

Gemeente Boekel

Bestemmingsplan “Centrum Oost 2”

TOELICHTING

Bestemmingsplan “CENTRUM OOST 2”

augustus 2015

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Planinitiatief	9
3.	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nota Ruimte	12
3.1.2	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2	Verordening ruimte 2014	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Boekel	15
3.3.2	Bestemmingsplan Kom Boekel 2007	15
4.	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Externe veiligheid	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	21
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Water	22
4.8	Verkeer	23
4.8.1	Verkeer	23
4.8.2	Parkeren	23
4.9	Flora en fauna	24
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	26
5.1	Systematiek en techniek	26
5.2	Toelichting op de bestemmingen	26
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2	Economische uitvoerbaarheid	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Briboly Vastgoed B.V. (hierna te noemen: initiatiefnemer), gevestigd te Boekel, is een plan ontwikkeld, dat voorziet in het realiseren van zes appartementen en zes vrijstaande grondgebonden woningen op enkele percelen, plaatselijk bekend als respectievelijk Kerkstraat 23-25 en Bernhardstraat 1 te Boekel.

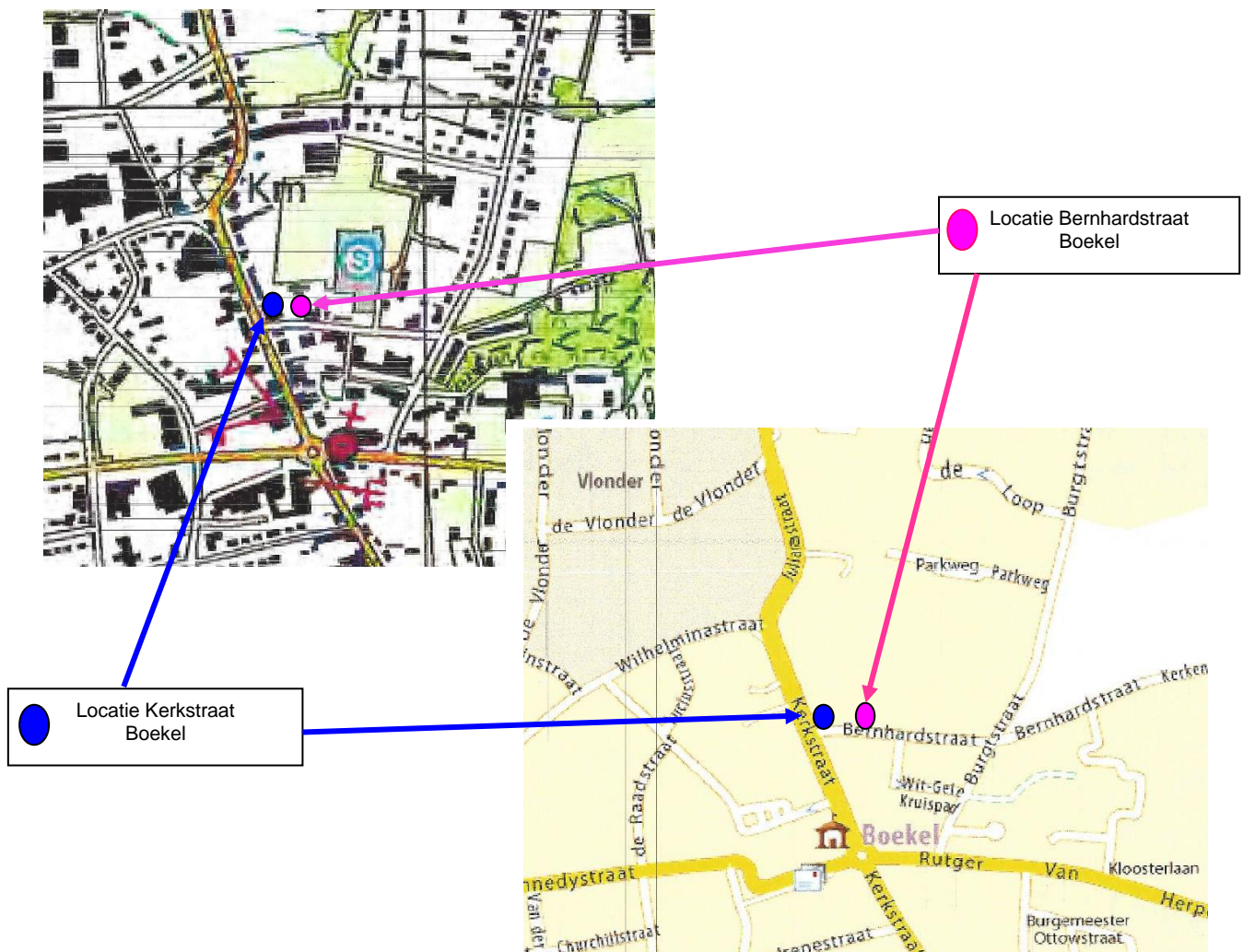
Namens initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Boekel gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Kerkstraat is gelegen op de hoek van de Kerkstraat en de Bernhardstraat in de kern Boekel binnen de gelijknamige gemeente.

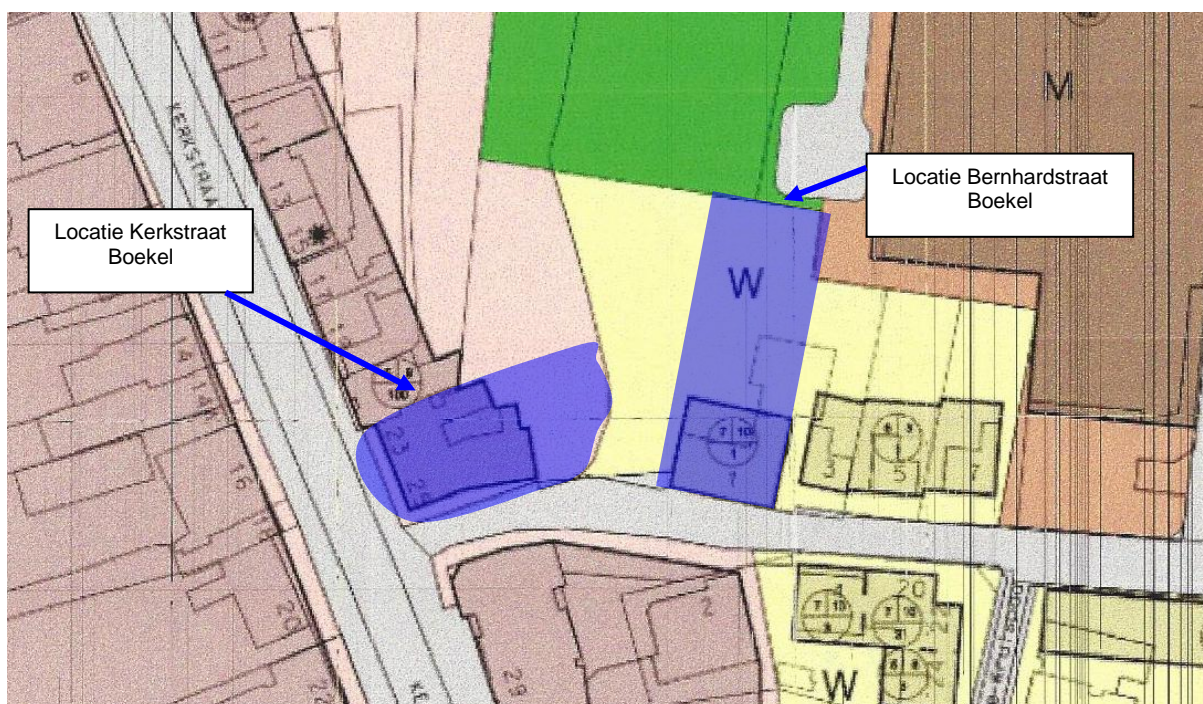
De locatie Bernhardstraat is gelegen aan de noordzijde van die straat en ten westen van het huisperceel Bernhardstraat 3 te Boekel.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocaties geldt het bestemmingsplan "Kom Boekel 2007", zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 december 2007, is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 september 2008 en onherroepelijk is geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 november 2009.

Op onderstaande uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Kom Boekel 2007" zijn beide locaties aangegeven.



Ter plaatse van de projectlocatie Kerkstraat geldt de bestemming "Centrum".

De op de plankaart als "Centrum" aangewezen gronden zijn, voor zo ver relevant, bestemd voor:

- a
- b
- c
- d
- e
- f
- g
- h wonen al dan niet in combinatie met de overige bestemmingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen op de verdieping' op de plankaart uitsluitend wonen op de verdieping is toegestaan;
- i
- j verkeersvoorzieningen en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- k groenvoorzieningen en verhardingen;
- l nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van de projectlocatie Bernhardstraat geldt de bestemming "Wonen".

De op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn, voor zo ver relevant, bestemd voor:

- a wonen;
- b
- c
- d
- e
- f
- g
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i nutsvoorzieningen.

Het voorliggende plan voorziet op de locatie Kerkstraat in de bouw van 6 gestapelde woningen en op de locatie Bernhardstraat in de bouw van 6 vrijstaande grondgebonden woningen.

Dit is niet mogelijk binnen de voor beide gebieden geldende bestemmingen, reden waarom tot een nieuw, op het initiatief afgestemd bestemmingsplan wordt gekomen.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van de projectpercelen geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

Beide locaties zijn gelegen ten noord-oosten van de Kerkstraat en de Bernhardstraat in de kern Boekel.

Boekel ligt tussen de plaatsen Gemert, Volkel en Erp, in de noordwesthoek van de Peel. Het dorp is tussen 1200 en 1300 ontstaan rond een verzameling boerderijen, in een tijd van sterke bevolkingsgroei en bijbehorende ontginning van de woeste gronden om de dorpsbevolking te voeden. De eerste vermeldingen van Boekel stammen uit het begin van de dertiende eeuw, en melden van de verkoop van ontgonnen land door de heer Van Herpen aan de "ghebueren van Boekel ende Volkel".

Boekel ligt op een hoge dekzandrug van de Peelhorst, op de kruising van de oude verbinding Uden-Gemert en de weg van Erp naar Venhorst. Vanuit het centrum lopen de linten naar de omliggende gehuchten en buurtschappen.

Rond dit kruispunt van wegen ontwikkelde zich op organische wijze de dorpsstructuur met onder meer de kerk en de molen. De tussenliggende gebieden werden ingenomen door boerderijen en de eerste woonhuizen. Later werden rond deze oorspronkelijke kern de woongebieden zoals Vogelenzang, Boschberg, Dooleggen en Lage Schoense en De Donk ontwikkeld.

Boekel heeft een goede aansluiting op het omliggende wegennet, zowel naar de N279 via Erp als naar de A73 via de Peeldijk en de Middenpeelweg. De winkelsteden Uden en Veghel, met hun uitgebreide voorzieningenpakket, zijn goed bereikbaar.

De Kerkstraat vormt een noord-zuid verbinding binnen die ruimtelijke structuur. De Bernhardstraat is een haaks daarop gesitueerd kleinschalige straat, die kan worden getypeerd als zijnde een buurtontsluitingsweg.

Het omgevingsbeeld van de locatie Kerkstraat wordt gekenmerkt door overwegend:

- detailhandel;
- woningen;
- diversiteit in schaal van bebouwing;
- woningen voorzien van zadeldaken;

Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door een architectonische diversiteit, onder ander door afwisseling van oudere en meer recente bebouwing.

Het omgevingsbeeld van de locatie Bernhardstraat wordt gekenmerkt door overwegend:

- woningen;
- sporthal en school;
- groen;
- diversiteit in schaal van bebouwing en functies;
- woningen voorzien van zadeldaken;

Ook hier wordt het bebouwingsbeeld gekenmerkt door een architectonische diversiteit, onder ander door afwisseling van oudere en meer recente bebouwing.

2.2 Functionele structuur

Beide locaties maken deel uit van de stedelijke bebouwing van Boekel.

Boekel is ontstaan op een kruispunt van wegen. Vanuit het Sint Agathaplein, het hart van het dorp, lopen de Kerkstraat/Julianastraat, de Rutger van Herpenstraat, de Kerkstraat/Bergstraat en de Kennedystraat in respectievelijk noordelijke, oostelijke, zuidelijke en westelijke richting. De tussenliggende gebieden zijn in de loop van de tijd ingevuld met woongebieden, en in het noordwesten van het dorp ligt het plaatselijke industriegebied de Vlonder.

De oorspronkelijke linten kenmerken zich door een afwisselende bebouwing met een verscheidenheid aan functies, zoals wonen, detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies.

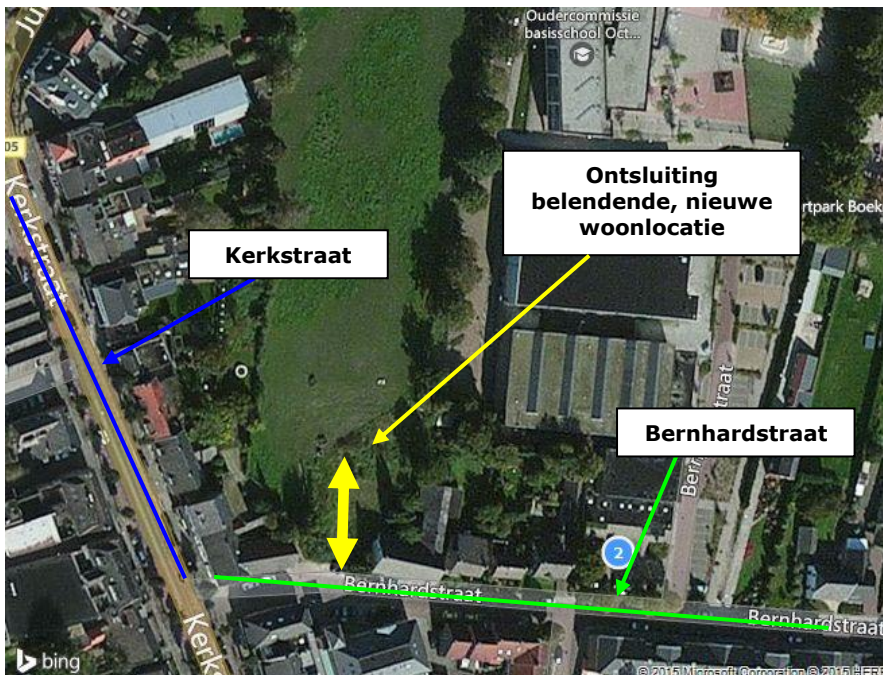
Beide locaties worden ontsloten door de Bernhardstraat.

Aan de noordzijde is momenteel nog grotendeels onbebouwd weiland waarvoor inmiddels een planologische procedure is afgerond, die de bouw van woningen aldaar mogelijk maakt. De onderhavige ontwikkeling sluit daarop aan.

In de directe omgeving van beide locaties is de woonfunctie overheersend. Dit betekent niet dat enkel sprake is van wonen met de bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen. Tevens is sprake van een diversiteit van functies (wonen, winkels, horeca en maatschappelijk in de vorm van onder meer een school en een sporthal).

Het voorgestane initiatief aan de Kerkstraat voorziet in het creëren van de mogelijkheid tot het realiseren van zes gestapelde woningen. Het initiatief ter plaatse van de Bernhardstraat voorziet in het creëren van de mogelijkheid om zes grondgebonden woningen te realiseren.

Beide projectlocaties grenzen rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding, anders dan waarin een belendend initiatief voorziet, is dan ook geen sprake.



2.3 Planinitiatief

Zoals aangegeven onder 1.1 voorziet het initiatief in een ontwikkeling op twee locaties, die aansluiten op een in voorbereiding zijnde woningbouwontwikkeling in het achterliggende gebied. Het stedenbouwkundig plan en de verkaveling van dat gebied komt er als volgt uit te zien:

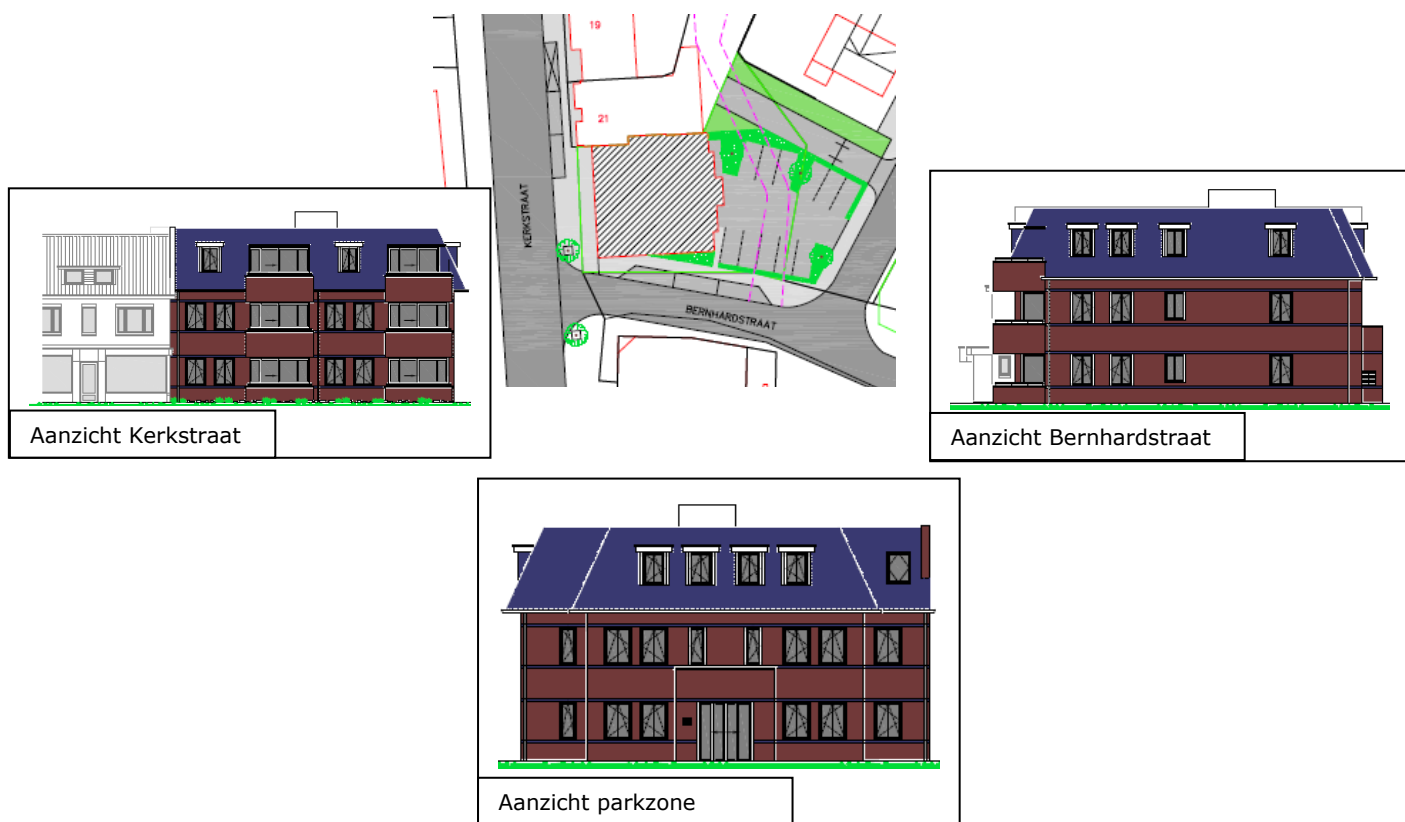


Ter plaatse van het perceel plaatselijk bekend als Kerkstraat 23-25 te Boekel is het de bedoeling te komen tot het realiseren van 6 gestapelde woningen.

De bestaande situatie is de volgende.



In de nieuw beoogde situatie voorziet het initiatief in het volgende indicatieve beeld.

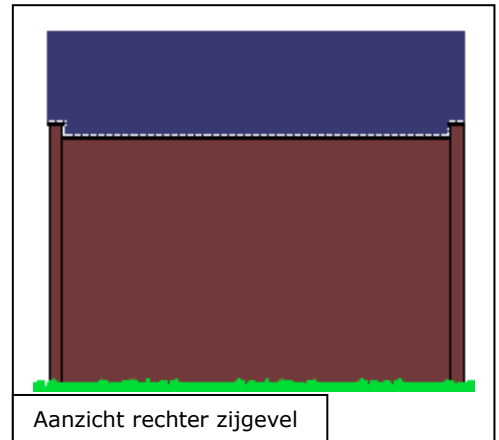


Ter plaatse van het perceel plaatselijk bekend als Bernhardstraat 1 te Boekel is het de bedoeling te komen tot het realiseren van 6 vrijstaande grondgebonden woningen.

De bestaande situatie is de volgende.



In de nieuw beoogde situatie voorziet het initiatief in het volgende indicatieve beeld.



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de Nederlandse economie, bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborgen en ontwikkelen van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dit geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor "Centrum Oost 2" te Boekel zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

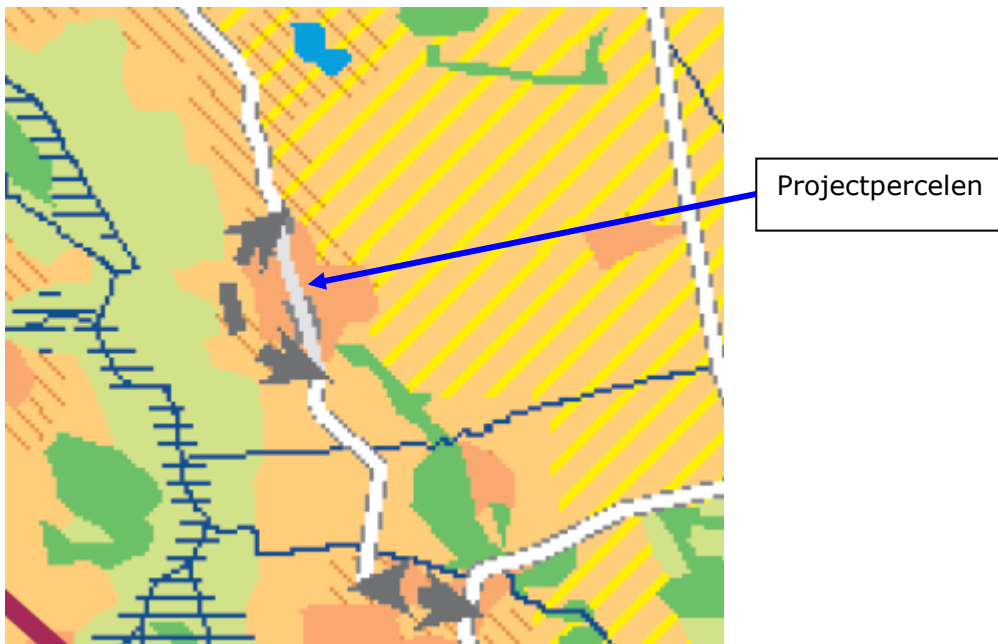
De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening, partiële herziening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.



De projectlocaties liggen binnen de aanduiding “Kernen in het landelijk gebied”.

In de structuurvisie zijn 13 provinciale ruimtelijke belangen gedefinieerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt met name het belang ‘Concentratie van verstedelijking’.

De 13 ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, die samen de provinciale ruimtelijke structuur vormen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Voor de onderhavige situatie is enkel de stedelijke structuur aan de orde. Binnen de stedelijke structuur zijn de volgende doelen van toepassing:

1. *Concentratie van verstedelijking;*
Hiermee wordt er in de steden gezorgd voor draagvlak voor hun economische en culturele functie en wordt voorkomen dat het landelijk gebied dichtslibt.
2. *Zorgvuldig ruimtegebruik;*
Eerst zoeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (intensivering, functiemenging, herstructureren) alvorens uit te breiden.
3. *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;*
Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
4. *Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;*
Ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.

Kernen in het landelijk gebied

De kernen in het landelijk gebied moeten conform het provinciale beleid voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierbij moet zo veel mogelijk gezocht worden naar ruimte binnen de stedelijke structuur van de kernen.

Het initiatief “Centrum Oost 2” maakt onderdeel uit van de kern Boekel, dat behoort tot de stedelijke structuur (kernen in landelijk gebied).

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nu het initiatief zich afspeelt binnen de stedelijke structuur.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 met wijzigingen vastgesteld. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels, die een directe doorwerking hebben naar gemeentelijke (bestemmings)plannen.

Voor het project “Centrum Oost 2” gelden de regels, zoals genoemd in artikel 4 van de Verordening. De projectlocaties zijn gelegen binnen de bestaande stedelijke structuur en kunnen worden getypeerd als een ontwikkeling (maatschappelijk) binnen het bestaand stedelijk gebied.

Tevens passen de voorgestane ontwikkelingen binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

Conclusie

De ontwikkelingen voldoen aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening ruimte 2014. Beide locaties zijn gelegen binnen bestaande stedelijke structuur.

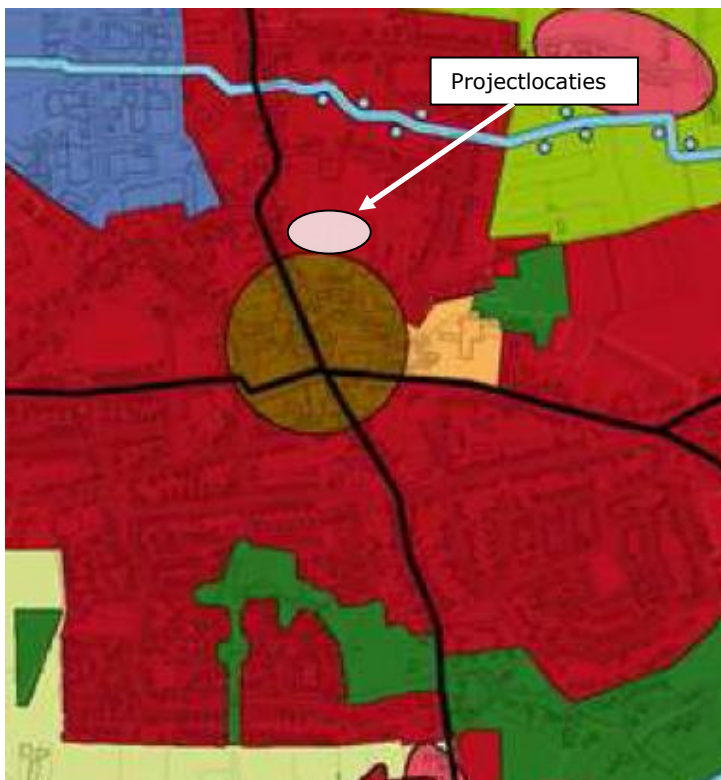
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

De structuurvisie Boekel is een visie op hoofdlijnen over de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Voor wonen is van belang dat wordt gebouwd voor de doelgroepen starters en senioren, mede om migratie, en daarmee teruggang van de bevolking tegen te gaan. Ook moet het huidige voorzieningenniveau gehandhaafd blijven.

Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet daarbij 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 te worden versterkt.

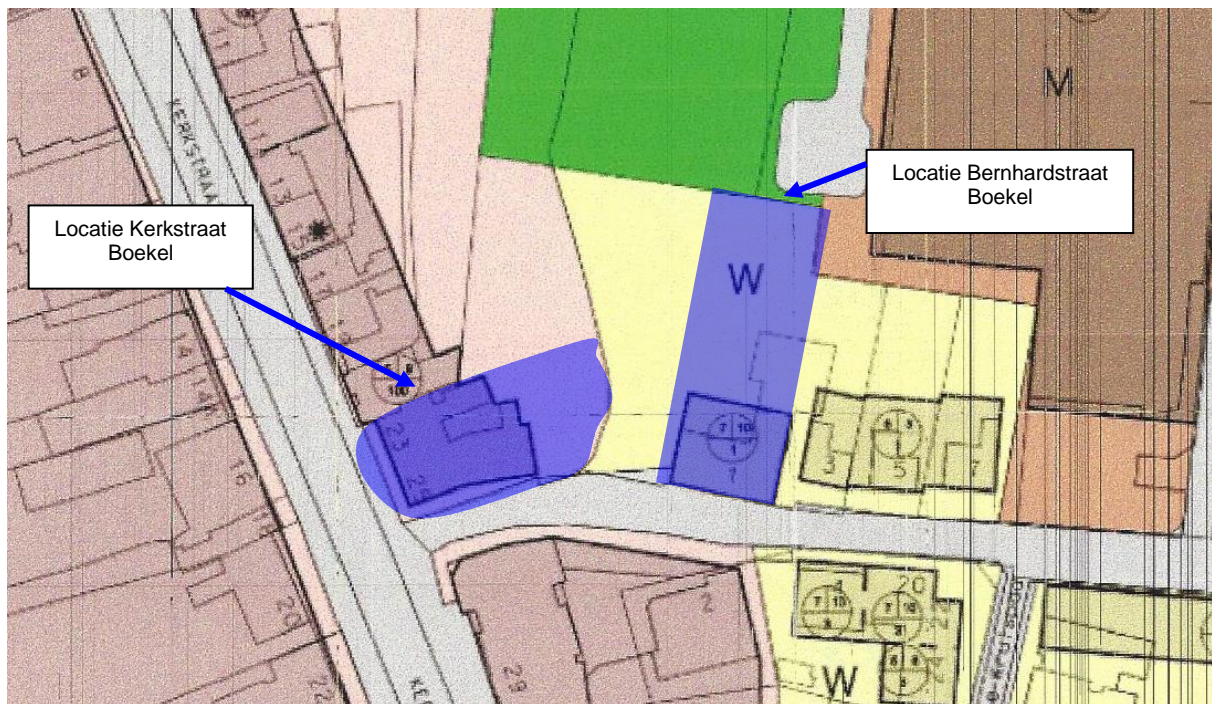
De ligging van de projectlocaties is op onderstaande afbeelding weergegeven.



3.3.2 Bestemmingsplan Kom Boekel 2007

Ter plaatse van de projectlocaties geldt het bestemmingsplan “Kom Boekel 2007”, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 december 2007, is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 september 2008 en onherroepelijk is geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 november 2009.

Op onderstaande uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan “Kom Boekel 2007” zijn beide locaties aangegeven.



Zoals onder 1.3 reeds vermeld past het initiatief niet binnen de regels, zoals die voor beide locaties gelden.

Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen passen niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Kom Boekel 2007". Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk de beoogde initiatieven te realiseren.

Om die reden wordt het bestemmingsplan "Centrum Oost 2" in procedure gebracht.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Eerder is door Bijvelds milieutechnisch onderzoek te Boekel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 23 mei 2004, projectcode 0204044). Het verkennende bodemonderzoek dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- visueel is geen verontreiniging waargenomen;
- in het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen;
- zowel in de bovengrond als in de ondergrond zijn verhoogde concentraties minerale olie aangetroffen boven de streefwaarde;
- er is een verhoogde concentratie zink aangetroffen, die als normaal kan worden beschouwd bij oudere gebouwen;
- in het grondwater zijn de gehalten aan cadmium en chroom verhoogd boven de streefwaarden aangetroffen, terwijl zink de interventiewaarde overschrijdt; deze gangbare verhogingen hebben geen consequenties;
- ten aanzien van het gebruik van het freatisch grondwater dient rekening te worden gehouden met een gebruiksbeperking.

In samenspraak met de gemeente is overeen gekomen dat in het kader van de omgevingsvergunning bouw als voorwaarde zal worden opgenomen, dat een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd ná de sloop van de aanwezige bebouwing en vóór de bouw van de nieuwe bebouwing.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit, de gebruiksbeperking ten aanzien van freatisch grondwater uitgezonderd, geen belemmering voor de bestemming Wonen.

Ná de sloop van de aanwezige bebouwing en vóór de bouw van de nieuwe bebouwing zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Bij eventuele toekomstige afvoer van mogelijk overtollige grond dient men altijd rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

De projectpercelen zijn gelegen in de onderzoekszone van meerdere wegen, te weten de Kerkstraat en de Bernhardstraat.

De Kerkstraat is een doorgaande weg door Boekel ten westen van beide locaties. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 50 kilometer. De weg is voorzien van geluidreducerende betonstraatstenen.

De Bernhardstraat is een wijkontsluitingsweg aan de zuidzijde van beide locaties. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 30 kilometer. Desondanks is vanwege de verkeersintensiteit en/of ligging in combinatie met wegdekverharding (elementenverharding) de Bernhardstraat mogelijk toch relevant en in het kader van een goede ruimtelijke ordening derhalve betrokken bij het onderzoek. Beoordeeld dient te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door Jansen Raadgevend Adviseurs te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het initiatief op beide percelen Kerkstraat 23-25 en Bernhardstraat 1, beiden te Boekel (rapportage d.d. juli 2015, project 815.560/54.280/RA1).

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in wet Geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Uit het onderzoek is gebleken, dat de geluidsbelasting van de west- en zuidgevel van het appartementenblok de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, zodat een ontheffing (hogere grenswaarde) dient te worden aangevraagd.

In het onderzoeksrapport is al opgemerkt dat de toepassing van (bron- en overdrachts-)maatregelen, met als doel de geluidbelasting op de gevels van de woningen terug te brengen tot tenminste 48 dB, onvoldoende doeltreffend zal zijn.

In de Wet geluidhinder wordt een voorkeur uitgesproken, waarin de haalbaarheid van de maatregelen moet worden onderzocht. Deze volgorde is:

1. bronmaatregelen;
2. overdrachtsmaatregelen (schermen, wallen);
3. maatregelen bij de ontvanger (ontheffing en gevelisolatie).

Om een ontheffing te kunnen verlenen zonder of met minder vergaande maatregelen moet worden beoordeeld of er overwegende bezwaren zijn overeenkomstig de hoofdcriteria, die worden genoemd in de Wet geluidhinder. Deze hoofdcriteria zijn:

1. stedenbouwkundige overwegingen;
2. landschappelijke overwegingen;
3. financiële overwegingen;
4. verkeers- en vervoerskundige overwegingen.

Zoals in het onderzoeksrapport is aangegeven is het plaatsen van schermen in een stedelijke situatie niet wenselijk, heeft de initiatiefnemer geen invloed op de verkeerskundige aspecten en heeft daarmee een nadere financiële beschouwing niet plaatsgevonden.

Gezien het vorenstaande, waarbij is geconcludeerd dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient voor de appartementen op de hoek van de Kerkstraat en de Bernhardstraat te worden verzocht om een hogere grenswaarde.

Deze procedure dient gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden doorlopen. De ontwerp-ontheffing hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels van de woningen ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De woonfuncties zijn akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Voor de woningen geldt dat een onderzoek dient te worden gedaan naar eventuele maatregelen ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten als onderdeel van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting op de west- en zuidgevel van het appartementenblok de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Ten behoeve van de appartementen op de hoek van de Kerkstraat en de Bernhardstraat dient een ontheffing hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Voor de woningen zal wel moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering.

4.3 Externe veiligheid

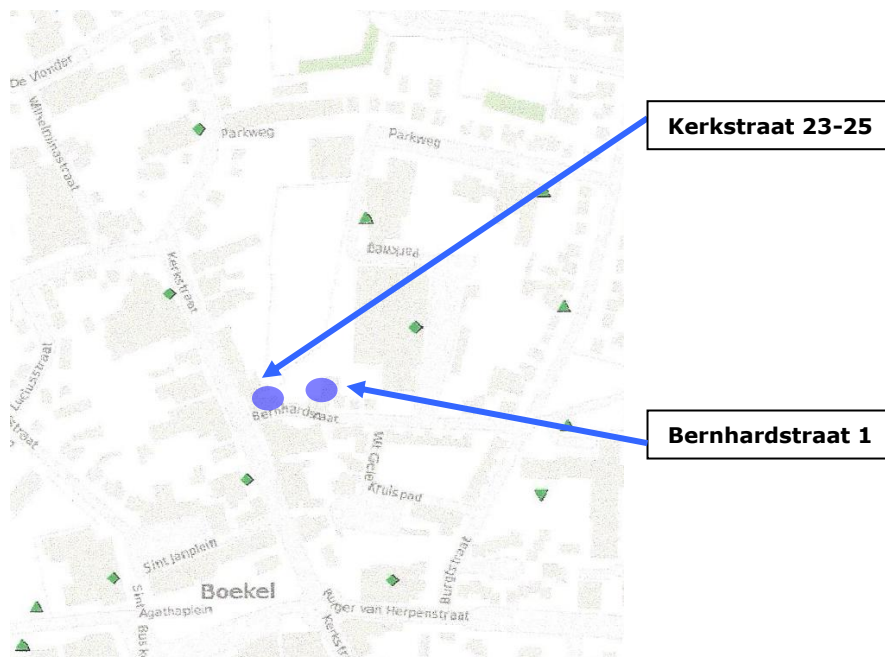
▪ Externe veiligheid en inrichtingen

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en electriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden.

Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.



Uit de risicokaart valt af te leiden dat geen sprake is van risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van de projectlocaties waarmee rekening dient te worden gehouden.

▪ **Vervoer gevaarlijke stoffen**

In de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) wordt de externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geregeld.

Binnen de gemeente Boekel is geen sprake van aangewezen routes gevaarlijke stoffen. Hiermee zal het gebruik van de Kerkstraat en de Bernhardstraat als route voor gevaarlijke stoffen niet aan de orde zijn.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen en/of transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

▪ **Buisleidingen**

In de nabijheid van beide locaties is geen aardgasleiding aanwezig. De projectlocaties zijn niet gelegen binnen een invloedsgebied en/of 10^{-6} pr-contour.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van een buisleiding.

Uit de risicokaart blijkt het volgende:

- er is geen sprake van de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen in de (directe) omgeving van de projectlocatie;
- van risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen (brandbare vloeistoffen en brandbare gassen) is geen sprake.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze regelgeving is verwerkt in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriele regelingen. Een inhoudelijke toetsing moet plaatsvinden als er sprake is van een nieuwe situatie, een uitbreiding of een wijziging.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- A. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- B. Een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- C. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- D. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het begrip “niet in betekende mate (NIBM)” is uitgewerkt in het Besluit Niet in Betekende Mate en de Regeling Niet in Betekende Mate. Met de vaststelling van het NSL is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 %.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft.

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien de voorgestane initiatieven zich uitstrekken over twaalf woningen, dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt en er voor het overige geen veranderingen plaatsvinden, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan het 3%-criterium.

Conclusie

Gezien het vorenstaande hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

▪ Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van de projectpercelen is geen agrarisch bedrijf aanwezig als gevolg waarvan geen sprake is van invloed is op een geurgevoelig object.

▪ Niet-agrarische bedrijvigheid

In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te worden aangebracht, de zogenoemde milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing. In deze brochure wordt een onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

De directe omgeving van beide projectpercelen kan door de afwisseling van woningen, winkels en maatschappelijke functies worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'.

In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. Daarmee mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden gereduceerd.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Daarbij zijn de 'gecorrigeerde' richtafstanden aangehouden. Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Julianastraat 6	Detailhandel	0	135
Bernhardstraat 11	Sporthal	10	15
Parkweg	School	0	145

Uit voorgaande blijkt dat in algemene zin bij beide projectpercelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende bedrijven met de bouw van de woningen niet worden geschaad.

Daarmee kan voor deze planwijziging een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van de projectpercelen zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.7 Water

De locaties liggen binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas.

Maaiveld

Het maaiveld van de kom Boekel is gelegen op een niveau variërend tussen 19,70 +NAP in het zuidoosten tot 14,50 +NAP aan de westelijke rand. Het gemiddelde maaiveldpeil ter plaatse van de locatie Kerkstraat / Bernhardstraat bedraagt 15,80 +NAP.

Bodemopbouw

De bodem in de kern kenmerkt zich als hoge zware enkeerdgrond. De profielopbouw blijkt uit diverse boringen in het verleden uitgevoerd voor diverse projecten en kenmerkt zich door een dunne humeuze bovengrond met een leemarme fijne zandondergrond. Grof zand en grindlaag beginnen tussen 0,60 en 1,20 m minus maaiveld. Uit boringen bij diverse projecten in het recente verleden zoals herinrichting centrum, nieuwbouw basisschool Octopus en het zorgpark St. Petrus blijkt de infiltratie redelijk tot goed.

Afkoppelkansenkaart

In samenwerking met de gemeente Boekel is een afkoppelkansenkaart opgesteld. De conclusies staan beschreven in het rapport 'Kansen voor duurzame vormen van hemelwaterverwerking' van 28 oktober 2002. In deze studie zijn mogelijkheden (kansen) van een alternatieve hemelwaterverwerking bestudeerd. De studie is uitgevoerd voor onder meer de kern Boekel.

De afkoppelkansenkaart moet ruimtelijk inzicht bieden waar kansen liggen binnen de bebouwde omgeving van Boekel voor het afkoppelen van hemelwater van de riolering. Daarnaast biedt de kaart ruimtelijk inzicht waar de kansen liggen ten aanzien van alternatieve hemelwaterverwerking bij stedelijke uitbreidingen in de directe omgeving van de kernen.

Uit de afkoppelkansenkaart voor Boekel blijkt dat het gebied Kerkstraat / Bernhardstraat zich enkel leent voor infiltreren in de bodem.

Watersysteem

Uit het waterplan blijkt dat het plangebied in een zone ligt waar het grondwatersysteem is gekarakteriseerd als intermediair gebied. De grondwatertrap ter plaatse is VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 80 cm of meer beneden maaiveld ligt. Aldus kan gesteld worden dat een afdoende drooglegging van de beoogde bouwwerken mogelijk is. Doordat het vrijkomende regenwater wordt geïnfilteerd in de bodem zijn de gevolgen voor het grondwaterniveau nihil.

Voor de locatie Kerkstraat / Bernhardstraat is de grondwatertrap VII, de gemiddelde hoogste grondwaterstand >80cm en de drooglegging als goed gekwalificeerd.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Evenmin zijn de projectlocaties gelegen in een attentie- of grondwaterbeschermingsgebied.

Hemelwater

De totale verharde oppervlakte in de bestaande situatie bedraagt respectievelijk circa 607m² bebouwd en circa 103m² verhard. In de nieuwe situatie betreft dit respectievelijk circa 613m² bebouwd en circa 745m² verhard. De verharding neemt daarmee toe met circa 648m².

Met behulp van de HNO-tool van het waterschap is de benodigde bergingscapaciteit berekend. Hierbij is uitgegaan van afkoppeling van de toename aan verharding.

De benodigde berging voor een regenbui van T=10+10% bedraagt circa 25,5m³.

In het kader van het bestemmingsplan kom Boekel is voor de locatie Kerkstraat / Bernhardstraat rekening gehouden met een toename van het aantal woningen met 9. Dit extra aanbod wordt via het bestaande stelsel afgevoerd naar het lozingspunt van het waterschap aan de Erpseweg.

Afvalwater

Het uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Bernhardstraat en de Kerkstraat geloosd worden.

Materialen

Tot slot zullen overeenkomstig de eis van het waterschap geen uitlogende materialen worden toegepast.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het initiatief.

4.8 Verkeer

4.8.1 Verkeer

In beide gevallen treedt er ten opzichte van de bestaande ontsluitingen op de Bernhardstraat geen wijziging plaats.

Het initiatief voorziet in het toevoegen van een 9-tal woningen (Bernhardstraat 1 is reeds een woning en ter plaatse van Kerkstraat 23-25 zijn twee bovenwoningen mogelijk). De realisatie van één woning geeft maximaal 10 motorvoertuigen per etmaal, waarmee maximaal sprake zal zijn van 90 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Bernhardstraat nauwelijks beïnvloeden, omdat het slechts 7% betreft van de huidige intensiteit op de Bernhardstraat.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de woningen op de Bernhardstraat zal leiden tot een onevenredige belasting ervan.

4.8.2 Parkeren

Het totale aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied en op eigen terrein moet voldoen aan de CROW-richtlijnen. Ten behoeve van de 12 woningen dienen door de initiatiefnemer 21 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

Hiervan worden er 11 aangelegd op het perceel van de appartementen en 6 op de inritten van de woningen. Er resteert een behoefte van 4 parkeerplaatsen. Door het aanleggen van deze parkeerplaatsen op gemeentegrond achter de woningen kunnen 3 geplande parkeerplaatsen ter plaatse niet worden aangelegd, zodat in totaal nog 7 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Ook de ontsluitingsweg hiervoor dient ten behoeve van het parkeren door de initiatiefnemer te worden aangelegd.

Ontsluitingsweg en parkeerplaatsen op gemeentegrond dienen te voldoen aan het door de gemeente vastgelegde programma van eisen en worden na gereedkoming overgedragen aan de gemeente.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering de uitvoering van het plan.

4.9 Flora en Fauna

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

Door IJzerman advies te Tilburg is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het projectterrein te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 20 juli 2015, nummer 2015415).

De quickscan, die als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan "Centrum Oost 2" en daarmee gelijktijdig ten behoeve van de ontwikkeling van de 12 woningen op de projectlocaties.

Uit de quick scan flora en fauna blijkt het volgende:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of de EHS.
Een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden geduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkeling niet in gevaar gebracht.
Wel is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke te doen om het doden ervan te voorkomen. Hierbij moet worden gedacht aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige strikt beschermde soorten is niet vereist vanwege het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden werkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde quick scan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de beoogde woningen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

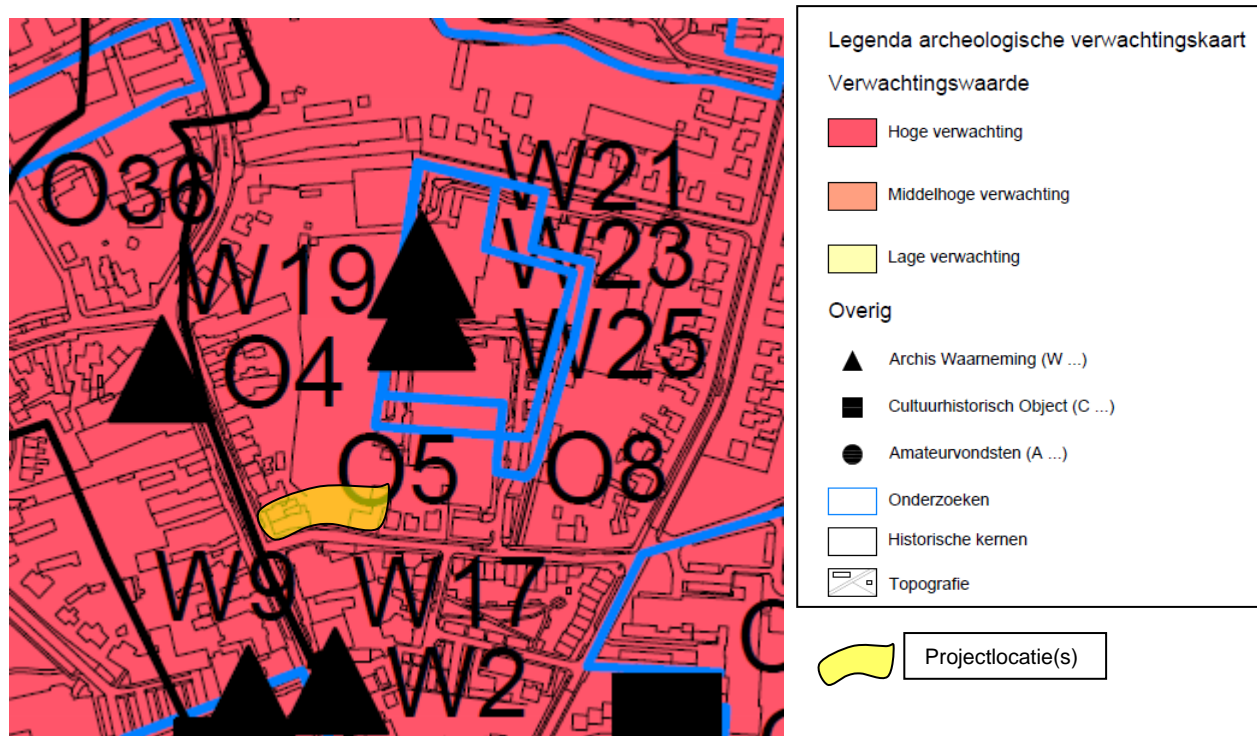
De Wet op de archeologische monumentenzorg, gericht op een betere bescherming van het archeologisch erfgoed, bepaalt dat elke gemeente over een eigen archeologiebeleid dient te beschikken.

De algemene uitgangspunten van deze wet laten zich als volgt vertalen:

- gestreefd dient te worden naar behoud in situ van de archeologische waarden;
- de verstoorder betaalt;
- zorg dragen voor verankering van archeologie in ruimtelijke plannen.

Ter uitvoering van het bepaalde in genoemde wet heeft de gemeente het archeologiebeleid voor de gemeente Boekel opgesteld.

Daartoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld, die inzicht geeft in het archeologisch erfgoed van de gemeente. Daaruit kan worden afgeleid dat het projectperceel is gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde.



Omdat het gebied gelegen is in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, is door ArchoPro een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Conclusie en Advies

Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de beoogde woningen.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de woningbouw ter plaatse van de percelen Kerkstraat 23-25 en Bernhardstraat 1 te Boekel.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

5.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt een uitleg gegeven bij die bestemming waarvoor dit noodzakelijk is. Niet alle bestemmingen zijn hier beschreven, wanneer de bestemming niet beschreven is, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Verkeer

In deze bestemming zijn de verkeers- en parkeervoorzieningen opgenomen, evenals ondergeschikte voorzieningen.

Wonen

De tot wonen bestemde gronden zijn bedoeld voor gestapelde en vrijstaande woningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maatvoering opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Centrum Oost 2” heeft met ingang van 24 september 2015 conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Er is één inspraakreactie ingekomen.

Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan diverse diensten en instanties. De ontvangen vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassingen van het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, lid 1, van de Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2a van de Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten.

Op basis van artikel 6.12, lid 2a, van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht, omdat de gemeente en de eigenaar / initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.