

BESTEMMINGSPLAN

**Bergstraat/
Runstraat,
Boekel (2)
Gemeente
Boekel**



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
PAND 9
Van Heemstraweg West 9
5301 PA Zaltbommel

Correspondentie adres:
Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

BESTEMMINGSPLAN

Bergstraat/Runstraat (2), Boekel Gemeente Boekel

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Regels

Bijlage bij Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

8 september 2017

Datum vaststelling:

12 oktober 2017

Projectgegevens:

BOE019_D.VBP.V1_Toelichting.docx

BOE019_D.VBP.V1_Regels.docx

Verbeelding_BOEKBerRunstr-VA01_7sep2017.pdf

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BOEKBerRunstr-VA01

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

Bergstraat/Runstraat (2), Boekel

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
2	Het plan	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
3	Beleidsaspecten	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk en regionaal beleid	9
3.3	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	11
4	(Milieu)Planologische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Geur	15
4.6	Bedrijven en milieuzonering	16
4.7	Kabels en leidingen	16
4.8	Water	16
4.9	Flora en fauna	17
4.10	Stikstofdepositie	17
4.11	Archeologie	18
4.12	Cultuurhistorie	19
5	Juridische planopzet	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Bestemming	21
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2	Economische uitvoerbaarheid	23

Bijlagen bij de toelichting

- A. Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, d.d. 9 juni 2006 (kenmerk: 20061162/WWIJ)
- B. Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, d.d. 30 oktober 2009 (kenmerk: RAO01-BOE00087-01D)
- C. Waterhuishoudkundig onderzoek, Geofox-Lexmond, d.d. 30 september 2009 (kenmerk: 20091404_a1RAP)
- D. Quicksan flora en fauna De Run, Boekel, Croonen Adviseurs, d.d. 28 juli 2009 (kenmerk: NAT03-BOE00087-01A)
- E. Inventariserend Veldonderzoek, Verkennende fase, Bergstraat, Boekel, Becker & Van de Graaf, d.d. juni 2006 (kenmerk: 02100506/17536)
- F. Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Karterende en waarderende fase d.m.v. proefsleuven, Bergstraat, Boekel, Becker & Van de Graaf, d.d. mei 2009 (kenmerk 10560708/31906)

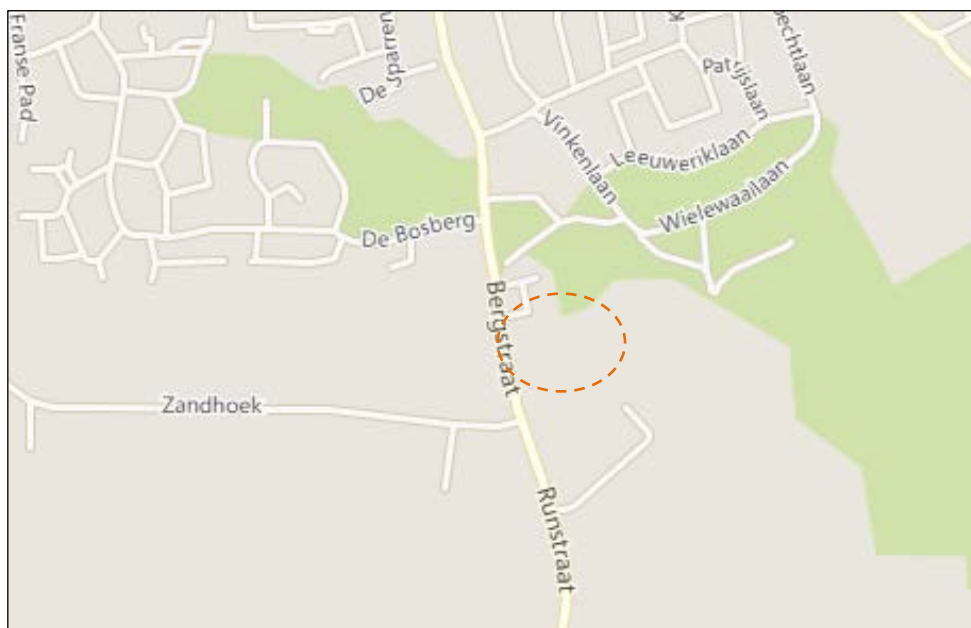
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Boekel het bestemmingsplan 'De Run/MOB-complex' vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van 51 nieuwe woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Daarnaast is voor de bouw van twee woningen ter plaatse van de overgang van de Bergstraat in de Runstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken moest een wijzigingsprocedure, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, doorlopen worden. Daartoe was een wijzigingsplan nodig. Op 12 oktober 2010 is een wijzigingsplan vastgesteld voor één van de twee woningen. In de huidige situatie kan dus één woning gebouwd worden.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer van het voorliggende plan te kennen gegeven graag één woning te willen bouwen ter plaatse van een groter gebied dan het gebied waarvoor een wijzigingsplan is vastgesteld in 2010; te weten het perceel waarvoor een wijzigingsplan is vastgesteld alsmede het perceel waar nog een opgebruikte wijzigingsbevoegdheid op ligt en het perceel achter deze twee percelen (zie 1.2 voor de begrenzing van het plangebied). De gemeente Boekel wil graag medewerking verlenen aan dit initiatief.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch kader voor de realisatie van één woning op de betreffende drie kadastrale percelen. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid die geldt voor de percelen in het plangebied is de bouw van twee woningen mogelijk. Zoals hierboven is beschreven is voor één van deze twee woningen inmiddels een wijzigingsplan vastgesteld. De wijziging van de bouw mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie heeft betrekking op de grootte van het bouwblok, niet op de hoeveelheid woningen: in de huidige situatie is de bouw van één woning mogelijk en in de nieuwe situatie ook. Van de wijzigingsmogelijkheid om een tweede woning te bouwen wordt geen gebruik gemaakt.



Ligging planlocatie (omcirkeld)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Bergstraat/Runstraat ten zuidoosten van Boekel. Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen, kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie N, nr. 551, 552 en 1218 ged..



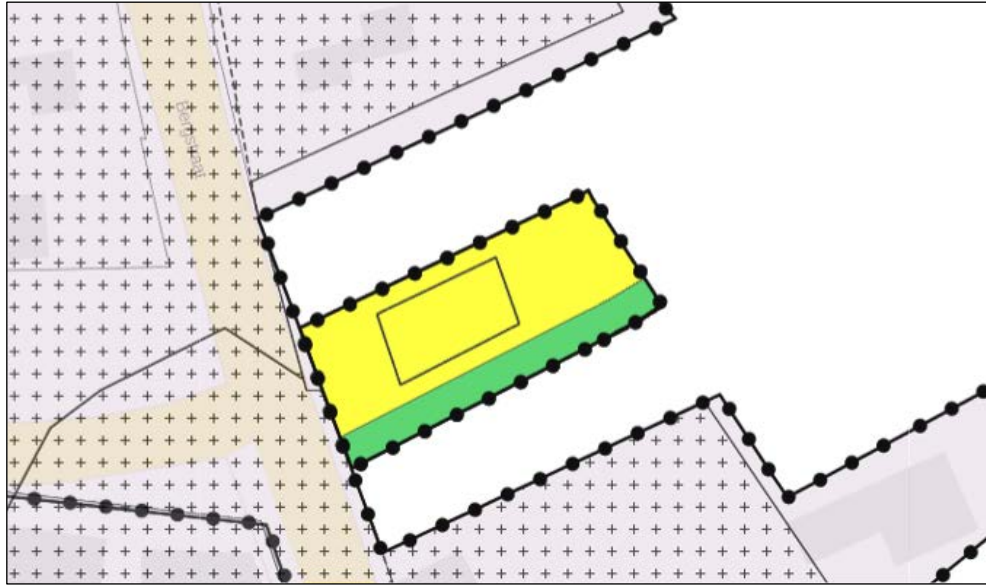
Planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende plannen:

- het bestemmingsplan 'De Run/MOB-complex'. Dit bestemmingsplan is op 25 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van de percelen 550 en 551 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van twee woningen.
- het 'wijzigingsplan Bergstraat/Runstraat, Boekel'. Dit plan is vastgesteld op 12 oktober 2010. In dit plan is voor één kadastraal perceel (551) van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een woonbestemming mogelijk gemaakt op de percelen met de kadastrale nummers 550 en 1218 (op perceel 551 geldt reeds een woonbestemming) en wordt één woning mogelijk gemaakt in het plangebied (op de percelen 550 en 551).



Het vigerende wijzigingsplan 'wijzigingsplan Bergstraat/Runstraat, Boekel' (geldend voor deel van het plangebied)

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 bestemming 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.

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

2.1.1 Huidig gebruik

Binnen het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het plangebied is in gebruik als grasland.

2.1.2 Bebouwingstypologie

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint (Kerkstraat/Bergstraat/Runstraat). De bebouwing aan dit bebouwingslint bestaat uit een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes opgevuld zijn en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen. Dichter bij de dorpskern kan een toename in de dichtheid worden waargenomen. De bebouwing staat hier tevens dichter op de straat waardoor het stratenprofiel versmalt.

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied verschilt van dat in de dorpskern door de lagere dichtheid en het minder strak hanteren van de rooilijn. De lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat uit individuele solitaire gebouwen. De bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel van karakter. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen bestaan uit zowel zadeldaken als samengestelde kappen en uit daken met een nokrichting haaks op de weg als evenwijdig aan de weg.

2.1.3 Ontsluiting en parkeren

De locatie wordt ontsloten aan de Bergstraat en de Runstraat die in elkaars verlengde liggen.

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Boekel. Ter hoogte van het plangebied loopt de doorgaande weg Bergstraat/Runstraat in zuidelijke richting naar Gemert. Deze weg sluit uiteindelijk aan op de N605.

In noordelijke richting loopt de Bergstraat/Runstraat richting het centrum van Boekel. In het centrum van de kern komt deze weg uit op het centrale Sint Agathaplein. Hier komen ook de Kerkstraat (zowel vanuit het zuiden als het noorden) en de Kennedystraat (en de Rutger van Herpenstraat) samen. Deze wegen vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern.

De locatie grenst aan de achterzijde aan het nieuwbouwplan De Run/MOB-complex. Ten zuiden van de planlocatie is de ontsluitingsweg naar dit nieuwbouwplan geprojecteerd.

Parkeren vindt in de directe omgeving van het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Langs de Bergstraat/Runstraat kan niet worden geparkeerd.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Bouwinitiatief

Op de planlocatie zal één woning toegevoegd worden aan het bebouwingslint langs de Bergstraat/Runstraat. Er was reeds een woning juridisch mogelijk gemaakt maar deze woning is niet gerealiseerd. De woning zal een lege plek in het lint opvullen. De nieuw te bouwen woning wordt georiënteerd op de Bergstraat. De situering van de nieuwe woning is bepaald op basis van het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2) en de omliggende woningen. De afstand van de voorgevel tot de as van de weg dient minimaal 18 m te bedragen.

De woning zal qua grootte afwijken van de omliggende bebouwing en bestaan uit twee bouwlagen en een souterrain/kelder. De woning kan voorzien worden van een plat dak of een kap. Individuele invullingen zijn hierbinnen mogelijk. Doordat de bouwregels in onderhavig bestemmingsplan voorzien in veel vrijheid en een ruime afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt een losse en open bebouwingsstructuur gecreëerd. Daarnaast wordt door aan- en bijgebouwen op een minimale afstand van 3m ten opzichte van de voorgevel te plaatsen een duidelijke en heldere massaopbouw van de woning gewaarborgd.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Bergstraat. Ter plaatse van de ontsluiting zal een verkeersveilige uitrit tot stand gebracht worden zodat dat de ontsluiting van de woning geen hinder en overlast voor de omgeving met zich mee zal brengen. Er zullen geen wijzigingen aangebracht worden aan de wegenstructuur in de omgeving van het plangebied. De toevoeging van één woning zal geen noemenswaardige toename van verkeersbewegingen met zich meebrengen.

Parkeren

Voor de berekening van de benodigde parkeervoorzieningen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit de CROW-methodiek. Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe woning. Voor een nieuwe woning (weinig stedelijk, middelduur) dienen volgens de parkeerkentallen 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is voldoende ruimte.

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 'Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk 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 regioanaal 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 heeft een herstel van de nieuwbouw plaatsgevonden. 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							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
SUBREGIO		UDEN-VEGHEL E.O.					
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2015 t/m 2024	opgave	plus	=	totale ca- paciteit in plannen 3)	waarvan harde capaciteit 3)	indicator totale planca- paciteit 4)	indicator harde planca- paciteit 4)
	prog- nose 2014 1)	ver- wachte sloop 2)	benodi- gde 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%

In het voorliggende plan worden geen woningen toegevoegd. De Regionale Agenda Wonen (RAW) vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

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.

In het voorliggende plan worden geen woningen toegevoegd. De Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3 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.

Het onderhavige plan gaat effectief niet over de toevoeging een woning. Er is reeds een woning vergund. In onderhavig bestemmingsplan wordt het bouwvlak gewijzigd.

De Afdeling heeft geoordeeld dat een plan dat voorziet in de planologische inpassing van acht woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (zie AbRvS 24 december 2014, nr. 201405237/1/R2). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is in dit geval dan ook niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De behoefte aan de woning is verantwoord in paragraaf 3.2.1 waarin aangegeven is dat de voorgestane ontwikkeling past binnen het woonbeleid van de gemeente Boekel dat regionaal is afgestemd.

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.

In het kader van het moederplan zijn reeds de verschillende onderzoeken verricht. Tevens zijn in het kader van het wijzigingsplan uit 2010 verschillende onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk volgt een korte verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.1 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 9 juni 2006 met kenmerk 20061162/WWIJ is als bijlage A aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd. In de grond zijn geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde gehalten gemeten. Sinds het bovengenoemde onderzoek is uitgevoerd hebben geen activiteiten plaatsgevonden die aanleiding geven om te veronderstellen dat de uitkomsten van het onderzoek niet meer geldig zou zijn.

Plaatselijk is in het grondwater een matig verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. In de overige geanalyseerde grondwatermonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan metalen gemeten. De aangetoonde licht verhoogde gehalten betreffen met name de metalen cadmium, chroom, koper, nikkel en zink. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde gehalten gemeten. Aangezien zink in een gehalte boven de tussenwaarde is aangetroffen, bestaat er formeel, op basis van de Wet bodembescherming, aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. De gemeente Boekel heeft geconstateerd dat in het grondwater in en rondom Boekel vaker verhoogde gehalten aan zware metalen worden gemeten, zelfs boven de tussenwaarde. Deze verhoogde gehalten aan zware metalen kunnen, aldus de gemeente Boekel, beschouwd worden als regionaal verhoogde achtergrondwaarden. Het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek (bijvoorbeeld herbemonsteren peilbuis) is derhalve, in overleg met de gemeente Boekel, niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

4.2 Geluid

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Runstraat. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. Croonen Adviseurs heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 30 oktober 2009 met kenmerk RAO01-BOE00087-01D is als bijlage B aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

De geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn,

of 53 dB als een hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat binnen het plangebied niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vandaar dat op basis van een contourberekening is bepaald welke afstand in ieder geval aangehouden moet worden uit de as van de weg (Bergstraat/Runstraat) om te kunnen voldoen aan een geluidsbelasting van 53 dB, zodat een hogere waarde kan worden verzocht bij het college van burgemeester en wethouders. Voor deze 53 dB-contour geldt een afstand van 18 m. Bij de situering van de nieuwe woning is rekening gehouden met deze afstand (zie paragraaf 3.1).

Wel zal er voor de woning, indien maatregelen aan de weg en het overdrachtsgebied niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn, bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde (tot maximaal 53 dB) worden verzocht. Maatregelen aan de bron, zoals verandering van verharding (er ligt reeds tweelaags fijn ZOAB) hebben reeds plaats gevonden. Vermindering van intensiteiten zijn niet haalbaar. Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals wallen en schermen zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet mogelijk en doelmatig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuwe woning. Deze ontwikkeling valt aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het plangebied komt in totaal één woning. En in de huidige situatie is reeds één woning vergund. Er wordt dus geen extra woning mogelijk gemaakt.

Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Conclusie

Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het ‘Besluit externe veiligheid inrichtingen’ (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast zijn voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaires van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd.

Een verantwoording met betrekking tot het onderwerp externe veiligheid is bij onderhavige ruimtelijke ordeningsprocedure niet nodig, omdat het bestemmingsplan niet is gelegen binnen de invloedsgebieden of toetsingszones van de meest risicovolle inrichtingen (Bevi-bedrijven), relevante transportassen (met name A2 en spoorlijn) en buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen en brandstofleidingen). Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van minder risicovolle inrichtingen, zoals vuurwerkverkooppunten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

4.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning.

Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Indien voor een diercategorie geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object de volgende afstanden: binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van deze wettelijke normen en/of de vaste afstandseisen. In Boekel is besloten geen gebruik te maken van deze

bevoegdheid. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele intensieve veehouderijen met een vastgelegde geurcontour. Geen van deze contouren valt over het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen te verwachten in het kader van geurhinder van omliggende agrarische bedrijven.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen of voor de woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als 'hinderlijk'.

Conclusie

Er is uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de realisatie van de woning.

4.7 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

4.8 Water

Door Geofox-Lexmond is voor het bestemmingsplan 'De Run/MOB-complex' een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 30 september 2009 met kenmerk 20091404_a1RAP is als bijlage C aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd. Het plangebied is in dit onderzoek meegenomen. Sinds het bovengenoemde onderzoek is uitgevoerd hebben geen activiteiten plaatsgevonden die aanleiding geven om te veronderstellen dat de uitkomsten van het onderzoek niet meer geldig zou zijn.

Geofox-Lexmond heeft in haar rapportage aangegeven dat voorgesteld wordt om het hemelwater afkomstig van de particuliere verhardingen ter plekke in de bodem te infiltreren middels een ondergrondse infiltratievoorziening. In het voorstel van Geofox-Lexmond voor het plangebied wordt het schone regenwater geheel van het rioolstelsel afgekoppeld en op het eigen perceel gebufferd en in de bodem geïnfiltrerd. Het huishoudelijk afvalwater zal via een DWA-riool worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel in de Bergstraat/Runstraat.

Geofox-Lexmond heeft in haar rapportage een beschrijving opgenomen van een mogelijke oplossingsrichting voor de afkoppeling van regenwater, namelijk een ondergronds infiltratiesysteem. Dit betekent niet dat andere infiltratietechnieken, zoals een vegetatie-

dak en/of een oppervlakkig infiltratiesysteem, uitgesloten zijn. Afhankelijk van de constructie van de woning en de wensen van de eigenaar kan eventueel een alternatief infiltratiesysteem worden uitgewerkt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is voor het bestemmingsplan 'De Run/MOB-complex' een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 28 juli 2009 met het kenmerk NAT03-BOE00087-01A is als bijlage D aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd. Het plangebied is in dit onderzoek meegenomen. Het onderzoeksgebied van de Quicksan beslaat naast het plangebied ook de terreinen ten oosten en zuiden van het plangebied.

Uit een eerste verkenning via het natuurloket en provinciale gegevens, onder meer met betrekking tot vogels en planten, blijkt dat geen concrete gegevens over de aanwezigheid van beschermde soorten uit het plangebied bekend zijn. Op basis van het karakter en het voorheen intensieve gebruik zijn ook geen belangrijke natuurwaarden te verwachten. Weliswaar zal het plangebied voor diverse soorten als foerageergebied worden gebruikt. Vaste broed- of verblijfplaatsen zijn, in tegenstelling tot het nabijgelegen bos, niet te verwachten. Waardevolle groen- en waterstructuren nabij het plangebied blijven volledig gehandhaafd. De afname van foerageergebied voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen zal zeer beperkt zijn. Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn. Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Dit geldt ook voor indirecte verstoring van broedvogels in bijvoorbeeld het aangrenzende bos. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora en faunawet normaliter worden voorkomen.

De locatie herbergt naar verwachting zeer beperkt belangrijke natuurwaarden.

Conclusie

Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet zijn naar verwachting eenvoudig te voorkomen of niet aan de orde.

4.10 Stikstofdepositie

De wijziging van de bouw mogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie heeft betrekking op de grootte van het bouwblok, niet op de hoeveelheid woningen. In de huidige situatie is de bouw van één woning mogelijk en in de nieuwe situatie ook. Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied op ca 12 km afstand. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen nadelige invloed

heeft op de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

4.11 Archeologie

Boekel ligt op een combinatie van geomorfologische eenheden, namelijk een dekzandrug en plateauachtige horsten waarop esdekken te vinden zijn. Juist in gebieden waar deze esdekken liggen, is het belangrijk zorgvuldig met de archeologische belangen om te gaan.

Het plangebied bestaat uit twee delen: een deel waar reeds een wijzigingsplan voor is vastgesteld (perceel 551) en een deel waar geen wijzigingsplan voor is opgesteld (perceelen 550 en 1218).

Perceel 551

Voor het deel waar reeds een wijzigingsplan voor opgesteld is is ook reeds een archeologische verkenning uitgevoerd aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Deze verkenning heeft uitgewezen dat het plangebied is aangeduid met een hoge indicatieve verwachtingswaarde.

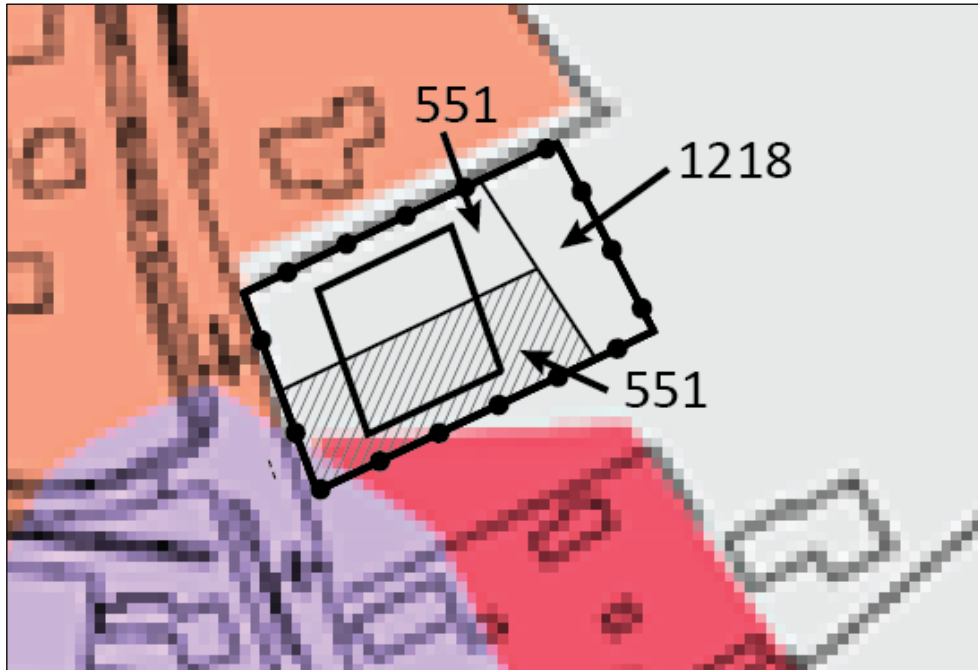
In aansluiting hierop heeft Becker & Van de Graaf een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd voor een deel van het plangebied. Het onderzoeksrapport d.d. juni 2006 met kenmerk 02100506/17536 is als bijlage E aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van het Inventariserend Veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied zowel de bodemopbouw als het archeologische niveau ongestoord is. Daarnaast is vastgesteld dat dit archeologische niveau bedekt is met een dik humeus dek (mogelijk een esdek) waardoor eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk beschermd zijn. Geadviseerd wordt daarom een karterend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek of proefsleuven uit te voeren in de ongestoorde delen. In aansluiting hierop is door Becker & Van de Graaf een Inventariserend Veldonderzoek, karterende en waarderende fase uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. mei 2009 met kenmerk 10560708/31906 is als bijlage F aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Het onderzoek heeft geen archeologische relevante sporen en vondsten opgeleverd. Er is geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. Er wordt derhalve geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Deze aanbeveling is door het bevoegd gezag omgezet in een selectiebesluit.

Perceel 550 en 1218

Voor het deel waar geen wijzigingsplan voor opgesteld is is een archeologische verkenning uitgevoerd aan de hand van het gemeentelijke archeologiebeleid. Deze verkenning heeft uitgewezen dat dit deel van het plangebied is aangeduid met de legendaeenheid 'zonder indicatieve verwachtingswaarde'. Een nader onderzoek is derhalve niet nodig.



Uitsnede van kaart met archeologische verwachtingswaarde met daarop geprojecteerd het plangebied en het bouwvlak waarbinnen het hoofgebouw van de woning geplaatst moet worden. Het reeds onderzochte deel van het plangebied is gearceerd.

Conclusie

Archeologische waarden vormen geen belemmering voor de bouw van de woning.

4.12 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als historische geografie met een redelijk hoge waarde. Deze waarde is als volgt omschreven: 'De akker heeft een nog herkenbare bolling en oorspronkelijke randen. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Bijzonder is de begrenzing aan oostelijke zijde met de stuifzandwal met historisch waardevolle begroeiing'. Het onderhavige plan gaat zorgvuldig om met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren in en in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Er zijn voor het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten op het bestemmingsplan 'De Run/MOBcomplex' en het wijzigingsplan 'wijzigingsplan Bergstraat/Runstraat, Boekel'.

In totaal kent dit bestemmingsplan één bestemming welke in de volgende paragraaf wordt uitgewerkt.

5.2 Bestemming

5.2.1 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid, genoemd in de bijlage bij de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er is één woning toegestaan in het bebouwingstype 'vrijstaand'. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden. Daarnaast zijn de maximale goot- en bouwhoogte alsmede de maximale inhoud in de regels aangegeven. In de bouwregels worden ook nadere bepalingen gegeven voor de bouw van een hoofdgebouw (woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Daar heeft niemand gebruik van gemaakt. Het plan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 12 oktober 2017.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de bouw van de woningen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. In de anterieure overeenkomst zullen tevens afspraken worden 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.

