



BESTEMMINGSPLAN

De Driedaagse Gemeente Boekel



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Team:

ir Sander Klein Obbink
ing. Ingmar Bisschop MURb
ing. Peter Oomen
ir Lianne van Doesburg MBA

Bezoekadres:

Pand 9
Van Heemstraweg West 9
5601 PA Zaltbommel

Correspondentieadres:

Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

BESTEMMINGSPLAN

De Driedaagse Gemeente Boekel

ONDERDELEN

- **Toelichting**
- **Regels**
- **Verbeelding**
- **Bijlagen:**
 - Verkennend Bodemonderzoek Molenstraat ong. te Boekel, Milon, kenmerk 20141103, 10 maart 2014
 - Archeologisch Verkennend Onderzoek, ADC ArcheoProjecten, rapport 3620, d.d. 22 mei 2014
 - Akoestisch onderzoek wegverkeer, DGMR, kenmerk 2014.0258.00.R001, 23 april 2014
 - Samenvatting onderzoeksresultaten 'De Driedaagse Boekel', Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20131485_aBRF, d.d. 2014 met daarin:
 - Rapportage Quicksan Flora en Fauna 'De Driedaagse Boekel', Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20131485_a1.RAP, d.d. 18 maart 2014
 - Conept rappoarthge Rapportage Waterparagraaf 'De Driedaagse Boekel', Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20131485_w.RAP, d.d. 24 april 2014
 - Notitie milieuzonering 'De Driedaagse Boekel', Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20131485_H2.RAP, dd 14 april 2014
 - Notitie externe veiligheid 'De Driedaagse Boekel', Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20131485_EV.RAP, dd 25 maart 2014
 - Verkennend en nader bodemonderzoek asbest Molenstraat ong. te Boekel, 27 maart 2015 Projectnummer BD6429-101-100
 - Definitieve Waterparagraaf 'De Driedaagse Boekel', Geofox-Lexmond bv, dd 16 oktober 2014, kenmerk 20131485_w2 rap
 - Nota van Zienswijzen, dd 3 februari 2015, AB/015548 Z/017667
 - Rapport Regionale behoefte bouwkvavels 'De Driedaagse Boekel', Van Helvoort Makelaardij BV, 1 juni 2016

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

juni 2016

Datum vaststelling:

2016

Projectgegevens:

BOE003_Toelichting BP 3 daagse versie 6

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHDeDriedaagse-VS02

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	De landschappelijke omgeving	5
2.2	Randvoorwaarden voor de ontwikkeling	6
2.3	Inrichtingsvoorstel	7
2.4	Vertaling in bestemmingsplan	9
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	18
4	(Milieu)Planologische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.5	Leidingen	25
4.6	Flora en Fauna	25
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.8	Water	27
4.9	Externe veiligheid	28
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	31

1 Inleiding

De gemeente Boekel wil het gebied, bekend als De Driedaagse, ontwikkelen tot een woonwerklandschap en parkzone.

1.1 Aanleiding

In de gemeentelijke Structuurvisie is de locatie ten noorden van de woningbouwlocatie Lage Schoense 3 in Boekel aangewezen als Woon-werklandschap. Uit een inventarisatie is naar voren gekomen dat er behoefte bestaat aan een dergelijke invulling. Doordat het beleid op het gebied van bedrijventerreinen is veranderd en hier geen bedrijfswoningen meer worden toegelaten hebben ondernemers een alternatief op De Driedaagse.

Doel is om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven door het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en bedrijvigheid alsmede op het gebied van toerisme en recreatie. De combinatie van wonen, werken en recreëren, de afwisseling en de schaal van de elementen wordt als waardevol beschouwd. Deze waarden dienen gekoesterd en bij ontwikkeling gehandhaafd te worden, zonder dat de economische ontwikkeling hierbij vergeeten wordt. Binnen het Woonwerklandschap liggen wat dat betreft veel mogelijkheden voor zogenaamde Rood-voor-Rood en Rood-voor-Groen constructies. De landschappelijke en historische kwaliteit en structuur zullen daarbij leidend moeten zijn. De ontwikkeling van de Driedaagse valt binnen deze doelstelling.

1.2 Situering plangebied

De locatie ligt in het buitengebied tegen de noordrand van de kern Boekel. Het perceel is kadastraal bekend als sectie N, nummer 674 in de gemeente Boekel en heeft een omvang van 50.386 m². In het plan wordt ook perceel N 446 meegenomen met een omvang van 90 m². Het perceel ligt in een overgangsgebied tussen de kom van Boekel en een meer agrarische omgeving.

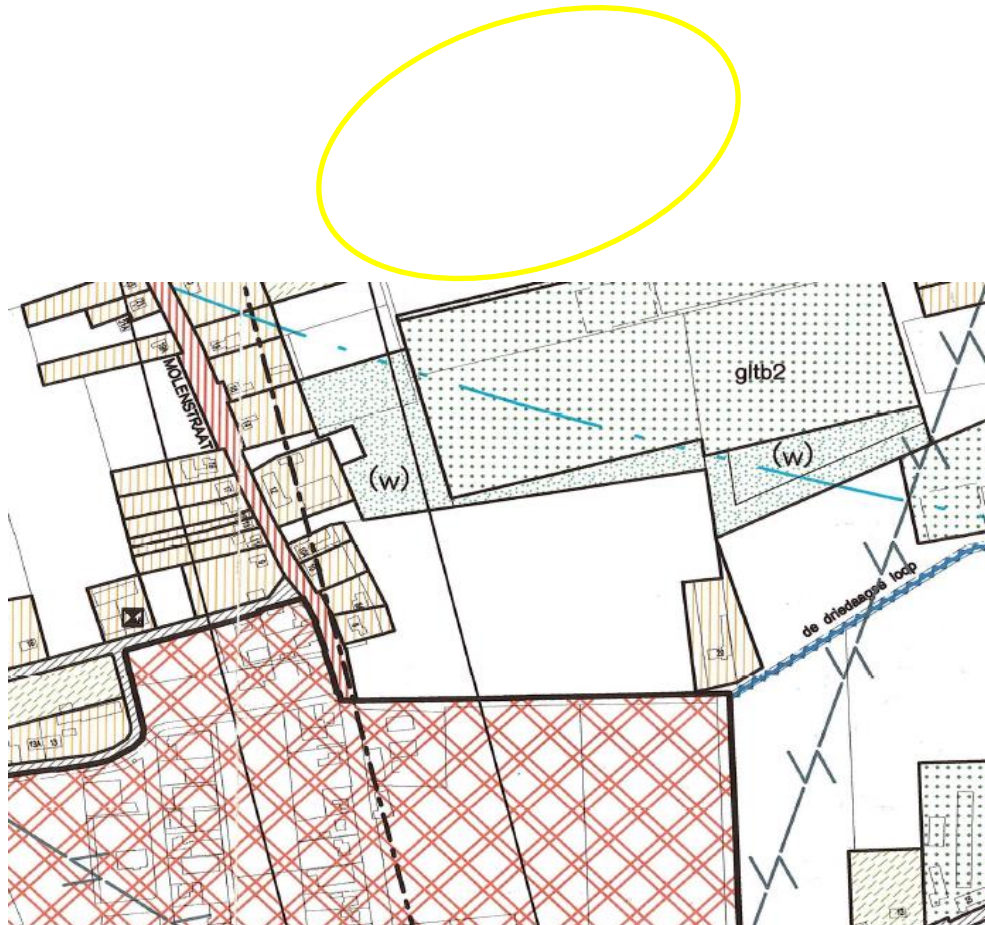


Locatie plangebied in Boekel

Aan de noordzijde grenst het perceel aan een omvangrijke kas, die zeer beeldbepalend is. Aan de westrand grenst het perceel aan achterzijden van woningen aan de Molenstraat. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de woonbebouwing van Lage Schoense 3. Op onderstaande afbeelding is de planlocatie aangegeven. Aan de oostzijde grens de locatie aan een groot woonperceel en grasland

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005', dat is vastgesteld op 15 maart 2006 en goedgekeurd op 22 november 2006. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. De gewenste ontwikkeling van de locatie past niet binnen dit bestemmingsplan. Een herzieningsprocedure is hierdoor noodzakelijk.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied 2005", gemeente Boekel

2 Projectbeschrijving

Het project bevat een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij woningen, bedrijfsgebouwen, groen en natuur op een kwalitatief hoogwaardige wijze worden ingepast in het overgangsgebied van Boekel.

2.1 De landschappelijke omgeving

De omgeving waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt getypeerd als een 'kampenlandschap met enken'. Het bestaat uit een oude dekzandrug ten oosten van het beekdallandschap van De Aa en De Leijgraaf. Van oudsher vestigden mensen zich op de hogere droge gronden. Met name de overgang van de hogere naar de lagere gronden bood geschikte leefomstandigheden. De hogere gronden waren geschikt om te gebruiken voor het verbouwen van gewassen en de lagere, nattere gronden voor het houden van vee. In dit deelgebied zijn dan ook vele buurtschappen en kernen te vinden. Alle regionale dorpen, Volkel, Boekel, Handel, Gemert, De Mortel en Bakel, liggen op deze oude dekzandrug met een noord-zuidelijke richting (gelijk aan het beekdallandschap). Naast de kernen zijn in dit deelgebied en op de overgang naar andere deelgebieden kleine buurtschappen ontstaan. Hier zijn vele oude boerderijen te vinden en een mix van functies.

De hogere ligging is ook terug te zien in de aanwezige landschapselementen. Ten noorden van Boekel, waar de planlocatie ligt, zijn vele landschapselementen verdwenen, waardoor de nog aanwezige landschapselementen een vrije ligging in het landschap hebben. Hier is geen sprake meer van grote bospercelen, maar meer van kleine bomengroepen, houtwallen en singels.



Randvoorwaarden voor de ontwikkeling (Bron: NieuwBlauw)

De afwisseling van landschapselementen, open enken (bolle akkers) en waardevolle (historische) bebouwing maken dit deelgebied geliefd om in te wonen en te recreëren. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zorgvuldig ingepast te worden in de omgeving.

2.2 Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

In de tekening zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied weergegeven. De karakteristieken van dit landschap; kleinschaligheid en landschapselementen bieden een aangename omgeving voor diverse functies. De beoogde ontwikkeling moet het landschappelijk netwerk versterken en daar waar mogelijk ook de oorspronkelijke beplantingsstructuren en andere kwaliteiten terugbrengen.

Van zuid naar noord worden in het plan drie omgevingsferen gedefinieerd: wonen aan de beek, wonen aan het park en werken. Direct ten noorden van de woonwijk Lage Schoense 3 wordt een groen/parkzone gesitueerd dat dienst doet als recreatie-/uitloopgebied en dient als buffer tussen woonwijk en woonwerkzone. De bestaande watergang 'Driedaagse loop' wint door de inrichting van het parkgebied aan betekenis en krijgt ook een meer waterhuishoudkundige betekenis. Ten noorden van het park bestaat het beeld uit woningen, behorende bij de bedrijfskavels die ten noorden hiervan worden geprojecteerd.

Tussen de bedrijfsbebouwing en de woningen aan de Molenstraat komt een groengebied dat dient als afscheiding/afscherming. Door deze ontwikkelingen wordt het grootschalige kassencomplex volledig uit het beeld onttrokken.



Afstanden, maat en schaal van de planlocatie (bron: NieuwBlauw)

2.3 Inrichtingsvoorstel

De ruimtelijke visie is uitgewerkt in een inrichtingsvoorstel (zie de afbeelding).



Inrichtingsvoorstel (bron NieuwBlauw)

In het zuidelijk deel van het plangebied, ten noorden van de woningbouw van Lage Schoense 3, wordt een omvangrijke groen-/parkzone gesitueerd. Er wordt een drietal groene 'kamers' gemaakt. Deze kamers kunnen op diverse manieren worden ingericht. Gedacht kan worden aan fruitbomen, dierenweide, een speelveld etc. Over deze mogelijke inrichting heeft intensief overleg met de aanwonenden plaatsgevonden. Er was echter geen unanieme mening over de invulling. De centrale ontsluitingsweg wordt beplant met een dubbele bomenrij van eiken. De kamers worden begrensd door bomenrijen. De kamers zelf worden ingezaaid met gras. De verdere invulling is afhankelijk van initiatieven die gesteund worden door de gemeente.



Inrichtingssuggesties parkzone (bron: NieuwBlauw)



Doorsnede over parkzone (bron: NieuwBlauw)

Noordelijk van de parkzone wordt het woonwerklandschap vormgegeven. Vanuit de oost-west lopende ontsluiting op de Molenstraat worden met een lusontsluiting de woonwerk-kavels ontsloten. De bedrijfswoningen worden aan de wegzijde gesitueerd, hierachter komen de bedrijfskavels te liggen. Vanaf de openbare ruimte ontstaat op deze wijze een woonstraat, waarbij de bedrijfsgebouwen in de tweede lijn staan. Zeker aan de parkzijde is dit een gewenst beeld. De bedrijfsbebouwing wordt niet hoger dan 6 meter. De bedrijfswoningen krijgen een maximale maat van 2 lagen met een kap (gothoogte 7 meter, nokhoogte maximaal 10 meter) De schaal en maat van de bebouwing sluit zo goed mogelijk aan bij die van de woonbebouwing van Lage Schoense 3. Aan de Molenstraat, bij de entree, wordt een nieuw woonkavel gecreëerd in lijn met de bestaande woonbebouwing aan de Molenstraat. Het lint wordt zo doorgetrokken tot de insteekweg. Tussen de bedrijfskavels en de woningen aan de Molenstraat en de kas vormt een forse groenstrook een buffer.



Verkavelingssuggestie bedrijfskavels en bedrijfswoningen (bron: NieuwBlauw)



Referentiebeeld bedrijfswoningen en gewenste openheid

2.4 Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor waarmee de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch wordt geregeld:

Bedrijf

De gronden waarop de woonwerkkavels zijn gesitueerd, zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming mogen bedrijven in de categorie 1 en 2, met onderschikte functies zoals productiegebonden detailhandel en kantoren worden gebouwd. Per bedrijfskavel is één bedrijfswoning toegestaan binnen de daarvoor aangewezen zone. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor erf en tuin, parkeren, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Voor de situering van de bedrijfsgebouwen en woongebouwen wordt in de regels een maatvoering aangegeven, zowel tot aan de perceelsgrens als de afstand onderling. Op de verbeelding is ook aangegeven tot welke goot- en nokhoogte mag worden gebouwd.

In de regels is bepaald dat de maximale kavelgrootte 5000 m² per bedrijf bedraagt.

Groen

Het park en de zone tussen woonwerkkavels en de kas krijgen de bestemming groen. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, onverharde wegen en paden en nutsvoorzieningen. Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen.

Deze bestemming geeft voldoende mogelijkheden om de parkzone op diverse manieren te kunnen inrichten.

Verkeer

Met deze bestemming is de ontsluiting van de woonwerkkavels geregeld. Ook langzaamverkeersverbindingen (trottoirs), bermen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Voor 1 kavel, gelegen aan de Molenstraat, is een woonbestemming opgenomen. Dit kavel is voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het hoofdgebouw mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De goot- en nokhoogte zijn in de regels aangegeven.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Gezien de ligging en omvang van het project wordt zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Gedurende de procedure voor dit bestemmingsplan heeft de provincie een herziening van de provinciale structuurvisie en van de Verordening Ruimten (2014) in procedure gebracht. Beide herzieningen zijn meegenomen in deze beschrijving. Het plan anticipeert op, en houdt rekening met dit nieuwe beleid en regels.

In de Structuurvisie maakt de omgeving van Boekel deel uit van het landelijk gebied. De planlocatie valt binnen de aanduiding ‘gemengd landelijk gebied’ en is tevens voorzien van de nadere aanduiding ‘zoekgebied verstedelijking’. Het beleid voor dit gebied volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In de nieuwe structuurvisie 2014 heeft de provincie de volgende hoofddoelen beschreven voor het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap,

Het “gemengd landelijk gebied” wordt beschouwd als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.



Legenda

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
Landelijk gebied	Waterbergingsgebied	
	Gemengd landelijk gebied	
Stedelijke structuur	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	

Uitsnede kaart en legenda bij Structuurvisie Verordening 2014

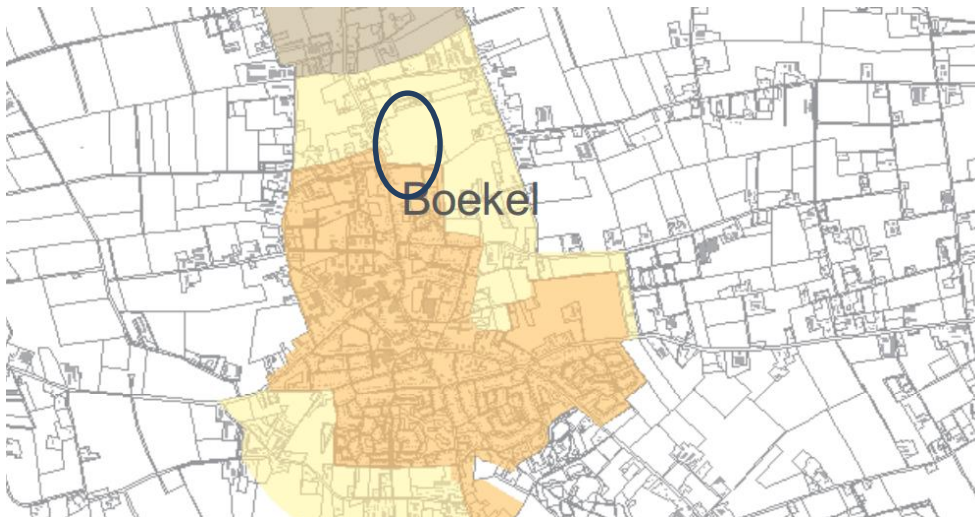
De gemengde plattelandseconomie biedt naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan ook door ontwikkeling als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen (paragraaf 2.2, Structuurvisie 2014).

3.1.2 Verordening Ruimte 2014 (VR)

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. De Verordening Ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld (evaluatie) en op 1 juni 2012 in werking getreden (VR 2012). Sinds de vaststelling zijn er diverse (kaart)aanpassingen geweest voor de VR 2012.

De laatste vaststelling dateert van 7 februari 2014.

In de VR zijn regels opgenomen met betrekking tot onder meer stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Uitsnede uit kaart behorende bij Verordening Ruimte

Het plangebied ligt binnen de VR in het 'zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De regels zijn er op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte.

Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. De VR vereist dat zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening Ruimte gaan in op ontwikkelingen buiten het bestaande stedelijke gebied en de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. In januari 2013 zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) voor Noordoost Brabant concrete afspraken gemaakt ten aanzien van artikel 2.2. uit de Verordening.

Artikel 3.3 stelt regels voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden. Artikel 3.8 stelt regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven.

In artikel 3.8 is onder meer bepaald dat in een zoekgebied geen bedrijven gelegen zijn op een bestemmingsvlak groter dan 5.000 m². Onder voorwaarden kan een groter bedrijf zich in het zoekgebied vestigen. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bedrijven met een kavel groter dan 5.000m² mogelijk gemaakt.

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van

het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

In de ladder van duurzame verstedelijking zijn drie treden opgenomen aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of er sprake is van duurzame verstedelijking. In de onderstaande tekst zal worden onderbouwd dat hier sprake van is.

Trede 1, actuele regionale behoefte

In 2008 heeft onze gemeenteraad besloten om geen nieuwe bedrijfswoningen meer toe te staan op bedrijventerreinen omdat een woonfunctie in de ogen van de raad niet past bij 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten. Daar komt bij dat bedrijfswoningen de activiteiten van omliggende bedrijvigheid kunnen beperken.

Door deze beleidsomslag is er de afgelopen jaren een tekort ontstaan aan bedrijfskavels die de mogelijkheid bieden om een bedrijfswoning te realiseren. Bij de gemeente komen dan ook steeds meer vragen binnen of er op bepaalde locaties op het bedrijventerrein toch een bedrijfswoning mag worden gebouwd. Tot op heden is dit steeds niet toegestaan maar om toch in de blijkbaar aanwezige behoefte te kunnen voorzien is besloten om het bestemmingsplan De Driedaagse in procedure te brengen.

Uit het feit dat de bedrijfskavels met bedrijfswoning nagenoeg allemaal bezet zijn en dat er meerdere malen bij de gemeente is geïnformeerd naar de mogelijkheden om een bedrijfswoning te realiseren bij een bedrijfskavel, wordt geconcludeerd dat er behoefte bestaat aan de invulling zoals De Driedaagse die biedt. Dit is tevens geverifieerd bij een lokale NVM makelaar. Door de economische teneur de afgelopen jaren en de maatregelen die getroffen zijn om weer te komen tot een betere situatie, is het beperkt mogelijk voor met name kleine ondernemers om de aankoop van bedrijfsgrond te financieren. De verwachting is dat in de komende jaren weer meer mogelijkheden hiertoe zullen komen. Daar komt bij dat in de omliggende gemeenten in pandige bedrijfswoningen worden toegestaan terwijl hier sprake zal zijn van vrijstaande bedrijfswoningen.

In 2008 is in onze komplannen opgenomen dat aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan tot een maximale oppervlaktemaat van 60 m². Er zijn situaties waarin die maximale oppervlakte niet meer volstaat. Dit blijkt uit het feit dat meerdere malen is verzocht aan de gemeente om een groter oppervlak toe te staan. Er zijn natuurlijk situaties waarin de activiteiten zijn doorontwikkeld en meer ruimte behoeven. In dit kader biedt De Driedaagse de ideale doorgroeimogelijkheden.

De terreinen die in Boekel worden uitgegeven bieden oplossingen aan in vooral de lokale behoefte. Boekel is een dorp waar 'ondernemen' in het bloed zit. In Boekel zijn 860 bedrijven gevestigd waarvan in iets minder dan de helft van de gevallen sprake is van ZZP'ers. Uit het onderzoeksrapport 'Boekelse agrosector met draagvlak en draagkracht' Sectorverkenning en -analyse van het Boekelse ondernemingslandschap, zoals dat in 2015 is uitgevoerd door de HAS Hogeschool te 's-Hertogenbosch, komt dit naar voren. Hierin is opgenomen dat de gemeente Boekel zich kenmerkt door het hoge aantal ZZP'ers, veelal actief in de bouw. Door het hoge aantal zelfstandige ondernemers kan worden opgemaakt dat onze gemeente een zeer ondernemende gemeenschap heeft.

Uit de provinciale woningbehoefteprognose komt naar voren dat de gemeente de komende jaren toch sterk blijft groeien in inwoneraantallen en qua aantallen huishoudens. Dit leidt weer tot een grotere arbeidsbehoefte en met voorliggend plan wordt daar mede in voorzien.

Elders in de regio wordt nog niet in de behoefte voorzien. Dit heeft er hoofdzakelijk mee te

maken dat Boekel zich voornamelijk richt op de lokale behoefte. Daar komt bij dat kleine zelfstandigen bij voorkeur in de eigen gemeente werken/wonen, zeker wanneer er sprake is van lichtere bedrijvigheid. Aanbod van soortgelijke kavels in buurgemeenten voorziet daarom niet in de behoeften van de Boekelse ondernemers.

Om deze stelling nader te onderbouwen wordt hieronder nog nader ingegaan op de actuele regionale behoefte. Voor de volledige onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het bij dit bestemmingsplan gevoegde rapport 'Regionale behoefte bouw kavels De Driedaagse Boekel'.

- Afbakening regio

Voor het in beeld brengen van het actuele aanbod van bedrijfs-onroerend goed en het aantal transacties in de regio, is het van belang om de regio af te bakenen. Aangezien het plan "De Driedaagse" voorziet in bouw kavels van 1.000 tot maximaal 5.000 m² met een totaal uitgeefbaar oppervlak van 1,6 ha, kan deze ontwikkeling als kleinschalig worden gezien. De verwachting is bovendien dat de meeste interesse zal gaan naar bouw kavels van 1.000 tot 1.500 m². In de praktijk blijkt dat dergelijke kleinere bouw kavels met name interessant zijn voor lokaal gebonden bedrijven, ofwel bedrijven die uit de directe omgeving afkomstig zijn. Uit transacties, bij bestaand bedrijfs-onroerend goed, blijkt ook dat deze objecten vrijwel allemaal aangekocht worden door lokale bedrijven of bedrijven uit de directe omgeving.

Op grond van bovenstaande overwegingen is ervoor gekozen om onderstaande gemeenten op te nemen in het onderzoek. Het is niet aannemelijk dat bedrijven van buiten deze regio geïnteresseerd zouden zijn in een bouw kavel op de locatie "De Driedaagse" te Boekel.

- Gemeente Boekel-Venhorst;
- Gemeente Gemert-Bakel, inclusief kerkdorpen;
- Gemeente Veghel, inclusief kerkdorpen;
- Gemeente Uden, inclusief kerkdorpen.

- Actueel aanbod bedrijfs-onroerend goed met bedrijfswoning en bouw kavels

In dit onderdeel gaan we in op het actuele aanbod van bedrijfs-onroerend goed met een bedrijfswoning in de regio. Het betreft uitsluitend kleinschalige objecten op een perceel van 1.000 tot maximaal 5.000 m². Voor het aanbod van bouw kavels zijn uitsluitend bouw kavels opgenomen waarbij de mogelijkheid is voor het bouwen van een bedrijfsruimte met bedrijfswoning (bron BOG uitwisseling van NVM). Onderstaand vermeld aanbod is de stand per 1 mei 2016.

	Bestaand Bedrijfs-onr. goed	Bouw kavels
• Gemeente Boekel-Venhorst	2	0
• Gemeente Gemert-Bakel	5	0
• Gemeente Veghel	10	3
• Gemeente Uden	8	0

- Transacties bedrijfs-onroerend goed met bedrijfswoning en bouw kavels:

Voor het vaststellen van het aantal transacties is gekozen voor de periode van 1 januari

2011 tot 1 mei 2016. Het betreft vergelijkbare objecten als waarvoor gekozen is bij het bovenstaande actuele aanbod van bedrijfsonroerendgoed en bouwkavels (bron BOG uitwisseling van NVM).

	Bestaand bedrijfs-onr.goed	Bouwkavels
• Gemeente Boekel-Venhorst	2	0
• Gemeente Gemert-Bakel	4	0
• Gemeente Veghel	5	2
• Gemeente Uden	4	1

Actuele regionale behoefte en verwachte vraag

De afgelopen acht jaar zijn er binnen de gemeente Boekel-Venhorst geen bouwkavels uitgegeven waarbij tevens de mogelijkheid bestond voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswooning. Ook in de overige gemeenten uit de regio is maar een zeer beperkt aantal bouwkavels aangeboden ofwel verkocht.

In de regio is een groot aantal kleinschalige bedrijven en ZZP'ers dat door de aantrekkende economie behoefte heeft aan uitbreiding van hun bedrijfsruimte. Dit type bedrijven heeft vaak een voorkeur om het bedrijf te vestigen en er tevens woonachtig bij te zijn. Aangezien het voor dergelijke bedrijven vaak niet mogelijk is om deze uitbreiding te realiseren bij hun eigen woning, zijn zij aangewezen op bouwkavels ofwel bestaande objecten. De lokale ondernemers hebben tevens een sterke voorkeur om zich binnen de eigen gemeente te kunnen vestigen. Met het bedrijventerrein "De Driedaagse" krijgen de lokale en regionale ondernemers de mogelijkheid om zich binnen de eigen kern te vestigen danwel uit te kunnen breiden. Het is van groot belang voor een gemeente om de lokale bedrijvigheid hierin te faciliteren zodat ze gevestigd kunnen blijven binnen de eigen gemeente en hiermee ook de werkgelegenheid gewaarborgd blijft.

Interesse vanuit relatienetwerk lokale NVM makelaar:

Uit de contacten vanuit het relatienetwerk van de lokale NVM makelaar blijkt dat er zeer regelmatig vraag is naar bouwkavels voor de bouw van een bedrijfsruimte met bedrijfswooning. Dit zijn tot op heden uitsluitend ondernemers uit de gemeente Boekel-Venhorst. Deze bedrijven maken op dit moment vaak gebruik van garage aan huis of huren op een andere locatie een bedrijfsruimte. In enkele gevallen maken deze bedrijven ook gebruik van leegstaande agrarische bedrijven in het buitengebied. Deze situatie is voor de ondernemer vaak niet ideaal, maar ook voor een gemeente niet wenselijk.

Interesse via de gemeente Boekel-Venhorst:

Tijdens de bestemmingsplanprocedure die doorlopen is hebben meerdere geïnteresseerden hun interesse kenbaar gemaakt in een kavel bij de gemeente. Van de (zeven) geïnteresseerden die concrete interesse hebben is een lijst aangemaakt met contactgegevens etc. De soorten bedrijven die concrete interesse hebben, zijn genoemd in het rapport.

Feiten en cijfers NVM business

De bedrijfsruimtemarkt heeft zich in 2015 voorzichtig hersteld. Voor het eerst in jaren daalde het aantal leegstaande bedrijfsgebouwen.

Ruim de helft van de huur en kooptransacties die in 2015 hebben plaatsgevonden, betreft een bedrijfsruimte kleiner dan 500 m². Het betreft cijfers over de gehele Nederlandse bedrijfsruimtemarkt (bron: NVM business).

Geconcludeerd wordt dat er in 2015 een sterke groei heeft plaatsgevonden in de opname (verhuur en verkoop) van m² oppervlaktes van bedrijfsruimten.

Veel vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten:

Ruim de helft van het aantal transacties dat in 2015 heeft plaatsgevonden wat bedrijfsruimten betreft, betreft tot 500 m² oppervlakte. Dergelijke bedrijfsruimten worden over het algemeen gebouwd op een perceel van circa 750 tot 1.000 m² oppervlakte. Als men de mogelijkheid heeft zoals in het bestemmingsplan “De Driedaagse is opgenomen, om een vrijstaande bedrijfswoning te bouwen dan zal de kaveloppervlakte gemiddeld 1.250 tot 1.500 m² bedragen. De verwachting is dan ook dat de meeste interesse is in de bouwkavels van deze oppervlakte.

Conclusies

- Er is in de regio een zeer beperkt aanbod van vergelijkbare bouwkavels te koop.
- Er wordt binnen het bestemmingsplan “De Driedaagse” een hoge kwaliteit van wonen aangeboden.
- In de bestaande markt van bedrijfs-onroerend goed met bedrijfswoningen is het aanbod ook beperkt.
- Er is in de regio een groot aantal kleine ondernemingen en ZZP’ers dat de wens heeft om te verhuizen danwel de bedrijfshuisvesting uit te breiden.
- Er zijn in de regio geen nieuwe vergelijkbare plannen bekend die de komende jaren in verkoop gaan komen;
- Er heeft de afgelopen jaren geen uitgifte plaatsgevonden van vergelijkbare bouwkavels in de Gemeente Boekel-Vehorst;
- Er zijn bij opdrachtnemer partijen bekend die mogelijk interesse hebben in een bouwkegel in project “De Driedaagse” te Boekel.
- Bij opdrachtgever zijn ook reeds zeven partijen bekend die aangegeven hebben concreet interesse te hebben in een nieuwbouwkegel in project “De Driedaagse” te Boekel.

Trede 2, bestaand stedelijk gebied

Er is geen sprake van een grote herstructureringsopgave van het bedrijventerrein in Boekel. Zoals eerder is vermeld is er nauwelijks sprake van leegstand. Wel is er binnen onze gemeente sprake van één herontwikkelingslocatie binnen het stedelijke gebied namelijk het Boekosterrein. Dit terrein ligt aan de rand van bedrijventerrein De Vlonder. In het verleden is met de eigenaar van destijds gesproken over de invulling met wonen en werken. Op deze manier zou de overgang van het woongebied naar het bedrijventerrein natuurlijk kunnen verlopen. Doordat de bedrijvigheid in de directe omgeving belemmeringen opwierp en het niet haalbaar bleek om deze belemmeringen weg te nemen, hebben de plannen geen doorgang gevonden.

Inmiddels zijn de eigenaren aan het kijken naar een gewenste invulling van het terrein. Het zal in ieder geval nog enkele jaren duren voordat er een concrete invulling wordt aangeleverd. De nieuwe eigenaren zijn zich aan het beraden over een toekomstige invulling maar hebben hier geen haast mee. Boekel wil op korte termijn toch in de behoefte voorzien en kanwachten op dit toekomstig particuliere initiatief.

Kortom, binnen bestaand stedelijk gebied hebben we bedrijventerrein van categorie 3, met zeer beperkt milieucategorieën 1 en 2 en is er op korte termijn geen herstructureringslocatie voorhanden waar een dergelijke invulling de komende jaren mogelijk is.

Het gebied is door de provincie in het verleden aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. In onze gemeentelijke structuurvisie ligt hier de functie ‘wonen in het groen’ en ‘woonwerklandschap’. Door de invulling hier met een groenzone krijgt het gebied een ruimtelijke

kwaliteitsimpuls.

Trede 3, bereikbaarheid

Het gebied ligt in het woonwerklandschap en sluit direct aan op de bebouwde kom. Op dit moment is het perceel agrarisch in gebruik. Aan de noordzijde van het plangebied zijn tuinbouwkassen gelegen. Door het gebied hier een passende, nette invulling te geven wordt het zicht op deze kassen weggenomen. Verder biedt het plan voldoende ruimte om een groene zone aan te leggen. Hierdoor wordt de situatie gunstiger, ook voor de omwonenden. De levendigheid neemt toe.

In het verleden is het gebied bekeken in een project dat samen uitgevoerd is met de gemeente Uden en de provincie Noord Brabant (Woonwerklandschap). Dit project is vertaald in de gemeentelijke structuurvisie en hierin is het gebied opgenomen als woon-werklandschap. Hier is een ontwikkeling wonen-werken voorzien.

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 Boekelse wegennet. Daar komt bij dat de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 klein en plaatselijke gebonden zijn.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan komt naar voren dat er geen ruimtelijke- en of milieutechnische belemmeringen zijn tegen het plan. Ook is nader onderbouwd dat het plan financieel haalbaar is.

Conclusie

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied'. Het initiatief past hiermee binnen de gestelde principes van de SVRO en Verordening Ruimte. Dit zeker gezien de gestelde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een goede verantwoording is hiermee onlosmakelijk verbonden. Artikel 2.2 van de Verordening Ruimte is gedeeltelijk van toepassing op dit plan. Het plan voldoet aan de 'Ladder voor Duurzame verstedelijking'.

Voorliggende toelichting en de bijhorende bijlagen voorzien in een meer dan voldoende verantwoording en kwaliteitsverbetering van het landschap ten opzichte van de planologische ontwikkeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Boekel

De gemeente Boekel heeft eind 2011 de structuurvisie vastgesteld. In deze visie is het plangebied aangemerkt als het 'Woonwerklandschap' en als 'afweegbaar gebied voor wonen in het groen'.



Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel 2011

Er moet een afwisselend en gevarieerd gebied ontstaan. Zowel door ruimtelijke als functionele afwisseling. Door een variatie in open en gesloten ruimtes, groene en bebouwde ruimtes. De overgang van landschap naar dorp is geleidelijk met zichtrelaties naar het dorp. Doorzichten naar bestaande waardevolle elementen, zoals buurtschappen, worden behouden.

Het landschap en stedelijke functies zijn met elkaar verweven. Functioneel kunnen verschillende functies er een plek krijgen. Bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie. Mits aandacht wordt besteed aan een groene inpassing en een kwalitatieve uitstraling. Meer intensievere functies sluiten direct aan op de bestaande dorpsrand. In open ruimten is zeer beperkt nieuwe bebouwing wenselijk.

De gebieden die zijn aangeduid als 'afweegbaar gebied voor wonen in het groen' kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen.

In deze gebieden is wonen in een open en groene setting mogelijk. Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van de aangrenzende kern dan wel het lint of cluster dienen te worden meegenomen bij de planvorming. Het programma moet gerealiseerd worden binnen de maat en schaal van het landschap.

Het creëren van een groenstedelijk woonmilieu met een zachte overgang naar het buitengebied is uitgangspunt. Tevens zou de ontwikkeling de landschappelijke kwaliteiten kunnen versterken. Er dient in relatief lage dichtheden gebouwd te worden.

Conclusie

De ontwikkeling van woonwervkavels, i.c. wonen met lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) voldoet aan hetgeen in de structuurvisie wordt opgemerkt als Woonwerklandschap. In de structuurvisie is de locatie tevens aangemerkt als 'afweegbaar gebied voor wonen in het groen'. Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot onderhavige ontwikkeling van woonwervkavels. Hoewel niet wordt voldaan aan de letterlijke gebiedsaanduiding in de structuurvisie wordt er wel volledig voldaan aan de doelstellingen van deze aanduiding, namelijk: versterken van de landschappelijke kwaliteiten, rekening houden met de maat en schaal van het landschap, een zachte overgang naar het buitengebied en bouwen in een open setting en lage dichtheden.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing wordt inzicht gegeven in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Door MILON bv te Schijndel is in februari en maart 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Molenstraat ong. te Boekel. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen bestemmingsplanherziening ter plaatse van de onderzoekslocatie, met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

4.1.1 Vooronderzoek

De locatie is geheel onbebouwd en onverhard en in gebruik als bouw- en grasland. Op het perceel (oostelijke deel) is een watergang gelegen. Op kaarten van 1899 tot en met 1956 is een weg, vermoedelijk een zandpad, aangegeven op de onderzoekslocatie. Er zijn binnen de onderzoekslocatie geen boven- of ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest. Voor zover bekend zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen ophogingen aanwezig. De locatie is vanuit het verleden niet asbestverdacht. Er zijn op de onderzoekslocatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is conform NEN 5740 de hypothese 'onverdachte locatie' opgesteld. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 50.567 m².

4.1.2 Onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk in de boven- en ondergrond bijmengingen waargenomen met bakstenen. Tevens zijn er op diverse plaatsen asbestverdacht plaatmaterialen aangetroffen. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem.

4.1.3 Conclusie en aanbevelingen verkennend bodemonderzoek

Het onderzoek heeft geleid tot een redelijk beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het advies van MILON luidt om een vervolgonderzoek uit te voeren.

4.1.4 Verkennend en nader onderzoek

Onderzoeksdoelstelling

Door Royal HaskoningDHV is in maart 2015 een vervolgonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit verkennend en nader onderzoek asbest volgens de NEN 5707, is om vast te stellen wat het gemiddelde gehalte aan asbest in de bodem is binnen de onderzoekslocatie. Dit om na te gaan of ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de bodem.

Aan de hand van de verkregen onderzoeksresultaten worden eveneens aanbevelingen gedaan of en zo ja op welke wijze eventuele aanvullende maatregelen nodig kunnen zijn bij de voorziene (grondverzet)werkzaamheden.

Onderzoeksresultaat

Door Royal HaskoningDHV is in maart 2015 een vervolgonderzoek uitgevoerd. Uit de verkregen onderzoeks-resultaten van onderhavig verkennend en nader onderzoek blijkt het volgende:

1. De onderzoeksaanpak, die tijdens de uitvoering van het onderzoek tussentijds is uitgebreid met 2 RE's waarbinnen een onderzoeksintensiteit van een nader onderzoek heeft plaatsgevonden, is conform het vigerende onderzoeksprotocol voor asbest in bodem uitgevoerd, zijnde de NEN 5707.
2. De lokale aanwezigheid van asbest in de bodem, zowel in de vorm van een fijne fractie (< 16 mm) als een grove fractie (> 16 mm), is tijdens onderhavig onderzoek aangetoond, maar overschrijdt de interventie-waarde voor asbest in de bodem (100 mg/kg d.s.) niet. Lokaal zijn verhoogde asbestconcentraties gemeten binnen het verkennend onderzoek waarbij incidenteel de bepalingsgrens van 2 mg/kg d.s. volgens de NEN 5707 voor grond overschreden wordt. De maximaal vastgesteld asbestconcentratie bedraagt 65 mg/kg d.s. voor een RE binnen het nader onderzoek asbest.

Toelichting: Indien gehalten boven de bepalingsgrens worden aangetroffen binnen het verkennend onderzoek, waarbij de analysefrequentie van het nader onderzoek asbest is aangehouden, is aangetoond dat (het betreffende deel van) de onderzoekslocatie asbestverdacht is.

3. Op de onderzoekslocatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de bodem volgens de Wet bodembescherming (Wbb).

Onderhavig onderzoek is volgens het vigerende onderzoeksprotocol voor asbest in bodem uitgevoerd, zijnde de NEN 5707, en geschikt om te dienen als onderliggende document voor de voorziene wijziging van de bestemming.

Volgens de NEN 5707 dient ter plaatse van de vastgestelde verhoging van het asbestgehalte, ten opzichte van de bepalingsgrens, bij de boorpunten 2009 en 2013 een nader onderzoek asbest te worden uitgevoerd welke gericht dient te zijn op het vaststellen van de omvang van een eventuele verontreiniging. De noodzaak tot het wel of niet uitvoeren van dit nader onderzoek wordt mede bepaald door de aard van de voorziene ingreep zoals het bestek zal laten zien (op dit moment nog onbekend) ter plaatse van de betreffende terreindelen (bij de boorpunten 2009 en 2013) binnen de onderzoekslocatie. Bij grondverzet op de locatie dient rekening gehouden te worden met de asbestverdachtheid van de gehele locatie.

4.2 Geluid

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor onderhavig bestemmingsplan. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2.1 Wet geluidhinder

Uit de rekenresultaten blijkt dat tengevolge van het wegverkeer op de Molenstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt voor de woning gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Als bron- of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar, of gewenst zijn is nieuwbouw van deze woning alleen mogelijk indien door het bevoegd gezag, de gemeente Boekel, hogere waarden vastgesteld worden vanwege het wegverkeer op de Molenstraat.

Voor de woning geldt dat de achtergevel kan voldoen uit de eis uit het geluidsbeleid van de gemeente Boekel voor wat betreft een geluidsluwe gevel. De geluidsbelasting voldoet hier aan de voorkeursgrenswaarde.

Bij de indeling van de woning dient rekening te worden gehouden met de eis uit het geluidsbeleid van de gemeente Boekel. Verblijfsruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te liggen. Daarnaast dient tenminste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde gesitueerd te worden. Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde.

Uit aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel (voorgevel en beide zijgevels) dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van deze gevels minimaal gelijk is aan de geluidbelasting minus 33 dB.

4.2.2 Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van de nieuwe ontsluitingsweg inzichtelijk gemaakt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting (inclusief correctie artikel 110g Wgh) maximaal 57 dB bedraagt.

De gemeente Boekel dient te motiveren dat de optredende geluidsbelasting aanvaardbaar is.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Luchtkwaliteit als gevolg van het plan

Luchtkwaliteit heeft betrekking op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Bij het nemen van ruimtelijke besluiten moet worden beoordeeld of wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen. Hierbij wordt getoetst aan de grenswaarden die voor bepaalde stoffen gelden en wordt beoordeeld of ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de luchtkwaliteit zullen verslechteren. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van de Wet milieubeheer zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. De nieuw op te richten woningen vallen binnen deze categorie, waardoor de woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De nieuw op te richten bedrijven vallen niet binnen deze categorie. Om het eventuele effect op luchtkwaliteit te kunnen bepalen heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (nibm) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Hiertoe dient, rekening houdend met de meest slechte omstandigheden, het aantal extra verkeersbewegingen dat de functie veroorzaakt ingevoerd te worden. Uit de berekening blijkt dat als gevolg van het plan 150 extra verkeersbewegingen mogen plaatsvinden alvorens een onderzoek moet plaatsvinden. Van deze verkeersbewegingen is uitgegaan van 50% vrachtverkeer. Dit betekent dat per kavel, uitgaande van maximaal 15 stuks, 10 verkeersbewegingen per dag mogen plaatsvinden om onder de grens van 'niet in betekenende mate' te blijven.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		150
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

4.3.2 Conclusie

De bouw van een woning, bedrijven en bedrijfswoningen dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is derhalve geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk als gevolg van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven vallend binnen milieucategorie 1 en 2 hebben op basis van de algemeen geldende zoneringscontouren een aan te houden afstand van 10 respectievelijk 30 meter. Nu de omgeving van de planontwikkeling met functiemenging beoordeeld kan worden als omgevings-type gemengd gebied kunnen de afstanden van de zoneringscontouren gereduceerd worden naar 0 tot 10 meter.

Bedrijven vallend onder de toekomstige planontwikkeling hebben een uitwaartse zonering van 10 meter op de bestaande bebouwde omgeving. De centrale ligging binnen het plangebied zorgt dat de contour van de bedrijven niet buiten de planontwikkeling valt. De toekomstige bedrijven vormen daarom geen hinder voor de bestaande bebouwde omgeving.

Bij het vestigen van bedrijven binnen De Driedaagse Loop dient er rekening te worden gehouden met bijbehorende milieucategorieën en contouren ten opzichte van te realiseren (bedrijfs-) woningen van derden in de hiervoor bestemde zone. Bij een overlapping van zoneringscontouren met woningen van derden dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar haalbaarheid en mogelijk te nemen maatregelen op de betreffende milieuaspecten. Een eventuele overlapping is afhankelijk van het type bedrijven en bijbehorende zoneringscontouren; of dat te zijner tijd gebeurt, wordt mede bepaald door de nog op stellen Staat van Bedrijvigheid.

Omliggende bedrijven zijn beoordeeld op mogelijke contouren ten opzichte van de te realiseren woningen in het plangebied. Beargumenteerd kan worden dat er voor het kassencomplex van Bovenstehuis Onroerend Goed B.V. gevestigd aan Bovenstehuis 15 een gereduceerde contour van maximaal 10 meter rond de emissiepunten (i.e. de perceelgrens) geldt. Vanaf de perceelgrens is een overlap met de planlocatie. De overlapping betreft de bestemming groen en vormt daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 Leidingen

Alvorens met de bouwwerkzaamheden aan te vangen zal er een KLIC-melding verricht worden voor het voorliggende plangebied. Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen te verwachten anders dan mogelijke huisaansluitingen.

4.6 Flora en Fauna

Geofox-lexmond heeft een Flora en faunonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd en de conclusies zijn hieronder weergegeven.

4.6.1 Gebiedsbescherming

De locatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd nationaal landschap. Er zijn geen Natura2000 gebieden binnen een straal van 3 km van de locatie gelegen. Binnen een straal van 3 km van rondom de locatie bevinden zich onderdelen van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Het is gezien de afstand niet waarschijnlijk dat de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op het EHS gebied.

4.6.2 Soortbescherming

Amfibieën, reptielen en vissen

De watergangen op de locatie zijn weinig geschikt voor het voorkomen van vissen (stuwen). De watergangen zijn geschikt voor het voorkomen van algemene amfibiesoorten. De juiste habitats voor reptielen ontbreken op locatie.

Broedvogels

Het is waarschijnlijk dat broedvogels foerageren en broeden op de locatie in de aanwezige bomen en struiken. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten op locatie waargenomen.

Zoogdieren

De locatie biedt een mogelijke foerageerplek voor de das en vleermuizen. Voor deze soorten is in de omgeving veel alternatief foerageergebied beschikbaar. Er zijn geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen op locatie. Er zijn geen essentiële vliegroutes op locatie. Er komen algemene zoogdiersoorten op locatie voor zoals konijn en mol.

Ongewervelden

Op locatie zijn voor beschermde insecten/ongewervelden geen geschikte habitats aanwezig.

4.6.3 Flora

Tijdens de veldinspectie zijn op locatie algemene plantsoorten aangetroffen. In de groenstrook om het maïsveld heen zijn aangeplante bomen en struiken aanwezig (populier, hazelaar, kornoelje en rozenbottel). Aan de westzijde van de locatie worden waarschijnlijk enkele bomen gekapt.

Gezien het intensieve beheer op locatie en de voedselrijkheid van bodem en water zijn er op locatie geen geschikte habitats aanwezig voor strikt beschermde flora.

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het kader van de Flora- en faunawet.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Een groot deel van het gebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel

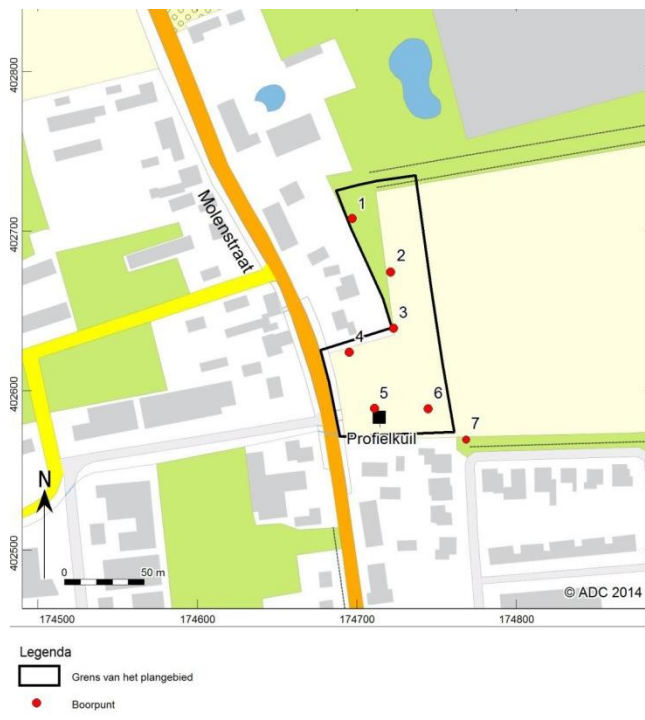
aangemerkt als gebied zonder archeologische verwachting omdat dat deel afgegraven is. De archeologische verwachting van de kavel aan de Molenstraat waar een woning is gesitueerd is niet bekend.

ADC ArcheoProjecten heeft in april 2014 ten behoeve van de bouw van deze woning een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Molenstaat te Boekel. Het plangebied is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan Driedaagse, waarin voor de onderhavige locatie planregels met betrekking tot archeologie zijn opgenomen. Het overige deel van het gebied is vrijgesteld van archeologische onderzoek.

In het plangebied kunnen archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. In het plangebied is waarschijnlijk een plaggendek van ten minste 50 cm dik aanwezig, mits dit niet is afgegraven. Het sporenniveau wordt verwacht op de overgang van de het plaggendek naar het onderliggende dekzand (C-horizont). Het vondstenniveau wordt verwacht in de basis van het plaggendek. Archeologische vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum manifesteren zich als een vondstspreading van vuurstenen artefacten. Archeologische vindplaatsen uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd manifesteren zich meer door een sporenvak en de merendeel van het vondstmateriaal bestaat uit aardewerk.

Archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd zijn waarschijnlijk geclusterd bij de Molenstraat. Op het historische kaartmateriaal uit de 19e eeuw staat al bebouwing op het perceel ingetekend, mogelijk zijn de funderingen van deze gebouwen nog bewaard gebleven.

Waarschijnlijk is het plangebied in de 20e eeuw afgegraven. In hoeverre hierdoor het potentiële archeologische sporen- en/of vondstniveau is verstoord is niet bekend. Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een oppervlaktekartering en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn zeven boringen verricht en is een profielkuil gegraven.



Onderzoeksgebied archeologie (Bron: ADC ArcheoProjecten)

Bij de oppervlaktekartering zijn drie fragmenten aardewerk uit de Nieuwe tijd B of C gevonden in het westen van het plangebied. Dit materiaal heeft geen directe relatie met een archeologische vindplaats omdat dit tijdens bemesting kan zijn opgebracht.

De geologische opbouw bestaat pleistocene rivierafzettingen van de Formatie van Beegden, die worden afgedekt door een dunne laag dekzand (Laagpakket van Wierden binnen de Formatie van Boxtel. Waarschijnlijk is de top van het dekzandpakket afgegraven. Het restant van het dekzand is tot 70 -85 cm –mv doorwerkt, waarschijnlijk is dit gerelateerd aan de afgraving, ploegwerkzaamheden of sloop van bebouwing in de 20e eeuw. In het plangebied is de bodemopbouw tot in de C-horizont verstoord geraakt en hierbij is het archeologische niveau verstoord geraakt. Daarom worden er geen archeologische waarden meer verwacht.

4.7.1 Conclusie

Er bestaan vanuit archeologie geen belemmeringen voor realisatie van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Door Geofox-Lexmond is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan, Rapportage Waterparagraaf 'De Driedaagse Boekel', Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20131485_w.RAP, d.d. 16 oktober 2014, is als separate bijlage toegevoegd en maakt integraal onderdeel uit van deze toelichting.

De ruimtelijke aspecten van deze waterparagraaf zijn hieronder samengevat:

De voorgenomen planontwikkeling bestaat uit realisatie van meerdere bedrijven met bedrijfswoningen en één reguliere woning. Binnen de planlocatie zijn verder een toegangsweg en groenzones voorzien. Als gevolg van deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe van volledig onverhard naar circa 20.250 m².

4.8.1 Wateropgave en afweging verwerkingswijze hemelwater

Voor een hydrologisch neutrale ontwikkeling van het plan dient een hemelwatervoorziening met een verwerkingscapaciteit van 1.027 m³ gecreëerd te worden (bij T= 10 + 10%). In een extreme situatie (T= 100 + 10 %) mag daarnaast een extra belasting van 379 m³ niet leiden tot wateroverlast binnen de plangrenzen of in de omgeving.

De planinvulling leent zich niet (gedeeltelijke) hergebruik van hemelwater. Omdat de locatie vermoedelijk geschikt is voor infiltratie, heeft t het creëren van hemelwatervoorzieningen op basis van infiltratie de voorkeur.

4.8.2 Globale toekomstige waterhuishoudkundige invulling

Het vuilwater van de locatie dient afgevoerd te worden via het gemeentelijk rioolstelsel. Aansluiting is mogelijk aan de westzijde van het plangebied (Molenstraat).

Met name in het zuiden van het plangebied is ruimte beschikbaar voor het creëren van een infiltratievoorziening voor het verwerken van het hemelwater. Bij de verdere uitwerking van het plan dient een gedegen ontwerp inclusief dimensionering gemaakt te worden voor de hemelwatervoorziening. Hierbij dient onder andere rekening gehouden te worden met een goede aanvoer van hemelwater (oppervlakkig of ondergronds) richting de voorziening, de onderhoudsaspect en, overloopvoorzieningen (noodoverlaat), eventuele meervoudig ruimtegebruik (ecologische zone, wandelpaden), de beschermingszone langs de Driedaagse Loop), etc.

Indien door middel van veldonderzoek bevestigd wordt dat de infiltratiecapaciteit zoals verwacht daadwerkelijk (zeer) groot is, kan een kleinere voorziening gedimensioneerd worden. Daarnaast heeft het de voorkeur om de oostelijke watergang via de te creëren hemelwatervoorziening te betrekken. Zo wordt het bronneringswater van de permanente onderbemaling bij het aangrenzend kassencomplex – in ieder geval tijdens droge situaties en bij lichte neerslag – volledige geïnfilterd in de bodem hetgeen een positieve ontwikkeling is binnen het gebied. Het aanleggen van een gedegen overloopconstructie richting de Driedaagse Loop is hierbij van belang.

4.9 Externe veiligheid

Geofox-Lexmond heeft in het kader van dit bestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheidsaspecten. In de bijgevoegde notitie is het volgende te concluderen: Noch op basis van de milieuzoneringen als de Provinciale risicokaart zijn er bedrijven in de omgeving van het plangebied die tot knelpunten leiden voor de planontwikkeling. Ook vinden er geen transporten over weg, water, spoor of per buis plaats die voor mogelijk externe veiligheid relevant zijn.

Vanuit externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over dit plan, in het bijzonder de invulling van de groenbuffer heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de omwonenden.

5.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van van 14 augustus tot en met 24 september ter inzage gelegen op het gemeente huis in het kader van de inspraak.. Binnen deze periode hebben wij twee vooroverlegreacties ontvangen (provincie Noord Brabant en waterschap Aa en Maas) en twee inspraakreacties.

Hieronder wordt nader ingegaan op de reacties.

Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

De waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is in ieder geval niet voldoende, deze moet een stuk uitgebreider en moet een samenvatting bevatten van het (definitieve) waterhuishoudkundig plan. Daarnaast wordt het verzoek gedaan om de A-watrgang de bestemming 'water' te geven en de bijbehorende planregels toe te voegen.

Antwoord gemeente:

Het ontwerpplan zal op basis van deze reactie worden aangepast. De tekst van het definitieve waterhuishoudkundige plan wordt toegevoegd en de A-watrgang zal worden bestemd als 'water'.

Vooroverlegreactie provincie Noord Brabant

De provincie schat globaal in dat met dit bestemmingsplan circa 3 tot 5 jaar in de behoefte kan worden voorzien, zij het dat hier een lichte vorm van bedrijvigheid wordt gefaciliteerd.

Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 3.1, lid 2, onder c van de Verordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) dat gebaseerd is op artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In het plan wordt gesteld dat uit een globale inventarisatie kan worden afgeleid dat er behoefte is maar dit wordt niet geconcretiseerd. Ook wordt niet voldaan aan het vereiste dat verantwoord moet worden dat deze ontwikkeling niet te realiseren is binnen bestaand stedelijk gebied.

Antwoord gemeente:

In de ladder van duurzame verstedelijking zijn drie treden opgenomen aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of er sprake is van duurzame verstedelijking. In de toelichting zal dit nader worden onderbouwd tekst zal worden onderbouwd dat hier sprake van is.

Inspraakreactie familie Spierings, Molenstraat 6

De familie betreft de plannen en heeft grote twijfels over de noodzaak van weer een soort industrieterrein. De familie is van mening dat de huidige industrieterrein in Boekel en Venhorst voldoende mogelijkheden bieden voor de huidige bedrijvigheid.

De familie heeft de georganiseerde inspraakavonden bezocht en tijdens die bijeenkomst werd hun voorstel rond het verleggen van het fietspad besproken. De conclusie was dat er helemaal geen fietspad nodig was. Dit is opgetekend door de beleidsmedewerkers en naar hun idee zou dat ook verwerkt worden in het ontwerpplan.

De familie komt graag nog eens terug op de aankoop van de strook grond naast hun woning

aan de Molenstraat 6. In het verleden heeft de gemeente aangegeven dat deze strook gekocht kan worden. De door de gemeente gehanteerde prijs was echter niet reëel. De familie doet een voorstel voor de oppervlakte en de kosten.

Antwoord gemeente:

Zoals hierboven naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie is verwoord is er in onze ogen terdege behoefte aan een dergelijke invulling. Het industrieterrein in Boekel en Venhorst biedt namelijk geen mogelijkheden tot het oprichten van een bedrijfswoning bij een bedrijfskavel.

In het inrichtingsvoorstel is inderdaad een pad opgenomen. Dit is echter een wandel- en dus geen fietspad. Ook dit wandelpad zal niet aangelegd worden. Dit is opgenomen omdat hier enkel gras is ingezaaid en voetgangers hier kunnen wandelen. Voor de duidelijkheid wordt dit pad in het ontwerpplan achterwege gelaten.

Deze reactie staat inhoudelijk los van de invulling van het plan. De familie kan separaat een voorstel indienen bij uw college. De gangbare voorwaarden voor de verkoop van gronden zullen hierbij worden gehanteerd. Deze komen niet overeen met het aanbod van de familie.

Inspraakreactie familie Wilbers, Goudsbloem 15

Tijdens de inspraakavonden zijn de onderstaande zaken aangegeven:

- Wandel/fietspad niet voor maar achter de sloot in verband met overlast direct langs het perceel van de familie.
- Voor de inrichting is aangegeven wandelpaden van vaste grind zoals rondom blokhut Perekker met wilgenbomen en eventueel wat banken.
- Geen speelveld, grote grasvelden, geen dierenweide en geen fruitbomen.

De familie is teleurgesteld over het bovenstaande. Tijdens de inspraakavonden zijn er aantekeningen gemaakt waarbij de beleidsmedewerkers het idee hebben gegeven dat hun inspraak van belang was.

Antwoord gemeente:

In het inrichtingsvoorstel is inderdaad een pad opgenomen. Dit is echter een wandel- en dus geen fietspad. Ook dit wandelpad zal niet aangelegd worden. Dit is opgenomen omdat hier enkel gras is ingezaaid en voetgangers hier kunnen wandelen. Voor de duidelijkheid wordt dit pad in het ontwerpplan achterwege gelaten.

Tijdens de informatiebijeenkomsten is aan de omwonenden gevraagd welke ideeën bestonden over de invulling van de groenzone. Hier zijn meerdere opties besproken. Uiteindelijk is gekozen voor drie groene kamers omringd door bomen. De kamers zelf worden ingeplant met gras.

De invullingen die insprekers niet wensen zijn door de gemeente meegegeven als “mogelijkheden”. De gemeente gaat hier niet actief mee aan de slag maar initiatieven uit de omgeving die breed worden gedragen worden toegejuicht. Door de verschillende standpunten, ook van de omwonenden is het niet mogelijk aan alle individuele wensen te voldoen. Het voorstel om de kamers met gras in te planten lijkt ons in eerste instantie de meest logische.

Het betreurt ons dat de familie het gevoel heeft dat hun inspraak niet van belang is geweest. Op basis van de informatiebijeenkomsten zijn de eerste plannen toch echt aanzienlijk aangepast. In onze ogen is de inspraak dus juist wel van belang geweest en heeft dit geleid tot een kwalitatief betere invulling, dit mede dankzij de familie Wilbers

5.1.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan “De Driedaagse” heeft op grond van artikel 3.8 e.v. van de Wro in de periode van 25 december 2014 tot en met 4 februari 2015 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is binnen deze periode één ontvankelijke zienswijze binnengekomen. De resultaten van deze terinzagelegging zijn opgenomen in een separate Nota van zienswijzen die is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het inhoudelijk aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente geeft deze gronden zelf uit en kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.