedraagt exclusief aftrek. Nadere beschouwing naar maatregelen kan daarmee achterwege blijven.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Niet in betekenende mate

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1.500 woningen.

4.7.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van 52 woningen. Hiermee kan de beoogde ontwikkeling als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Op grond van deze constatering kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bekeken. Hierbij vormen fijnstof en stikstofdioxide de belangrijkste verontreinigende stoffen. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen zijn de Rutger van Herpenstraat en de Donkstraat ten zuiden van het plangebied. Voor stikstofdioxide geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Voor fijnstof geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Voor fijnstof geldt een advieswaarde van 20 µg/m³. Voor zowel

stikstofdioxide als fijnstof bevinden de concentraties zich ruim onder deze grenswaarden.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Natuurtoets

4.8.2 De Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland

De gemeente Boekel is voornemens om ten Boekel 'De Burgt' 600 woningen, gefaseerd te realiseren. In de eerste fase gaat het om circa 275 woningen. Het eerste deel (fase 1a) van fase 1 wordt mogelijk gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan. Het plan kan worden uitgevoerd als duidelijk is dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland.

Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop. Dit wordt gedaan op basis van een Natuurtoets. Antea Group heeft in opdracht van de Gemeente Boekel de Natuurtoets opgesteld in 2019. De Natuurtoets is opgenomen als bijlage A van de toelichting.

Conclusies: Beschermde gebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of N2000-gebieden) voor binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing. Zie ook de tabel 'Overzicht conclusies en vervolgstappen gebiedsbescherming'.

	Natura 2000	NNN
Aanwezig binnen de invloedssfeer?	Nee	Nee
Effecten?	Nee	Nee
Vereiste vervolgstappen aan de orde?	Nee	Nee
Is het plan uitvoerbaar in het kader van de gebiedsbescherming?	Ja	Ja

Overzicht conclusies en vervolgstappen gebiedsbescherming (bron: Antea Group)

Conclusies: Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Vogels – huismus, steenuil, kerkuil en roofvogels;
- Zoogdieren – eekhoorn, vleermuizen en marterachtigen;
- Amfibieën – alpenwatersalamander.
- Algemene broedvogels.

In onderstaande tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Vervolgstappen
Vogels met een jaarrond beschermd nest Huismus	Huismussen zijn waargenomen nabij de woningen in het plangebied.	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer verblijfplaatsen en essentieel leefgebied wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens kennisdocument BIJ12.
Vogels met een jaarrond beschermd nest Steenuil/kerkuil	Biotoop is geschikt en mogelijk zijn nesten aanwezig.	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer verblijfplaatsen en essentieel leefgebied wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens kennisdocument BIJ12.
Vogels met een jaarrond beschermd nest Roofvogels	Mogelijk zijn nesten aanwezig in de afgelegen bosschages.	Nog onduidelijk*	Nee, tenzij nesten aanwezig zijn en deze door het voornemen worden verstoord of aangetast.	Nestcontrole indien bomen en bosschages verwijderd dienen te worden.
Algemene broedvogels	Zeer waarschijnlijk	Nee, tenzij gewerkt wordt in het broedseizoen.	Nee	Werken buiten broedseizoen of werkgebieden ongeschikt maken.
Zoogdieren Eekhoorn	Mogelijk komen eekhoorns in het plangebied voor.	Nog onduidelijk*	Gewerkt mag worden volgens een goedgekeurde gedragscode.	Nestcontrole indien bomen en bosschages verwijderd dienen te worden.
Zoogdieren Vleermuizen	Zeer waarschijnlijk. Oude bebouwing, boomholtes, beschutte groenzones en lijnvormige elementen aanwezig in het plangebied.	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer verblijfplaatsen en essentieel leefgebied wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens het vleermuisprotocol 2017
Zoogdieren Marterachtigen	Mogelijk / waarschijnlijk	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer verblijfplaatsen en essentieel leefgebied wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens handreiking kleine marters.
Amfibieën Alpenwatersalamander	Mogelijk	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer voortplantingswater of essentieel landbiotoop wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens soort-inventarisatieprotocol

* Er wordt uitgegaan van een overtreding.

Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming (bron: Antea Group)

4.8.2 Nader onderzoek beschermde soorten

Uit de natuurtoets die door Antea Group is opgesteld in 2019 (zie bijlage A) blijkt dat voor fase 1a een nader onderzoek naar het voor komen van verschillende beschermde soorten in het plangebied nodig is. Het gaat om de volgende soorten:

- *eekhoorn*;
- *vleermuizen*;
- *kleine marters (bunzing, wezel, hermelijn)*;
- *steenuil*;
- *overige vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest (oa. Buizerd)*.

Door Antea Group is in 2020 het vervolgonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het Nader onderzoek beschermde soorten is opgenomen als bijlage K van de toelichting.

De resultaten van het veldonderzoek zijn getoetst aan de Wet natuurbescherming. Hieronder zijn de resultaten van deze toets weergegeven per soort.

Eekhoorn

Er zijn geen nesten van eekhoorns gevonden in het plangebied. Er zijn ook geen aanwijzingen dat eekhoorns in het plangebied voor komen. Daarmee vormt deze soort geen belemmering voor het uitvoeren van het voornemen.

Steenuil

In het plangebied komt een jaarrond beschermd nest van de steenuil voor. Ook net buiten het plangebied komt een jaarrond beschermd nest van de soort voor. Een nest van een steenuil is jaarrond beschermd en beschermd middels Artikel 3.1 uit de Wet natuurbescherming.

Door de voorgenomen ontwikkeling van fase 1a wordt de nestlocatie in het plangebied ongeschikt voor de soort. De nestlocatie (bosrand) verdwijnt fysiek niet, maar direct grenzend aan het bos worden woningen ontwikkeld, waardoor de locatie (in ieder geval tijdelijk) ongeschikt wordt als nestlocatie. Om het nest te mogen verstoren/verwijderen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om deze ontheffing te kunnen verkrijgen is het nodig om de noodzaak van de ontwikkeling op de betreffende locatie te onderbouwen en middels mitigerende maatregelen de staat van instandhouding van de soort op de locatie te garanderen. Geadviseerd wordt om bij het uitwerken van deze mitigerende maatregelen de lokale uilenwerkgroep van het Brabants Landschap te betrekken. Ook moet bij het uitwerken van de maatregelen rekening gehouden worden met de ligging van de volgende fases van de toekomstige woonwijk.

Door de ontwikkeling van fase 1a blijft het nest van de steenuil net buiten het plangebied wel geschikt voor de soort. Dit nest ligt echter wel in het plangebied van volgende fases van de toekomstige woonwijk De Burgt. De aanwezigheid van dit nest vraagt om aandacht bij de ontwikkeling van deze volgende fases, maar vormt voor fase 1a geen belemmering.

Ransuil

In het plangebied is hoogstwaarschijnlijk een nest van de ransuil aanwezig. De exacte locatie kon niet vastgesteld worden. Een nest van een ransuil is jaarrond beschermd en beschermd middels Artikel 3.1 uit de Wet natuurbescherming.

De ransuil wisselt vaak van nest en gebruikt daarbij oude nesten van bijvoorbeeld eksters en kraaien. In de bomenrij rond de schapenwei en de hondenclub zijn vele (oude) nesten aanwezig. Dit is de meest waarschijnlijke plek waar het afgelopen jaar de jongen zijn geboren. Ook in de komende jaren is dit een logische locatie voor een nieuw broedgeval. Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt de bomenrij. Op de locatie van deze bomen komen woningen. Daarmee verdwijnt de huidige broedlocatie van de uil. Net als bij de steenuil is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig om het nest te mogen verwijderen. Om deze ontheffing te kunnen verkrijgen is het nodig om de noodzaak van de ontwikkeling op de betreffende locatie te onderbouwen.

De ransuil staat bekend als broedvogel van parkachtige omgevingen en grotere tuinen. Hierdoor is de toekomstige woonwijk, liggend in een parkachtige omgeving, geschikt leefgebied en broedlocatie voor de soort. De soort wisselt vaak van nestlocatie. De huidige bosjes in de oost en de westkant van het plangebied blijven behouden. Deze bosjes zijn in potentie ook geschikt als broedlocatie. Het belangrijkste aandachtspunt bij de planontwikkeling in relatie tot de Wet natuurbescherming is het voorkomen van het verstoren van een concreet broedgeval tijdens de aanleg van de woonwijk.

In het kader van de ontheffing Wet natuurbescherming die moet worden aangevraagd moet een maatregelenpakket uitgewerkt worden waarmee wordt voorkomen dat een concreet broedgeval wordt verstoord.

Vooruitlopend op, of parallel lopend aan het ontheffingstraject wordt geadviseerd om in de periode april – juni te onderzoeken of en waar in 2021 een broedgeval van de ransuil aanwezig is in het gebied. Op deze manier kunnen te nemen maatregelen zo concreet mogelijk afgestemd worden op de meest actuele situatie.

Geadviseerd wordt om net als bij de steenuil de lokale uilenwerkgroep van het Brabants Landschap te betrekken bij het uitwerken van de maatregelen rond de ransuil. Ook moet bij het uitwerken van de maatregelen rekening gehouden worden met de ligging van de volgende fases van de toekomstige woonwijk.

Jaarrond beschermde nesten

In het plangebied en de directe omgeving zijn, los van de steenuil en ransuil, geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Het voornemen heeft daarmee geen invloed op deze nesten. Daarmee vormt het voorkomen van deze nesten geen belemmering voor het uitvoeren van het voornemen.

Kleine marters

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen kleine marters waargenomen. Het biotoop in het plangebied is behoorlijk veranderd ten opzichte van de tijd dat kleine marters nog wel zijn waargenomen in het plangebied. Het biotoop is in fase 1a nog maar marginaal geschikt voor soorten uit de soortgroep. Daarmee kan worden uitgesloten dat ze op dit moment in het plangebied voor komen. Deze soorten vormen daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van het voornemen.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn beschermd middels Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij specifiek om de bescherming van verblijfplaatsen met bijbehorende essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute(s).

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Wel is in het plangebied sprake van essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Dit foerageergebied bevindt zich in en rond de bosschages in de gele cirkel (zie onderstaande afbeelding).



Beschermde verblijfplaatsen/essentieel foerageergebied vleermuizen.

Bij de geplande ontwikkeling van de woonwijk wordt een deel van het essentiële foerageergebied bebouwd met een aantal woningen. De bosschages worden behouden. In de toekomstige situatie blijft het gebied geschikt als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. De woningen en bij behorende tuinen vormen in combinatie met de bosschages prima foerageergebied voor deze soort.

Een belangrijk aandachtspunt daarbij is wel de verlichting tijdens de realisatie van de woningen en de toekomstige verlichting in de openbare ruimte. Om een overtreding van de

Wet natuurbescherming te voorkomen moet ervoor gezorgd worden dat de openbare ruimte niet of vleermuisvriendelijk verlicht wordt.

Dit kan gedaan worden door:

- straatverlichting met amberkleurig licht te gebruiken;
- armaturen te gebruiken die het licht naar beneden laten schijnen;
- de lichtsterkte te beperken.

Conclusie

De gemeente Boekel zal de benodigde ontheffingen aanvragen en de adviezen opvolgen. Na het verkrijgen van de genoemde ontheffingen vormen natuurwaarden geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Stikstof

In maart 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een onderzoek naar het aspect stikstof in relatie tot de ontwikkeling van Burgt fase 1a uitgevoerd. De notitie van dit onderzoek is opgenomen als bijlage D van de toelichting.

4.9.1 Kader

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos regelt. De wet is vanaf 1 januari 2017 van kracht. De wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

De wet regelt onder meer de bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden. Onder meer door voorwaarden te stellen aan verstoringseffecten als stikstofdepositie, verdroging en geluid- en lichtverstoring. Voorheen gold voor het aspect stikstof het PAS (Programma Aanpak Stikstof). Uit de uitspraak over het PAS van de Raad van State van 29 mei 2019 volgt dat het PAS niet langer als basis voor toestemming voor plannen of projecten mag worden gebruikt. Concreet betekent de uitspraak dat voor elk plan met mogelijk significante gevolgen voor een Natura-2000 gebied weer een afzonderlijke natuurtoets moet worden uitgevoerd. Of er vervolgens toestemming voor het plan kan worden verleend, is afhankelijk van de uitkomst van de natuurtoets (kan met zekerheid worden gesteld dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast door het betreffende plan?).

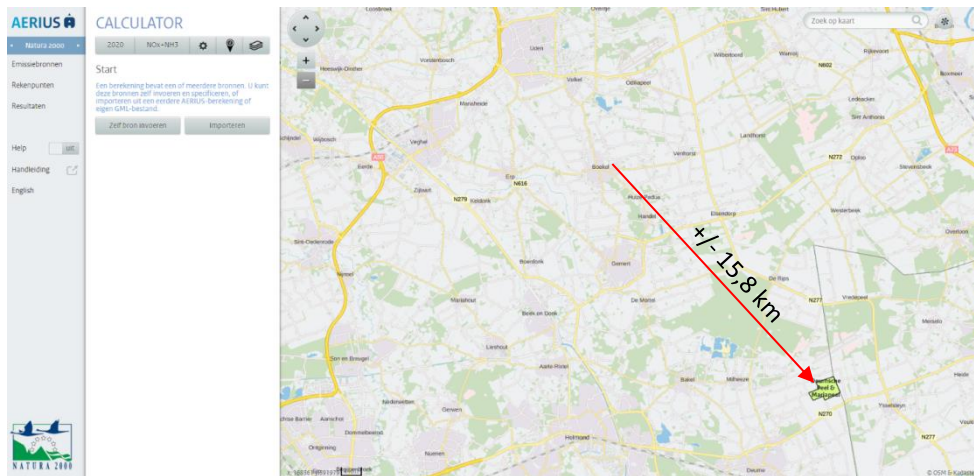
4.9.2 Het plangebied

Het plangebied ligt op ruim 15,5 km tot het stikstofgevoelige Natura-2000 gebied de 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. Het Natura 2000-gebied ligt buiten het invloedsgedebied van het plan voor wat betreft verdroging of geluid- en lichtverstoring. De meeste verstoringseffecten zijn uit te sluiten. Enkel kan een effect ontstaan als gevolg van stikstofdepositie. In dit Natura-2000 gebied is sprake van een overspannen situatie op het gebied van stikstof, doordat op verschillende hexagonalen de achtergrondwaarde hoger is dan de kritische depositiewaarde (KDW). In het onderzoek zijn de effecten onderzocht van de ontwikkeling van het plangebied op het Natura-2000 gebied de 'Deurnsche Peel & Mariapeel'.

4.9.3 Onderbouwing

Om te bepalen of er sprake is van een stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied in de realisatiefase of gebruiksfase is gebruik gemaakt van het door de Rijksoverheid opgestelde document 'Handreiking woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid, Handreiking woningbouw en AERIUS, januari 2020). Uit dit document blijkt dat er voor 50 woningen op een afstand van 10 kilometer van een Natura 2000-gebied geen sprake is van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit geldt zowel voor de realisatiefase als gebruiksfase. Door

middel van onderhavig initiatief worden 52 woningen gerealiseerd. Gelet op de afstand tot het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, ruim 15,5 kilometer, kan gesteld worden dat ook bij de realisatie van 52 woningen geen sprake is van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.



Uitsnede AERIUS Calculator

4.9.4 Conclusie

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect 'stikstof' geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. De Wet natuurbescherming staat nadere besluitvorming dan ook niet in de weg.

4.10 Watertoets

In juli 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een toelichting op de watertoets inclusief een waterparagraaf opgesteld. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage E van de toelichting. Als onderzoeksgebied voor de watertoets is de hele 1^e fase van De Burgt genomen. Voorliggend bestemmingsplan maakt enkel het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied mogelijk.

4.10.1 Aanleiding

De gemeente Boekel is voornemens het gebied ten noordoosten van Boekel rondom de Peelrandbreuk te herinrichten. Het betreft de realisatie van een groene woonwijk waarbij de Peelrandbreuk centraal staat. Naast woningen zal ook de peelrandbreuk naar voren gebracht worden met een GEO-park langs de breuk en de realisatie van wijkwater.

4.10.2 Locatie

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Boekel, tussen de wegen Burgt, Bernhardstraat, Burgtstraat en tussen de Burgt en Lage Schoense. Ten oosten van het plangebied staan losstaande woningen en achterliggend een basisschool. Ten zuidoosten van het plangebied staat een appartementencomplex en ten zuidoosten staan voornamelijk rijtjeshuizen en tweeonder-een-kap woningen. Ten oosten een noorden van het plangebied liggen voornamelijk akkerlanden met een aantal boerderijen.



Het plangebied van fase 1 is weergegeven binnen het rode kader, het plangebied van fase 1a is weergegeven binnen het gele kader

4.10.3 Huidige situatie

Bodem

In de huidige situatie bevindt het maaiveld zich gemiddeld rond de NAP +16,7 m aan de westzijde van de Peelrandbreuk en loopt het maaiveld van NAP +17,3 naar +18,8 m op in oostelijke richting aan de oostzijde van de Peelrandbreuk. De bodem bestaat voornamelijk uit goed doorlatende zandgronden.

Grondwater

Het grondwater binnen het plangebied ligt meer dan 1 meter onder maaiveld met uitzondering voor het gebied rond de Burgtsche Loop waar hogere grondwaterstanden aangetroffen kunnen worden. De grondwaterstanden fluctueren met ca. 6-70 cm. Het grondwater bij de Peelrandbreuk wordt sterk beïnvloed door de Peelrandbreuk. Aan de oostzijde vindt opstuwing plaats waardoor ca. 2-3 meter hogere grondwaterstanden worden aangetroffen. Hier moet voldoende rekening mee gehouden worden.

Oppervlakte water

Op de legger oppervlaktewater van waterschap Aa en Maas is watergang met beschermingszone aangegeven. Deze beschermingszone is 5 meter breed aan weerszijden, gemeten vanaf de insteek van de watergang. Binnen het plangebied bevinden zich in deze waterloop een duiker en een stuw. In de huidige situatie is het plangebied niet aangesloten aan het vuil- en hemelwaterstelsel. De planlocaties bevinden zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen.

4.10.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt huidige landbouwgebied heringericht tot een woonwijk waarbij de Peelrandbreuk centraal staat. In fase 1 worden er circa 277 woningen gerealiseerd met een oppervlak van 76.410 m². Binnen fase 1a worden maximaal 52 woningen gerealiseerd. In fase 1a is sprake van een totaal verhard oppervlak van maximaal 9.650 m². Naast woningbouw zal er ook aandacht besteed worden aan het zichtbaar maken van de

Peelrandbreuk. Hierbij zal het wistwater zichtbaar gemaakt worden in de afwatering langs de Peelrandbreuk; een GEOpark van 10-20 m breed opgericht worden langs de Peelrandbreuk; bosschages aangebracht aan de westzijde van de Peelrandbreuk en zullen er terrassen opgesteld worden aan de oostzijde van de Peelrandbreuk.

Grondwater

Wijstgrond gebieden

Volgens het beleid van het waterschap Aa en Maas is het plangebied niet gelegen in een Wijstgrondgebied. Voor werkzaamheden binnen het plangebied zijn geen regulaties omtrent bescherming van wijstgronden. Zodra het plangebied ingericht wordt tot wijstgrond zal deze onder de beschermde gebieden van de Keur vallen.

Watersysteem

De nieuw te realiseren woningen en GEO-park komen langs de beschermingszone van een oppervlaktewater te liggen. Deze watergang is in de legger oppervlaktewateren opgenomen als A-watergang. Voor dit type watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter breed aan weerszijden, gemeten vanaf de insteek van de watergang. Wanneer er wijzigingen in deze beschermingszone worden aangebracht, geldt een vergunningplicht.

Vuil- en hemelwater

Toename verhard oppervlak

Conform het rioleringsplan van gemeente Boekel moet de opdrachtgever een vergunning aanvragen bij waterschap Aa en Maas vanwege een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak. Conform het beleid van de gemeente Boekel moet de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hierbij moet het vuilwater naar de rioolwaterzuivering worden geleid en het hemelwater naar een hemelwaterriool, waterberging of oppervlaktewater. Een compensatie van 60 mm voor de herinrichting van het plangebied met een toename van 76.410 m² aan verhard oppervlak resulteert in een berging van 4.590 m³ hemelwater. Voor fase 1a geldt op basis van deze compensatieplicht (toename van verhard oppervlak van 9.650 m²) een berging van 579 m³. Ter compensatie van het verhard oppervlak moet er gekeken worden naar de invulling van de hemelwaterafvoer en waterberging binnen het plangebied. Bij infiltratie moet aan beide kanten van de Peelrandbreuk in verhouding geïnfiltrerd worden. Infiltreren op de peelrandbreuk is afgeraden. Verder wordt waterberging door middel van groen daken worden niet als compensatie voor verhard oppervlak beschouwd door het Waterschap. Er zijn verschillende manieren om water te bergen in verharde gebieden volgens de trits: vasthouden – bergen – afvoeren.

Vasthouden

Om het water binnen het gebied vast te houden kan hemelwater worden geïnfiltrerd in de bodem. Hiervoor kunnen wadi's worden ingericht.

Bergen

Naast het vasthouden van water kan water ook worden geborgen binnen het gebied om vervolgens vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater of alsnog te infiltreren in de bodem. Hieronder zijn enkele voorbeelden van bergingsopties weergegeven:

- Waterplein: het vasthouden van water door de aanleg van een waterplein, een verdiept plein dat tijdelijk (bij extreme neerslagsituaties) inundeert en daarmee water vasthoudt. Daarnaast kan gekozen worden om onder het plein kratten te plaatsen, waardoor water onder het plein kan worden vastgehouden;
- Waterkelder: het vasthouden van water in een waterkelder, waarbij het water tijdens extreme neerslagsituaties kan worden opgeslagen in een kelder en vertraagd kan worden afgevoerd richting oppervlaktewater.

Bij de particuliere percelen en woningen wordt via een voorwaardelijke verplichting in de planregels ervoor gezorgd dat de bergingsopgave op het eigen perceel opgelost wordt. Daardoor hoeft dit niet in de openbare ruimte opgelost te worden.

De bergingsopgave van het openbaar gebied kan in de onbebouwde zone in het oosten en in het midden opgelost worden. Voor een eventuele overstort kan worden aangesloten bij de bestaande wadi's van naastgelegen woonwijk De Donk.

Vuilwater

Wat betreft de afvalwaterafvoer geldt dat dit voor fase 1a kan worden gekoppeld aan de huidige omliggende afvalwaterriolering. Voor het overige deel van fase 1 zal, voorafgaand aan de vaststelling van dat bestemmingsplan, nagegaan worden of dit daar ook mogelijk is

Waterkwaliteit

Wanneer afstromend hemelwater vanaf bebouwing waarbij gebruik gemaakt is van uitlopende materialen of van wegen met veel verkeersbewegingen wordt geïnfiltreerd in de bodem of direct wordt geloosd op oppervlaktewater, dienen zuiverende maatregelen worden getroffen. Hierbij kan gedacht worden aan een olieafscheider of een humusrijke bodempassage die het water zuivert.

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet in of rondom een waterkering of de beschermingszone daarvan. Om deze reden zijn er geen effecten op de waterveiligheid.

4.11 Agrarische geurhinder

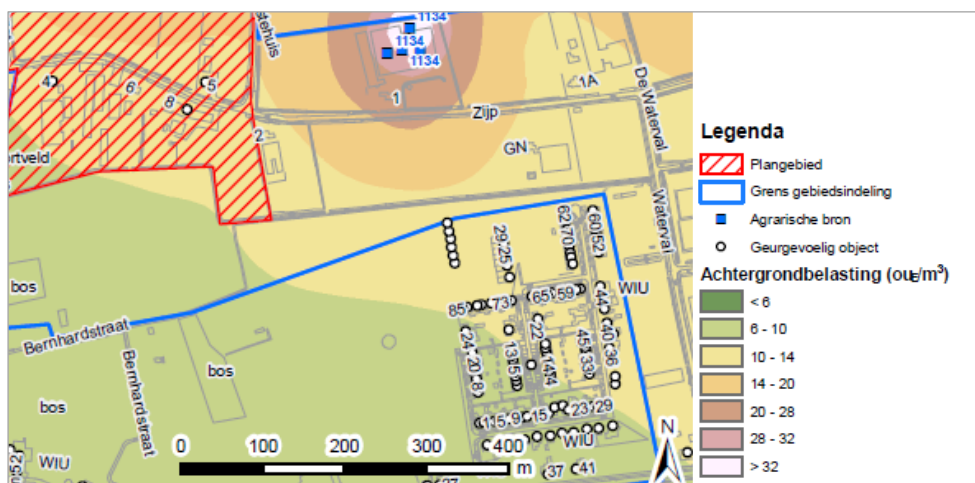
Direct ten noorden van het plangebied is een agrarisch perceel aanwezig. Hier mogen echter geen gebouwen worden gebouwd.

4.11.1 Voorgrondbelasting

De dichtstbijzijnde veehouderij met een geuremissie ligt aan de Zijp 1. De geuremissie van de veehouderij aan De Zijp 1 is dusdanig klein en de afstand tot het plangebied dusdanig groot (ca. 240 m) dat deze geen invloed heeft op het plangebied. Conform de jurisprudentie is rekening gehouden met een afstand vanaf de randen van het bouwvlak. Ook in de verdere omgeving (binnen 100 meter) liggen geen veehouderijen die van invloed kunnen zijn. Er wordt ruim voldaan aan de geurnorm. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad.

4.11.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de cumulatieve geurbelasting van alle veehouderijen samen. Op basis van de geurkaart van de gemeente Boekel uit februari 2019 waar de achtergrondbelasting wordt getoond, is te concluderen dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen de 6 en 10 odour/m³ ligt. Dit past binnen de normen uit de geurgebiedsvisie van de gemeente Boekel en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. De norm van de provincie is het strengst en staat op 10 odour/m³, waar dus aan wordt voldaan.



Achtergrondbelasting (in ou/m³), situatie februari 2019

Op basis van het bovenstaande worden geen mogelijk significant nadelig effecten voor het aspect geur verwacht.

4.12 Milieueffectrapportage

Inleiding

Het plan is in strijd met de beheersverordening 'Kom Boekel' (vastgesteld 14 december 2017). Het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld om de bouw van de woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Conform de eisen van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage dient in het kader van deze procedure vanuit de Wet ruimtelijke ordening een zogenaamde "informele m.e.r.-beoordeling" te worden doorlopen waarin het bevoegde gezag (het college van B&W van de gemeente Boekel) moet besluiten of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

Antea group heeft een aanmeldnotitie opgesteld waarin gemotiveerd wordt of er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage I bij de toelichting.

De aanmeldnotitie geeft het bevoegde gezag de milieu-informatie voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit. De aanmeldingsnotitie is gebaseerd op de gebieds- en milieuonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan.

Waarom een informele m.e.r.-beoordeling?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van 52 woningen, is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D11.2. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in onderstaande tabel.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uitsnede uit het Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van de bouw van parkeervoorzieningen), waarbij de activiteit (veel kleiner) is dan 100 hectare en (veel) minder dan 2.000 woningen omvat. De geldende drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. worden dus niet overschreden. De Wet milieubeheer schrijft voor dat ook in situaties waarin de drempelwaarde niet overschreden wordt, bekeken moet worden of er belangrijke negatieve effecten voor het milieu optreden die de uitvoering van een project-m.e.r. noodzakelijk maken. Dit wordt gedaan met behulp van deze informele m.e.r.-beoordeling. Het uitgangspunt ("geest van de wet") van een m.e.r.-beoordeling is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij er sprake is van wezenlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieueffecten worden verwacht. Er is geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

Het m.e.r. beoordelingsbesluit zal genomen worden vóór de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

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 en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de 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).

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.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' wordt gebruikt voor groenstroken en andere aanplanten binnen het plangebied die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Natuur

De bestemming 'Natuur' wordt gebruikt voor gebieden die aangemerkt zijn voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke waarden en eventueel een ecologische verbindingszone. De gronden worden eveneens gebruikt voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen, voet en fietspaden en speelvoorzieningen. Recreatie is enkel toegestaan in de vorm van extensieve recreatief medegebruik.

Bebouwing is binnen de bestemming 'Natuur' niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning hiervan afwijken en bijvoorbeeld de plaatsing van een speeltoestel toestaan mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangepast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de provincie en het Waterschap Aa en Maas

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen, wegen, voet en fietspaden en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, beeldende kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' wordt gebruikt voor wonen. De gronden binnen deze bestemming zijn naast wonen ook bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, wegen, voet en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

In de regels behorende bij deze bestemming is opgenomen dat voordat de bebouwing in gebruik genomen mag worden bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en gestapelde woningen per woning 1 parkeerplaats, en bij vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moet zijn en in stand moet worden gehouden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-wijstoningen' geldt voor alle woningtypes dat per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden.

In dit artikel is ook een vergunningplicht opgenomen voor het aanbrengen van verharding indien het verhard oppervlak:

- bij een perceeloppervlakte van 100 - 150 m² meer bedraagt dan 60% van het perceeloppervlak;

- bij een perceeloppervlakte van 150 - 300 m² meer bedraagt dan 55% van het perceeloppervlak;
- bij een perceeloppervlakte van meer dan 300 m² meer bedraagt dan 50% van het perceeloppervlak.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er door een waterspecialist goedkeuring is gegeven en de kans op wateroverlast niet toeneemt.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen met betrekking tot 'Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen' en is opgenomen dat het verboden is om de gronden te gebruiken, of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel dat strijdig is met de bestemming.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de Algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - invloedszone Peelrandbreuk'. Behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming en behoud van de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van de Peelrandbreuk.

In de algemene aanduidingsregels zijn ook twee regels opgenomen die betrekking hebben op een grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied ligt deels buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Boekel en daarom verzoekt de Gemeente Boekel de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in het bestemmingsplan opgenomen door middel van twee gebiedsaanduidingen. De opgenomen gebiedsaanduidingen in het digitale plan zijn de basis voor het aanpassen van de kaart van de verordening. Op die manier sluiten het plan en een wijziging van de grenzen in de verordening naadloos op elkaar aan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 13 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hier maakt het aantonen van de economische uitvoerbaarheid deel van uit.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan (Artikel 6.12 lid 1 Wro en 6.12 lid 2a Wro) opgesteld worden bij nieuwe ontwikkelingen. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal van de grondexploitatie 'anderszins verzekerd' is. Dit is het geval wanneer de gemeente met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten of de grond in eigendom heeft.

In voorliggend plan heeft de gemeente overeenkomsten gesloten over de aankoop van de gronden. De gemeente zal de gronden uitgeven. De gemeente kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

7. Procedure

7.1 Omgevingsdialoog

Direct omwonenden van het plangebied fase 1a zijn actief benaderd en geïnformeerd over de plannen. Het contact met omwonenden heeft vooral per brief, mail en telefoon plaatsgevonden. Het organiseren van een fysieke bijeenkomst was in verband met de regels van het Rijk ter voorkoming van de verspreiding van het Corona-virus niet mogelijk. Tevens is bij de planvorming tijdig een klankbordgroep betrokken geweest.

7.2 Ter inzagelegging voorontwerp

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel hebben in de collegevergadering van 14 april 2020 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1a' in officiële procedure te brengen.

Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 april 2020 tot en met 10 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft daarmee de gelegenheid gekregen om schriftelijk en/of mondeling inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan in te sturen.

In de notitie Nota van inspraak, onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1a' zijn de resultaten van de ter inzagelegging opgenomen. De nota is opgenomen bij deze toelichting als bijlage J.

7.3 Terinzagelegging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

7.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel op 10 december 2020.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

