



**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](mailto:info@nieuwblauw.nl)

**[www.nieuwblauw.nl](http://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
    - Concept rapportage 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 bouwkvelds 'De Driedaagse Boekel', Van Helvoort Makelaardij BV, 1 juni 2016

## PROJECTIDENTIFICATIE

**Datum:**

juli 2016

**Datum vaststelling:**

2016

**Projectgegevens:**

BOE003\_Toelichting BP 3 daagse versie 7

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0755.BPHDeDriedaagse-VS02



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
<b>2</b>	<b>Projectbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	De landschappelijke omgeving	5
2.2	Randvoorwaarden voor de ontwikkeling	7
2.3	Inrichtingsvoorstel	8
2.4	Vertaling in bestemmingsplan	10
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	24
<b>4</b>	<b>(Milieu)Planologische aspecten</b>	<b>26</b>
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	27
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Bedrijven en milieuzonering	29
4.5	Leidingen	30
4.6	Flora en Fauna	30
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.8	Water	32
4.9	Externe veiligheid	33
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.2	Economische uitvoerbaarheid	36



# 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 vergeten 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 m<sup>2</sup>. In het plan wordt ook perceel N 446 meegenomen met een omvang van 90 m<sup>2</sup>. Het perceel ligt in een overgangsgebied tussen de kom van Boekel en een meer agrarische omgeving.

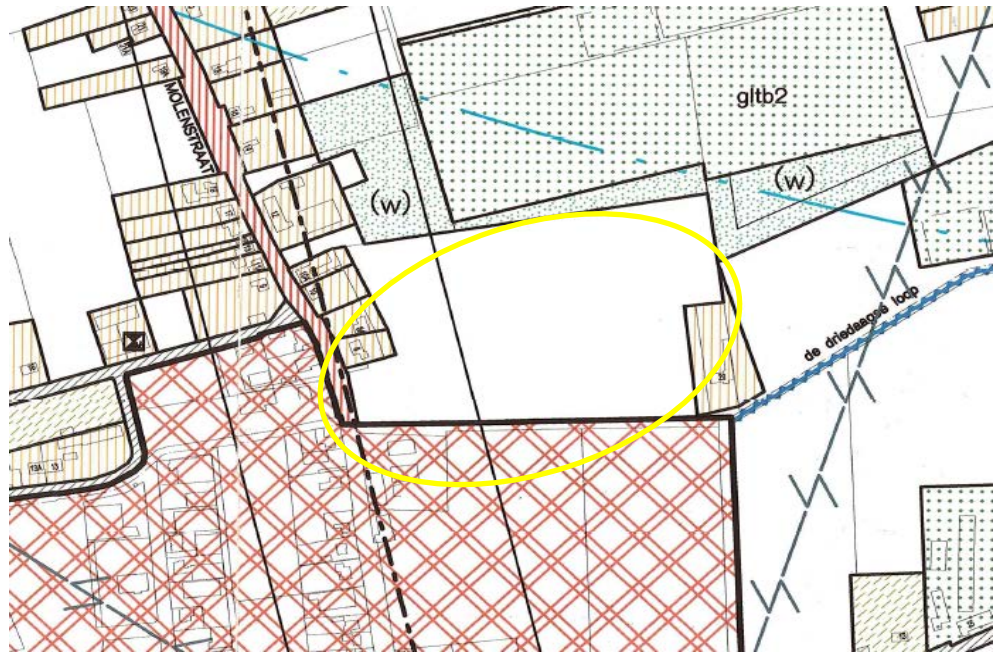


Locatie plangebied in Boekel

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' vindt 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 oostwest lopende ontsluiting op de Molenstraat worden met een lusontsluiting de woonwerkkavels 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 m<sup>2</sup> per bedrijf be-

draagt.

#### *Groen*

Het park en de zone tussen woonwervkavels 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 woonwervkavels 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 Rijksbeleid

#### 3.1.1 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:*

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. 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;*
- c. 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.”*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

*“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”*

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder ‘stedelijke ontwikkeling’:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Het bestemmingsplan voor ‘De Driedaagse’ voorziet in een ontwikkeling van een woonwerklandschap ter omvang van uitgeefbaar ca. 16.000 m<sup>2</sup>, waarop woonwerkunits met een perceelomvang van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 5.000 m<sup>2</sup> kunnen worden gerealiseerd. De verkaveling hiervan is flexibel en afhankelijk van de daadwerkelijke aanvragen. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat op een locatie van deze omvang maximaal 16 woonwerkunits kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van het woonwerklandschap zoals hier aan de orde, kwalificeert in de ogen van de gemeente Boekel – gelet op de aarde en omvang van de toegestane functie, de huidige vigerende bestemming (‘agrarisch’) en de



ruimtelijke uitstraling – als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro.

De ontwikkeling van De Driedaagse is in de ogen van de gemeente wenselijk, omdat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan woonwerkunits in de regio en specifiek de gemeente Boekel. Uit de woningbouwopgave en maatschappelijke- en vastgoedtrends leidt de gemeente af dat er op dit moment een actuele vraag bestaat, die zowel gemeente als externe intermediairs bemerken in de markt. Daartegenover staat op dit moment (zo goed als) geen harde plancapaciteit om in de vraag te voorzien. Het is niet mogelijk om de behoefte op (reeds bestaande) woonwerk-, transformatie- en herstructureringslocaties te voorzien, omdat (a) de bestaande, beschikbare woonwerkunits in Boekel en de regio kwantitatief niet voldoende zijn om in de vraag te voorzien, (b) de bestaande, beschikbare woonwerkunits in Boekel en regio kwalitatief niet geschikt zijn om in alle drie de segmenten van de volledige vraag naar woonwerkunits te voorzien – ‘werken in huis’, ‘werken aan huis’ en ‘werken bij huis’ – en (c) er geen transformatie- of herstructureringslocaties in de gemeente beschikbaar of wenselijk zijn om in de ontwikkeling te voorzien. De gemeente constateert tot slot dat de locatie passend ontsloten is.

Daarbij: het ontwikkelgebied is door de provincie in het verleden aangeduid als ‘zoekgebied voor verstedelijking’. In de gemeentelijke structuurvisie is het gebied al gepositioneerd als ‘wonen in het groen’ en ‘woonwerklandschap’. Door de invulling met een groenzone krijgt het gebied een ruimtelijke kwaliteit, die past bij de omliggende functies/gebieden.

Onderstaand motiveert de gemeente (hierna: ‘we’) de Ladder per ‘Ladder-trede’. In onze toelichting verwerken we ook de informatie uit een onderzoeksrapport dat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure is opgesteld door Van Helvoort Makelaardij.

### **Marktregio**

We gaan in deze Laddermotivering uit van een marktregio die primair de gemeente Boekel omvat. We baseren ons hier op de volgende argumenten.

- De marktregio voor woonwerkunits wordt gevormd door een combinatie van de marktregio’s voor woningbouw en bedrijfsruimte. Het gaat om drie typen segmenten: ‘werk in huis’, ‘werk aan huis’ of ‘werk bij huis’. Deze lichten we verderop toe.
- Uit migratiegegevens van het CBS over de periode 2005-2014 blijkt dat ca. 53% van alle verhuisde personen binnen de gemeente Boekel ook afkomstig is uit de gemeente zelf. Verhuisrelaties heeft de gemeente daarnaast voornamelijk met de gemeenten Uden (8,8%), Gemert-Bakel (7,4%) en Veghel (5,5%).  
Uit een analyse van de herkomst van kopers van nieuwbouwwoningen in dezelfde periode in de gemeente Boekel komt eenzelfde beeld naar voren (bron: Rijksoverheid – Monitor Nieuwe Woningen). Het grote merendeel van de kopers van de nieuwbouwwoningen is afkomstig uit de gemeente zelf (80,9%). In dit segment heeft de gemeente ook voornamelijk verhuisrelaties met de gemeenten Uden (5,7%), Gemert-Bakel (2,2%) en Veghel (2,2%).
- In de regio Noordoost-Brabant zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO, 2015 – Regionale agenda wonen) bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en toepassing van elementen van de Ladder. Het gaat daarbij voornamelijk om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte voor de komende tien jaar, conform de provinciale prognose. Aan het regionale systeem van programmeren met het RRO ligt de provinciale woningbehoefte ten grondslag. Ook reguliere migratie tussen gemeenten is onderdeel

van deze prognose. De Brabantse systematiek van programmering om planoverschotten te voorkomen is geborgd in de verordening van de provincie Brabant.

Wanneer er geen sprake is van overaanbod in harde plannen bij gemeenten in de regio, is er in principe geen verstoring op reguliere migratiestromen. In de regio is er geen sprake van een dergelijk (woning)overaanbod, constateren we, zie onderstaande tabel. We kijken hiervoor naar de gemeenten in de subregio Uden-Veghel, waar Boekel onderdeel van uitmaakt, en de gemeenten waarmee Boekel een voorname verhuisrelatie heeft. Hieruit concluderen we: het is legitiem om te bouwen voor de autonome (woning)behoefte.

*Vraagaanbod-situatie woningbouw in de regio*

Gemeente	Woningvraag	Hard planaanbod
<i>Gemert-Bakel</i>	1.390	360
<i>Landerd</i>	605	320
<i>Schijndel</i>	845	280
<i>Sint-Oedenrode</i>	765	150
<i>Uden</i>	2.115	820
<i>Veghel</i>	2.610	1.765

Bron: RRO Noordoost-Brabant, 2015 – Regionale agenda wonen

- Ook voor bedrijfsverplaatsingen voor bedrijven in lagere milieucategorieën – niet per definitie woonwerkunits – geldt dat de markt sterk lokaal georiënteerd is. Onderzoeken van onder andere PBL (2007) en CBS (2013) wijzen uit dat ca. 90 à 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio (in dit geval: Noordoost-Brabant) plaatsvindt. Circa 65% à 70% van de jaarlijks ca. 65.000 bedrijfsverplaatsingen verhuist ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit dezelfde onderzoeken. Uit diverse onderzoeken komt bovendien naar voren dat:
  - Slechts 5% van de bedrijven over de gemeentegrens wil verhuizen, en dus 95% een sterke vestigingsvoorkeur heeft voor de eigen gemeente;
  - Ca. 75% van de bedrijven bij verplaatsing binnen een straal van max. 5 kilometer rondom de bestaande vestiging neerstrijkt. Deze nabije verplaatsing hangt vaak nauw samen met onder andere de algemene lokale binding, initiële herkomst van de bedrijfseigenaar, herkomst van werknemers en het primair afzetgebied van het bedrijf;
  - Ca. 40% van de bedrijven bij verplaatsing binnen een straal van max. 1 kilometer rondom de bestaande vestiging neerstrijkt.

Ook uit een recente analyse van bedrijfstvastgoedtransacties in de regio Boekel (Van Helvoort Makelaardij, 2016) blijkt dat bedrijfsobjecten vrijwel allemaal aangekocht worden door bedrijven uit dezelfde gemeente.

We beoordelen de ontwikkeling van De Driedaagse als primair lokaal verzorgend voor de gemeente Boekel. Als gemeente bemerken we ook, evenals lokale intermediairs, dat de vraag voornamelijk afkomstig is vanuit lokale ondernemers, die aan huis werken en zich op een formele woonwerklocatie willen vestigen en/of uitbreiden. Conform het gemeentelijk beleid, is een combinatie van wonen en werken in de omvang van De Driedaagse niet mogelijk in reguliere woongebieden of op reguliere bedrijventerreinen – aan huis verbonden beroep is beperkt tot een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>. We vinden het niet wenselijk om deze mogelijkheid alsnog te bieden op dergelijke locaties, ten behoeve van een goed woon- of werkklimaat in deze gebieden.

Opdat we een zorgvuldige ruimtelijke afweging maken, wegen we in deze

Laddermotivering ook de vraagaanbod-situatie in de directe regio van Boekel mee. In het bijzonder de gemeenten waarmee Boekel een voorname verhuisrelatie heeft: Gemert-Bakel, Uden en Veghel. Het voornemen om De Driedaagse naar voorliggend plan te ontwikkelen is, naar goed gebruik, voorgelegd aan de regiogemeenten en zij hebben hier geen aanmerkingen op kenbaar gemaakt.

#### **Trede 1: Actuele regionale behoefte**

Volgens vaste rechtspraak dient bij beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de geraamde vraag te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

#### ***Er bestaat geen provinciale/regionale prognose naar woonwerkunits***

Voor reguliere bedrijfsruimte is het, conform beleid van de provincie en de regionale afspraken, gebruikelijk om de behoefte te baseren op de provinciale bedrijfsruimteraming. In deze raming is echter niet de vraag naar woonwerkunits opgenomen. De provinciale bedrijfsruimteraming en de provinciale constatering – en uitgangspunt voor de regionale programmering bedrijventerreinen – dat er een overaanbod aan bedrijfsruimte bestaat, is daarom in zijn geheel niet van toepassing op woonwerkunits. De provincie beaamt dat de vraag naar woonwerkunits los moet worden gezien van de provinciale prognose en dus in feite een ‘plus’ is.

#### ***De ontwikkeling past kwantitatief in de regionale woningmarkt***

De ontwikkeling past kwantitatief in de woningbouwbehoefte van de gemeente en de regio. Conform eerdergenoemde RRO-afspraken en achterliggende (provinciale) data kan de gemeente de komende tien jaar nog een vraag van 640 woningen faciliteren. Daartegenover staat op dit moment een hard planaanbod van 305 woningen. Er bestaat lokaal dan ook een actuele behoefte aan ca. 335 woningen. Ook in de omliggende gemeenten is er nog een actuele behoefte en ontstaat er geen overaanbod. We verwachten dat de (kwantitatieve) behoefte niet aanzienlijk zal wijzigen als gevolg van verstoorde marktverhoudingen in de regio, zoals een overaanbodsituatie. Eerder zetten we al uiteen dat er in de regiogemeenten én de gemeenten waarmee Boekel een voorname verhuisrelatie heeft geen overaanbodsituatie bestaat.

#### ***Vraagaanbod-situatie woningbouw in de regio***

<b>Gemeente</b>	<b>Woningvraag</b>	<b>Hard planaanbod</b>
Boekel	640	305

Bron: RRO Noordoost-Brabant, 2015 – Regionale agenda wonen

#### ***Reële behoefte aan woonwerkunits op basis van markttrends***

Er zijn ontwikkelingen op de arbeids- en bedrijfsruimtemarkt die wijzen op een groeiende behoefte aan woonwerkunits. In 2015 zijn er in Nederland netto bijna 63.000 bedrijven bijgekomen (CBS, 2016). Netto zijn er dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Een ontwikkeling die al langer gaande is, in ieder geval relatief in stabiele groeilijn sinds 2012. Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met 1-2 werkzame personen: vaak eenmanszaken of ZZP'ers. We zien daarnaast ook op veel plekken, waaronder in de gemeenten Boekel, Gemert-Bakel, Uden en Veghel, dat in de laatste jaren het aantal banen is gedaald (2011-2014 in de regio: -2%), terwijl het aantal bedrijven is gegroeid (2011-2014 in de regio: +4%). Een teken dat de bedrijven kleiner van schaal worden en vaak dito bedrijfsruimte zoeken. In de Nederlandse bedrijfs-

ruimtemarkt zien we dan ook dat in 2015 meer dan de helft van de transacties kleinschalig vastgoed betrof (< 500 m<sup>2</sup>) (NVM Vastgoedmonitor, 2015).

De behoefte aan woonwerkunits komt in eerste instantie voornamelijk voort uit de groei van deze kleinere bedrijven. In het bijzonder voor nieuwe locaties komt de behoefte vaak voort uit het aantal eenmanszaken en ZZP'ers. Dergelijke bedrijven ontgroeien de woonomgeving – bijvoorbeeld omdat meer opslag- en werkruimte nodig is – en groeien op een woonwerklocatie door naar een onderneming met meer personeel. Werkzaamheden van eenmanszaken en ZZP'ers worden vaak, zeker in het beginstadium van de onderneming, in, aan of bij huis verricht. Dit segment van kleinere bedrijven heeft absoluut en relatief een steeds groter aandeel in de markt. Naast de structurele trend waarbij werknemers meer flexibel en zelfstandig willen werken, en de groeiende interesse in het ondernemerschap, is dit deels ook het gevolg van conjuncturele ontwikkeling: veel wegbezuinigde werknemers zijn noodgedwongen als ZZP'er verder gegaan.

Dat beeld van een groeiende markt geldt zeker ook voor de marktregio en vrijwel alle afzonderlijke gemeenten in Nederland (CBS, 2015). In de regio Noordoost-Brabant, waar Boekel onderdeel van uitmaakt, is het aantal éénpersoonsbedrijven in de periode 2010-2016 met ca. 27% gegroeid (CBS, 2016). Ook in Boekel zelf herkennen we dit beeld. Boekel is een nijvere gemeente met een relatief hoog aandeel ZZP'ers per duizend banen, 25,3 t.o.v. een Nederlands gemiddelde van 10,4 (CBS, 2013). In de overige gemeenten is dat: Gemert-Bakel, 19,7; Uden, 7,7; Veghel, 7,1. In Boekel is het aantal ZZP'ers in de gemeente in de periode 2011 – 2013 in absolute zin met ca. 80 ondernemingen gegroeid (CBS/LISA, 2015). 50 à 55% van deze ondernemingen exploiteert activiteiten die doorgaans ruimten voor opslag, reparatie, onderhoud, etc. vragen (CBS, 2015), het overige deel betreft vooral zakelijke dienstverlening, dat veelal een kantoorfunctie zoekt.

In dat kader kunnen we de vraag naar woonwerkunits verdelen in drie concepten: 'werken in huis', 'werken aan huis' en 'werken bij huis'. 'Werken in huis' betreft woningen waarin ruimte is gecreëerd voor bedrijfsactiviteiten, en waarbij het woon- en werkgedeelte vaak flexibel indeelbaar is. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor zakelijke en persoonlijke dienstverlening, en creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid. 'Werken aan huis' betreft een bouwkundige eenheid met twee duidelijk gescheiden componenten: de woning en de werkruimte. Dat kan een woning met een grote (garage)roldeur zijn of een woning met een kleine bedrijfshal beneden. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor bedrijven in de productie en ambachtelijke activiteit. 'Werken bij huis' betreft een fysiek gescheiden woon- en werkruimte. Bedrijfsactiviteiten vinden plaats in een aparte bedrijfshal achter of naast de woning. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor bedrijven in sectoren handel en nijverheid, kleine technische bedrijven en ZZP'ers. De ontwikkeling van 'De Driedaagse' is voornamelijk gericht op de doelgroep 'Werken bij huis'.

In recente woonwerkontwikkelingen in het land – bijvoorbeeld in Roosendaal of Beesel – zien we dat ca. 1 à 3% van de totale woningbehoefte kwalitatief een behoefte betreft aan woonwerkunits. Dat hangt voornamelijk samen met eerder genoemde vraag en trends hierin. In het bijzonder in een gemeente met een hoog aandeel kleinbedrijf, eenmanszaken en ZZP'ers ligt het in de lijn der verwachtingen dat in ieder geval eenzelfde percentage van toepassing is, en, gezien de huidige 'achterstallige' vraag naar woonwerkunits mogelijk zelfs hoger is – er is immers een acuut tekort aan woonwerkunits, en er is dan niet alleen vraag van 'nieuwe' doelgroepen, maar ook vanuit bestaande huishoudens in Boekel. In de gemeente Boekel vertaalt zich dat op dit moment in een actuele vraag van ca. 6

tot 19 (conservatief: 1 à 3%) woonwerkunits. Ook in omliggende gemeenten manifesteert zich een dergelijke behoefte. Gezien de grotere woningvraag in deze gemeenten (1.390 in Gemert-Bakel, 2.115 in Uden, 2.610 in Veghel, t.o.v. 640 in Boekel) verwachten we daar echter ook redelijkerwijs een grotere vraag in de planperiode van het bestemmingsplan.

***Als gemeente bemerken we de interesse en vraag naar woonwerkunits, maar hebben we niets te bieden***

Als gemeente bemerken we ook regelmatig al vraag naar dergelijke bouwkavels, terwijl we op dit moment geen ruimte meer kunnen aanbieden. Gezien de nog toenemende vraag naar bedrijfsruimte, de relatief sterke bevolkingsgroei en de maatschappelijke trends, en daar bovenop de door ons bemaakte vraag, ligt het ook vanuit dit perspectief in de lijn der verwachtingen dat er de komende jaren een toenemende actuele behoefte bestaat naar woonwerkunits in Boekel.

De vraag wordt onderschreven door de verkoopcijfers van woonwerkunits in de periode 2011-2016. In totaal zijn in de gemeenten Boekel, Gemert-Bakel, Veghel en Uden 18 (bouwkavels voor én bestaande) woonwerkunits verkocht in een vijfjaarperiode. Dat, terwijl er sprake was van een stugge vastgoedmarkt, een vastgoedmarkt waarin de bestaande woonwerkunits kwalitatief niet altijd in alle segmenten ('werken in huis', 'werken aan huis' en 'werken bij huis') konden voorzien, bemoeilijkte financieringsmogelijkheden én een markt waarbij in de gemeenten vrijwel geen bouwkavels werden aangeboden, maar enkel bestaand vastgoed. De afgelopen acht jaar is er binnen de gemeente Boekel bijvoorbeeld geen bouwkaavel voor woonwerkunits beschikbaar geweest, waarbij tevens de mogelijkheid bestond voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning. Ook in de overige gemeenten uit de regio is maar een zeer beperkt aantal bouwkavels aangeboden of verkocht. De afgelopen jaren zijn ondernemers in de regio daarmee onnodig beknelde in hun groei of uitgeweken naar bedrijfslocaties, terwijl ze de voorkeur hebben voor een bedrijfswoning.

Tijdens de doorlopen bestemmingsplanprocedure hebben al zeven concreet geïnteresseerden hun interesse kenbaar gemaakt in een kavel bij de gemeente. Daarnaast hebben meerdere andere ondernemers aangegeven graag verder te praten wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Hieruit leiden we af dat de vraag reëel is en, mits alle geïnteresseerden overgaan tot vestiging, we al snel een groot deel van de bestemde ruimte in kunnen vullen. Het gaat om midden- en kleinbedrijf dat opslag en werkruimte zoekt op dezelfde locatie als de woonruimte: 'werken aan huis' en voornamelijk 'werken bij huis'. Ook 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 woonwerkunit. Tot op heden komt de vraag voor Boekel bovendien sec van ondernemers uit de gemeente zelf. Deze bedrijven maken op dit moment vaak gebruik van garage aan huis of huren op een andere locatie een bedrijfsruimte.

***Aanbod***

Zoals al toegelicht, is er in de regio op dit moment (zo goed als) geen harde plancapaciteit beschikbaar om woonwerkunits te realiseren. Dat, terwijl niet alleen Boekel, maar ook de andere gemeenten een autonome vraag kunnen voorzien aan woonwerkunits. Op dit moment zijn enkel in Veghel nog drie bouwkavels van woonwerkunits beschikbaar; in Boekel, Gemert-Bakel en Uden is geen harde plancapaciteit beschikbaar, zie onderstaande tabel. In iedere gemeente verwachten we redelijkerwijs een vraag – in omliggende gemeenten autonoom een nog grotere vraag dan in de gemeente Boekel – en in geen van de

gemeenten is er dan ook sprake van een overaanbod. Voor Boekel geldt dat de behoefte een omvang heeft van 6 tot 19 woonwerkunits. Gezien deze situatie, waarin geen overaanbod in de regio bestaat, zal de ontwikkeling van De Driedaagse binnen deze bandbreedte in Boekel geen negatieve (leegstands)effecten hebben in de gemeente en in de regio. Bovendien biedt de toevoeging van maximaal 16 woonwerkunits in het plan 'De Driedaagse' voor de gemeente Boekel nog ruim voldoende ruimte om in de gemeente middels andere plannen in een kwalitatief passend woningbouwprogramma te voorzien, zodat het volledige spectrum aan doelgroepen op een juiste manier in de woningmarkt in Boekel kan worden gefaciliteerd.

*Hard planaanbod woonwerkunits in de regio*

Gemeente	Hard planaanbod (in kavels/units)
Boekel	0
Gemert-Bakel	0
Uden	0
Veghel	3

Bron: Van Helvoort Makelaardij, 2016

**Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied**

In lijn met de Ladder is onderzocht of in bestaand vastgoed of herstructurerings-, herontwikkelings- of transformatielocaties binnen en buiten Boekel in de behoefte kan worden voorzien.

Er is geen sprake van een grote herstructureringsopgave in Boekel en de regio. Wel is er binnen onze gemeente sprake van één herontwikkelingslocatie binnen het stedelijk gebied: het Boekosterrein. Deze locatie ligt aan de rand van bedrijventerrein De Vlonder. Hier constateren we echter dat de bedrijvigheid in de directe omgeving vooralsnog belemmeringen opwerpt die het niet wenselijk maken om wonen met lichte bedrijvigheid toe te staan. Daar komt bij dat de eigenaar heeft aangegeven vooralsnog het terrein niet te willen ontwikkelen. Kortom, binnen bestaand stedelijk gebied is er op dit moment geen herstructureringslocatie voorhanden waar een dergelijke invulling de komende jaren mogelijk is.

In Boekel zijn er op dit moment twee woonwerkunits beschikbaar. Het gaat om woonwerkunits die het segment 'Werken bij huis' kunnen faciliteren. Beide woonwerkunits zijn voldoende courant om in een deel van de lokale behoefte te voldoen. We constateren dan ook dat er in Boekel een actuele behoefte bestaat van (conservatief) 4 tot 17 woonwerkunits (6 tot 19 minus 2) in de komende tien jaar. Voor de andere gemeenten in de regio geldt dat ook zij nog woonwerkunits beschikbaar hebben. Gezien in deze gemeenten geen of beperkt harde plancapaciteit bestaat om nieuwe woonwerkunits te realiseren, ligt het in de lijn der verwachtingen dat deze leegstand t.z.t. opgevuld wordt uit de autonome behoefte van de gemeente. De ontwikkeling van De Driedaagse (max. 16 woonwerkunits) leidt dan ook niet tot onaanvaardbare leegstand. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat het grootste deel van de geïnteresseerden enkel een woning achterlaat in een woningmarkt, waarvan we al constateerden dat er de komende jaren meer vraag dan aanbod is.

*Beschikbare woonwerkunits in de regio*

Gemeente	Beschikbare woonwerkunits
Boekel	2
Gemert-Bakel	5
Uden	8

Veghel	10
--------	----

Bron: Van Helvoort Makelaardij, 2016

### **Trede 3: Goede ontsluiting**

Het gebied ligt in woonwerklandschap en sluit direct aan op 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 – ook goederenvervoer – dat gerelateerd is aan de ontwikkeling van De Driedaagse. Een multimodale (goederen)ontsluiting is gezien de doelgroepen van De Driedaagse niet noodzakelijk. Voor personenvervoer is een OV-bushalte nabij, waarvandaan mensen direct naar Uden/Eindhoven kunnen reizen.

### **Conclusie**

Op grond van de doorlopen stappen concluderen we dat de keuze en omvang van de locatie op het juiste schaalniveau zijn afgewogen. Het initiatief past binnen de gestelde principes van de SRO en provinciale Verordening Ruimte. Op grond van voorgaande toelichting voldoet het bestemmingsplan voor 'De Driedaagse' aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking:

1. Er is een actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling, die bovendien niet leidt tot onaanvaardbare leegstand;
2. Er zijn redelijkerwijs geen mogelijkheden om de behoefte in bestaand stedelijk gebied te faciliteren;
3. Er is sprake van een passende ontsluiting van het gebied.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 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.





Uitsnede kaart en legenda bij Structuurvisie Verordening 2014

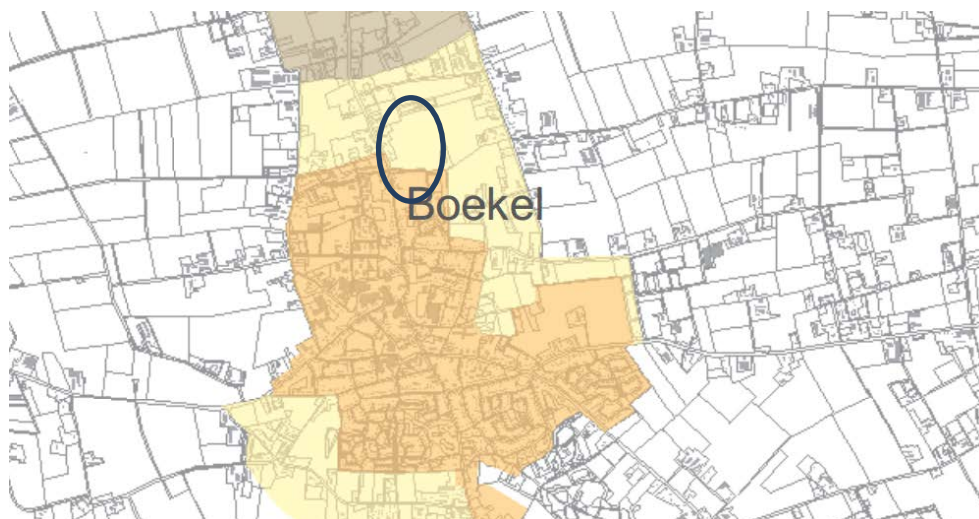
De gemengde plattelandseconomie biedt naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan ook door ontwikkeling als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. 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).

### 3.2.2 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 m<sup>2</sup>. Onder voorwaarden kan een groter bedrijf zich in het zoekgebied vestigen. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bedrijven met een kavel groter dan 5.000m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt.

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 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 mee- genomen 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 woonwerkkavels, 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 aange-merkt als 'afweegbaar gebied voor wonen in het groen'. Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot onderhavige ontwikkeling van woonwerkkavels. 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 ophooglagen 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 m<sup>2</sup>.

### 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 onderzoeksresultaten 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 <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,17
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

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 zoneringcontouren een aan te houden afstand van 10 respectievelijk 30 meter. Nu de omgeving van de planontwikkeling met functiemenging beoordeeld kan worden als omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden van de zoneringcontouren 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 zoneringcontouren 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 zoneringcon-

touren; 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.

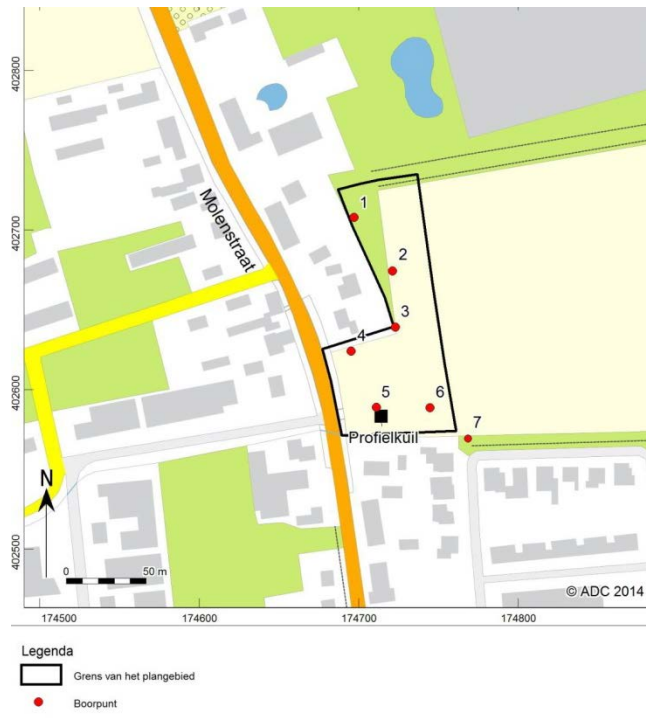
ADC ArcheoProjecten heeft in april 2014 ten behoeve van de bouw van deze woning een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Molenstaat te Boekel. Het plangebied is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan Driedaagse, waarin voor de onderhavige locatie planregels met 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 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>3</sup> gecreëerd te worden (bij T= 10 + 10%). In een extreme situatie (T= 100 + 10 %) mag daarnaast een extra belasting van 379 m<sup>3</sup> 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 geïnfiltrateerd 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-watgang 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-watgang 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 betreft 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.