

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Kindpark Boekel

Gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Correspondentie adres:

Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Kindpark Boekel

Gemeente Boekel

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de toelichting

Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

12 maart 2018

Datum ontwerp:

P.M.

Datum vaststelling:

P.M.

Projectgegevens:

BOE021_B.ONBP.V1_Toelichting.docx

BOE021_B.ONBP.V1_Regels.docx

Verbeelding_BPHBOEKkindparkbkl-ON01_12 mrt2018.pdf

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBOEKkindparkbkl-ON01

Toelichting

deel uitmakende van het ontwerpbestemmingsplan:

Kindpark Boekel

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
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	9
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Rijks- en Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk en regionaal beleid	13
4	(Milieu)Planologische aspecten	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Bodemonderzoek	15
4.3	Quicksan Flora en Fauna	16
4.4	Water	17
5	Juridische planopzet	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Artikelsgewijze toelichting	19
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2	Economische uitvoerbaarheid	22

Bijlagen bij de toelichting

- A. Notitie Toekomst onderwijshuisvesting Boekel, Gemeente Boekel, oktober 2014
- B. Rapport vergelijkend locatieonderzoek nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel, Gemeente Boekel, oktober 2015
- C. Verkennend flora- en faunaonderzoek Kindpark Boekel, Windmill, (Rapportnummer: WND421-0001-FF-v1), 28 november 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel is voornemens om op de locatie van de openbare basisschool Uilenspiegel in te stemmen met de bouw van een nieuw multifunctioneel schoolgebouw.

Boekel heeft behoefte aan passende onderwijshuisvesting. Naast een goede ontwikkeling van kinderen is het belangrijk om ouders gelegenheid te bieden zorg, opvoeding en werk optimaal te combineren. Nu én in de toekomst. Dit is van belang voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp.

In december 2014 heeft de raad een notitie vastgesteld over de toekomst van de onderwijshuisvesting in Boekel. Op grond daarvan is een verkenning gestart om te komen tot nieuwbouw onderwijshuisvesting ter vervanging van de gebouwen voor basisschool Uilenspiegel en de Regenboog en peuterspeelzaal De Mieren, rekening houdend met de huidige overcapaciteit vanwege krimp en de kindcentrumontwikkeling.

De raad heeft op 13 oktober 2016 besloten de nieuwbouw onderwijshuisvesting samen te brengen op de locatie Parkweg. Door de verschillende kindvoorzieningen met elkaar te verbinden wordt samenwerking optimaal gefaciliteerd. Dit leidt tot hogere kwaliteit en duurzaamheid van deze voorzieningen voor de kern Boekel. Verder worden knelpunten in ruimte bij onderlinge krimp en groei van de basisscholen, voorkomen.

Vanuit de wens om zo veel mogelijk ruimte beschikbaar te houden voor buitenruimte voor de kindvoorzieningen wordt gekozen voor nieuwbouw in twee lagen. Verder is de kostenfactor van belang: compact bouwen, in twee lagen, is goedkoper.

Planologisch juridisch kader

De planlocatie heeft reeds de bestemming 'maatschappelijk' waarbinnen de realisatie van het multifunctionele schoolgebouw mogelijk is. De bestemming hoeft dus niet gewijzigd te worden.

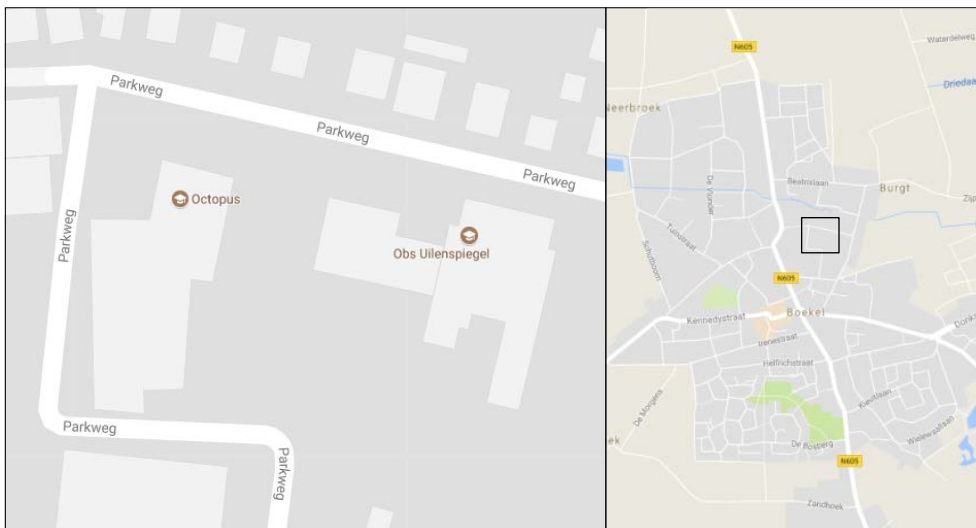
De nieuwe multifunctionele school zal binnen de grenzen van het vigerende bouwblok gerealiseerd worden. Hierdoor hoeft het bouwblok niet aangepast te worden om het initiatief mogelijk te maken.

Op de planlocatie is de bouw van een gebouw mogelijk met een maximale goot- en nokhoogte van 5 meter. Het beoogde gebouw zal niet binnen deze regels gebouwd kunnen worden. Om het beoogde programma in het gebouw te kunnen plaatsen worden een maximale goot- en nokhoogte aangehouden van 8,5 meter.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling dus niet mogelijk. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied Kindpark Boekel is gelegen aan de zuidzijde van de Parkweg, ten noorden van het centrum van Boekel.



Ligging plangebied Bron: GoogleMaps

Momenteel is de locatie in gebruik door de basisschool Uilenspiegel en het Kindcentrum Octopus.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kom Boekel 2007. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kom Boekel'

Omdat de gemeente een andere hoogte voor de bebouwing wil toestaan dan in het vigerende plan mogelijk is, is een het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

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.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. De huidige situatie is beschreven en vervolgens is het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidig gebruik

Het plangebied bevindt zich midden in de kern Boekel. In de huidige situatie zijn in het plangebied twee schoolgebouwen aanwezig: de schoolgebouwen van de basisscholen Octopus en Uilenspiegel.



Functies

2.1.2 Bebouwingstypologie

Aan de Parkweg zijn twee scholen gelegen. Aan de noordzijde van de Parkweg, tegenover de scholen, bevinden zich ruime kavels met vrijstaande woningen.

De oostzijde van het gebied wordt gevormd door de achterkanten van de woningen aan de Burgtstraat. Ten zuiden van de scholen ligt de gemeentelijke sporthal. Ten westen van het plangebied zijn woningen geprojecteerd die ontsloten worden door de Bernhardstraat.

De woningen aan de Parkweg bestaan overwegend uit één laag met een kap, met een variërende goothoogte van 5 tot 7 meter en een bouwhoogte van 8 tot 10 meter. De school Octopus bestaat uit 3 bouwlagen met een goot- en bouwhoogte van 10 meter evenals de sporthal De Burcht.



Luchtfoto plangebied

2.1.3 Groen

Het schoolplein heeft een open karakter met verspreid over het gebied verschillende speeltoestellen en er staan veel bomen. Het meest opvallend is de grote beukenrij, die van zuid naar noord over het plein loopt. Deze vormt een natuurlijke afscheiding tussen de twee huidige scholen.

Het groene gebied ten westen van de school en sporthal is deels bebouwd met nieuwbouwwoningen (Centrum-Oost). Het andere deel behoudt een groen en open karakter. Tussen de parkeerplaatsen staat een rij grote bomen, die doorloopt naast de sporthal.

2.1.4 Ontsluiting en parkeren

De planlocatie ligt ten noordoosten van het centrum van Boekel. Boekel wordt in noordelijke en zuidelijke richting ontsloten door de N605. Het plangebied is gelegen nabij de Julianastraat, die onderdeel uitmaakt van de N605.

Het plangebied wordt in noordelijke richting ontsloten door de Burgtstraat, Beatrixlaan en de Julianastraat, in oostelijke richting door de Burgt of de Burgtstraat en de Rutger van Herpenstraat, in zuidelijke richting door de Parkweg of Burgtstraat, Bernhardstraat en de Kerkstraat, die evenals de Julianastraat onderdeel uitmaakt van de N605 en in westelijke richting door de Parkweg, Bernhardstaat, Julianastraat en Wilhelminastraat.

De Parkweg heeft visueel een zeer ruim profiel door een open groenstructuur en een Kiss&Ride zone aan de schoolzijde.

Rondom het plangebied zijn langs de Parkweg op diverse plekken parkeerplaatsen aanwezig.



Parkeerplaatsen langs de Parkweg

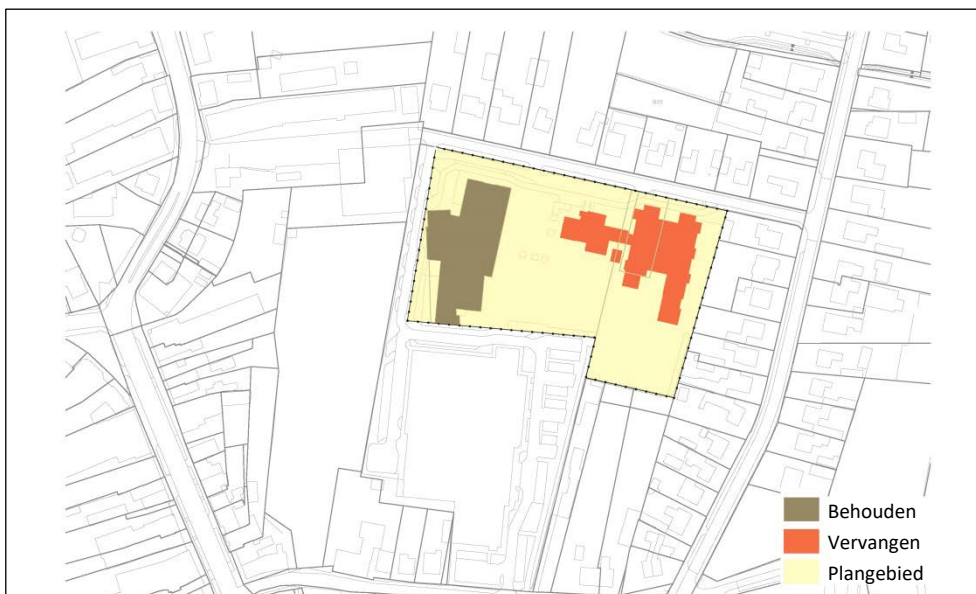
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Programma

Het bouwinitiatief betreft onderwijshuisvesting ter vervanging van de gebouwen voor de basisscholen Uilenspiegel en Regenboog en peuterspeelzaal De Mieren. Op de locatie zijn in de huidige situatie de basisscholen De Octopus en De Uilenspiegel en een peuterspeelzaal aanwezig. Het gebouw van basisschool De Uilenspiegel en de peuterspeelzaal zullen worden gesloopt. Op het vrijgekomen terrein zal nieuwbouw gepleegd worden voor een kindcentrum met aanvullende functies.

Er zal circa 2.250 m² bruto vloer oppervlakte nieuwbouw geplaatst worden. De nieuwbouw zal ruimte bieden aan de volgende voorzieningen:

- Kindcentrum Regenboog/Uilenspiegel, waarbij nauw zal worden samengewerkt met Kindcentrum Octopus
- Kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuterwerk (ook voor Octopus), opvang voor kinderen van 0-13 jaar
- Andere functies, met toegevoegde waarde:
 - maatschappelijke medegebruikers en huurders:
 - ter versterking van de kindvoorzieningen
 - als verbinding met de samenleving
 - ten behoeve van exploitatie: het gebouw optimaal gebruiken, ook buiten schooltijd
 - verbinding met gemeentelijk accommodatiebeleid
- Gezamenlijk gebruik ruimte samen met Octopus, delen van voorzieningen zoals schoolbibliotheek, handvaardigheid lokaal en taalklas
- Buitenruimte, gedeeld met Octopus en mogelijk Stichting Speeltrein. De buitenruimte wordt na schooltijden gebruikt als dorpsplek.



Plangebied bestemmingsplan met de te behouden bebouwing en de bebouwing die vervangen zal worden door nieuwbouw.

2.2.2 Locatie

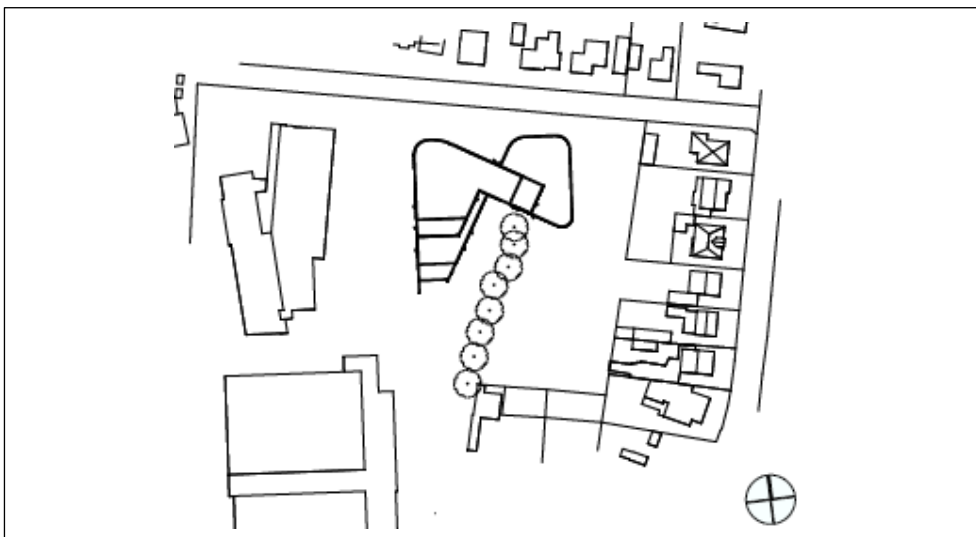
In oktober 2015 is een vergelijkend locatieonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuwbouw van onderwijshuisvesting in Boekel. Dit locatieonderzoek is opgenomen bij deze toelichting als bijlage B.

Uit dit onderzoek is de locatie aan de Parkweg als de meest geschikte locatie naar voren gekomen.

2.2.3 Stedenbouwkundig plan

Compact bouwen

De nieuwbouw zal bestaan uit 2.250 m² bruto vloeroppervlak. Vanuit de wens om zo veel mogelijk ruimte beschikbaar te houden voor buitenruimte voor de kindvoorzieningen wordt gekozen voor nieuwbouw in twee lagen. Compact bouwen in twee lagen is goedkoper dan bouwen in één laag. Vanuit financieel oogpunt geniet compacte bouw in twee lagen daardoor eveneens de voorkeur.



Situering nieuwbouw

Situering op het perceel

De nieuwbouw zal gesitueerd worden ter plaatse van de te slopen bebouwing van de basisschool De Uilenspiegel en de peuterspeelzaal.

Buitenruimte

In het inrichtingsplan is de parkachtige omgeving benadrukt. De rij beukenbomen op het plein is behouden en groen en ruimte voor natuurlijk spelen en ontdekken heeft ruim aandacht gekregen in het plan. Buiten schooltijd heeft de buitenruimte een functie als dorpspeelplek.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Uit het onderzoek naar verkeersbewegingen blijkt dat er op de locatie Parkweg in de nieuwe situatie rekening gehouden moet worden met de onderstaande kengetallen. Hierbij is uitgegaan van de parkeernormen van het CROW.

	De Octopus	De Regenboog	De Uilenspiegel	Totaal
Parkeerplaatsen personeel	20	8	5	33
Parkeerplaatsen halen/brengen	68	25	17	110
Aantal auto's halen/brengen*	190	72	46	308
Aantal fietsbewegingen*	336	127	81	544

Totaaloverzicht parkeren en verkeersgeneratie schoolomgeving Parkweg [dit betreft het aantal auto's en fietsbewegingen tijdens het halen en brengen van kinderen]*

In het plangebied is er voldoende ruimte om bovenstaande parkeerplaatsen te realiseren.

2.2.4 Architectuur

Het gebouw zal bestaan uit een lager deel bestaande uit één laag en een hoger deel, bestaande uit twee bouwlagen. De hoeken van het gebouw zijn afgerond. Het gebouw zal een vriendelijke uitstraling krijgen door het gebruik van baksteen in combinatie van glas en gekleurde vlakken.

Op onderstaande tekeningen is een impressie gegeven van de beoogde architectuur.



Impressie architectuur

3 Beleidsaspecten

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

3.1 Rijks- en Provinciaal beleid

Gezien de kleinschalige afwijking van het plan op het vigerende bestemmingsplan, zijn de rijks- en provinciale toetsingskaders niet aan de orde. De Verordening ruimte is voor de afwijking niet relevant.

3.2 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.2.1 Notitie Toekomst onderwijshuisvesting Boekel

Op 11 december 2014 is de Notitie Toekomst onderwijshuisvesting Boekel vastgesteld. Deze notitie is als bijlage A bijgevoegd bij deze toelichting. In deze notitie worden uitgangspunten aangegeven om te komen tot passende onderwijshuisvesting in de toekomst, rekening houdend met teruglopende leerlingenaantallen, de staat van de huidige gebouwen en de ontwikkeling van integrale kindcentra (IKC).

In de notitie is aangegeven dat de staat van Octopus en St. Cornelius goed is. Op grond van deze eerste scan lijkt het goed mogelijk om de combinatie met IKC-functies te realiseren binnen de bestaande gebouwen. De staat van de Regenboog en Uilenspiegel/De Mieren pleit voor vervanging. Daarmee ontstaat de kans de huisvestingsvoorzieningen in de kern Boekel passend te maken aan de behoefte.

De samenwerking van scholen, peuterwerk en kinderopvang ontwikkelt steeds verder tot Integrale Kindcentra. De gemeente ondersteunt dit. Het realiseren van passende onderwijshuisvesting voor de toekomst wordt verbonden met de ontwikkeling en facilitering van Integrale Kindcentra in Boekel en Venhorst.

In onderstaande tabel is weergegeven wat de stand van zaken is met betrekking tot de groepsruimten per school.

	Huidig	Slecht/ matige staat	Goede staat	Behoef- te 2014	Behoef- te 2020	Behoef- te 2033	Vernieu- nien
Octopus	18		18	20	16	16	
Regenboog	13	13		10	8	8	
Uilenspiegel	9	9		5	5	5	
De Mieren	2	2		2	2	2	
Totaal	42	24	18	37	31	31	31-18= 13

Overzicht stand van zaken groepsruimten per school

De scholen in Boekel hebben momenteel 37 groepen. De komende jaren neemt het aantal groepen geleidelijk af tot 31 in schooljaar 2020/2021. Daarna stabiliseert de ruimtebehoefte op dat niveau, in ieder geval tot 2033 (einde prognoses). Naast de 18 lokalen van de Octopus is voor de lange termijn ruimte nodig voor 13 groepen.

Voorgesteld wordt een project passende onderwijshuisvesting te starten gericht op vervanging van de huidige Regenboog, Uilenspiegel en De Mieren, met mogelijkheden tot verbindingen met IKC- en eventueel andere versterkende partners.

Het voorliggende bestemmingsplan is het resultaat van het bovenstaande project. Het plan voldoet aan de uitgangspunten die in de notitie zijn genoemd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de vastgestelde notitie Toekomst onderwijshuisvesting Boekel.

3.2.2 Overig beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4 (Milieu)Planologische aspecten

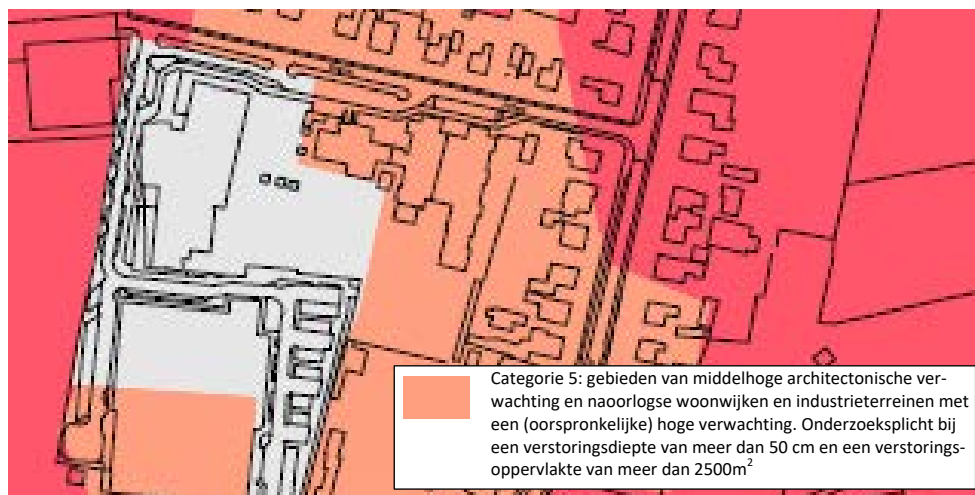
Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een schoolgebouw binnen het bouwvlak al mogelijk. Er wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwe bestemming vastgesteld. Hierdoor is het uitvoeren van diverse onderzoeken niet noodzakelijk. De bouw van het nieuwe schoolgebouw wordt binnen het bestaande bouwvlak uitgevoerd. Hierbij wordt in een afwijkende hoogte gebouwd. Ook de verhoging van de bouwmassa is geen reden om nadere onderzoeken uit te voeren.

In het kader van de sloop- en bouwwerkzaamheden zullen wel onderzoeken uitgevoerd worden. Hieronder zijn de aspecten archeologie, bodem, flora en fauna en water nader beschreven.

4.1 Archeologie

Op de kaart behorende bij het gemeentelijke archeologiebeleid is de bouwlocatie van het nieuwe schoolgebouw aangeduid als 'Categorie 5: gebieden van middelhoge architectonische verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500m²'.

Het bouwplan zal minder dan 2.500 m² beslaan. Een nader onderzoek is derhalve niet nodig.



Uitsnede van kaart met archeologische verwachtingswaarde

Conclusie

Archeologische waarden vormen geen belemmering voor de bouw van het schoolgebouw.

4.2 Bodemonderzoek

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. De bestemming (school) verandert niet, de bodem is derhalve al geschikt bevonden voor het betreffende gebruik. In het kader van de aanvraag van een

bouwvergunning kan het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wel noodzakelijk zijn. Indien bij de sloopwerkzaamheden sprake is van een aanzienlijke roering van de grond, dan wel bij de bouw met afvoer van grond, is het aan te bevelen de bodemkwaliteit opnieuw in kaart te brengen.

Uit verdere planvorming zal blijken of dit onderzoek noodzakelijk is. Indien dit onderzoek nodig is zal het worden uitgevoerd.

4.3 Quickscan Flora en Fauna

Nu het bestaande gebouw wordt gesloopt, dient te worden onderzocht of geen sprake is van het verstoren van mogelijke verblijfsplaatsen van diverse diersoorten. Om dit te onderzoeken is een Quickscan Flora en fauna uitgevoerd. De rapportage 'Verkennend flora- en faunaonderzoek Kindpark Boekel' (Rapportnummer: WND421-0001-FF-v1) is opgenomen bij deze toelichting als bijlage C. Hieronder zijn de conclusies opgenomen.

Broedvogels – rekening houden met broedseizoen

Indien het noodzakelijk blijkt om bomen te kappen of struweel te rooien binnen het plangebied, leidt dit mogelijk tot negatieve effecten op broedvogels, zoals het doden of verwonden van vogels (Wnb artikel 3.1.1.), het vernielen van nesten of eieren (Wnb artikel 3.1.2.). Het is hiernaast tevens mogelijk dat als gevolg van de werkzaamheden vogels verstoord worden (Wnb artikel 3.1.4.). Doordat de staat van instandhouding van de te verwachten vogels binnen het plangebied gunstig is, als gevolg van een grote hoeveelheid geschikt leefgebied in de omgeving, leidt het verstoren van vogels niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield worden bij het kappen van bomen of het rooien van struweel binnen het plangebied. Er dient derhalve gekapt en gerooid te worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Indien niet mogelijk is om te kappen of rooien buiten het broedseizoen, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn in de te kappen bomen of het te rooien struweel. Indien nesten afwezig zijn, kunnen de bomen vrijgegeven worden voor de kapwerkzaamheden.

Algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën – rekening houden met zorgplicht

De groene delen van het schoolplein zijn in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten en als landhabitat voor zwervende, algemeen voorkomende amfibieën. De omgeving van het plangebied biedt ruim voldoende alternatief leefgebied voor een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Permanente negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden worden daarom niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. Kleine zoogdiersoorten en amfibieën worden mogelijk gedood of vaste rust- en verblijfplaatsen worden mogelijk vernield (Wnb artikel 3.10.1).

De mogelijk voorkomende zoogdier- en amfibiesoorten zijn in de provinciale verordening van de provincie Noord-Brabant vrijgesteld van ontheffing voor het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen met als doel deze weer elders uit te zetten daarentegen is wel vrijgesteld van

onthefing. Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van de soort verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

Vleermuizen – aanvullend onderzoek

Het te slopen schoolgebouw is in potentie geschikt bevonden als kraam-, zomer-, paaren- of winterverblijf voor vleermuizen. Loszittende boeiboorden, stootvoegen en ventilatieholten bieden toegang tot de spouw, welke als vaste rust- en verblijfplaats voor gebouw-bewonende vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en gewone grootovleermuis kunnen dienen. De bomen op het schoolplein maken hiernaast mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van deze vleermuissoorten. Indien vleermuizen aanwezig zijn in het schoolgebouw kunnen de sloopwerkzaamheden leiden tot verwonding (Wnb artikel 3.5.1), verstoring (Wnb artikel 3.5.2) en de vernietiging van rust- of verblijfplaatsen verwonding (Wnb artikel 3.5.4) van vleermuizen.

Doordat tijdens het veldbezoek niet uitgesloten kon worden of vleermuisverblijven aanwezig zijn in het te slopen schoolgebouw dient een aanvullend vleermuisonderzoek met batdetectors plaats te vinden conform het Vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureau's, 2017). Indien blijkt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014). Dit houdt in dat er in dat geval op aangepaste wijze wordt gesloopt en dat er in de omgeving nieuwe vleermuisverblijven worden gecreëerd alvorens de sloop plaatsvindt. Tevens is in dit geval een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de sloopwerkzaamheden.

Natura 2000

Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN) bevinden zich op geruime afstand van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling betreft het slopen van een school en de nieuwbouw van een multifunctionele school. Deze ontwikkeling leidt niet tot een directe aantasting van een beschermd natuurgebied. Ook wordt niet verwacht dat de realisatie en ingebruikname van de nieuwe school leidt tot een significant indirect effect, zoals stikstofuitstoot, op de gebieden in de omgeving. De ingreep heeft daarmee geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Bomen op het terrein

Indien het noodzakelijk blijkt om bomen op het schoolplein te kappen, dient een kapvergunning bij de gemeente Boekel aangevraagd te worden.

Conclusie

Natuurwaarden vormen geen belemmering voor de bouw van het schoolgebouw. Voordat het bestaande schoolgebouw gesloopt kan worden dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vleermuisverblijven. Dit nadere onderzoek zal gekoppeld worden aan de te verlenen sloopvergunning van het bestaande schoolgebouw.

4.4 Water

Het plangebied is deel van het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Om een gedegen waterbeheer in haar gebied te garanderen heeft het waterschap in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen waterdoelstellingen geformuleerd. In het kader van 'water in bebouwd gebied' heeft het waterschap als doelstelling het verkrijgen en behouden van een gezond, robuust en veerkrachtig watersysteem. In het kader van 'water en ruimte' zet

het waterschap zich in voor het in beeld brengen van de wateropgaven als een ruimtelijke opgave; het proactief deelnemen in ruimtelijke planprocessen en beïnvloeding van ontwikkelingsprocessen met ruimtelijk-economische consequenties.

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun Keuren geharmoniseerd. Sinds 1 maart 2015 hebben zij dezelfde (beleids-) uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen in principe hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

In de Keur is vastgelegd dat er geen compensatie-eisen zijn voor plannen waarbinnen de toename van het verhardingsoppervlak kleiner of gelijk is aan 2.000 m². Voor het waterschap blijft het voorliggende plan onder deze ondergrens. Het verharde oppervlak zal in het voorliggende plan niet toenemen. Er wordt wel in de geest van duurzaam waterbeheer ontwikkeld. In het plan zal 60 mm per m² gecompenseerd worden op eigen terrein.

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 is de bestemming opgenomen. Hierin wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en 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 bestemming bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van de 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 bestemming gebruikt:

Artikel 3 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gebruikt voor educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen alsmede voor sport- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en verhardingen, overige voorzieningen die horen bij een multifunctioneel kindcentrum zoals een kinderdagverblijf.

Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen op de verdieping' zijn woningen op de verdieping toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels 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 6 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het onder voorwaarden aanpassen van bouwvlakken of andere maatvoeringen.

Artikel 7 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot 'Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen' en 'waterberging en -infiltratie'.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 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 9 Slotregel

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.1.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn hieronder opgenomen.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft de volgende opmerking gemaakt:

“7 december jl. hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan ‘Kindpark Boekel’ in goede orde ontvangen. Naar aanleiding van het bestemmingsplan te hebben bekeken, heb ik geconstateerd dat er geen waterschapbelangen zijn opgenomen. Dat geldt voor de regels, maar ook voor de toelichting. Bij dezen wil ik u erop wijzen om o.a. het beleid van het waterschap op te nemen en de waterhuishoudkundige aspecten. De toename voor verhard oppervlak ligt boven de 2000 m², waardoor compensatie van 60mm per m² wordt geacht.”

Naar aanleiding van de opmerking van het Waterschap is paragraaf 4.4 toegevoegd.

Provincie Noord Brabant

De Provincie Noord Brabant heeft de volgende opmerking gemaakt:

“In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het e-formulier ingevuld. Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.”

De reactie van de Provincie heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

6.1.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan zal in dit kader ter visie liggen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. De zienswijzen zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

6.1.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). Omdat het een initiatief betreft waarin de gemeente de enige grondeigenaar is, is geen exploitatieplan of anderszins nodig.

