

BESTEMMINGSPLAN

Voskuilen, Venhorst Gemeente Boekel



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

BESTEMMINGSPLAN

Voskuilen, Venhorst Gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Boekel

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Bijlage bij de Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

24 juni 2020

Datum vaststelling:

8 oktober 2020

Projectgegevens:

BOE031_C.VA.V3_Toelichting.docx

BOE031_C.VA.V2_Regels

Verbeelding_BPHVENVoskuilen-VA01_22jun2020

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHVENVoskuilen-VA01

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

Voskuilen, Venhorst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende ruimtelijke plannen en besluiten	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het plan	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.3	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4	(Milieu)Planologische aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Flora en fauna	26
4.3	Archeologie	28
4.4	Waternoets	29
4.5	Cultuurhistorie	32
4.6	Wegverkeerslawaaï	32
4.7	Industrielawaaï	33
4.8	Geurhinder	34
4.9	Luchtkwaliteit	34
4.10	Externe veiligheid	35
4.11	Stikstofberekening	36
4.12	Milieueffectrapportage	36
5	Juridische planopzet	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Artikelsgewijze toelichting	39
6	Economische uitvoerbaarheid	43
7.	Procedure	45
7.1	Omgevingsdialoog	45
7.2	Vooroverleg	45
7.3	Terinzagelegging ontwerp	46
7.4	Vaststelling	46
7.5	Beroep	46

Bijlagen bij de toelichting

- A. Verkennend bodemonderzoek Voskuilenweg (ong.) te Venhorst, Econsultancy, Rapportnummer 11036.001, Versienummer D1, 10 januari 2020
- B. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Econsultancy, Rapportnummer 11036.002, Versienummer 1, 20 januari 2020
- C. Quicksan flora en fauna Voskuilenweg (ong.) te Venhorst, Econsultancy, Rapportnummer 11036.004, Versienummer D2, 19 december 2019
- D. Watertoets Voskuilenweg te Venhorst, Econsultancy, Rapportnummer 11036.003, Versienummer D2, 17 maart 2020
- E. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Voskuilenweg te Venhorst, Econsultancy, Rapportnummer 11036.006, Versienummer D1, 31 januari 2020
- F. Akoestisch onderzoek industrielawaai plan Voskuilen te Venhorst, Econsultancy, Rapportnummer 11036.005, Versienummer D2, 20 februari 2020
- G. Notitie stikstofberekening, Project Voskuilen Venhorst, Accent Adviseurs, 5 februari 2020
- H. Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Woningbouwontwikkeling Venhorst, Accent Adviseurs, 6 maart 2020
- I. Rapport aanvullend ecologisch onderzoek Voskuilenweg (ong.) te Venhorst, Econsultancy, Rapportnummer 11036.008, Versienummer D1, 07 mei 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Venhorst is een kleine kern in de gemeente Boekel. Bewoners van Venhorst hebben aangegeven dat ze graag in Venhorst willen blijven wonen maar dat hiervoor te weinig aanbod aan woningen is. Door de gemeente Boekel is deze vraag opgepakt en de gemeente heeft samen met woningzoekenden gezocht naar een geschikte woningbouwlocatie en –invulling.

De planlocatie is in eigendom van de gemeente en de locatie grenst aan een bestaande woonwijk waardoor goed aangesloten kan worden op het stedelijk weefsel van Venhorst.

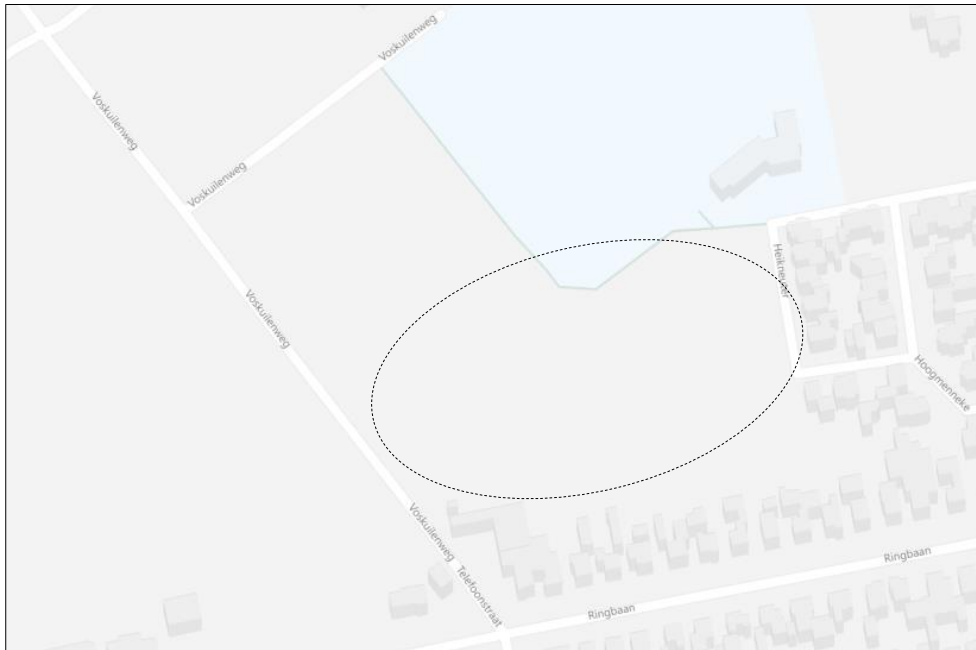
Om woningbouw mogelijk te maken in het plangebied is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het noordwesten van Venhorst. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door groengebieden en sportvelden, aan het westen door de Voskuilenweg, aan de zuidzijde door de achterzijden van de percelen aan de Ringbaan en aan de oostzijde door de woningen aan de Hoogmenneke en de Heikneuter.



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



Straatnamen in omgeving plangebied, plangebied globaal aangegeven met een zwart gestippelde lijn (bron: Bingmaps, 2020)

1.3 Geldende ruimtelijke plannen en besluiten

1.3.1 Beheersverordening Venhorst 2015

Voor het plangebied geldt momenteel de beheersverordening Venhorst, vastgesteld op 25 februari 2016. In de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) staat dat de gemeente voor haar gehele grondgebied elke tien jaar één of meerdere actuele bestemmingsplannen moet vaststellen (artikel 3.1). In artikel 3.38 is opgenomen dat, in plaats van een bestemmingsplan, ook een beheersverordening kan worden vastgesteld, voor de gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien. De gemeente Boekel was in 2016 bezig om alle bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied te actualiseren om te voldoen aan de wettelijke plicht en om de verschillende ruimtelijke regelingen binnen de gemeentegrenzen zoveel mogelijk te harmoniseren. In de kern Venhorst werden, buiten het woningbouwplan 'Peelhorst' en op bedrijventerrein Kraaiendonk, geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het destijds geldende bestemmingsplan was verouderd en diende geactualiseerd te worden. Daarom is een beheersverordening vastgesteld die voorziet in een conserverende regeling van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing in Venhorst. De hierboven genoemde ontwikkelingen 'Peelhorst' en 'Kraaiendonk', maken geen deel uit van deze beheersverordening.

1.3.2 Toetsing aan geldende regels

De beheersverordening is een beheersinstrument die slechts marginale ontwikkelingen mogelijk maakt. Er wordt enkel voorzien in het conserveren van de huidige situatie. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van circa 32 woningen in diverse typologieën. De realisatie van het beoogde woningbouwprogramma is geen marginale ontwikkeling en is daarom niet mogelijk binnen de geldende beheersverordening.

In voorliggend bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop de bestemming in het plangebied is aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

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

2 Het plan

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

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ligging

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Venhorst en is momenteel onbebouwd. Voorheen was op deze locatie een voetbalveld gelegen. De voetbalvelden zijn inmiddels verplaatst en geconcentreerd ten noorden van het plangebied.

2.1.2 Bebouwing

Venhorst kent een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes. Aan de Ringbaan (ten zuiden van het plangebied) staan overwegend vrijstaande en twee-aaneenwoningen, bestaande uit één of twee lagen met een kap. Aan de oostzijde van het plangebied, aan de Hoogmenneke en de Heikneuter, staat nieuwere bebouwing die bestaat uit twee lagen met een kap.



Foto's huidige situatie plangebied (Bron: NieuwBlauw, 2019)

2.1.3 Functies

In Venhorst is sprake van een mix tussen bedrijvigheid, winkels en wonen. Het plangebied sluit in het oosten en zuiden aan op een gebied waar overwegend wordt gewoond. Aan de Ringbaan, ten zuiden van het plangebied, is een autobedrijf en een fietswinkel gevestigd. Ten noorden van het plangebied zijn sportvelden aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt het landelijke gebied dat de buffer vormt tussen Venhorst en Boekel.

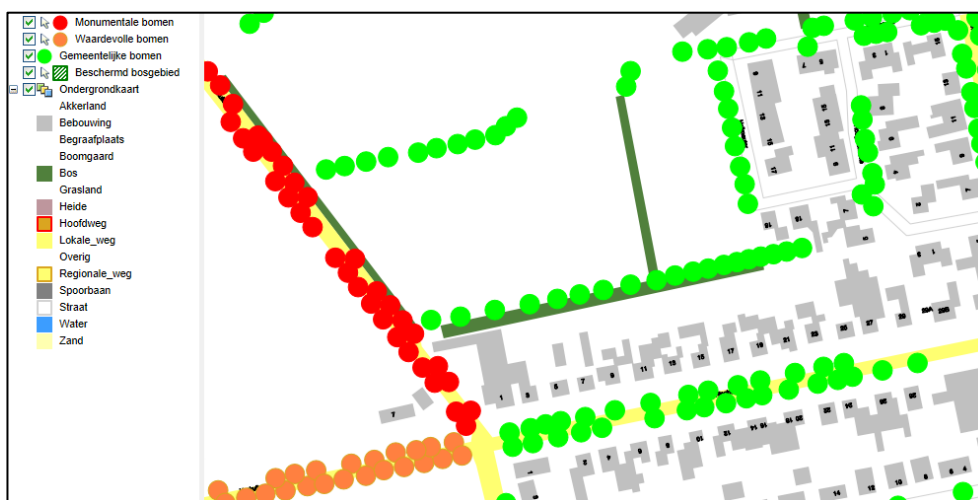
2.1.4 Groen

Het plangebied bestaat uit een onbebouwd gebied met voornamelijk gras. Het oostelijke deel is momenteel in gebruik als trapveld en speelterrein.

Langs de Voskuilenweg en aan de noord en zuidzijde van het plangebied zijn groene zones aanwezig. Ook zijn enkele bosstroken aanwezig.

Op onderstaande kaart is te zien dat de bomen langs de Voskuilenweg de status hebben van een monumentale boom, de bomen ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn gemeentelijke bomen.

Ten zuiden en centraal in gebied is op de bomenviewer een bosstrook aangeduid. In het plangebied bestaan deze bosstroken uit struiken met hier en daar een kleine boom.



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

2.1.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Voskuilenweg en de Hoogmenneke.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Bebouwing

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

In de voorbeeldverkeveling zijn 32 woningen geprojecteerd in de typologieën vrijstaand, twee-aaneen en aaneen gebouwd. Alle woningen zijn georiënteerd naar een straat en elk perceel heeft zowel een voortuin als een achtertuin.

De bebouwingdichtheid en -structuur sluit aan bij de buurt ten oosten van het plangebied.



Voorbeeldverkeveling Plan Voskuilen, Venhorst (Bron: NieuwBlauw, 2019)

2.2.2 Functies

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

2.2.3 Groen

De waardevolle boomstructuren in het plangebied blijven behouden. De bomen aan de Voskuilenweg en de twee oost-west-gerichte bomenrijen ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn geïntegreerd in het ontwerp. De strook met begroeiing in noord-zuid-richting, centraal in het plan is aan de zuidzijde verwijderd en in het noordelijke deel versterkt.

Door de bouw van woningen en het doortrekken van de woonstraat zal een deel van het huidige speelveld vervallen. Het speelveld tussen de nieuwe woonstraat en de Heikneuter blijft behouden.

Centraal in het plan is een groene spie opgenomen die het noordelijker gelegen nieuwe speelgebied dichterbij de buurt trekt. Het groengebiedje aan de Voskuilenweg zorgt voor een groene entree van de buurt.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten door woonstraten die aangesloten zijn op de Voskuilenweg en de Hoogmenneke. Er zullen geen wijzigingen aangebracht worden aan de wegenstructuur in de omgeving van het plangebied.

Parkeren

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

Normen

Voor de berekening van het parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers uit de CROW-methodiek (CROW, publicatie 318, december 2018). Hierbij is de gemiddelde norm (van minimale en maximale benodigde parkeerplaatsen) gehanteerd en is uitgegaan van de normen die gelden voor een gebied in 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied.

Bij de bepaling van de normen is uitgegaan van de normen voor koopwoningen. De norm voor huurwoningen is lager. Hiermee is voldoende parkeerruimte in elke verhouding huur/koop gegarandeerd.

Parkeren op eigen terrein

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

- per aaneengebouwde woning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- per twee-aaneenwoning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- per vrijstaande woning minimaal 1 parkeerplaats moeten worden gerealiseerd;

Parkeren in de voorbeeldverkaveling

In de voorbeeldverkaveling zijn 32 woningen geprojecteerd in de volgende woningtypes:

- 13 vrijstaande woningen
- 4 twee-aaneengebouwde woningen
- 15 aaneengebouwde woningen

In de voorbeeldverkaveling is het parkeren deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte opgelost.

Bij de uitgifte van grond ten behoeve van aaneengebouwde woningen zal rekening gehouden worden met het kunnen realiseren van één parkeerplaats op eigen terrein. In de voorbeeldverkaveling zijn parkeerkoffers aan de zuidzijde van het plan opgenomen. Een deel van deze parkeerplaatsen dienen meegenomen te worden bij de ontwikkeling van de aaneengebouwde woningen om te kunnen voldoen aan de eis dat één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd.

In de tabel 'Parkeerbalans Voskuilen, Venhorst' zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven op basis van de mogelijke verkaveling zoals deze is afgebeeld in paragraaf 2.2.1.

Benodigde parkeerplaatsen					
Typologie woning	Aantal	Parkeernorm (gem)	Benodigd aantal parkeerplaatsen (gem)	Parkeerplaatsen op eigen terrein	Parkeerplaatsen in openbaar gebied
Vrijstaand	13	2,3	29,9	13	16,9
Twee-aaneen	4	2,2	8,8	4	4,8
Aaneengebouwd	15	2,0	30,0	15	15,0
Totaal	32	6,5	68,7	32	36,7

Parkeerbalans Voskuilen, Venhorst

Uit de parkeerbalans blijkt dat er gemiddeld 69 parkeerplaatsen nodig zijn voor het plan, waarvan er 37 in het openbaar gebied moeten worden gerealiseerd.

In de voorbeeld verkaveling zijn 32 parkeerplaatsen op 'eigen terrein' (lichtoranje) ingekleurd en 37 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (donkeroranje).



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

Uit bovenstaande berekening blijkt dat er gemiddeld 69 parkeerplaatsen nodig zijn voor het plan. In de voorbeeldverkaveling zijn 32 parkeerplaatsen op eigen terrein en 37 parkeerplaatsen in het openbaar gebied ingetekend. Hieruit blijkt dat parkeren goed opgelost kan worden binnen de grenzen van het plangebied.

2.2.5 Duurzaamheidsaspecten

De woningen zullen gasloos gebouwd worden. Daarnaast wordt ingezet op hogere duurzaamheidsaspecten. De woningen zullen minimaal moeten voldoen aan 'nul op de meter'. In een Nul op de Meter-woning wordt het netto energiegebruik tot nul gereduceerd. Dit gebeurt door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen (bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen of zonneboilers).

3 Beleidsaspecten

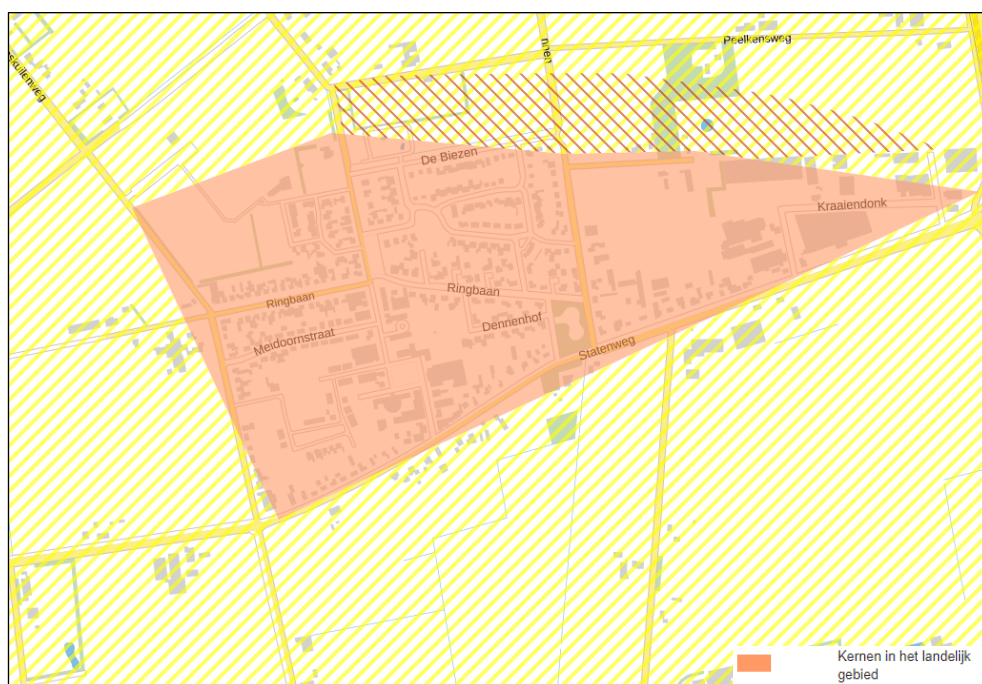
In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Provinciale structuurvisie

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

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



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

In de Structuurvisie is het volgende opgenomen over de kernen in het landelijk gebied. Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en

in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

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

Conclusie

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

3.1.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Conclusie

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

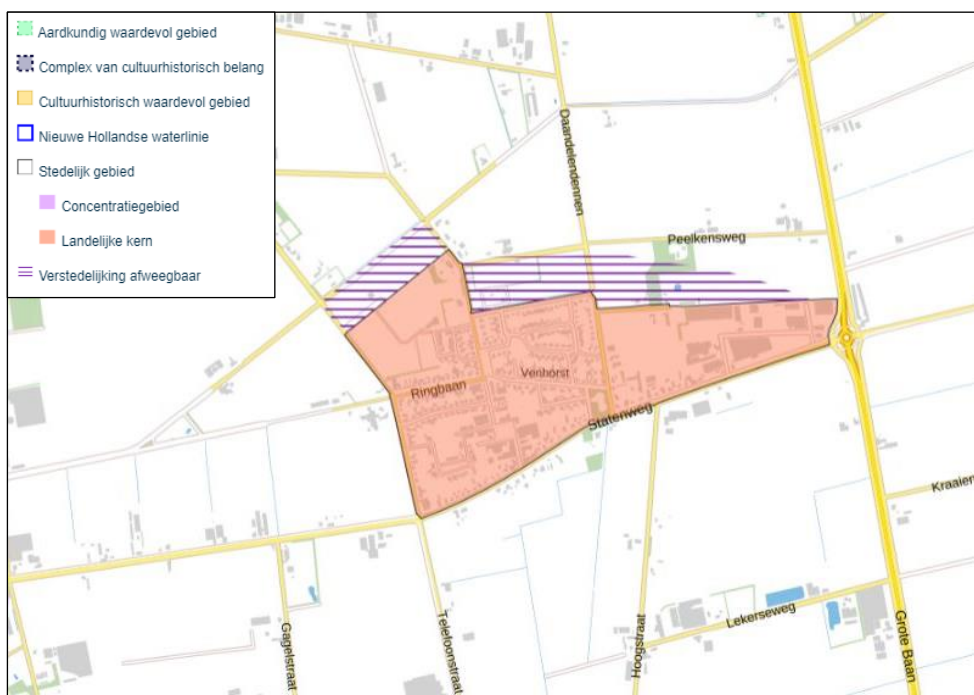
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

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

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Omgevingsverordening vervangt onder andere de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven, dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze algemene regels geven bijvoorbeeld ook aan of er een vergunning nodig is. Maar ook voor bestuursorganen van de overheid, dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

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

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



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant)

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur ‘Landelijke kern’.

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in het bestemmingsplan een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke

ontwikkeling is. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Conclusie

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern'. De bebouwingsstructuur sluit aan op de structuur van de kern Venhorst.

Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het karakter van het dorp en de huidige stedenbouwkundige invulling. Daarnaast is rekening gehouden met de bestaande bomen die zoveel mogelijk behouden blijven en de bestaande groenstructuren die behouden en, waar mogelijk, versterkt worden. Hiermee wordt de huidige kwaliteit zo veel mogelijk behouden en versterkt en kan in het plan water opgevangen worden en wordt hittestress tegengegaan.

In paragraaf 3.1.4 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

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

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

De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

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

Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 à 4 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'. In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd.

Hogere bevolkingsgroei, vergeleken met de vorige prognose

Volgens de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose neemt het

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

Meer woningen nodig

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

Indicatie bevolkingsomvang Boekel

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

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

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

	Feitelijke woning voorraad	Prognose van de Woningvoorraad				Indicatie toename woningvoorraad 2017-2029	Groei-index 2017-2029 (2017=100)
		2025	2030	2035	2040		
Boekel scenario 'hoog', incl. inloop woningtekort	4035	4520	4650	4710	4685	615	115,2
Boekel scenario 'laag', het huidig woningtekort wordt constant verondersteld	4035	4465	4555	4615	4590	520	112,9

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

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

Conclusie

In het voorliggende plan worden ca. 32 woningen toegevoegd. Het initiatief sluit goed aan bij de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017.

3.1.5 Regionale Agenda Wonen (RAW)

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

De ontwikkeling van de woningvoorraad in Noordoost Brabant 2016

De groei van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door de nieuwbouw van woningen. In 2016 is in de Regionale Agenda Wonen aangegeven dat in de Regio Noord-oost-Brabant, voor de periode 2016-2015, de groei van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen per jaar achter blijft bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte (op basis van de woningbehoefte zoals deze in de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 is geprognosticeerd). In 2016 was de prognose dat er in de periode 2016 t/m 2025, in Boekel 590 extra woningen benodigd waren waarvan er 320 waren opgenomen in plannen.

Actuele ontwikkelingen

In de zomer van 2020 worden nieuwe woningbouwprognoses verwacht. Totdat nieuwe cijfers beschikbaar zijn is de woningbouwprognose van de Provincie Noord-Brabant uit 2017 uitgangspunt voor de Regionale Agenda Wonen. Hierin is aangegeven dat er voor de periode tot 2030 615 woningen nodig zijn in Boekel om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien (zie ook 3.1.4).

Conclusie

In Boekel is behoefte aan ca 615 extra woningen. In het voorliggende plan worden ca. 32 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Boekel. Het bestemmingsplan is flexibel opgezet zodat naar behoefte gebouwd kan worden. Hierdoor ontstaat een kwantitatief en kwalitatief passend woningaanbod. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de Regionale Agenda Wonen (RAW).

3.1.6 Regionale afstemming buurgemeenten

In het kader van de regionale afstemming is het bouwplan apart aan de relevante buurgemeenten Uden en Meijerijstad voorgelegd en besproken. Beide buurgemeenten hebben een positieve reactie afgegeven.

Conclusie

Het bouwplan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Boekel

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

Visie op hoofdlijnen: Wonen

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

Ruimtelijk Casco

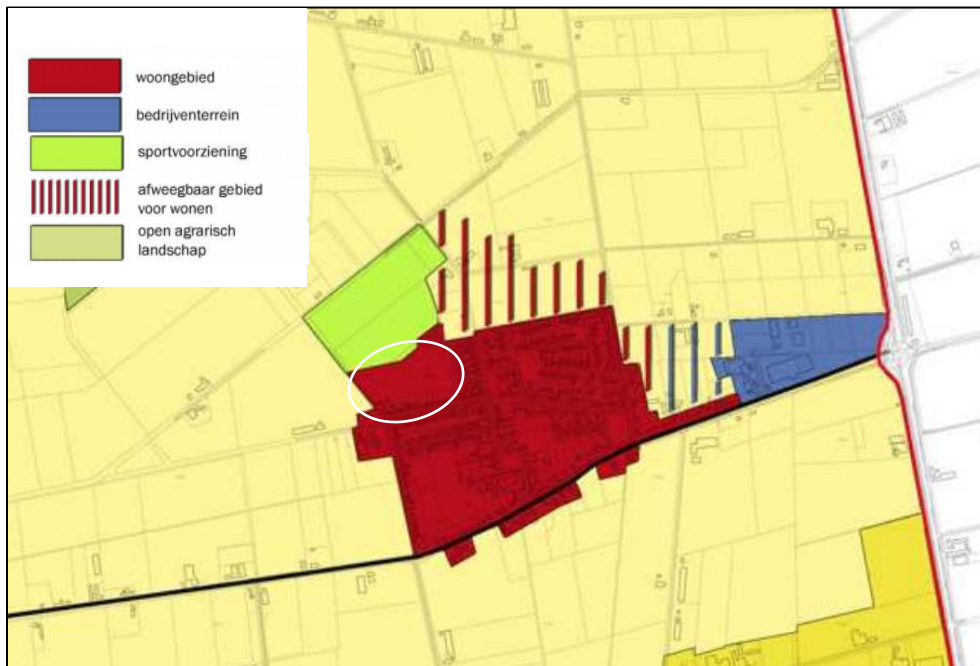
Onderdeel van de structuurvisie is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft de toekomstvisie voor de gemeente Boekel. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke

ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De toelichting kan beschouwd worden als een uitgeschreven legenda, waarbij per legenda-eenheid staat beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie er bij hoort. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Woongebied'.

Woongebied

In het Ruimtelijk Casco is voor de zone woongebied het volgende opgenomen: 'De bebouwde kommen van Boekel, Venhorst en Huize Padua vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied.

De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.



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

Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op een dorpse manier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse. Naast de taak om te voorzien in voldoende woningen heeft de gemeente de taak het voorzieningenniveau op peil te houden. Het doel is een evenwichtige verdeling van voorzieningen over de kern. De echte centrumvoorzieningen, zoals grootschalige maatschappelijke voorzieningen, detailhandel of horeca, horen niet thuis in het woongebied, maar in het centrum. Om de kwaliteit van de woongebieden ook in de toekomst op peil te houden zijn soms ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk. Hierbij mag het karakter van de buurten en wijken niet verloren gaan."

Conclusie

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

3.2.2 Strategische visie gemeente Boekel; Gastvrij & actief naar 2030

In oktober 2016 is de strategische visie 'Gastvrij & Actief naar 2030' vastgesteld. De visie is de leidraad bij het bepalen van de koers van het gemeentebestuur. Hierbij is een integrale aanpak van wonen, werken en leven het uitgangspunt.

Het streven is een leefbaar, veilig, gezond en groen Boekel, waar het echt prettig wonen is en voldoende gebouwd wordt voor jong en oud. Deze missie is in de visie geconcretiseerd in een aantal streefbeelden. De streefbeelden geven een omschrijving van hoe Boekel er in 2030 wenselijk uitziet. Hieronder zijn de relevante onderdelen uit de beschreven streefbeelden beschreven. In paragraaf 3.1.3 en 3.1.4 is ingegaan op de kwantitatieve aspecten van het wonen in Boekel.

Streefbeeld Wonen

De gemeente Boekel wil op de eerste plaats haar eigen bevolkingsgroei opvangen en ruimte bieden voor voldoende woningen. Een zekere groei in het aantal woningen is ook nodig om het woningaanbod optimaal af te stemmen op de diverse doelgroepen. Daarnaast zorgt de afname van het gemiddeld aantal bewoners per woning ook voor extra druk op de woningmarkt. Hierbij is aangetekend, dat de woningbouwproductie is opgehoogd in verband met een taakstelling voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen.

Voor een deel van deze woningen is plancapaciteit aanwezig. Voor de resterende behoefte wordt onderzoek gedaan naar nieuwe locaties en uitbreiding van bestaande locaties. In eerste instantie wordt gezocht naar inbreidingslocaties, maar het moeten benutten van uitbreidingslocaties wordt niet uitgesloten.

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van ca. 32 woningen binnen stedelijk gebied. Het initiatief sluit hiermee goed aan op de strategische visie.

3.2.3 Woonvisie 2020-2030

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

Woningbouwopgave

De gemeente legt de focus in de woonvisie bij enkele specifieke opgaven. De belangrijkste daarin is de grote woningbouwopgave voor de komende jaren. Een belangrijk deel daarvan wordt ingevuld op de uitbreidingslocatie De Burgt aan de noordoostzijde van Boekel. Maar ook op inbreidingslocaties zal gebouwd gaan worden.

Om de juiste woningen te bouwen is een uitgebreid woningbehoefteonderzoek uitgevoerd dat in de woonvisie uitgewerkt is naar een woningbouwprogramma. In de woonvisie is gesteld dat het belangrijk is dat de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen van de gemeente op peil blijft. Woningbouw kan daar een bijdrage aan leveren. Daarom vindt de gemeente het belangrijk dat ook in Venhorst de mogelijkheid blijft om nieuwe woningen te bouwen. Het plan Voskuilen vervult hierin een rol zodat er in Venhorst voldoende gevarieerd aanbod beschikbaar blijft.

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

Flexibel ingericht woningbouwprogramma

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

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

Gemeente Boekel. Richtinggevend woningbouwprogramma (Bron: Woningbehoefteonderzoek Companen (2018))

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

In haar Brabantse Agenda Wonen (2017) benadrukt de Provincie dat de woningbouwopgave met name op inbreidingslocaties gerealiseerd dient te worden. Op die manier blijft het groene buitengebied zoveel mogelijk gespaard. Daarbij benadrukt de Brabantse Agenda Wonen dat 'zorgvuldigheid boven zuinigheid gaat'. Dit houdt in dat als inbreiding te zeer ten koste gaat van groen en open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied er geen sprake meer is van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat te veel verdichting leidt tot een afname van klimaatadaptatie, volksgezondheid en een toename van hittestress. De gemeente Boekel kan zich in dat uitgangspunt volledig vinden. De kracht van de woongemeente Boekel bestaat juist uit het aantrekkelijke dorps woonmilieu met groengebieden in de kern. Dit typerende karakter wil de gemeente behouden. Bovendien kunnen sommige marktsegmenten waar nu behoefte aan is niet of nauwelijks op inbreidingslocaties gerealiseerd worden. Met name als het gaat om realiseren van betaalbare woonruimte (bijvoorbeeld voor starters) zal het nodig zijn om - uiteraard zo zorgvuldig mogelijk - potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten.

Duurzame nieuwbouw

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

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan ca. 32 woningen in de kern Venhorst. Het bestemmingsplan geeft veel flexibiliteit met betrekking tot de te bouwen typologie waardoor het plan goed kan inspelen op de actuele marktvrage. De locatie Voskuilen ligt aan de rand van de kern in het stedelijke gebied van Venhorst. In het plan is rekening

gehouden met de inpassing van groen en onverhard terrein. De nieuwbouwwoningen zullen moeten voldoen aan de landelijke normen met betrekking tot duurzaamheid. Het initiatief sluit hiermee goed aan bij de woonvisie 2020-2030, alsmede op de Brabantse Agenda Wonen (2017) en het landelijke Klimaatakkoord. De Woonvisie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

Het initiatief betreft de toevoeging van ca. 32 woningen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Hierin is aangegeven dat onder stedelijke ontwikkeling de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen wordt verstaan. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In de huidige situatie kunnen er geen woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017' blijkt dat er in Boekel rekening gehouden moet worden met een toename van de

woningvoorraad van 520 (scenario laag) tot 615 (scenario hoog) woningen voor de periode 2017-2029. Op basis van deze prognose kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de toevoeging van ca. 32 woningen in de gemeente Boekel (zie 3.1.3).

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

Het plangebied is gelegen aan de rand van Venhorst in een gebied dat op de structuurvisie van Boekel aangewezen is als woongebied. Op de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de planlocatie aangewezen als 'Landelijke kern'. De conclusie mag hiermee getrokken worden dat de locatie gelegen is in bestaand stedelijk gebied. Tevens voorziet het plan in een behoefte. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

Conclusie

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

4 (Milieu)Planologische aspecten

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

4.1 Bodem

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Econsultancy heeft in 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het verkennende bodemonderzoek is opgenomen als bijlage A bij de toelichting. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV-GR). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

In zowel de boven- als ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond.

In peilbuis 01 is het grondwater licht verontreinigd met barium, kobalt en lood, matig verontreinigd met cadmium, koper en zink en zwaar verontreinigd met nikkel. Het grondwater in peilbuis 02 is niet verontreinigd. Ter plaatse van peilbuis 03 is het grondwater licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper en zink en zwaar verontreinigd met nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken grenzend aan de onderzoekslocatie.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op het feit dat de grondwaterverontreiniging te relateren is aan regionaal verhoogde achtergrond gehalten, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige gebruik van de locatie en vormen naar mening van Econsultancy geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Wel wordt geadviseerd het grondwater niet te gebruiken voor bevoeding of drenking van vee.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Quickscan flora en fauna

Econsultancy heeft in 2019 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is opgenomen als bijlage C bij de toelichting. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie nieuwbouw te realiseren.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in bovenstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinsectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	ja	ja	mogelijk	nader onderzoek naar mogelijk roofvogelnest op de onderzoekslocatie
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	genoeg geschikt foerageergebied in directe omgeving
	vliegroutes	ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	potentiele vliegroutes behouden en rekening houden met storende verlichting tijdens bouwfase en gebruiksfase
Kleine marterachtigen		minimaal	nee*	nee*	nee*	*indien de groenstroken op de onderzoekslocatie verdwijnen, nader onderzoek naar kleine marterachtigen
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, egel, mol en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		14 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		700 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: Econsultancy, 2019)

Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan flora en fauna dient de potentiele vliegroute langs de bomenrijen behouden te blijven en dient rekening gehouden te worden met verstorende verlichting richting deze bomenrij tijdens de bouwfase. Indien het niet mogelijk blijkt verstoring te voorkomen zal aanvullend onderzoek moeten uitwijzen wat de functie van de bomen is voor vleermuizen. Verder dient er tijdens de bouwfase rekening gehouden te

worden met verstorende verlichting richting het bedrijfspand van Martien van den Eijnde Autobedrijf aangrenzend aan de onderzoekslocatie in verband met mogelijke verblijfsfuncties voor vleermuizen. Indien de groenstrook die van noord naar zuid loopt over de onderzoekslocatie- en de meest zuidelijke groenstrook verdwijnt, dient een nader onderzoek naar kleine marterachtigen te worden uitgevoerd.

In een boom op de zuidelijke grens van de onderzoekslocatie is een nest aangetroffen welke mogelijk in gebruik is door een boomvalk, buizerd, sperwer of havik. Aanvullend onderzoek zal moeten uitwijzen of het nest nog in gebruik is en door welke soort. Afhankelijk van de resultaten dient een mitigatieplan te worden opgesteld en is mogelijk ontheffing van de Wet natuurbescherming aan de orde (zie 4.2.2).

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en de houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie.

4.2.2 Aanvullend ecologisch onderzoek

Econsultancy heeft in opdracht van gemeente Boekel een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd aan de Voskuilenweg (ong.) te Venhorst. Het aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna die Econsultancy in december 2019 op de onderzoekslocatie heeft uitgevoerd (zie 4.2.1). De rapportage van het aanvullend ecologisch onderzoek is opgenomen als bijlage I bij de toelichting.

Conclusie en aanbevelingen

Op de onderzoekslocatie zijn drie nesten waargenomen, waarvan er twee bezet worden door eksters. Tijdens de veldbezoeken zijn, met uitzondering van het eerste veldbezoek, geen jaarrond beschermde roofvogelsoorten op- of rondom de onderzoekslocatie waargenomen. Tijdens het eerste veldbezoek is er een rondvliegende buizerd waargenomen, welke werd opgejaagd door een kraai, wat indiceert op territoriaal gedrag. Op de onderzoekslocatie zijn voornamelijk houtduiven, kraaien en kauwen waargenomen. Tijdens geen van de vijf veldbezoeken zijn er aanwijzingen gevonden die indiceren dat het nest door een jaarrond beschermde soort als havik, sperwer of buizerd in gebruik is. Hiermee is redelijkerwijs uitgesloten dat deze soorten op de onderzoekslocatie voorkomen en daarmee is tevens een overtreding op een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming ten opzichte van deze soorten niet aan de orde.

Verder is uit onderhavig onderzoek gebleken dat de onderzoekslocatie geen functie heeft voor de streng beschermde bunzing, wezel of hermelijn. Een overtreding op een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming ten opzichte van deze soorten is dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

Indien er in het kader van de zorgplicht maatregelen worden getroffen om eventuele lichtverstoring tijdens de aanleg en uiteindelijke realisatie van de herontwikkeling op potentiële

verblijfloccaties en vliegroutes van vleermuizen rondom de onderzoekslocatie te voorkomen, kunnen deze functies voor deze soort behouden blijven.

Verder kan de onderzoekslocatie door de aanwezigheid van de bosschages een functie hebben voor verschillende muizensoorten en andere algemene zoogdieren en vogels. Voor deze soorten dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht en de broedperiode.

4.3 Archeologie

Econsultancy heeft in 2020 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is opgenomen als bijlage B bij de toelichting.

Het plangebied is gelegen aan de Voskuilenweg te Venhorst in de gemeente Boekel. In het plangebied zullen ca. 32 woningen worden gerealiseerd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij moet ook inzichtelijk worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006). Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

De kans op het voorkomen van de resten is middelhoog voor de perioden (Laat-) Paleolithicum tot en met het Vroeg-Neolithicum. Voor de perioden Midden-Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd is de verwachting laag.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het plangebied in een gebied met dekzandafzettingen ligt, waarbij het westelijk deel droger is dan het oostelijk deel. Mogelijk hangt dit samen met de afgravingen die op basis van het AHN in het oostelijk deel van het plangebied lijken te hebben plaatsgevonden. Er zijn uitsluitend in het westen van het plangebied (deels) intacte podzol-B-horizonten aangetroffen; in het oosten van het plangebied is de bodem tot in de C-horizont verstoord. Het ontbreken van een E-horizont en de aanwezigheid van een opvallend scherpe ondergrens van de bouwvoor in het profielputje in het westen van het plangebied duidt er op dat het bovenste deel van het oorspronkelijke

podzolprofiel hier ook is afgetopt.

Conclusie

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden uit het Laet Paleolithicum tot en met het Neolithicum in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek met profielputjes uitgevoerd. Op basis van de waargenomen aftopping van het oorspronkelijke bodemprofiel kan worden geconcludeerd dat de op basis van het bureauonderzoek verwachte archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Boekel). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed²).

4.4 Watertoets

Inleiding

Econsultancy heeft een watertoets opgesteld. Deze rapportage is opgenomen als bijlage D bij de toelichting. De watertoets is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In deze rapportage is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (Waterschap Aa en Maas en de gemeente Boekel). Met het opstellen van de watertoets wordt beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Concreet betekent dit dat onderzocht moet worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat zijn dat een nieuw plan/project, dan wel een wijziging hiervan, hydrologisch neutraal is, of –indien mogelijk– een verbetering met zich meebrengt.

Momenteel is de locatie braakliggend, volledig onbebouwd en onverhard. Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van de desbetreffende gronden ten behoeve van de realisatie van circa 32 woningen in combinatie met de realisatie van de ontsluiting en de openbare ruimte. Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan het de stedenbouwkundige voorbeeldverkaveling die beschreven is in hoofdstuk 2 van de toelichting.

Verhard oppervlak

In het kader van de watertoets wordt 50% van het netto kaveloppervlak (kaveloppervlakwoningen) beschouwd als aanname voor de toekomstige omvang van de bijbouwen en tuin/erfverharding op de particuliere percelen. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen 8.700 m².

Waterbergingsopgave

In het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) 2017-2022 is de visie van de gemeente ten aanzien van de verwerking van hemelwater bij nieuwbouw projecten opgenomen. Voor de hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente Boekel naar een duurzame toekomst en het anticiperen op klimaatverandering. Conform de "handreiking hemelwaterbeleid" geldt dat hemelwater afkomstig van verhard oppervlak en daken van particulieren op eigen terrein moet worden verwerkt door hergebruik en/of aanleg van berging in combinatie met infiltratie of lozing op oppervlaktewater. Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient bij nieuwbouw en bij herbouw een waterbergingsvoorziening gerealiseerd te worden met een inhoud van 60 mm/m² gerekend over het totaal aanwezige verhard oppervlak.

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor de gehele planlocatie in totaal circa 520 m³ (8.700 m² x 0,06 m). Voor het openbaar gebied komt dit overeen met een opgave van 213 m³. Voor de particuliere terreindelen bedraagt de wateropgave 307 m³ of te wel 9,5 m³ per kavel (307 m³ / 32).

Randvoorwaarden en uitgangspunten

In het kader van de planontwikkeling is het proces van de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de digitale procedure blijkt dat het plan een groot effect heeft (groot waterbelang). Vooroverleg met het waterschap is noodzakelijk en is gevoerd. Zie 7.2 van voorliggende toelichting voor een beschrijving van het vooroverleg met het Waterschap Aa en Maas.

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- 100% afkoppeling van verhard oppervlak.
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- De wateropgave baseren op de daadwerkelijke toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 8.700 m², waarvan:
 - Particulier: 5.150 m²;
 - Openbaar: 3.550 m².
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m².
- In nieuwbouwsituaties dienen perceel eigenaren binnen financieel en praktisch haalbare grenzen het hemelwater op eigen terrein te verwerken.
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- Calamiteit in beschouwing nemen (geen overlast).
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG 20,40 m +NAP (1,0 m -mv).
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt.

Openbare gebied

Voor de verwerking van hemelwater is door de gemeente Boekel een voorstel gedaan om te komen tot voldoende waterberging voor het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak in het openbare gebied.

De gemeente is voornemens om over een lengte van 300 een infiltratie-riool aan te leggen met een diameter \varnothing 400. Bij een gronddekking van 0,8 meter is, uitgaande van de GHG als ondergrens, in het infiltratie-riool een berging aanwezig van maximaal 19 m³. In het voorjaar, bij een lagere grondwaterstand, zal de daadwerkelijke berging groter zijn. Vanuit het IT-riool kan overtollig regenwater overstorten op een tweetal bovengrondse groene buffers (wadi's) van elk 90 m³. Bij de groene buffers is, ten opzichte van het maaiveld niveau in de omgeving, uitgegaan van een verlaging van 0,5 meter.

In aanvulling op de twee groene buffers is de mogelijkheid opgenomen om de bestaande bermsloot aan de Voskuilenweg weg te vergroten.

Particulier terrein

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is voor de verwerking van hemelwater op de particuliere percelen een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de AquaCell Eco Infiltratie unit van Wavin (190 liter). Om de wateropgave per kavel van 9,5 m³ met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 50 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van circa 25 m² om 50 kratten te kunnen plaatsen (1,0 m x 0,5 m x 50 st.). De kratten kunnen geplaatst worden onder de opritten en/of voortuinen. Door daar waar de ruimte beperkt is de kratten (deels) te stapelen of aan te brengen aan zowel de voor- als de achterzijde van de woningen kan worden volstaan met een kleiner ruimtebeslag.

Het gebruik van andere systemen is uiteraard ook mogelijk. Hiervoor is veel inspiratie te vinden op bijvoorbeeld www.rainproof.nl en www.waterklaar.nl.

Riolering

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 32 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 9,6 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Kwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt te worden en wordt geadviseerd bij voorkeur gebruik te maken

van alternatieven hierin. Ook het wassen van auto's is bij afkoppeling van hemelwater niet wenselijk.

Het aspect water vormt, na het opvolgen van de adviezen zoals opgenomen in de rapportage "Watertoets Voskuilenweg te Venhorst" van Econsultancy (Rapportnummer 11036.003, Versienummer D2, 17 maart 2020), geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het provinciaal 'belang aangeduid'. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de 21 cultuurhistorische landschappen heeft de provincie verschillende cultuurhistorische vlakken gedefinieerd. Van al deze landschappen en vlakken zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De 16 archeologische landschappen hebben tot doel om het bodemarchief in de bewuste gebieden duurzaam en in samenhang te behouden.

Het plangebied is gelegen in de regio Peelkern. De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige verving die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren.

De dragende structuren van de regio zijn:

- De jonge ontginningen met lanen
- De kanalen
- De wijken en peelbanen
- De landgoederen
- De plantages met naaldhout
- De ontginningsdorpen met dorpsbosjes.
- De Peel-Raamstelling met Defensiekanaal

De provincie hanteert de volgende twee strategieën:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelkern in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

In het plangebied worden de lanen en bosjes behouden. Cultuurhistorische aspecten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorie is niet vereist.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van nieuwbouwwoningen aan de Voskuilenweg te Venhorst. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage E bij de toelichting. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de Voskuilenweg en de Wanroijseweg. In het kader van een

goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Ringbaan, Telefoonstraat, Heikneuter, Hoogmenneke en Voskuilenweg (deel 30 km/uur)) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.21.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt hoogstens 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.7 Industrielawaai

Econsultancy heeft een Akoestisch onderzoek uitgevoerd naar Industrielawaai in het kader van de voorgenomen realisatie van nieuwbouwwoningen aan de Voskuilenweg te Venhorst. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage F bij de toelichting.

In Venhorst worden binnen het plangebied Voskuilen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het woon- en leefklimaat binnen het plangebied ten gevolge van de nabijgelegen inrichtingen inzichtelijk gemaakt. Tevens dienen de bestaande rechten van de inrichtingen te worden gerespecteerd. Voor het plangebied en de directe omgeving is in 2016 een beheersverordening vastgesteld. Het plangebied is volledig gelegen binnen het besluitvlak 'Woongebied' en het besluitsubvlak 'Sport'. Op basis van zowel de aanwezigheid van de sportvelden, een transformatorhuisje en een autobedrijf (inrichting t/m cat. 3.1) is sprake van een omgevingstypering 'gemengd gebied'. Doordat de nieuw te realiseren woningen binnen de richtafstand van 30 meter (gemengd gebied) liggen van zowel de voetbalvereniging als het autobedrijf is nader onderzoek noodzakelijk. Aan de westzijde van het plangebied Venhorst vinden met de enkelbestemmingen 'agrarisch landschap' en 'open gebied' geen relevante activiteiten plaats.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel heeft geen geluidbeleid vastgesteld met betrekking tot Industrielawaai.

Voor het akoestisch onderzoek zijn de maximale planologische mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Hiertoe is voor de voetbalvereniging op basis van een telefonisch overleg en kentallen de representatieve invulling vastgesteld. Voor het autobedrijf is op basis van een bedrijfsbezoek en geluidsmetingen de representatieve invulling vastgesteld. De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket Geomilieu versie 5.21.

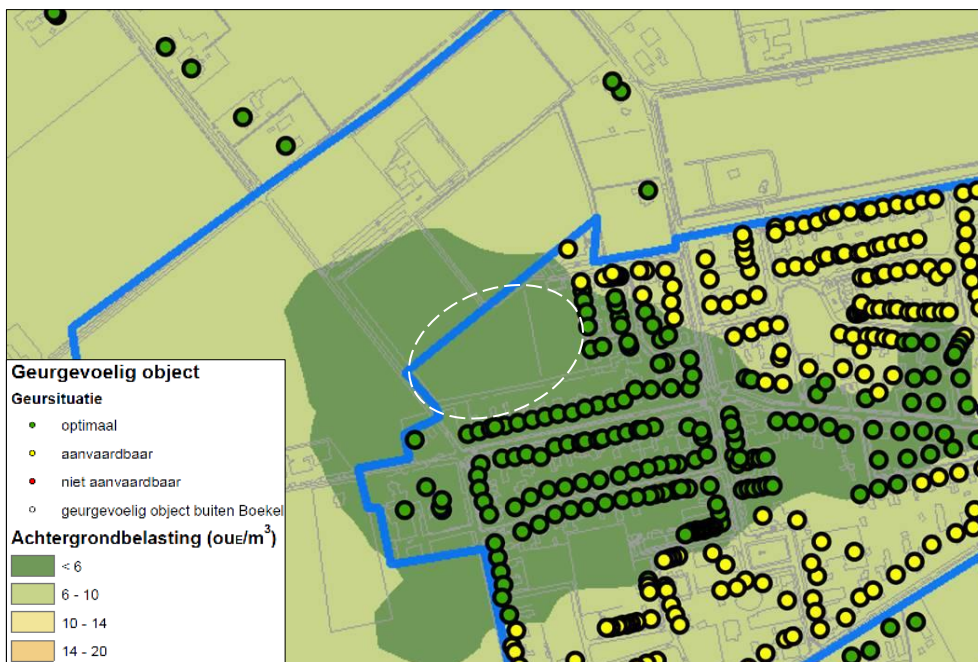
Er gelden ten gevolge van autobedrijf Martien van den Eijnde geen akoestische belemmeringen. Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de woningen wordt geadviseerd om maatwerkvoorschriften op te stellen voor de voetbalvereniging R.K.S.V. Met het voorschrift kan het gebruik van een Erima Fox 40 scheidsrechtersfluit of een akoestisch gelijkwaardige fluit worden gegarandeerd.

In het bestemmingsplan zelf wordt een dove zijgevel voor de meest noordelijke woning geadviseerd. Dit is in de regels opgenomen. Met deze maatregelen is sprake van een

acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat en gelden geen belemmeringen voor de activiteiten van de voetbalvereniging.

4.8 Geurhinder

Voor het plan dient te worden aangetoond dat de beoogde nieuwe geurgevoelige bestemmingen de omliggende veehouderijen niet beperken in hun (toekomstige) bedrijfsvoering en dat er ter plekke van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.



Geursituatie Boekel, plangebied wit omcirkeld (bron: gemeente Boekel)

Het plan ligt aan de westzijde van de kern Venhorst. Op de kaart is het plangebied aangegeven dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied minder dan 6 ouE/m³ bedraagt. Voor geurgevoelige objecten is de geursituatie ter plaatse van het plangebied optimaal. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

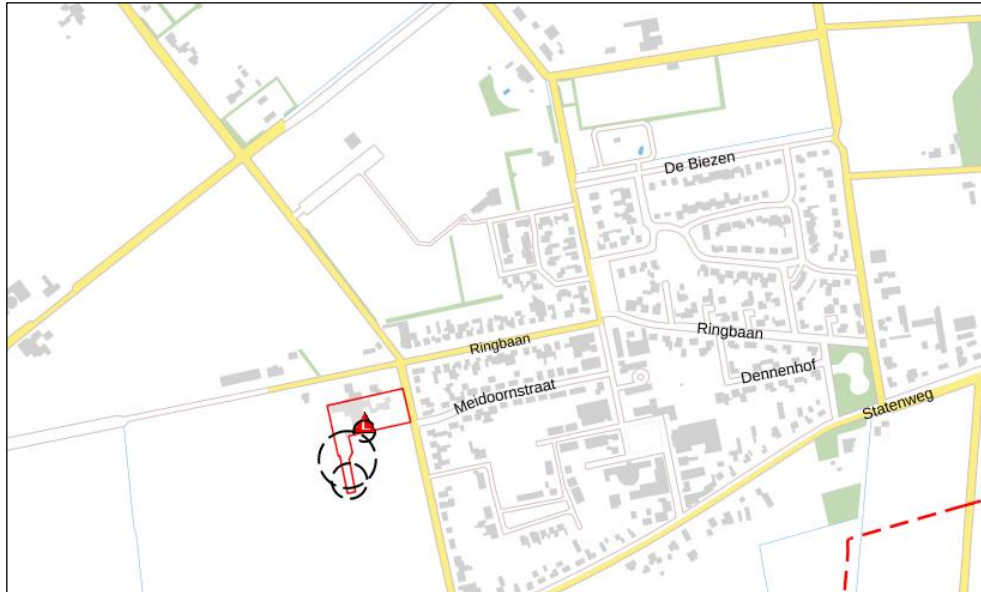
4.9 Luchtkwaliteit

Voor wat betreft luchtkwaliteit geldt dat in de Wet milieubeheer (Wm) luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 Wm) met daarbij behorende regelgeving zijn opgenomen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekende mate (nibm) zonder meer doorgang vinden.

In het plangebied worden circa 32 woningen gerealiseerd, het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.10 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Uitsnede risicokaart

Het voorliggende bestemmingsplan maakt o.a. de realisatie van woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen beperkt kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan. Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, lpg-tankstations enzovoorts.

Uit de risicokaart volgt dat ten zuidoosten van de kern Venhorst een aardgasleiding (buisleiding) van de Gasunie loopt en dat er aan de Telefoonstraat 2c een garage is gevestigd met een LPG-reservoir, -vulpunt en -afleverinstallatie.

De buisleiding heeft geen risicocontour waar rekening mee gehouden moet worden. Voor het garagebedrijf dient rekening gehouden te worden met een grootste 'risicoafstand' (PR 10-6) van 40 meter (tot het vulpunt) en een 'afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico' van 150 meter.

De afstand van de woonbestemming in het plangebied tot het LPG-vulpunt, het LPG-reservoir en de LPG-afleverinstallatie is groter dan 150 meter.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.11 Stikstofberekening

Inleiding

De gemeente Boekel is voornemens 32 grondgebonden gasloze woningen mogelijk te maken in het gebied Voskuilen in Venhorst. Voor dit gebied geldt de beheersverordening Venhorst zoals vastgesteld op 25 februari 2016. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van deze 32 grondgebonden woningen is inzicht vereist of een significant negatief effect plaatsvindt op de instandhoudingsdoelstelling van de Natura 2000-gebieden. Indien dit het geval blijkt te zijn is op grond van de Wet natuurbescherming namelijk tevens een vergunning vereist. Indien wordt geconcludeerd dat er een natuurvergunning is vereist, dan dient ofwel separaat een natuurvergunning dan wel een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd te worden bij gedeputeerde staten.

Door Accent Adviseurs is ten behoeve van voorliggend initiatief een Notitie Stikstofberekening opgesteld. Deze notitie is bij deze toelichting opgenomen als bijlage G.

Om vast te stellen of een significant negatief wordt veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument Aeries Calculator een berekening verricht.

Resultaat

Uit de verrichte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er op de Natura 2000-gebieden geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van deze ontwikkeling.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning ontstaat ten aanzien van het aspect stikstof dus géén aanhaakverplichting met artikel 2.2aa van het Besluit Omgevingsrecht. De activiteit is namelijk niet van invloed op de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

De woningbouwontwikkeling Voskuilen in Venhorst leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er kan dus worden volstaan met de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.12 Milieueffectrapportage

Door Accent Adviseurs is in opdracht van de gemeente Boekel een Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De notitie is als bijlage H opgenomen bij de toelichting.

Inleiding

De gemeente is voornemens om op een locatie gelegen tussen de Voskuilenweg en de Heikneuter te Venhorst, 32 nieuwe woningen mogelijk te maken in diverse typologieën. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Voor het creëren van de juiste juridisch-planologische basis wordt derhalve het bestemmingsplan herzien.

Het planvoornemen valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). De voorgenomen activiteit voldoet echter niet aan de opgenomen drempelwaarden in kolom 2 (gevallen). Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldingsnotitie opgesteld.

Het uiteindelijke doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is om na te gaan of een activiteit, plan of besluit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hieruit kunnen twee conclusies naar voren komen:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een formele m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Conclusie en advies

Aan de hand van aanmeldingsnotitie (bijlage G) is inzichtelijk gemaakt welke (mogelijke) gevolgen voor het milieu al dan niet door het planvoornemen ontstaan. Gelet op de projectkenmerken en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, wordt geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerm minst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Er bestaat daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Op basis hiervan wordt het bevoegd gezag dan ook geadviseerd om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure voor onderhavige ontwikkeling.

Besluit

Het bevoegd gezag zal op basis van de aanmeldingsnotitie een besluit nemen over het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-(beoordelings)procedure. Dit zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit zal plaatsvinden voor de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

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

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd.

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

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

5.2 Artikelsgewijze toelichting

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

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik).

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Groen

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

Artikel 4 Verkeer

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

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' wordt gebruikt voor wonen. De gronden binnen deze bestemming zijn naast wonen ook bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, wegen, voet en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. In de regels behorende bij deze bestemming is opgenomen dat voordat de bebouwing in gebruik genomen mag worden bij woningen per woning 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet zijn en in stand moet worden gehouden.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 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 11 Slotregel

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

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

In voorliggend geval heeft de gemeente alle gronden in eigendom. De gemeente geeft deze gronden zelf uit en kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

7. Procedure

7.1 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan het planproces, voordat er schetsen gemaakt waren voor voorliggend initiatief, is op 5 februari 2019 tijdens een ateliersessie gesproken met potentiële toekomstige bewoners die eerder aangegeven hadden interesse te hebben in een woning in het plangebied. Met deze potentiële toekomstige bewoners is gesproken over hun woonwensen met als doel om het woningbouwplan voor de locatie optimaal af te stemmen op de wensen van de toekomstige gebruikers. Tijdens de bijeenkomst is een drietal verkavelingsmodellen gepresenteerd waar de aanwezigen op hebben gereageerd.

Deze modellen zijn aan de hand van de opmerkingen van de potentiële toekomstige bewoners en huidige behoefte geoptimaliseerd tot een voorbeeldverkaveling.

De voorkeursverkaveling is gepresenteerd tijdens een openbare omgevingsdialoog op 3 februari 2020. Het doel van deze bijeenkomst was om de omwonenden en de potentiële toekomstige bewoners (die aanwezig waren op de sessie op 5 februari 2019) te informeren en om mogelijke vragen te beantwoorden over de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens de omgevingsdialoog was er de mogelijkheid om een reactie achter te laten. De reacties op de voorbeeldverkaveling waren positief.

7.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met het waterschap en met die diensten van provincie 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, de vooroverlegpartners, zijn geïnformeerd. Er is bij de gemeente Boekel één reactie binnen gekomen. De binnengekomen reactie is hieronder samengevat en is verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

De reactie van het Waterschap Aa en Maas richt zich op de waterberging. Het waterschap merkt op dat het zoekgebied voor de waterberging niet binnen het plangebied (zoals op de verbeelding en de toelichting is weergegeven) lag. Hierdoor was niet geborgd dat de waterberging wordt gerealiseerd. Het waterschap heeft daarom geadviseerd om het plangebied uit te breiden zodat het zoekgebied wel binnen het plangebied valt en door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels te waarborgen dat de waterberging wordt gerealiseerd. Het waterschap geeft verder aan dat de geschatte toename van verhard oppervlak minder dan 10.000 m² is. Hierdoor kan de bergingsopgave onder de algemene regels uit de Keur vallen. Het waterschap zou graag een onderbouwing willen zien dat er met het bestemmingsplan en het zoekgebied dat nu wordt aangemerkt ook voldoende ruimte (in m²) wordt geboden voor de waterbergingsopgave.

7.3 Terinzagelegging ontwerp

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken vanaf 23 april 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen naar aanleiding van het ontwerpplan. Er is gedurende deze periode geen zienswijze ontvangen door de gemeente Boekel.

7.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 8 oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel.

7.5 Beroep

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

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

