

Ontwerpbestemmingsplan Irenestraat-Erpseweg

Gemeente Boekel



Ontwerpbestemmingsplan Irenestraat-Erpseweg

Gemeente Boekel

Het bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding (schaal 1:1000)

Identificatienummer:

- NL.IMRO.0755.BPHBOEK.Irenestraat.ON01

Datum:

- 27 augustus 2018

Versie 1.3



NieuwBlauw
Stedenbouw en Landschapsarchitectuur

Toelichting

Inhoud Toelichting

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
2	Het plan	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	9
2.3	Vertaling in bestemmingsplan	10
3	Beleidsaspecten	12
3.1	Provinciaal beleid	12
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.3	Conclusie	13
4	(Milieu)Planologische aspecten	16
4.1	Verkeer en parkeren	16
4.2	Bedrijfshinder	16
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Leidingen	16
4.5	Geluidshinder (wegverkeerslawaaï)	16
4.6	Luchtkwaliteit	17
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	17
4.8	Bodem	17
4.9	Ecologie	17
4.10	Water	18
5	Uitvoerbaarheid	20
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.2	Economische uitvoerbaarheid	20

Bijlagen (separaat):

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van woningbouw Irenestraat te Boekel" (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, kenmerk 814.140/54.940840/RA1, d.d. 14 maart 2016).
- Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek "Irenestraat te Boekel", Synthebra, rapportnummer S120345, d.d. 19 juni 2012, definitief.
- Bodemonderzoek "Irenestraat te Boekel", Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120864_11RAP, d.d. 30 mei 2012.
- Quicksan flora en fauna "Irenestraat te Boekel", Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120864_b1RAP, d.d. 25 mei 2012.
- Actualisatie Quicksan flora en fauna "Irenestraat te Boekel", Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20160470_b1RAP
- Waterhuishoudkundige verkenning (quicksan) "Irenestraat te Boekel" Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20160470_a1RAP, d.d. 16 maart 2016

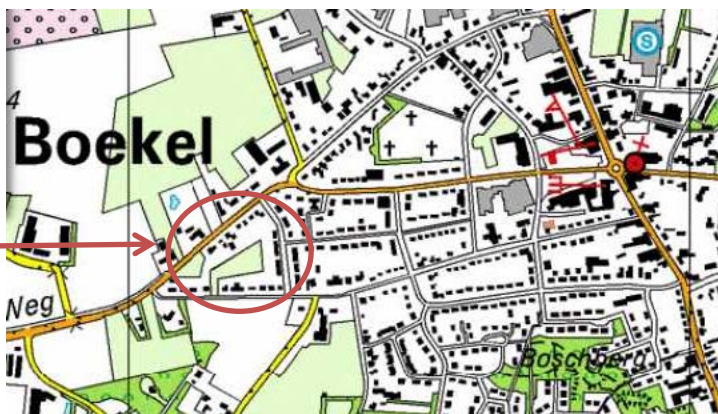
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

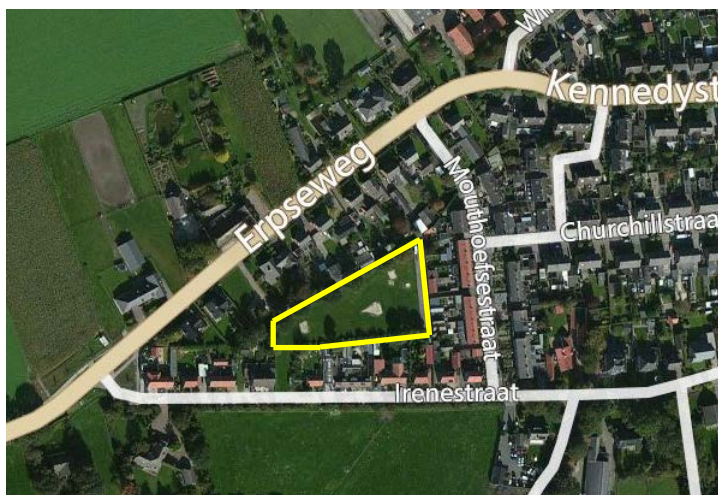
De gemeente heeft de bouw mogelijk gemaakt van 8 woningen in de sociale sector in het gebied gelegen tussen de Irenestraat en Erpseweg te Boekel. De gemeente heeft hiervoor een studie uitgevoerd naar de verkaveling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is herziening van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van de planlocatie in Boekel aangegeven.



Topografische ondergrond met globale ligging planlocatie (bron: wie, wat waar)

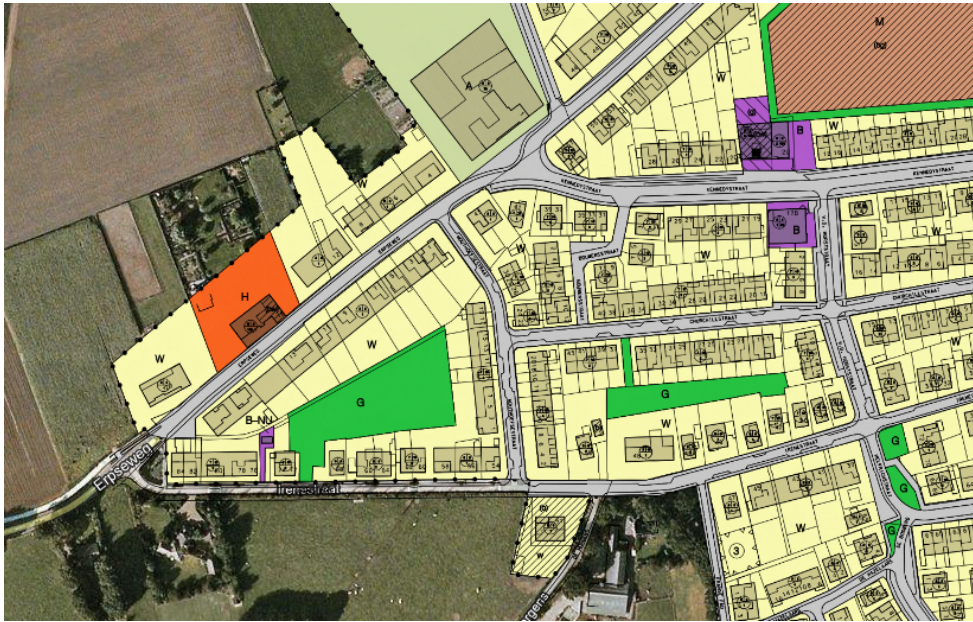


Luchtfoto met ligging planlocatie (bron: bing maps)

De locatie ligt in de westelijke hoek van Boekel, nabij de Erpseweg, een van de ontsluitingswegen van het dorp. De locatie was een groen binnenterrein, omzoomd door de achterpercelen van de woningen gelegen aan de Erpseweg, Irenestraat en Mouthoefsestraat. Via de Irenestraat is de locatie te bereiken voor autoverkeer.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2007. Het perceel heeft de bestemming 'Groen'. Op deze locatie mogen alleen gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd met een beperkte afmeting.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kom Boekel 2007 (bron: website gemeente Boekel)

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. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

Voorheen was de locatie in gebruik als speelterrein. Gebleken is echter dat er niet veel gebruik van werd gemaakt en dat het zijn functie aan het verliezen was. Daarom is besloten tot het bouwen van 8 sociale woningen op deze locatie. De locatie wordt begrensd door de achterpercelen van de woningen aan de Irenestraat, Erpseweg en Mouthoefsestraat. De woningen in deze straten zijn overwegend vrijstaand en bestaan uit 1 tot 2 lagen met kap. Typische, dorpse architectuur bepaalt het beeld van de woningen. De locatie is nauwelijks waarneembaar vanaf de openbare weg. Deze ligging bood kansen voor het creëren van een nieuw woongebiedje, met veel privacy en rust.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 woningen (bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) is de bouw mogelijk gemaakt. Deze vergunning is onherroepelijk geworden en de bouw is gerealiseerd.

De vergunning voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening is verleend voor een periode van vijf jaar. Na deze termijn moet de situatie met de op dat moment geldende wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht. Dit vindt plaats door deze bestemmingsplanherziening.

2.2 Beoogde situatie

Stedenbouwkundige verkaveling (bron: NieuwBlauw)

Voor een betere aanhechting aan het stedelijk weefsel van Boekel en de bebouwing aan de Irenestraat in het bijzonder, is in 2012 een woning gesloopt. Hiervoor is door middel van een vrijstellingsprocedure de bouw mogelijk gemaakt van een drietal woningen als opmaat voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze drie woningen begeleiden een duidelijke entree naar de planlocatie. Met handhaving van een zo groot mogelijke groene ruimte worden er 8 woningen geprojecteerd in het plan; een blok van drie en een blok van 5 woningen. De bouwmassa bestaat uit 1,5 tot 2 bouwlagen met kap, in aansluiting op de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan laat een maximale goot- en nokhoogte toe van 5 respectievelijk 8 meter. De twee woonblokken zijn georiënteerd op een centrale erfruimte. Dit is een autovrije zone en heeft een erfachtige inrichting. In deze erfruimte staat een aantal solitaire bomen om het verblijfskarakter te benadrukken. Het parkeren vindt geclusterd plaats achter het blok van 5 woningen en met zoveel mogelijk behoud van een zo groot mogelijke aaneengesloten groene ruimte. Deze ruimte wordt ingericht met speeltoestellen. De bestaande achterontsluiting van de woningen aan de Mouthoefsestraat inclusief bergingen blijft geheel in stand, maar wordt verder niet gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woningen.

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn drie bestemmingen opgenomen. Wonen, groen en verkeer conform de verkaveling. Tussen de diverse bestemmingen is uitwisseling van functies

mogelijk, om voldoende flexibiliteit te bieden voor de toekomst. Dit geldt in het bijzonder voor groen en verkeer

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid. De maatvoering is opgenomen in de regels.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groendoeleinden, waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder infiltratie van schoon hemelwater) en verkeer- en parkeervoorzieningen. Kleine bouwwerken voor openbaar nut zijn hier toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bijvoorbeeld speeltoestellen.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor verkeer- en parkeervoorzieningen, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze gronden mogen alleen met bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals lantaarnpalen, bebouwd worden

3 Beleidsaspecten

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

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied.

Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte.

3.2 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.2.1 Regionale Agenda Wonen (RAW)

De Regionale Agenda Wonen (RAW-A) van de regio Noordoost-Brabant uit december 2015 gaat in op de regionaal afgestemde woningbouwopgave van de Regio Noordoost Brabant. In dit deel A is het regio specifieke gedeelte opgenomen.

Samengevat zijn de volgende beleidsaspecten en conclusies beschreven:

- De groei van de woningvoorraad blijft de afgelopen jaren onverminderd achter lopen ten opzichte van de woningbehoefte. In 2015 is de groei van de woningvoorraad feitelijk wel hoger dan vorig jaar werd verwacht (ca. 1.700 woningen). Om in de woningbehoefteprognose te kunnen voorzien, was echter een groei van 3.500 woningen benodigd.
- Voor 2016 wordt een herstel van de nieuwbouw verwacht. Voor 2015 lag de nieuwbouwproductie op een gelijk niveau als in 2014 (ca. 1800 woningen).
- De plancapaciteiten van de gemeenten zijn kwantitatief steeds meer op orde. Geen van de gemeenten heeft nog een vraagstuk (meer) van meer dan 100% harde plancapaciteit.
- Om flexibiliteit in de programmering te houden, is vorig jaar afgesproken te monitoren of gemeenten meer dan 70% harde plancapaciteit ter beschikking hebben. Geen van de gemeenten in Noordoost heeft meer dan 70% harde plancapaciteit. De gemiddelde harde plancapaciteit bedraagt 49%.
- Kwalitatief staat daarbij de sociale huurwoningvoorraad steeds meer onder druk. Onder andere stagneert de doorstroming en wordt de slaagkans voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) niet beter.
- Een belangrijk vraagstuk de komende tijd is het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en de opvang van vluchtelingen. Het zoeken naar nieuwe (tijdelijke) woonvormen is hierin een grote opgave.
- Als gevolg van de nieuwe Woningwet mogen gemeenten een voorstel aan de Minister voorleggen over de woningmarktregio's waarin corporaties mogen investeren. Dit

voorstel is in een brief vervat, die ter ondertekening in het RRO van 2 december voorligt. Het voorstel betreft om de regio Noordoost als één woningmarktregio aan te wijzen.

- In de komende jaren ligt er kwalitatief een opgave om uitwerking te geven aan duurzame verstedelijking.
- Daarnaast vraagt wonen-zorg-welzijn de komende jaren aandacht, met name waar het gaat om het huisvesten vanuit GGZ, verslavingszorg, jeugdzorg en de maatschappelijke opvang.

Boekel heeft in de periode 2015-2024 een woningbouwopgave van 640 woningen zoals onderstaande tabel laat zien. Daarvan zijn 395 woningen in plannen opgenomen. Voor meer dan 300 woningen moeten nog plannen in procedure worden gebracht.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2015 t/m 2024 <small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen</small>							
SUBREGIO UDEN-VEGHEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2015 t/m 2024	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
UDEN-VEGHEL E.O.	7.030	550	7.580	6.115	3.640	81%	48%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	4.335	390	4.725	4.175	2.585	88%	55%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.695	160	2.855	1.940	1.055	68%	37%
GEMEENTEN							
BOEKEL	590	50	640	395	305	62%	48%
LANDERD	565	40	605	495	320	82%	53%
SCHIJNDEL	815	30	845	685	280	81%	33%
SINT-OEDENRODE	725	40	765	365	150	48%	20%
UDEN	2.015	100	2.115	1.925	820	91%	39%
VEGHEL	2.320	290	2.610	2.250	1.765	86%	68%

De toevoeging van 8 sociale woningen past volledig binnen regionale woningbouwafspraken. Het plan past binnen deze uitgangspunten

3.2.2. Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans

De gemeente Boekel heeft november 2009 een professionele woonvisie opgesteld. Met deze Woonvisie wordt een antwoord gegeven op de vele vraagstukken vanuit de woningmarkt. Deze visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen. We streven ook naar maatwerk voor diverse doelgroepen.

Ter voorbereiding van de woonvisie is onderzoek gedaan naar de woonwensen onder de bevolking van Boekel. Dit onderzoek werd uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen. Een van de speerpunten van de uitwerking van de Woonvisie is het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen.

De toevoeging van 8 sociale huurwoningen ligt in lijn met deze Woonvisie

3.3 Conclusie

Het voorgestane initiatief is getoetst op het relevante ruimtelijke beleid van provincie en gemeente. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief inspeelt op de belangrijkste beleidsuitgangspunten.

3.4 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor iedere ontwikkeling moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgestane ontwikkeling van de nieuwbouw van 8 woningen past binnen het woonbeleid van de gemeente Boekel dat regionaal is afgestemd (zie paragraaf 3.2.1). Het bestemmingsplan past hiermee binnen de tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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 Verkeer en parkeren

Het parkeren wordt op de locatie opgelost, zowel voor de woningen zelf als voor bezoekers. Hierbij is rekening gehouden met de reeds aanwezige parkeerplaatsen voor de bestaande bewoners. Deze blijven (uiteraard) gehandhaafd. In het plan worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd, voor 8 te bouwen woningen. Er wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm die ligt tussen de 1,5 tot 1,8 pp/woning.

4.2 Bedrijfshinder

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.4 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig anders dan mogelijke huisaansluitingen.

4.5 Geluidshinder (wegverkeerslawaaï)

Ten behoeve van de bouw van 8 woningen aan cq nabij de Irenestraat te Boekel zijn in het kader van de Wet geluidhinder de geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van de woningen bepaald.

De geluidbelasting, inclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 51 en 49 dB, ter plaatse van respectievelijk de west- en noordgevel van drie woningen in bouwblok West. Op de overige gevels en woningen bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 48 dB. Voor de woningen waarvoor de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt, dient een ontheffing (hogere grenswaarde) te worden aangevraagd. In paragraaf 4.3 "Afwegingen" wordt een onderbouwing voor deze aanvraag beschreven.

Vóór het vaststellen van dit bestemmingsplan zal deze procedure doorlopen dienen te worden. Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels van de woningen (waarvoor de hogere waarde wordt aangevraagd) ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten heeft onderdeel uitgemaakt van de aanvraag om bouwvergunning.

De woningbouwontwikkeling is akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Voor alle woonunits waarvoor hogere waarde wordt aangevraagd, ongeacht de hoogte van de geluidbelasting, geldt dat de karakteristieke geluidwering van de relevante gevels hoger¹ moet zijn dan de basiseis

¹ De geluidwering dient minimaal gelijk te zijn aan de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) minus de in het Bouwbesluit vermelde grenswaarde van 33 dB.

(20 dB(A)).

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van woningbouw Irenestraat te Boekel” (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, kenmerk 814.140/54.940/RA1, d.d. 14 maart 2016 als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ van de Wet milieubeheer zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als ‘niet in betekende mate’ (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De bouw van 8 woningen valt in deze categorie. Er is derhalve geen onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

De archeologische waarden op de planlocatie zijn in beeld gebracht door middel van een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend onderzoek). Op basis van dit onderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake is van archeologische waardevolle resten. Vanuit archeologisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van het archeologisch onderzoek (Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek “Irenestraat te Boekel”, Synthebra, rapportnummer S120345, d.d. 19 juni 2012, definitief) als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Door middel van een (milieukundig) verkennend bodemonderzoek is de actuele bodemkwaliteit op de planlocatie in beeld gebracht. Op basis van dit bodemonderzoek wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt geacht voor de voorgenomen ontwikkeling en gebruik. Bij het onderzoek zijn slechts licht verhoogde gehalten aangetroffen. De locatie is geschikt voor de bestemming ‘wonen’.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van het verkennend bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek “Irenestraat te Boekel”, Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120864_11RAP, d.d. 30 mei 2012) als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

Door middel van een Quickscan flora en fauna, inclusief een veldinspectie, is een inschatting gemaakt van de actuele natuurwaarden op de planlocatie. Op basis van de uitgevoerde quickscan, en een actualisatie hiervan, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op kwetsbare en/of beschermde flora en fauna. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet is niet noodzakelijk. Evenmin dienen er compenserende of mitigerende maatregelen toegepast te worden. Enkele van de bomen rond het plangebied zijn op basis van de omvang kapvergunningplichtig. Indien er bomen gekapt gaan worden, dient onderzocht te worden of hiervoor een kapvergunning (omgevingsvergunning) aangevraagd dient te worden.

Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli uit te voeren. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer)

aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van de Quicksan flora en fauna (Quicksan flora en fauna "Irenestraat te Boekel", Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120864_b1RAP, d.d. 25 mei 2012 en de actualisatie hierop met referentienummer 20160470_a1RAP d.d. 23 maart 2016) als separate bijlages bij dit bestemmingsplan

4.10 Water

Voor de planlocatie is een waterhuishoudkundige verkenning (quicksan) uitgevoerd. Het voorgenomen plan voldoet op basis van de verwachte toename aan verharding aan de vrijstellingsregel. Er is vanuit beleidskader geen watercompensatie noodzakelijk. Indien vanuit andere kaders toch gekozen wordt voor het (gedeeltelijk) verwerken van hemelwater, dan is de locatie naar verwachting in principe geschikt voor het toepassen van voorzieningen op basis van (berging en) infiltratie.

Schoon hemelwater en vuil huishoudelijk water dienen gescheiden ingezameld te worden. Om de waterkwaliteit niet negatief te beïnvloeden is het van belang om te voorkomen dat het hemelwater aan de bron wordt vervuild. Hiertoe is het van belang geen uitloogbare materialen te gebruiken

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de memo van het waterhuishoudkundig onderzoek (Waterhuishoudkundige verkenning (quicksan) "Irenestraat te Boekel" Geofox-Lexmond bv, kenmerk 2016 0470 _w 1RAP, d.d. 16 maart 2016 als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt ter inzage worden gelegd i.h.k.v. artikel 3.8 e.v. van de Wro. De resultaten zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de bouw van de woningen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. In de anterieure overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het bestemmingsplan en het bouwplan. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning worden verhaald op de initiatiefnemer, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.