

A photograph of a rural landscape, likely a farm or village, with a fence in the foreground and trees in the background. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The sky is bright and cloudy, and the ground is covered in grass and some small bushes. In the distance, there are several buildings, possibly houses or farmhouses, surrounded by trees.

BESTEMMINGSPLAN

De Run, Boekel

Gemeente Boekel



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
PAND 9
Van Heemstraweg West 9
5301 PA Zaltbommel

Correspondentie adres:
Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

BESTEMMINGSPLAN

De Run, Boekel

Gemeente Boekel

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Bijlage bij de Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

31 oktober 2017

Datum vaststelling:

P.M.

Projectgegevens:

BOE018_C.VBP.V1_Toelichting.docx

BOE019_C.VBP.V1_Regels.docx

Verbeelding_BPHBOEKDeRunBoekel-VA01_29okt2017.pdf

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBOEKDeRunBoekel-VA01

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

De Run, Boekel

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
2	Het plan	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	6
3	Beleidsaspecten	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk en regionaal beleid	14
3.3	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4	(Milieu)Planologische aspecten	19
4.1	Bodemonderzoek	19
4.2	Water	20
4.3	Bedrijven en Milieuzonering	21
4.4	Geluid	21
4.5	Flora en Fauna	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	23
5	Juridische planopzet	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Artikelsgewijze toelichting	27
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	32

Bijlagen bij de toelichting

- A. Stedenbouwkundig plan met mogelijke verkaveling 1:2000, NieuwBlauw, juni 2017
- B. Verkennend Bodemonderzoek De Run te Boekel, Geofox-Lexmond, 9 juni 2006, projectnummer 20061162/WWIJ
- C. Actualiserende waterparagraaf De Run te Boekel, Aeres Milieu, 29 mei 2017, projectnummer AM17028
- D. Bedrijven en milieuzonering De Run te Boekel, Windmill, 23 juni 2017, rapportnummer: P17.025.01-01
- E. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï Woningbouwplan De Run gelegen aan de Runstraat te Boekel, Windmill, 23 juni 2017, rapportnummer: 17.025.02-01
- F. Quicksan natuurwetgeving woningbouwproject De Run te Boekel, Aeres Milieu, 3 april 2017, projectnummer: AM17028
- G. Stikstofdepositie onderzoek De Run te Boekel, Windmill, 20 juni 2017, rapportnummer 17.025.03-01
- H. Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Becker & Van de Graaf, mei 2016 en juni 2006
- I. Inventariserend Veldonderzoek, karterende en waarderende fase, Becker & Van de Graaf, 4 maart 2009
- J. Nota van beantwoording zienswijzen, NieuwBlauw, 31 oktober 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel is voornemens om op de locatie De Run de bouw van circa 130 woningen en 30 zogenoemde eco-woningen mogelijk te maken. Binnen het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied De Run is gesitueerd aan de zuidoostzijde van de kern. Momenteel is de locatie grotendeels onbebouwd en wordt het gebruikt voor agrarische doeleinden en voor een deel door het Ecodorp (op basis van een tijdelijke vergunning). Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de bebouwing aan de Runstraat/Bergstraat, aan de noordzijde door het voormalige MOB-complex, dat vroeger werd gebruikt als opslagplaats ten behoeve van vliegbasis Volkel en later gebruikt werd door de plaatselijke motorsportclub. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door steilranden met daarachterliggende boscomplexen en in zuidelijke richting grenst het plangebied aan het open landschap van het buitengebied en wordt het begrensd door de bestaande waterloop.

In het plangebied is reeds woningbouw mogelijk; het plangebied en het noordelijker gelegen MOB-terrein heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Run/MOB-complex' in 2010 de bestemming wonen gekregen.



Ligging planlocatie (wit omlijnd), bron: Google Maps

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Run/MOB-complex'. Dit bestemmingsplan is op 25 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel.

Het plangebied van het vigerende bestemmingsplan betreft naast het plangebied van het voorliggende plan eveneens het MOB-terrein, een voormalige opslagplaats van militair materieel (mobilisatie complex), en de percelen ter plaatse van de overgang tussen de Bergstraat en de Runstraat waar in het vigerende plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de bouw van twee woningen.

Omdat de gemeente zowel in aantal als typologie andere woningen wil toestaan dan in het vigerende plan mogelijk is is een het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidig gebruik

Binnen het plangebied is momenteel geen permanente bebouwing aanwezig. Het plangebied is in gebruik voor agrarische doeleinden en voor tijdelijke woningen die behoren bij het ecodorp.



Foto Bergstraat, entree plangebied De Run

2.1.2 Bebouwingstypologie

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

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



Foto Mezenlaan-Nachtegaallaan

Aan de noordoostzijde grenst het plangebied, direct ten noorden van het geprojecteerde ecodorp, aan een voedselbos.

2.1.3 Ontsluiting en parkeren

De planlocatie ligt ten zuidoosten van het centrum van Boekel. De locatie wordt op twee plekken ontsloten door de Bergstraat en de Runstraat die in elkaars verlengde liggen. Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Boekel. Ter hoogte van het plangebied loopt de Runstraat in zuidelijke richting naar Gemert. Deze weg sluit uiteindelijk aan op de N605.

In noordelijke richting gaat de Bergstraat richting het centrum van Boekel over in de Kerkstraat. In het centrum van de kern komt deze weg uit op het centrale Sint Agathaplein. Hier komen ook de Kerkstraat vanuit het noorden, de Kennedystraat (vanuit het westen) en de Rutger van Herpenstraat (vanuit het oosten) samen. Deze wegen vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern. De overige wegen binnen Boekel bestaan voornamelijk uit woonstraten.

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

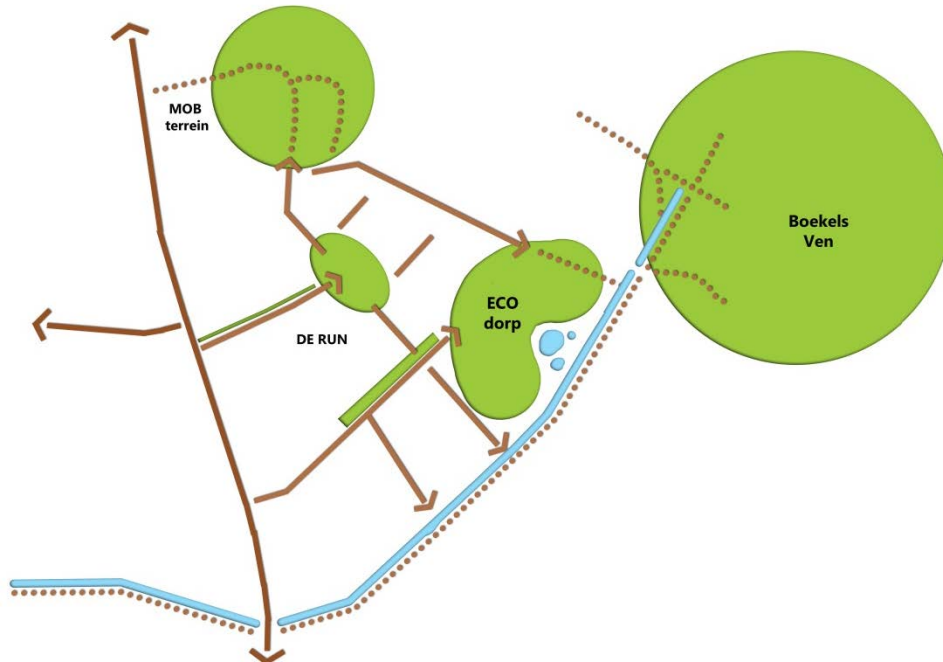
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Bouwinitiatief

Op de planlocatie zullen circa 130 woningen en 30 ecowoningen toegevoegd worden aan het plangebied.

Structuur

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de kern Boekel op de overgang van het open agrarisch gebied en sluit aan op het bosgebied van Boekels Ven-Boschberg. Een unieke woonlocatie gelegen aan de boszone en waterlopen met op loopafstand aantrekkelijke recreatieve gebieden.



Ruimtelijke visie (NieuwBlauw)

Voor de structuur van het plan zijn de routes en zichtlijnen naar het open agrarische gebied bepalend geweest.



Stedenbouwkundige structuur

De nabijheid van de openheid van het landschap ten zuidoosten van het plan en de beslotenheid van het bosgebied aan de noordzijde wordt, vooral aan de randen van het plangebied, goed ervaren door zichtlijnen naar buiten en groengebieden die een verbinding vormen van het omliggende landschap en het woongebied.

De diverse groenplekken in het plangebied worden door de nieuwe structuur aan elkaar gekoppeld waardoor er een aaneenschakeling van diverse groenplekken en zones wordt gerealiseerd die tevens ingericht kunnen worden als speelplekken in de wijk.

De sfeer van de wijk wordt bepaald door de ruime en groene profielen en groene plekken in de wijk, met als doel de landelijke sfeer in de woonomgeving voelbaar te maken.

Bebouwing

In het plangebied zullen diverse woningtypologieën worden gebouwd. Grotendeels zullen de woningen bestaan uit een mix van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen bestaande uit tweelagen met een kap. Bij de entree van de wijk kan een appartementencomplex worden opgericht dat in verschijningsvorm aansluit bij de overige bebouwing en eveneens bestaat uit tweelagen met een kap.

Naast reguliere woningbouw zijn eveneens een meer experimentele woningtype mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan, te weten; ecowoningen in het deel van het plangebied wat beschreven is als ecodorp.



Stedenbouwkundig plan met mogelijke verkaveling (zie voor een weergave op schaal bijlage A)

Ecodorp

Een unieke plek in het plangebied is het ecodorp. Een zelfvoorzienend gebied met extra aandacht voor ecologie zowel in bouwstijl, materialen als zelfredzaamheid. Het ecodorp bestaat uit ecowoningen en bij ecowoningen behorende gebouwen en voorzieningen zoals: een gemeenschapsgebouw, multifunctionele gebouwen ten behoeve van maatschappelijke en culturele voorzieningen, een ruimte voor een 'artist in residence' (een tijdelijke woon- en werkplek voor een kunstenaar waardoor de kunstenaar kennis kan maken met duurzame materialen en een duurzame samenleving), een windmolen, voorzieningen ten behoeve van de kweek en bereiding van voedsel in de vorm van een polydome en parkeerplaatsen.

Ook zal een voedselbos en permacultuurtuin waarbij een duurzame en eetbare omgeving ontwikkeld wordt onderdeel uitmaken van het ecodorp. Alle gemeenschappelijke gebouwen worden gebouwd volgens dezelfde ecologische uitgangspunten als de ecowoningen.

In het plangebied is de bouw van 30 ecowoningen mogelijk. De woningen bestaan uit natuurlijke materialen en zijn zoveel mogelijk onafhankelijk van nutsaansluitingen en riolering.

In het noorden van het bouwvlak waar de ecowoningen geplaatst kunnen worden, is ruimte voor één of meerdere boomhutten die als boomhuttenhotel gebruikt zullen worden. Tussen de boomhutten wordt minimaal 6 meter afstand gehouden.

Duurzaamheidsaspecten

In het plan zal aandacht zijn voor duurzaamheidsaspecten. Zo zal er in het plan ruimte zijn voor het bouwen van een ecodorp waarbij, zoals hierboven is beschreven, een duurzame en eetbare omgeving ontwikkeld zal worden. Ook buiten het ecodorp zal duurzaamheid een thema zijn in de wijk: er zullen geen gasaansluitingen aangelegd worden.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De nieuwe woonwijk zal worden ontsloten op de Bergstraat en Runstraat. Er zullen geen wijzigingen aangebracht worden aan de wegenstructuur in de omgeving van het plangebied. De toename van verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich mee zal brengen kan goed afgewikkeld worden via de Runstraat en Bergstraat.

Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient altijd voldoende gegarandeerd te zijn. Voor de berekening van het parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit de CROW-methodiek (CROW, publicatie 317, oktober 2012). Hierbij is de gemiddelde norm (van minimale en maximale benodigde parkeerplaatsen) gehanteerd.

Parkeren zal zowel op eigen terrein als op de openbare weg opgelost worden. Hierbij wordt uitgegaan van de onderstaande normen. Bij deze normen is uitgegaan van de normen voor koopwoningen. De norm voor huurwoningen is lager. Hiermee is voldoende parkeerruimte in elke verhouding huur/koop gegarandeerd.

Parkeernormen			
Woningtypologie	Parkeernorm	Parkeerplaatsen op eigen terrein per woning	Parkeerplaatsen in openbaar gebied per woning
Vrijstaand	2,3	2,0	0,3
Twee-aaneen	2,2	1,0	1,2
Aaneengebouwd	2,0	0	2,0
Gestapeld	2,0	1,0	1,0

Ecowoningen	2,0	2,0	0
-------------	-----	-----	---

In de onderstaande tabel 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	Parkeer-norm (gem)	Benodigd aantal parkeerplaatsen (gem)	Parkeerplaatsen op eigen terrein	Parkeerplaatsen in openbaar gebied
Vrijstaand	32	2,3	73,6	64	9,6
Twee-aaneen	55	2,2	121,0	55	66,0
Aaneengebouwd	25	2,0	50,0	0	50,0
Gestapeld	17	2,0	34,0	17	17,0
Ecowoningen*	30	2,0	60,0	60	0,0
Totaal benodigde parkeerplaatsen	159	10,5	338,6	196	142,6

*) aanname: in CROW zijn deze woningtypologieën niet opgenomen.

Op de mogelijke verkaveling zijn 147 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en 196 op eigen terrein ingetekend.

Uit bovenstaande berekening blijkt dat er minimaal 318,6 parkeerplaatsen nodig zijn voor het plan en er ruimte is voor 323 parkeerplaatsen. Parkeren kan dus goed opgelost worden binnen de grenzen van het plangebied.

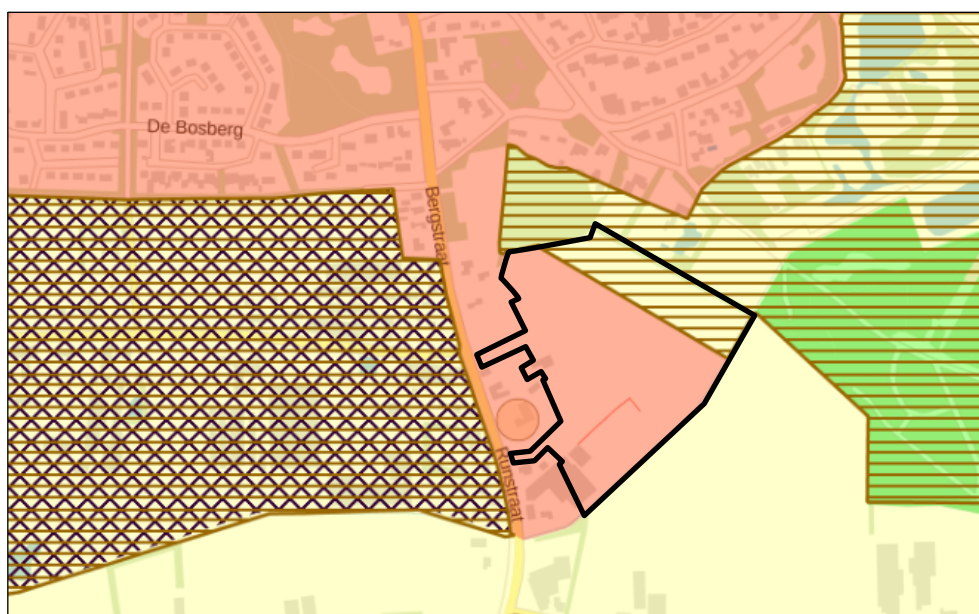
3 Beleidsaspecten

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

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Verordening Ruimte

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



Uitsnede Kaart Verordening Ruimte (plangebied omlijnd)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte deels aangeduid als 'Structuur-Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' en deels als 'Structuur-Gemengd landelijk gebied'.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied.

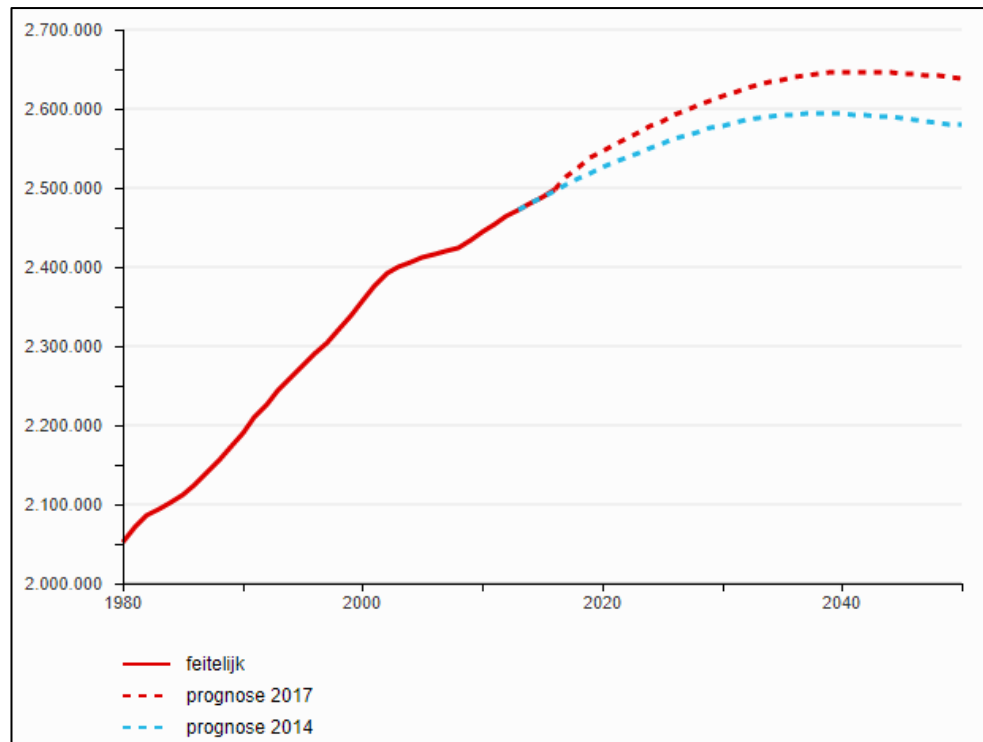
In het verleden is het bestemmingsplan De Run/MOB-complex vastgesteld. Hier is dus al woningbouw voorzien. De provincie is op de hoogte van het feit dat we hier met een nieuwe invulling bezig zijn. In het kader van het vooroverleg zullen we de uitwerking van het voornemen, het voorliggende bestemmingsplan, aanbieden voordat de officiële procedure wordt opgestart.

3.1.2 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. Vergeleken met de vorige provinciale prognose uit 2014 ligt de bevolkingsgroei hoger, wordt ook een hoger 'bevolkingsmaximum' bereikt en ligt het omslagpunt van groei naar krimp iets later in de tijd. Anno 2050 telt Noord-Brabant 60.000 inwoners meer dan in de prognose uit 2014 werd verwacht. De naar boven toe bijgestelde buitenlandse migratiesaldi vormen hiervoor de belangrijkste verklaring (70%). Een hogere natuurlijke aanwas – iets hogere geboorteaantallen en iets minder sterfte – draagt voor 30% bij aan dit verschil tussen beide prognoses.

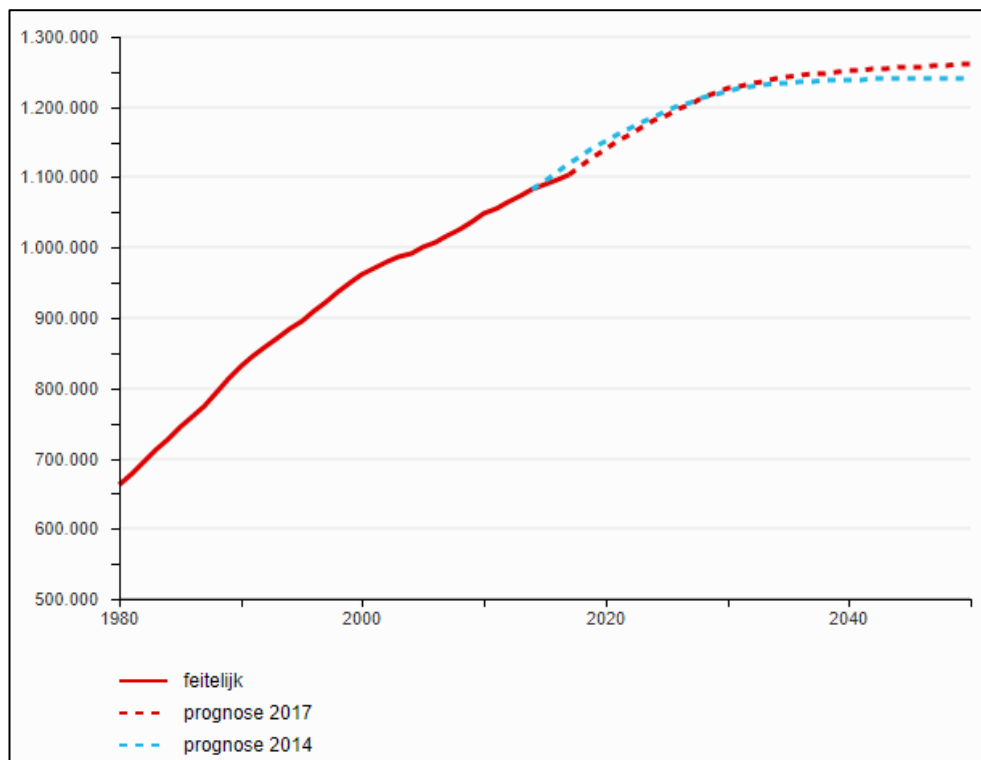


Bevolkingsomvang Noord-Brabant 1980-2050 (bron: Provincie Noord-Brabant)

Meer woningen nodig

De woningvoorraad bereikt eveneens een hoger maximum vergeleken met de vorige prognose. De hogere bevolkingsgroei speelt hierbij uiteraard een rol. Samen met de vergrijzing en de individualisering leidt dit 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, ruim 20.000 woningen meer dan de ramingen uit 20143. 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 onze provincie staan. De woningvoorraad blijft tot aan het einde van de prognoseperiode groeien, al vlakkt de groei in de loop van de prognoseperiode wel sterk af. Al met al wacht Brabant de

komende tijd nog een flinke woningbouwopgave, met een accent op de eerstkomende jaren. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met ruim 120.000 woningen moeten toenemen, gemiddeld genomen bijna 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.



Woningvoorraad Noord-Brabant 1980-2050 (bron: Provincie Noord-Brabant)

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.

Totalen per gemeente, 2017-2040									
Jaar:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Boekel	10.415	10.475	10.525	10.570	10.615	10.660	10.700	10.735	10.775
Jaar:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Boekel	10.810	10.845	10.875	10.910	10.940	10.960	10.985	10.995	11.010
Jaar:	2035	2036	2037	2038	2039	2040			
Boekel	11.020	11.020	11.015	11.005	10.995	10.975			

Indicatie bevolkingsomvang, 2017-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (vastgesteld mei 2017))

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 woningvoorraad	Prognose van de Woningvoorraad				Indicatie toename woningvoorraad	Groei-index
		2017	2025	2030	2035		
Boekel scenario 'hoog', incl. inloop woningtekort	4035	4520	4650	4710	4685	615	115,2
Boekel scenario 'laag', het huidige 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' (vastgesteld mei 2017))

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.

Conclusie

Het voorliggend initiatief sluit goed aan bij de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017.

3.2 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.2.1 Regionale Agenda Wonen (RAW)

De Regionale Agenda Wonen (RAW-A) van de regio Noordoost-Brabant uit december 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 Regionale Agenda Wonen is gebaseerd op de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2014. Begin 2017 is de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd (zie 3.1.2 van dit bestemmingsplan). De in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van eind 2017 te maken regionale woningbouwafspraken, zullen gebaseerd zijn op deze nieuwe prognose.

De ontwikkeling van de woningbouwvoorraad in Noordoost Brabant

Er is sprake van voorzichtige herstel van de woningbouw in de regio Noordoost Brabant. Hoewel er in 2016 een toename van de woningvoorraad te verwachten is die hoger ligt dan in voorgaand jaar, is de verwachting dat deze stijgende lijn zich niet zal doorzetten naar 2017.

De groei van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door de nieuwbouw van woningen. Op grond van het aantal in aanbouw genomen woningen, kan een inschatting gemaakt worden hoe de productie van nieuwbouwwoningen zich de komende tijd zal ontwikkelen. Inzoomend op de subregio's, zien we dat in Uden-Veghel e.o. en het Land van Cuijk de woningbouwproductie in 2016 en 2017 lager ligt dan in 2015. In de subregio 's-Hertogenbosch-Oss e.o. is de verwachting dat er in 2016 een stijgende lijn te zien is, en

in 2017 een dalende lijn. Nieuwbouw van woningen vindt daarmee in absolute aantallen als in het relatieve aandeel voor heel Noord-Brabant, grotendeels plaats in de subregio 'sHertogenbosch-Oss e.o. (zijnde ca 1.700 woningen en ca 68% in 2016).

Regionaal blijft voor de komende jaren de groei van de woningvoorraad met ca 1.000 woningen per jaar achter bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Uitgaande van de woningbehoefte zoals deze in de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 is geprognosticeerd. Dit betekent dat er kwantitatief een woningbouwopgave ligt. Om deze opgave in te kunnen vullen, is het van belang dat de woningbouwprogramma's kwalitatief op orde zijn en er voldoende flexibiliteit en realisme in de plancapaciteiten aanwezig is.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2016 t/m 2025 <small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-stallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen</small>							
SUBREGIO		UDEN-VEGHEL E.O.					
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgeve	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit ⁴⁾	harde plancapaciteit ⁴⁾
						<100%	<<100%
UDEN-VEGHEL E.O.	6.965	630	7.595	6.100	3.365	80%	44%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	4.390	460	4.850	4.350	2.365	90%	49%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.575	170	2.745	1.750	1.000	64%	36%
GEMEENTEN							
BOEKEL	540	50	590	320	240	54%	41%
LANDERD	550	40	590	465	305	79%	52%
SCHUNDEL	740	30	770	380	115	49%	15%
SINT-OEDENRODE	745	50	795	585	340	74%	43%
UDEN	2.015	100	2.115	2.120	715	100%	34%
VEGHEL	2.375	360	2.735	2.230	1.650	82%	60%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2006 t/m 2015

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannen niet al in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.

Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Woningbouwcapaciteiten en -opgaven (bron: Regionale Agenda Wonen Deel A, 2016)

In het voorliggende plan worden circa 150 woningen (130+20 ecowoningen) toegevoegd. Dit plan vervangt een plan waarin 53 woningen mogelijk gemaakt zijn en dit reeds in de capaciteit van de plannen was meegenomen. Effectief gaat het hierbij dus om de toevoeging van 97 woningen. In de regionale agenda is aangegeven dat van de 590 benodigde woningen er reeds 320 zijn opgenomen in plannen. Er is dus naast de bestaande plannen (zowel vastgesteld als nog niet vastgesteld) nog een behoefte aan 345 woningen. De toevoeging van 97 woningen is dus gewenst.

Conclusie

De Regionale Agenda Wonen (RAW) vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

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. Hieronder zijn, de voor dit bestemmingsplan, relevante onderdelen opgenomen.

Woningaantallen

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 onderscheiden doelgroepen. Daarnaast zorgt de afname van het gemiddeld aantal bewoners per woning ook voor extra druk op de woningmarkt. De huidige provinciale prognoses gaan uit van een benodigde woningbouwproductie voor de periode 2015 t/m 2024 van circa 600 woningen. Hierbij is aangetekend, dat de woningbouwproductie is opgehoogd in verband met een taakstelling voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen. Tot 2030 is het dus noodzakelijk tussen 900 en 1000 woningen te bouwen als uitbreidingsbehoefte en 100 woningen als vervanging van bestaande (oude) woningen.

Voor een deel van deze woningen (300) 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 word niet uitgesloten. Voor de voorziening in de behoefte aan sociale huurwoningen wordt nauw samengewerkt met corporatie PeelrandWonen. Voor overige huurwoningen worden ook andere partners gezocht.

Woningtypes

De vraag blijft zich de komende periode richten op goedkope en betaalbare koop- en huurwoningen. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de huurprijs, maar vooral naar de totale woonlasten. Nul op de meter woningen spelen hierin een belangrijke rol. Extra aandacht voor huurwoningen in de categorie boven de sociale sector is vereist. De groep inwoners, die in de fase zit tussen zelfstandig wonen en zorgbehoevend, wordt groter. Deze groep wil niet in een zorgcentrum wonen, maar wil wel zorg indien nodig. Daarom wordt gekeken naar innovatieve woonvormen, waar ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen met zorg op afroep en met zorg voor elkaar. Voor dergelijke gezamenlijk-wonen-projecten wordt ruimte gereserveerd, zoveel mogelijk nabij het centrum. Ook bij starters neemt de belangstelling voor huurwoningen toe. Bij starters die willen kopen bestaat voorkeur voor koopwoningen op kleinere percelen.

Conclusie

Het voorliggende initiatief sluit goed aan op de strategische visie.

3.2.3. Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans

De gemeente Boekel heeft in november 2009 een woonvisie opgesteld. Met deze Woonvisie wordt een antwoord gegeven op de vele vraagstukken vanuit de woningmarkt. Deze visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen. Ter voorbereiding van de woonvisie is onderzoek gedaan naar de woonwensen onder de bevolking van Boekel. Dit onderzoek werd uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen.

Voor het woningbouwprogramma 2010-2020 volgen hier de belangrijkste uitgangspunten die relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

- 400 woningen worden gepland (waarbij ruim 300 stuks als harde ondergrens geldt, voor het opvangen van vergrijzing en gezinsverdunning van de eigen bevolking).
- Er geldt een praktische verdeling over de kernen van circa 15% voor Venhorst en circa 85% voor Boekel.
- Bij nieuwbouw wordt normaal gesproken de bestaande verdeling circa 80% koop en circa 20% huur gehanteerd.
- Voor het toevoegen van seniorenwoningen geldt een voorkeur voor centrumlocaties, gelet op de nodige voorzieningen.
- Van de nieuwbouwproductie wordt gestreefd een aandeel van 50% voor senioren

geschikte woningen.

- Particulier initiatief tot levensloop bestendig wonen wordt gestimuleerd.
- Gelet op de verschillen tussen de woonkernen zal lokaal maatwerk worden toegepast wat betreft de verdere uitwerking van het programma. Factoren die hier een rol in spelen zijn onder andere de wensen van de bevolking en de beschikbaarheid van bouwlocaties. Er wordt gestreefd naar organische bouwprocessen: langzame groei met kwaliteit.

De woonvisie in relatie tot het plan

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan circa 150 woningen waarmee een deel van de geplande 400 woningen kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan geeft veel flexibiliteit in bebouwingmogelijkheden (typologie, grootte, doelgroep, verhouding huur/koop) waardoor het gebouwde programma goed kan aansluiten op de actuele behoefte aan woonruimte.

Conclusie

De Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en; indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Hieronder wordt nader gemotiveerd dat voldaan wordt aan deze voorwaarden.

Trede 1, actuele regionale behoefte

Zoals onder paragraaf 3.2.1 Regionale Agenda Wonen is opgenomen, vindt in regionaal verband afstemming plaats over de woningbouwopgave in de regio Noordoost Brabant. Dit jaar is de nieuwe bevolkingsbehoefte prognose, zoals die is uitgevoerd door de provincie, bekendgemaakt. In de onderstaande tabel is de geprognostiseerde ontwikkeling van het aantal huishoudens in Boekel opgenomen over de periode 2017 – 2026.

Geprognostiseerde ontwikkeling van het aantal huishoudens in Boekel 2017-2026										
Totalen per gemeente	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Boekel	3.965	4.025	4.070	4.135	4.200	4.230	4.300	4.345	4.385	4.420

Uit deze tabel blijkt dat het aantal huishoudens de komende tien jaar toeneemt met 455. Dit betekent feitelijk dus ook dat we de komende tien jaar zo'n 455 woningen moeten realiseren. Het voorliggende plan biedt ruimte voor zo'n 160 woningen. Kwantitatief hebben we hier voldoende ruimte voor. Tevens houden we met deze invulling nog voldoende flexibiliteit om in te spelen op andere woningbouw-opgaven die zich in de nabije toekomst voor gaan doen. Hierbij valt te denken aan herbestemming erfgoed, wonen met een zorgvraag etc.

Doordat de te realiseren woningbouwtypologieën veelal flexibel zijn, kan goed ingespeeld worden op de daadwerkelijke behoefte aan typen woningen. Zo kan er op veel plekken vrijstaand, twee aan een of gesloten gebouwd worden.

Elders in de regio wordt nog niet in deze behoefte voorzien. Dit heeft er hoofdzakelijk mee te maken dat inwoners van Boekel zich voornamelijk richten op de lokale woningmarkt. Onderling vindt er beperkt uitwisseling plaats in de regio. Dit betekent feitelijk dat jaarlijkse een beperkt aantal huishoudens onze gemeente verlaat, maar dat over het algemeen net zoveel huishoudens weer naar Boekel trekken.

Trede 2, bestaand stedelijk gebied

Op basis van het kaartmateriaal behorende bij de Verordening ruimte 2014, wordt geconcludeerd dat het grootste gedeelte van het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Voorheen gold hier het bestemmingsplan De Run/MOB-complex, dat ruimte moest bieden voor grote vrijstaande kavels. Inmiddels is gebleken dat de daadwerkelijke behoefte anders is. Middels het voorliggende plan wordt hier op ingespeeld.

De bebouwing volgt in het voorliggende plan de ruimtelijk-landschappelijke grens van bos en beek en rond hiermee de wijk ruimtelijk helder af. Er zijn geen andere locaties in het bestaande stedelijke gebied die ruimte bieden voor een dergelijk aantal woningen. De Run is dan ook de meest logische plaats om het voorliggende woningbouwprogramma te realiseren.

Trede 3, bereikbaarheid

Het gebied ligt net binnen de bebouwde kom. De ontsluiting van het gebied is prima op één van de hoofdwegen in Boekel. Deze wegen zijn prima geschikt om het verkeer door te geleiden. Door de beperkte toename qua aantal vervoersbewegingen zal dit geen problemen opleveren voor het Boekel-se wegennet.

4 (Milieu)Planologische aspecten

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

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

4.1 Bodemonderzoek

Het bureau Geofox-Lexmond bv heeft op 9 juni 2006 een verkennend bodemonderzoek (projectnummer 20061162/WWIJ) uitgevoerd op het grootste deel van de (ontwikkelings)locatie De Run te Boekel. Door middel van het verkennend onderzoek dient vastgesteld te worden of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe is de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie vastgesteld. De resultaten van dit onderzoek kunnen dan tevens gebruikt worden voor de noodzakelijke bouwvergunning van de woningen. De onderzoeksrapportage van Geofox-Lexmond is bijlage B aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Locatiegegevens

De onderzoekslocatie is ten zuidoosten van de woonkern Boekel gelegen en wordt globaal begrensd door het MOB-complex aan de Bergstraat (noordzijde), De Runstraat (westzijde), de sloot Zandhoeksche Loop (zuidzijde) en de woonpercelen aan de Nachtegaallaan en Mezenlaan (oostzijde). Het onderzoeksterrein is op dit moment grotendeels onverhard en in gebruik als akkerland (maïs).

Resultaten veldwerkzaamheden

Tijdens de veldwerkzaamheden is plaatselijk in zeer lichte mate bodemvreemd materiaal waargenomen in het bodemmateriaal, met name op het (zuid)westelijk deel van de onderzoekslocatie. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Resultaten grond- en grondwateronderzoek

In de grond is geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde gehalten gemeten. Plaatselijk is in het grondwater een matig verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. In de overige geanalyseerde grondwatermonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan metalen gemeten. De aangetoonde licht verhoogde gehalten betreffen met name de metalen cadmium, chroom, koper, nikkel en zink. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde gehalten gemeten.

Aangezien zink in een gehalte boven de tussenwaarde is aangetroffen, bestaat er formeel, op basis van de Wet bodembescherming, aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. De gemeente Boekel heeft geconstateerd dat in het grondwater in en rondom Boekel vaker verhoogde gehalten aan zware metalen worden gemeten, zelfs boven de tussenwaarde. Deze verhoogde gehalten aan zware metalen kunnen, aldus de gemeente Boekel, beschouwd worden als regionaal verhoogde achtergrondwaarden.

Conclusie

Het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek (bijvoorbeeld herbemonsteren peilbuis) is derhalve, in overleg met de gemeente Boekel, niet noodzakelijk.

Sinds 2006 hebben er geen verdachte activiteiten plaatsgevonden in het plangebied die de bodem hebben kunnen aantasten. De gemeente Boekel acht een actualisering van het bodemonderzoek daarom niet noodzakelijk.

Op grond van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Opmerking

Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zal het bodemonderzoek afgerond zijn voor het deel van het plangebied dat buiten het onderzoeksgebied valt van het verkennend bodemonderzoek van 9 juni 2006. De resultaten van het aanvullende onderzoek zullen aan deze paragraaf worden toegevoegd.

4.2 Water

Middels een uitgevoerd onderzoek gericht op de waterparagraaf is beoordeeld op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herindeling van het plangebied voor de waterhuishouding. In het waterhuishoudkundig onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Voor het plangebied is in het verleden een waterhuishoudkundig plan opgesteld door Geofox-Lexmond d.d. 30 september 2009. In 2015 heeft een planwijziging plaatsgevonden, waardoor de waterparagraaf geactualiseerd is door Aeres milieu.

Voor het gehele bestemmingplan neemt het verhard oppervlak met circa 28.400 m² toe. Het planvoornemen moet hydrologisch neutraal worden ontwikkeld, waardoor ter plaatse een compenserende voorziening moet worden gerealiseerd. Het hemelwater van de nieuwbouw wordt gescheiden gehouden van overig (afval)water. Ter plaatse wordt een ecodorp uitgebouwd waarin men duurzaam wil samenleven en zoveel mogelijk zelfvoorzienend wil zijn op het gebied van voedsel, energie en bouwen van woningen.

Er wordt een waterplan ontwikkeld waarin functies als wateropvang, wateropslag, drinkwaterfiltering/-verwarming, verwarming van water voor de viskwekerij, koeling van de woningen met water en de afvalwaterzuivering worden vervuld met principes uit de natuur. Door de grootte van het plan dient het hemelwater ter plaatse te worden verwerkt. In de oosthoek van het plangebied wordt één centrale bergings- en infiltratievoorziening gerealiseerd.

Door de vloerpeilen 10-20 cm boven het wegpeil aan te leggen is geen instroom te verwachten. Ter plaatse wordt voldaan aan de ontwateringsdiepte en is geen grondwateroverlast te verwachten.

Het onderzoeksrapport van Aeres Milieu d.d. 29 mei 2017 met projectnummer AM17028 is als bijlage C bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Middels een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden uit de VNG -publicatie: "Bedrijven en milieuzonering (versie 2009) bij de invulling het plan rekening moet worden gehouden.

De omgeving van de locatie wordt in de huidige situatie gekenmerkt door woonfuncties, en buitengebied met hier en daar agrarische bedrijvigheid. Op basis van de omliggende bestemmingen kan het plangebied als een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' worden getypeerd.

Het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich binnen de richtafstand van een veehouderij. Dit deel van het plangebied wordt echter ingericht met een waterpartij. De woningen binnen het plangebied zijn niet geprojecteerd binnen de richtafstand van de veehouderij. Op basis van "Bedrijven en milieuzonering" is sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Voor veehouderijen wordt echter in "Bedrijven en milieuzonering" een maximale richtafstand van 200 meter voor het aspect geur gehanteerd. Bij grote (intensieve) veehouderijen kan echter ook op een afstand van meer dan 200 meter van een veehouderij sprake zijn van geurhinder, waardoor niet zonder meer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De geuremissie van de varkenshouderijen aan de Zandhoek 5 en Leurke 5 heeft een omvang waardoor niet zondermeer kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen sprake is van geurhinder. Uit een berekening met het programma V-Stacks vergunning blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van geurgevoelige functies, op basis van de gebiedsvisie van de gemeente Boekel, aanvaardbaar wordt geacht.

Het onderzoeksrapport van Windmill d.d. 23 juni 2017 met rapportnummer P17.025.01-01 is als bijlage D bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Geluid

Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder naar de relevante verkeersbronnen uitgevoerd. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Runstraat, Bergstraat, Gemertseweg, Leurke, Zandhoek en de Peelstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied cumulatief meegenomen. De berekende geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Bergstraat, Gemertseweg, Leurke, Peelstraat en de Zandhoek bedragen ten hoogste 51,2 dB. Na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 46 dB en voldoet daarmee aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Runstraat bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 55,0 dB ter plaatse van één beoogde woning. Na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 50 dB en voldoet daarmee niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt ruimschoots gerespecteerd. Ter plaatse van alle overige woningen binnen het plan wordt ook vanwege de Runstraat de voorkeurswaarde van 48 dB gerespecteerd.

Om de geluidbelasting vanwege de Runstraat te reduceren zijn mogelijke maatregelen

onderzoek. Het treffen van maatregelen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en/of financiële aard.

Na het verlenen van hogere waarden overeenkomstig onderhavig akoestisch onderzoek, vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van de het plan.

Het onderzoeksrapport van Windmill d.d. 23 juni 2017 met rapportnummer 17.025.02-01 is als bijlage E bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Flora en Fauna

Ten behoeve van de planvorming is een quick-scan natuurwetgeving uitgevoerd. De quick-scan heeft tot doel om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De quickscan is uitgevoerd door middel van een veldonderzoek en een literatuurstudie.

Het meest nabij gelegen Natura-2000-gebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel' ligt op een afstand van ruim 14 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. De overige Natura 2000-gebieden liggen op nog grotere afstand. Gelet op deze grote ruimtelijke scheiding is het niet te verwachten dat de plannen enig effect hebben op de natuurwaarden in deze gebieden.

Het meest oostelijke deel van het plangebied grenst aan het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerkBrabant (NNB), bestaande uit het beheertype 'Droog bos met productie'. De realisatie van het plan zal leiden tot wat extra stikstofuitstoot. Hoogstwaarschijnlijk heeft dit geen negatieve effecten op het NNB omdat hier geen habitattypen voorkomen die gevoelig zijn voor verzuring en vermessing als gevolg van stikstofdepositie. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap, wetlands of overige beschermde natuurgebieden.

Binnen het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming (Wn) zijn beschermd. Het betreft algemeen voorkomende soorten (A-soorten) waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen, beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf ontheffing voor is verkregen. Wel geldt de zorgplicht. Om aan deze algemene zorgplicht te voldoen moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Voor de te dempen poel geldt dat deze buiten de periode waarin er eieren of larven van de bruine kikker en gewone pad aanwezig kunnen zijn, moet worden gedempt. Het dempen moet daarom plaatsvinden in de periode 1 augustus – 1 maart. In de te rooien ruigtevegetatie komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat niet om vogels waarvan het nest jaarrond is beschermd. Door struiken en bomen buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wn begaan.

Om verstoring van vleermuizen te voorkomen mag op een afstand van 10 meter vanaf de houtsingel in het noordelijk deel van het plangebied en nabij het bos ten noorden van het plangebied uitsluitend vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaaggerichte straatverplichting of amberkleurige UV-vrije led-armaturen.

In de vorig jaar gesloopte gebouwen bevonden zich mogelijk vleermuisverblijven. Door de sloop zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen en individuen van de vleermuis vernietigd. Deze mogelijke overtredingen zijn deels nog terug te draaien door ervoor te zorgen dat het plangebied zijn mogelijke functionaliteit voor deze vleermuissoorten terugkrijgt. Het is daarom gewenst om in de nieuwbouw minstens een achttal vleermuisverblijven aan te brengen die kunnen fungeren als kraam-, winter, zomer- en/of paarverblijf.

Het onderzoeksrapport van Aeres Milieu d.d. 3 april 2017 met projectnummer AM17028 is als bijlage F bij deze toelichting gevoegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de planvorming is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Ten behoeve van de stikstofdepositieberekeningen dient rekening te worden gehouden met de natura 2000-gebieden binnen een straal waarbinnen een relevante bijdrage vanwege het plan verwacht kan worden. De depositie is op de omliggende natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Uit de berekening blijkt dat vanwege het plan, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie berekend wordt van ten hoogste 0,00 mol N/ha/jaar. Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde. Een toename van 0,05 N/ha/jaar of minder is in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vergunningsvrij en derhalve ten allen tijde vergunbaar.

Het onderzoeksrapport van Windmill d.d. 20 juni 2017 met rapportnummer 17.025.03-01 is als bijlage G bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is de locatie als volgt beschreven: 'Het akkercomplex van Berkhoek en Peelstraat is een landschappelijk en cultuurhistorisch fraai ensemble, bestaande uit open akkers, omringd door een krans van kleine weilanden en de lintbebouwing van de beide buurtschappen. Aan de oostkant ligt een bebost voormalig stuifzand.'

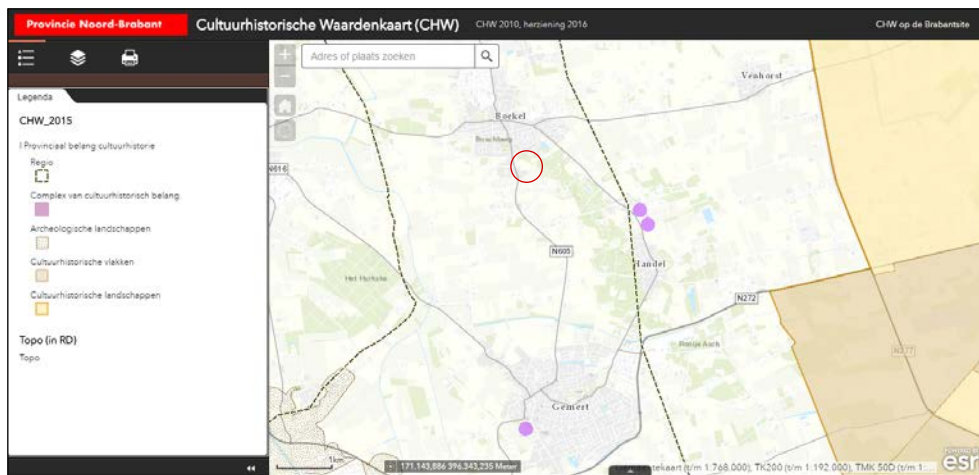
'Het akkercomplex van Berkhoek is grotendeels als bouwland in gebruik. Het wordt aan drie zijden omgeven door ijle lintbebouwing van de buurtschappen Berkhoek en Peelstraat en kan dus als een kransakker beschouwd worden. Het akkercomplex heeft een herkenbare bolling en oorspronkelijke randen. Langs de bebouwing ligt een smalle strook met huisweiden. Aan de oostkant bevindt zich een voormalig stuifzandgebied, dat al in 1850 grotendeels was vastgelegd door bos.

Als waarden en kenmerken worden op de Cultuur Historische Waardenkaart de volgende punten genoemd:

- Het open akkercomplex met bolle ligging en esdek
- De zone met kleine huisweiden
- Het (micro)reliëf
- De lintbebouwing van Berkhoek en Peelstraat
- De beboste stuifzandzone

De genoemde strategie bij dit gebied luidt:

- Behoud of ontwikkeling met behoud van waarden/kenmerken



Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord Brabant met de planlocatie rood omcirkeld
(bron: <http://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1dab0b45b3234ffa8090a4bc8ae06f8>)

In of nabij het plangebied is geen sprake van een complex van cultuurhistorisch belang, archeologische landschappen, cultuurhistorische vlakken en/of cultuurhistorische landschappen.

4.7.2 Archeologie

In een eerdere planfase is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied.

Inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase

Door het bureau Becker & Van de Graaf is in mei en juni 2006 een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Bergstraat in Boekel, gemeente Boekel. In het kader van dit IVO zijn een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage H).

Uit de resultaten van beide onderzoeken blijkt dat het plangebied in een uitblazingsdal voor een dekzandrug ligt. In de ondergrond liggen mogelijk afzettingen van de Maas, lokaal door beken verspoelde afzettingen van de Maas of een dun dekzandpakket. In het grootste deel van het plangebied komt een enkeerdgrond voor met een humeus dek (mogelijk een esdek) tussen 50 en 80 cm dik waaronder een vaaggrond of veldpodzol begraven ligt. In het zuiden en westen van het plangebied komen in enkele kleine gebieden gooreerdgronden voor. De aangetroffen diepe verstoringen (tot 150 cm) zijn mogelijk gerelateerd aan oude wegen en greppels.

Daarnaast kan worden gesteld dat de humeuze bovengrond verstoord is omdat daarin in vrijwel elke boring puin en baksteen voorkwam. Ook de aangetroffen vondsten zaten voornamelijk in de humeuze bovengrond en wijzen dus niet op mogelijke archeologische

resten in het gebied. De vondsten die in de B-horizont van boringen 13 en 21 zijn aangetroffen zijn te onbestemd om te kunnen spreken van een archeologische vondstlocatie.

Op basis van de resultaten van het IVO is vastgesteld dat in een groot deel het plangebied zowel de bodemopbouw als het archeologische niveau ongestoord is. Daarnaast is vastgesteld dat dit archeologische niveau bedekt is met een dik humeus dek (mogelijk een esdek) waardoor eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk beschermd zijn. Mede op grond van de lage boordichtheid is het mogelijk dat er in het plangebied nog archeologische resten aanwezig zijn. De exacte locatie en omvang van deze resten zijn echter onbekend. Geadviseerd wordt daarom een karterend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek of proefsleuven uit te voeren in de ongestoorde delen van het plangebied.

Inventariserend veldonderzoek (IVO, karterende en waarderende fase door middel van proefsleuven

Door Becker & Van de Graaf is van 4 tot en met 11 december 2008 een Inventariserend Veldonderzoek, karterende en waarderende fase uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (d.d. 4 maart 2009) is als bijlage I aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de conclusies kort weergegeven.

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

Conclusie

Er zijn voor het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

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, bouwregels en regels met

betrekking tot het afwijken van de gebruiksregels.

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 de afwijking van de gebruiksregels staan de regels op grond waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken van de regels in het bestemmingsplan.

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 paden voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals parkeerplaatsen en inritten van percelen, toegestaan. Met uitzondering van bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn gebouwen niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen, straten, voet - en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' wordt gebruikt voor wonen. Binnen deze bestemming zijn tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid (milieucategorieën 1 en 2), water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en nutsvoorzieningen toegestaan.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ecowoningen' zijn ecowoningen toegestaan inclusief de bij ecowoningen behorende gebouwen zoals een gemeenschapsgebouw en multifunctionele gebouwen ten behoeve van maatschappelijke en culturele voorzieningen, een ruimte voor een 'artist in residence' en een windmolen. De verkoop van eigen gemaakte producten en ondersteunende horeca is mogelijk gemaakt. Tevens is een ecologische waterzuiveringsvoorzieningen zoals een helofytenfilter-systeem toegestaan.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-boomhutten' is de bouw van boomhutten voor recreatieve doeleinden toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 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 in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkmogelijkheden 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.

Artikel 10 Overige regels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 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 12 Slotregel

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.1.1 Vooroverleg

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

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er is een reactie ontvangen van het Waterschap Aa en Maas. Deze reactie is hieronder beschreven.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft twee opmerkingen gemaakt:

1. In de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundig plan waren bochten in de Zandhoeksche Loop getekend. Het waterschap heeft aangegeven dat de kans klein is dat ze de Zandhoeksche Loop op deze manier wil inrichten gezien het (droge) karakter van deze sloot. Daarnaast merkt het Waterschap op dat de Zandhoeksche Loop buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt waardoor een wijziging van inrichting binnen het plan ook niet mogelijk is.
2. Het Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven akkoord te gaan met de waterparagraaf.

Naar aanleiding van de opmerking van het Waterschap zijn de tekeningen van de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundige plan aangepast.

6.1.2 Ter inzage legging 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 van 31 augustus tot en met 11 oktober 2017 ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot één aanpassing van het plan: het is mogelijk gemaakt dat kunstenaars tijdelijk (maximaal 4 maanden) wonen in een speciaal daarvoor bedoelde ruimte (artist in residence) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-ecowoningen'. De zienswijzen welke zijn ingediend tegen het bestemmingsplan zijn beantwoord in de als bijlage J bij de toelichting opgenomen 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

6.1.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op P.M. vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel.

6.1.4 Beroep

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval heeft de gemeente alle gronden verworven. 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.

