

Toelichting en regels

Vast te stellen

Bestemmingsplan

Herontwikkeling perceel Burgt 8

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	14
2.1 Bestaande situatie	14
2.2 Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	22
3.1 Nationaal beleid	22
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	24
3.3 Gemeentelijk beleid	29
3.4 Conclusie	35
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	36
4.1 Verkeer en parkeren	36
4.2 Bodem	38
4.3 Geluid	39
4.4 Milieuzonering	40
4.5 Luchtkwaliteit	43
4.6 Geur	45
4.7 Externe veiligheid	46
4.8 Waterhuishouding	48
4.9 Ecologie	51
4.10 Cultureel Erfgoed	53
4.11 Leidingen	57
4.12 Duurzaamheid	58
4.13 Vormvrije MER-beoordeling	58
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	60
5.1 Algemeen	60
5.2 Inleidende regels	60
5.3 Bestemmingsregels	60
5.4 Algemene regels	62
5.5 Overgangs- en slotregels	62
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	63
6.1 Economische uitvoerbaarheid	63
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

Bijlagen bij toelichting	65	
Bijlage 1	Kwaliteitsverbetering van het landschap	66
Bijlage 2	Bomenonderzoek	67
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek (excl. huisperceel Burgt 8)	68
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	69
Bijlage 5	Milieuzoneringsonderzoek	70
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek industrielawaaï	71
Bijlage 7	Geuronderzoek	72
Bijlage 8	Watertoets	73
Bijlage 9	Quickscan Wet natuurbescherming	74
Bijlage 10	Stikstofdepositieonderzoek	75
Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek	76
Bijlage 12	Archeologisch veldonderzoek oostelijk deelgebied	77
Bijlage 13	Archeologisch veldonderzoek westelijk deelgebied	78
Bijlage 14	Verslag omgevingsdialoog	79
Bijlage 15	Nota van vooroverleg	80
Bijlage 16	Nota van zienswijzen	81
Bijlage 17	Onderbouwing toepassing lagenbenadering	82
Bijlage 18	Landschapsanalyse & landschappelijke inpassing	83

Regels		85
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	86
Artikel 1	Begrippen	86
Artikel 2	Wijze van meten	90
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	91
Artikel 3	Groen	91
Artikel 4	Verkeer	92
Artikel 5	Wonen	93
Artikel 6	Waterstaat - Waterlopen	97
Hoofdstuk 3	Algemene regels	98
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	98
Artikel 8	Algemene bouwregels	98
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	99
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	100
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	100
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	101
Artikel 12	Overgangsrecht	101
Artikel 13	Slotregel	101
Bijlagen bij regels		102
Bijlage 1	Te slopen bestaande bebouwing Burgt 8	103
Bijlage 2	Kwaliteitsverbetering landschap	104
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten	105

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Boekel heeft een forse woningbouwopgave. De Burgt is in beeld als nieuwe woningbouwlocatie. In plangebied de Burgt is ruimte voor circa 600 woningen in totaal, waarvan in het eerste deel van de eerste fase (fase 1a) maximaal 52 woningen gerealiseerd kunnen worden. In de tweede fase, fase 1b, kunnen maximaal 200 woningen gerealiseerd worden. In voorliggende particulier plan voor de herontwikkeling van het perceel Burgt 8, dat aansluit op fase 1b, kunnen maximaal 30 woningen gerealiseerd worden.

Zowel fase 1a als fase 1b van het woongebied De Burgt zijn al planologisch verankerd in de bestemmingsplannen 'De Burgt, fase 1a' respectievelijk 'De Burgt, fase 1b'. Het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van perceel Burgt 8, sluit qua plansystematiek aan op het bestemmingsplan voor fase 1b.

Het plangebied is aangekocht door Van Stiphout Projectontwikkeling bv (hierna: initiatiefnemer) en de locatie grenst aan fase 1b waardoor goed aangesloten kan worden op het stedelijk weefsel van Boekel. Om plantechische redenen is tevens het bedrijfsperceel de Burgt 8 binnen de plangrens meegenomen. Op dit perceel vindt een transformatie naar wonen met kleinschalige bedrijvigheid plaats.

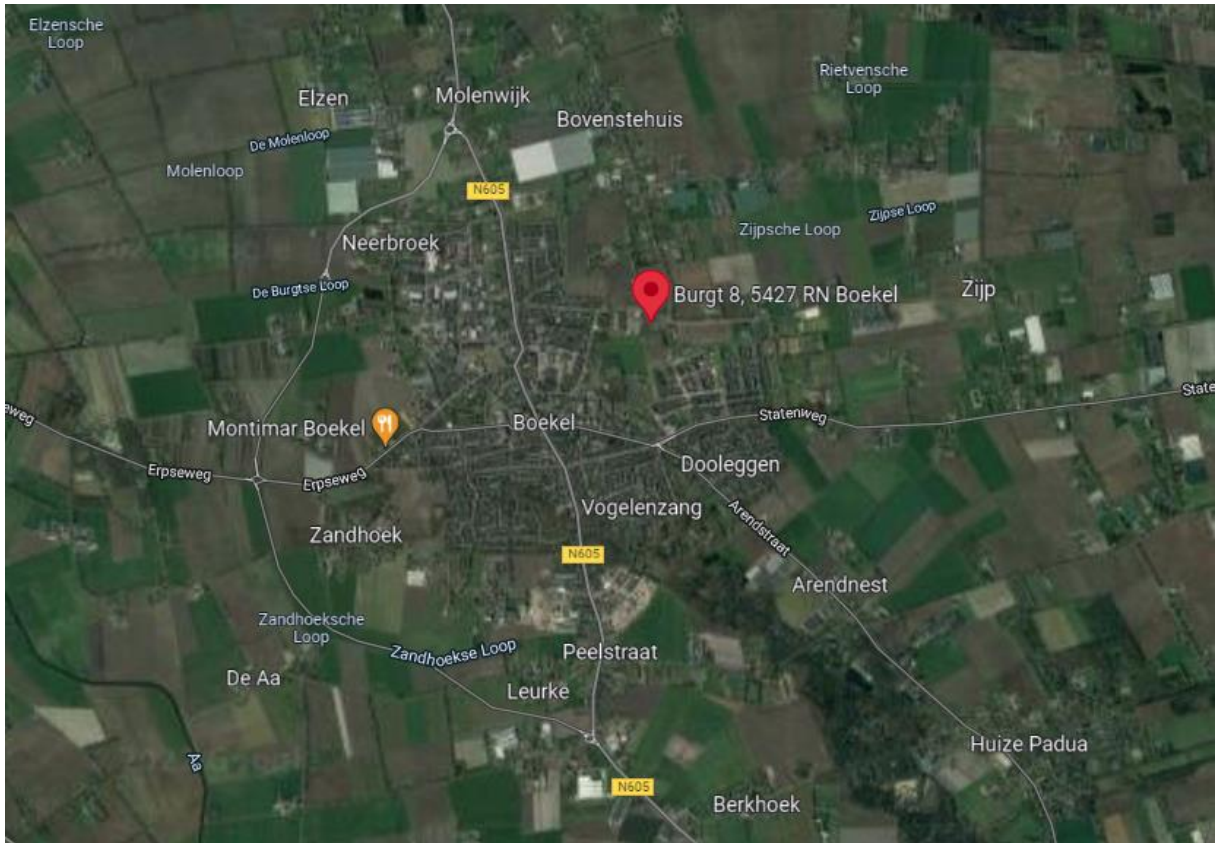
Om woningbouw mogelijk te maken in het plangebied is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ter hoogte van het perceel de Burgt 8 in Boekel en staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie M, nr's 521 en 522, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 14.080 m². De Burgt is een weg aan de noordelijke dorpsrand van Boekel. Het plangebied wordt globaal gezien begrensd door:

- Noordzijde: de straat Burgt;
- Oostzijde: zorgboerderij Gasthoeve de Zijp (Zijp 2D);
- Zuidzijde: watergang De Burgtsche Loop;
- Westzijde: het woonperceel Burgt 6.

bestemmingsplan Herontwikkeling perceel Burgt 8



Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016

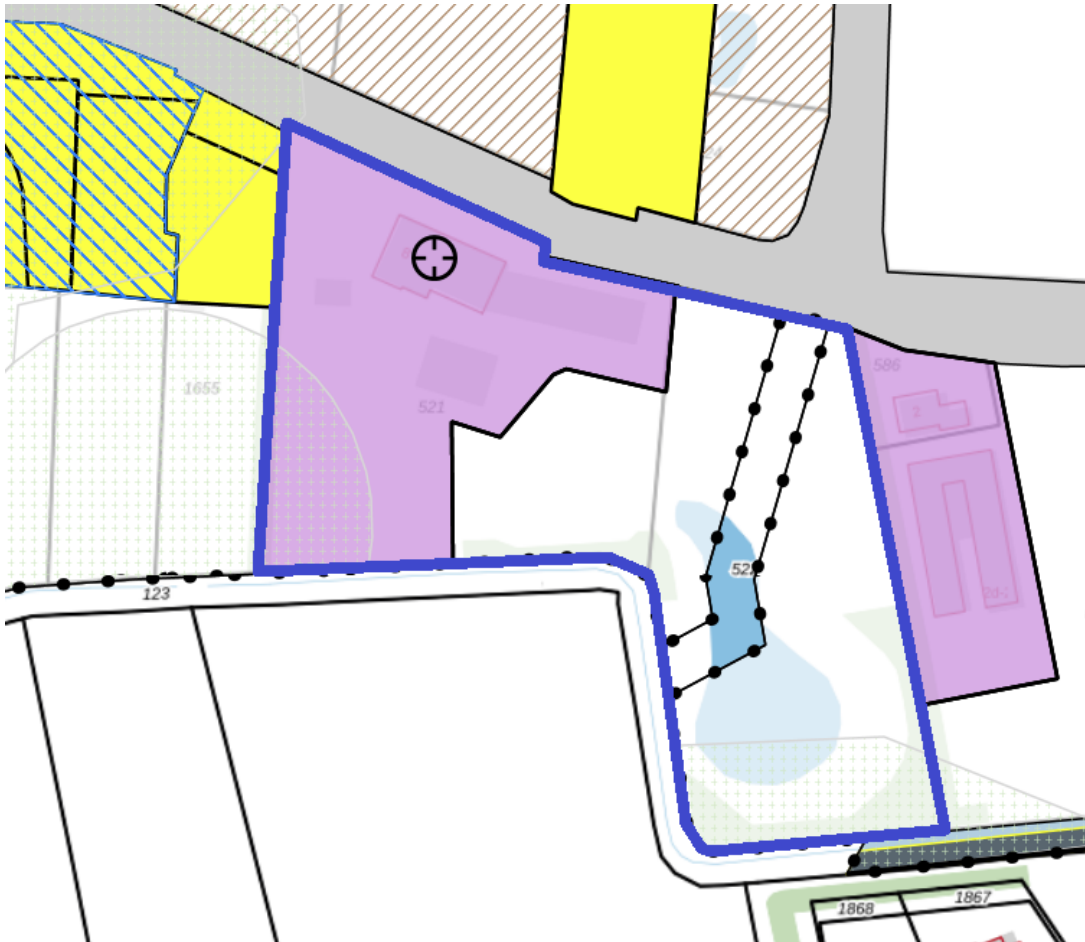
Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' vastgesteld. Het grootste deel van het plangebied valt binnen dit plan. Het plangebied, gelegen ten noorden van het Burgtsepad en De Burgtsche Loop, is in het omgevingsplan aangeduid als 'woonwerklandschap'.

Het woonwerklandschap wordt gekenmerkt door een waardevol agrarisch cultuurlandschap dat bestaat uit afwisseling tussen open, oude akkers en de geslotenheid van linten en buurtschappen met hun karakteristieke bebouwing en beplanting. Met rood is op navolgende afbeelding de legenda-eenheid 'Woonwerklandschap met buurtschappen' aangeduid:



Uitsnede omgevingsplan met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Op navolgende functiekaart is aangegeven dat in het plangebied van voorliggend plan op één perceel een niet-agrarisch bedrijf in milieucategorie 3.2 toegestaan is in de vorm van een timmerfabriek annex meubelmakerij:

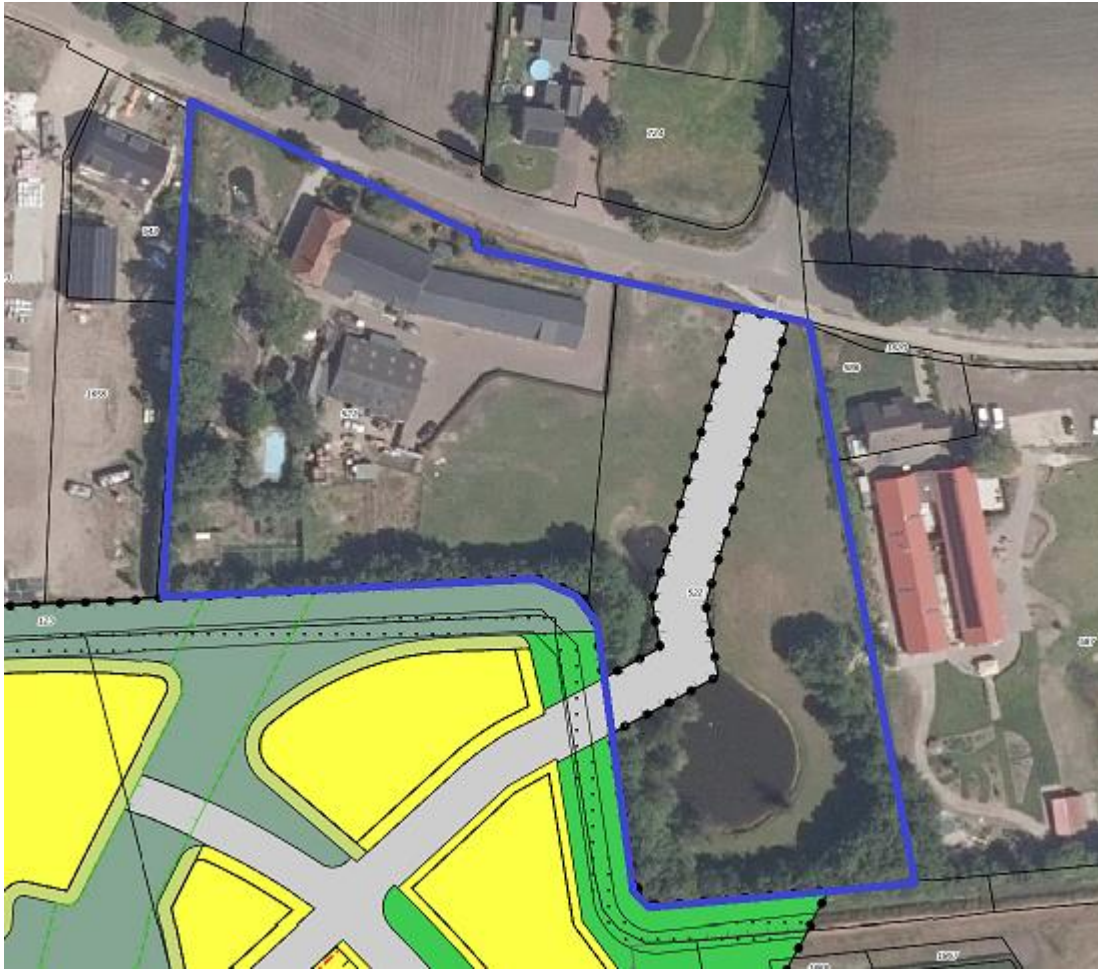


Nieuwe ontwikkelingen in het woonwerklandschap moeten bijdragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: kleinschaligheid, een grillige verkaveling, aaneengesloten beplantingselementen en open enken (open, hoger gelegen akkers). Daarnaast is het behoud/bescherming van zichtlijnen en oude (historische) structuren, zoals zandpaden en steilranden en kansen benutten voor akkerrandbeheer (kruidenrijke rand) van belang.

De kwaliteit van het woonwerklandschap kan verbeterd worden door onder andere het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie. De activiteiten zijn naar aard en schaal passend in de omgeving. Bij ontwikkelingen moet er sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Bestemmingsplan de Burgt, fase 1b

De centrale ontsluitingsweg door onderhavig plangebied is in dit bestemmingsplan voor fase 1b al voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Omdat het wegverloop op ondergeschikte onderdelen wordt aangepast (het tracé krijgt een meer vloeiend verloop) zijn ook deze gronden in onderhavig bestemmingsplan meegenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 30 woningen in diverse typologieën, in de aanleg van woonstraten en parkeerplaatsen en de realisatie van groene ruimten. Binnen de regels van de geldend(e) plan(nen) is dit niet mogelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

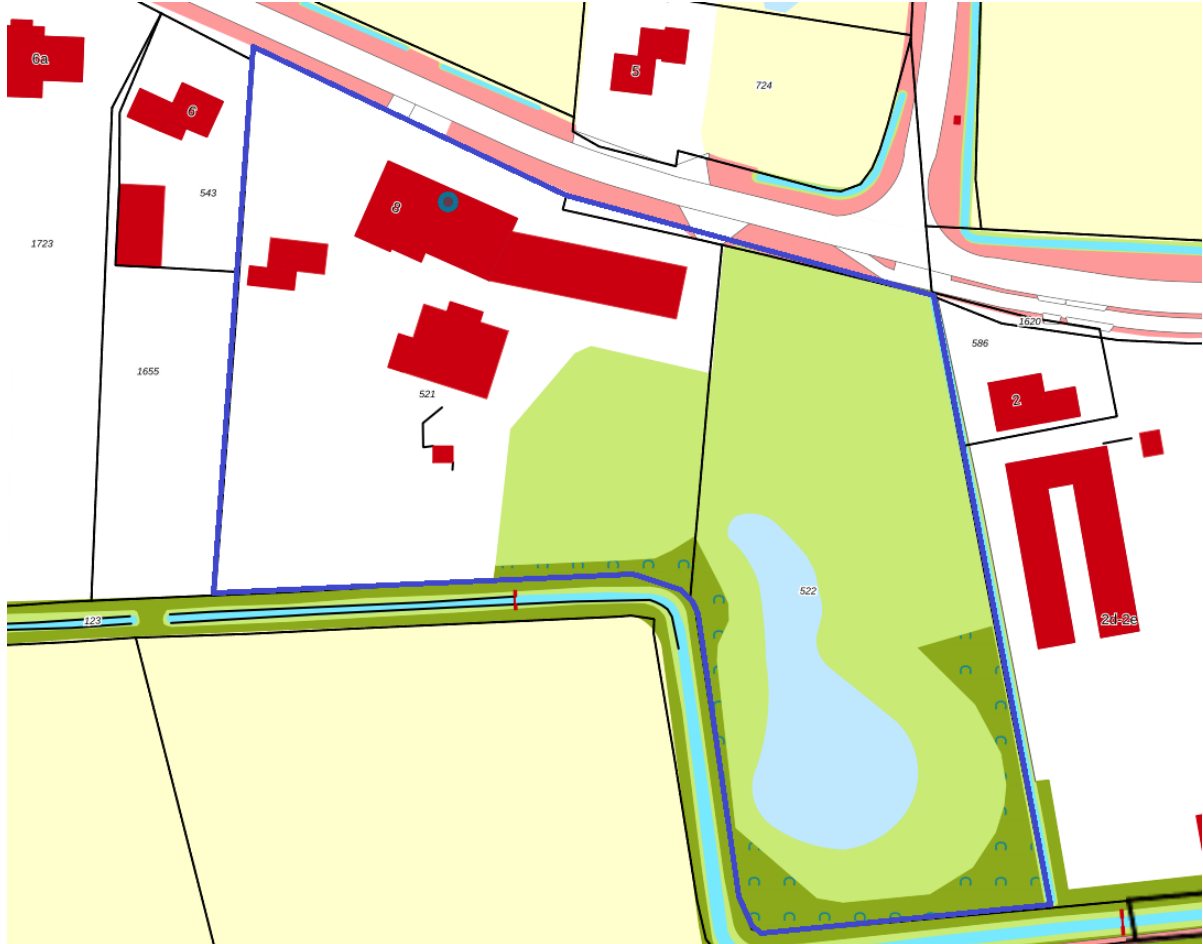
Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

In het westelijk deel van het plangebied is op dit moment een niet-agrarisch bedrijf in milieucategorie 3.2 toegestaan in de vorm van een timmerfabriek annex meubelmakerij. Op navolgende afbeeldingen is de locatie van de bestaande bebouwing in het plangebied te zien:



Uitsnede basisregistratie grootschalige topografie met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Op voorgaande afbeelding is duidelijk te zien dat er een watergang loopt, direct aangrenzend aan de zuidzijde van het plangebied. Dit betreft de watergang de Burgtsche Loop.



Vogelperspectief plangebied in zuidelijke richting

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een paardenweide met daarin een vijver, met aan de west-, oost-, en zuidzijde daarvan opgaande beplanting:



Op navolgende afbeelding een impressie van de voormalige stal, die tot op heden onderdeel in gebruik is bij de timmerfabriek annex meubelmakerij, met daarachter de deel met het zwart dak met wolfseinde (ook bedrijfsmatig in gebruik) en de bedrijfswoning met het rode dak:



2.2 Toekomstige situatie

Er is een verkavelingsopzet gemaakt voor de toekomstige situatie in het plangebied, dat verdeeld is in meerdere deelgebieden:

- Woonvlek noord: ten noorden van de oost-west gerichte weg in het plangebied en ten oosten van de woning Burgt 8;
- Woonvlek west: ten zuiden van de oost-west gerichte weg in het plangebied en ten westen van de noord-zuid gerichte ontsluitingsweg door het plangebied;
- Woonvlek oost: ten oosten van de noord-zuid gerichte ontsluitingsweg door het plangebied;
- Bestaand erf Burgt 8: aan de noordwestzijde van het plangebied.



Verkavelingsopzet (Bron: Omni Architecten, d.d. 24 maart 2023)

Woonvlek noord

In deze woonvlek worden 7 aaneengebouwde woningen gerealiseerd in de vorm een driekapper en een vierkapper. De woningen bestaan uit één bouwlaag (aan de achterzijde) à ruim anderhalve bouwlaag (aan de voorzijde) met kap. Daarmee sluiten de goot- en bouwhoogten van deze woningen zo veel als mogelijk aan bij de overige bebouwing aan de Burgt.

Woonvlek west

In deze woonvlek worden 14 rijwoningen gerealiseerd, bestaande uit twee bouwlagen met kap. De tussenwoningen betreffen starterswoningen. De hoekwoningen zijn voorzien van een eigen inrit en daarmee iets duurder.

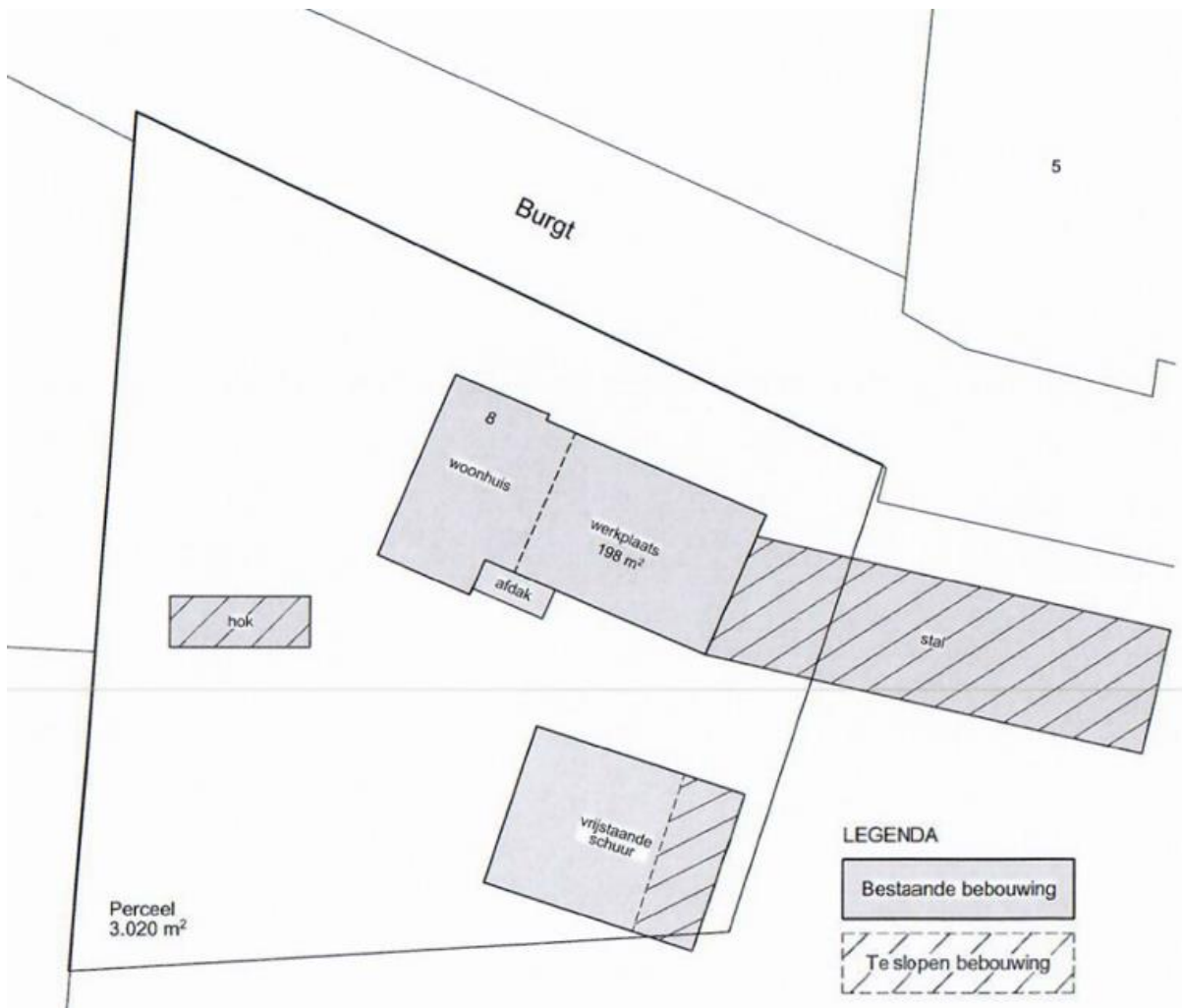
Tevens worden in deze woonvlek 2 twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd op het hoekpunt waar beide wegen in het plangebied elkaar kruisen.

Woonvlek oost

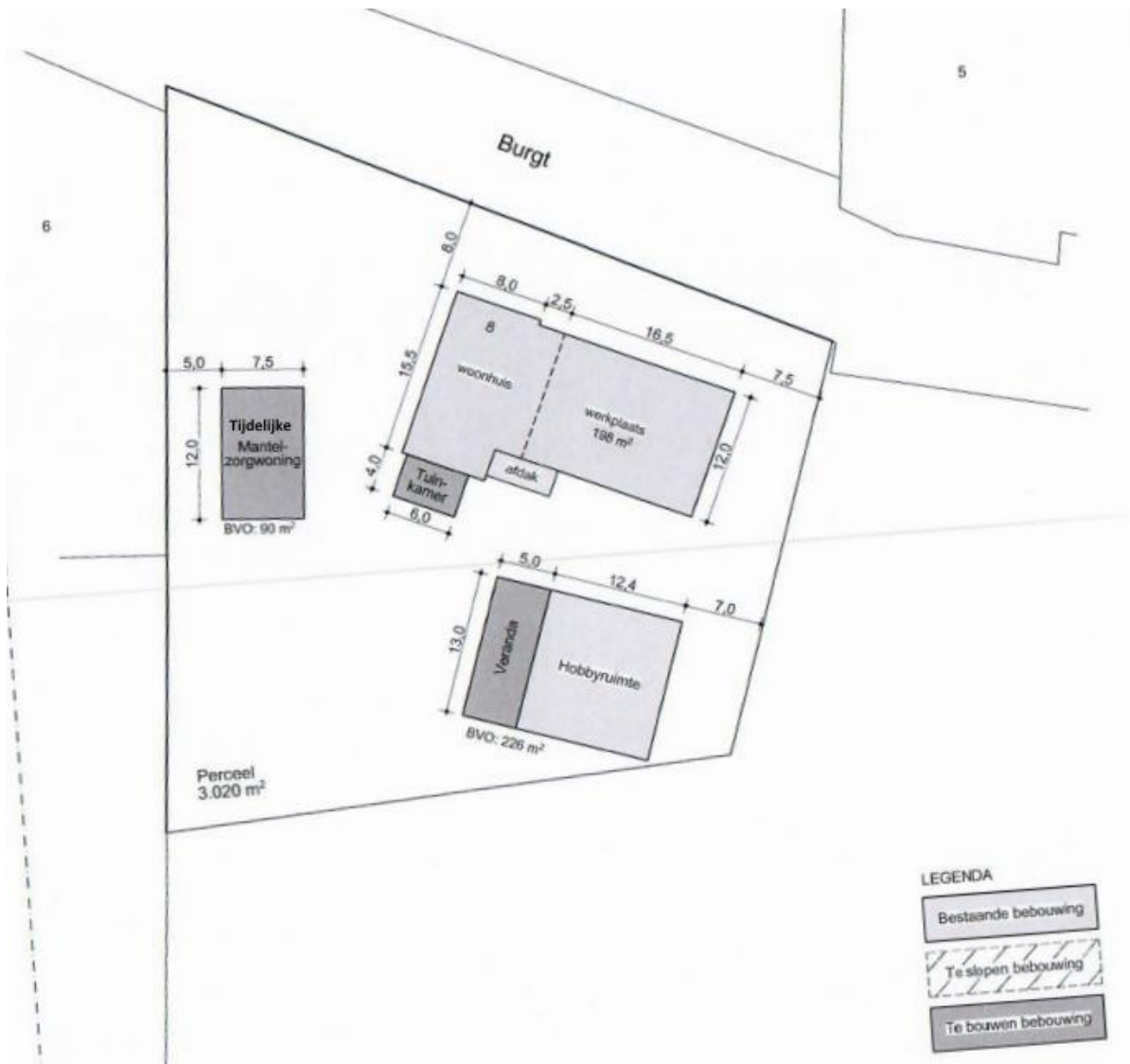
In deze woonvlek worden 6 twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaande woning gerealiseerd, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Alle woningen zijn voorzien van een aangebouwde garage.

Bestaand erf Burgt 8

Op dit bestaande bedrijfsperceel vindt een transformatie naar wonen plaats. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden teruggebracht tot een kleinschalige meubelmakerij uit maximaal milieucategorie 2. Deze bedrijfsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie, met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m². Dit is als zodanig ook in de regels en op de verbeelding vastgelegd. De bestaande bedrijfswoning wordt daarnaast omgezet naar een burgerwoning. Ook worden een bestaande voormalige stal, een hok en een deel van een bestaande schuur gesloopt. Dit is weergegeven op navolgende afbeelding:



In aansluiting op de voorwaarden van de gemeente voor principemedewerking aan transformatie van dit bestaande erf blijft er maximaal 250 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig, bestaande uit een hobbyruimte van circa 161 m² een veranda van circa 65 m² en een tuinkamer van circa 24 m², samen $161 + 65 + 24 = 250$ m². Deze maximum oppervlakte is ook in de regels vastgelegd.



Daarnaast zal er aan de westzijde van het erf nog een tijdelijke mantelzorgwoning worden gerealiseerd voor een familielid van de eigenaar van het perceel aan de Burgt 8. Deze mantelzorgwoning van circa 90 m² wordt niet specifiek met dit bestemmingsplan bestemd, maar kan gerealiseerd worden op basis van de regels voor vergunningvrij bouwen in het achtererfgebied. Dit kan tot een oppervlakte van 100 m² bovenop de maximum toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Landschappelijke inpassing

Het bestaande woon c.q. bedrijfsperceel Burgt 8, aan de noordwestzijde van het plangebied, blijft in afgeslankte vorm gehandhaafd. Om een goede afscherming te kunnen krijgen tussen het nieuwe woongebied en het perceel Burgt 8 wordt op zowel de oostelijke perceelsgrens alsmede de zuidelijke perceelsgrens van dit laatst genoemde perceel een gaashekwerk geplaatst dat is begroeid met hедера. Aan de westelijke grens van het perceel Burgt 8 blijft de bestaande beplanting behouden. Dit geldt ook voor de beplanting in het deel van het plangebied ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg. De bestaande beplanting aan de westzijde en de zuidzijde van deze oostelijke woonvlek in het plangebied blijft gehandhaafd. Op navolgende afbeelding is dit weergegeven met de aanduiding 'zone te behouden begroeiing':



De bomen die weg moeten voor de nieuwe ontsluitingsweg door het plangebied zijn al gecompenseerd in deelgebied 1b van woonwijk de Burgt, ten zuiden van het plangebied, in de vorm van andere groen- en natuurvoorzieningen.

De toekomstige openbare groenvoorzieningen in het plangebied zijn op navolgende afbeelding weergegeven. Dit betreft het noordwestelijke deel van de 'zone te behouden begroeiing' op voorgaande afbeelding (circa 220 m²), een klein stukje groen dat ter hoogte van de bocht in de centrale ontsluitingsweg is gelegen (circa 100 m²) en een grote openbare groene zone aan de noordoostzijde van het plangebied (circa 1.130 m²). Op navolgende afbeelding zijn deze groen omkaderd zones te zien:



Ligging openbare groenzones in plangebied (groene omkadering)

In samenspraak met de gemeente wordt de definitieve inrichting van deze openbare groenstroken nader bepaald in de nadere civiele uitwerking van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Op basis van jurisprudentie is bij een toevoeging van 11 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 30 woningen op gronden die nu nog bestemd zijn als 'bedrijf' of 'agrarisch'. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

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

Uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020' blijkt dat er in Boekel rekening gehouden moet worden met een toename van de woningvoorraad van 390 woningen in de periode 2020 - 2030, zie ook subparagraaf 3.2.4.

Op basis van het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek (zie subparagraaf 3.3.3) kan worden onderschreven dat er daadwerkelijk behoefte is aan de geplande woningbouw in voorliggend plan. In het berekende Trendscenario is de woningbehoefte in de periode 2020 - 2030 geraamd op +630 woningen.

Op basis van de prognose van de provincie, het berekende trendscenario en de kwalitatieve woningbehoefte kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de toevoeging van 30 grondgebonden woningen in de gemeente Boekel in de woningtypologieën (21 aaneengebouwde woningen, 8 twee-aaneengebouwde woningen en 1 vrijstaande woning) waarvan de bouw in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.

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

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke rand van de kern Boekel in een gebied dat op de structuurvisie van Boekel aangewezen is als 'woonwerklandschap' en 'lintbebouwing/ buurtschap' (zie subparagraaf 3.3.1). Op de structurenkaart van de Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking' en op de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'.

De gemeente Boekel verzoekt Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening over te gaan met als gevolg dat het hele plangebied, dat nu buiten het 'stedelijk gebied' ligt (met de legendaeenheid 'verstedelijking afweegbaar'), toegevoegd wordt aan het 'stedelijk gebied'. Hiermee komt het plangebied te liggen binnen de provinciale begrenzing van het 'stedelijk gebied'. In de regels en op de verbeelding zijn hiertoe de gebiedsaanduidingen 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [Stedelijk gebied]' en 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [Landelijk gebied]' opgenomen.

Na deze grenscorrectie kan de conclusie getrokken worden dat het plangebied gelegen is in bestaand stedelijk gebied. Tevens voorziet het plan in een kwalitatieve woningbehoefte. Hiermee voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

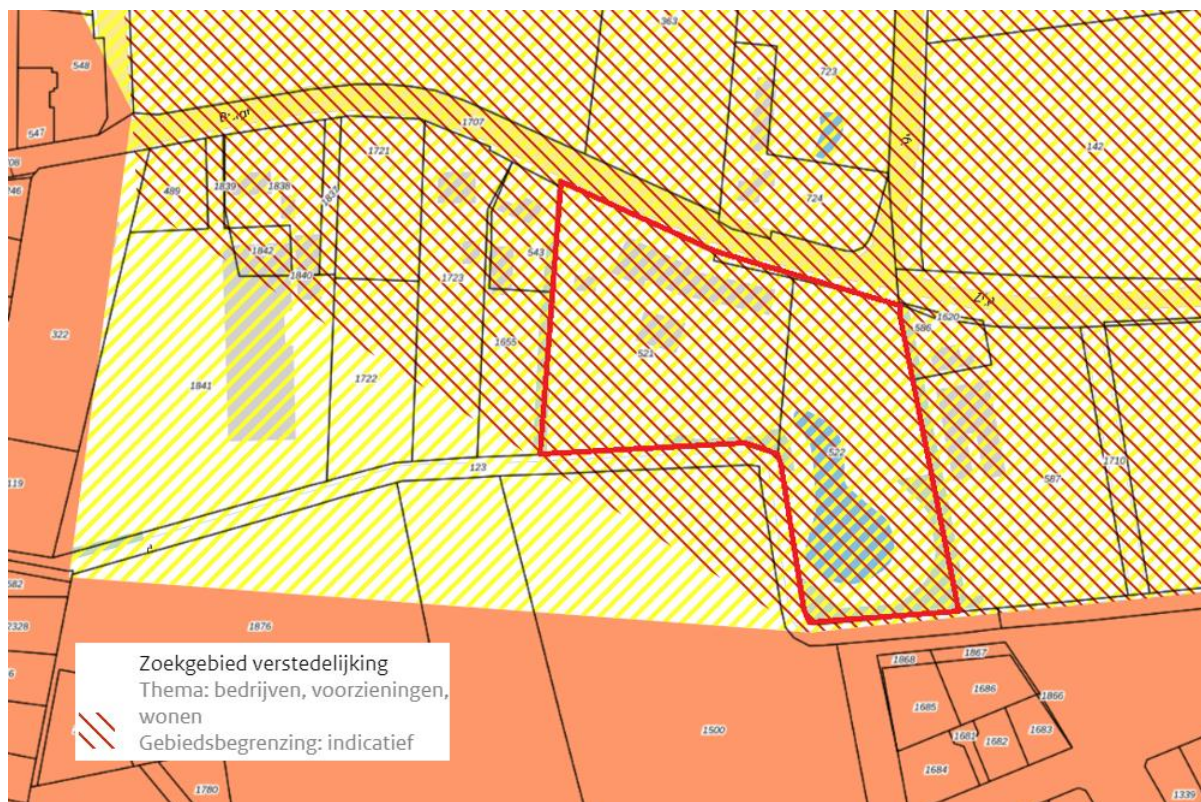
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

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

Op 19 maart 2014 trad de structuurvisie in werking. Dit is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Op de Structurenkaart van de structuurvisie is het plangebied op de kaart stedelijke structuur aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking'.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

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

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Planspecifiek

Het voorliggend initiatief past in schaal en aard bij de kern Boekel. Het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen) van de gronden die in het gebied liggen met de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' is noodzakelijk om te voorzien in de stedelijke ruimtebehoefte van Boekel. De woningen in het plangebied voorzien in een lokale behoefte en dragen bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in een kern in het landelijk gebied. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambities in de structuurvisie.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Planspecifiek

Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd aan een kern in het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de verplichting om Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) te bouwen en hebben ze een inspanningsverplichting voor nul-op-de-meter woningen.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

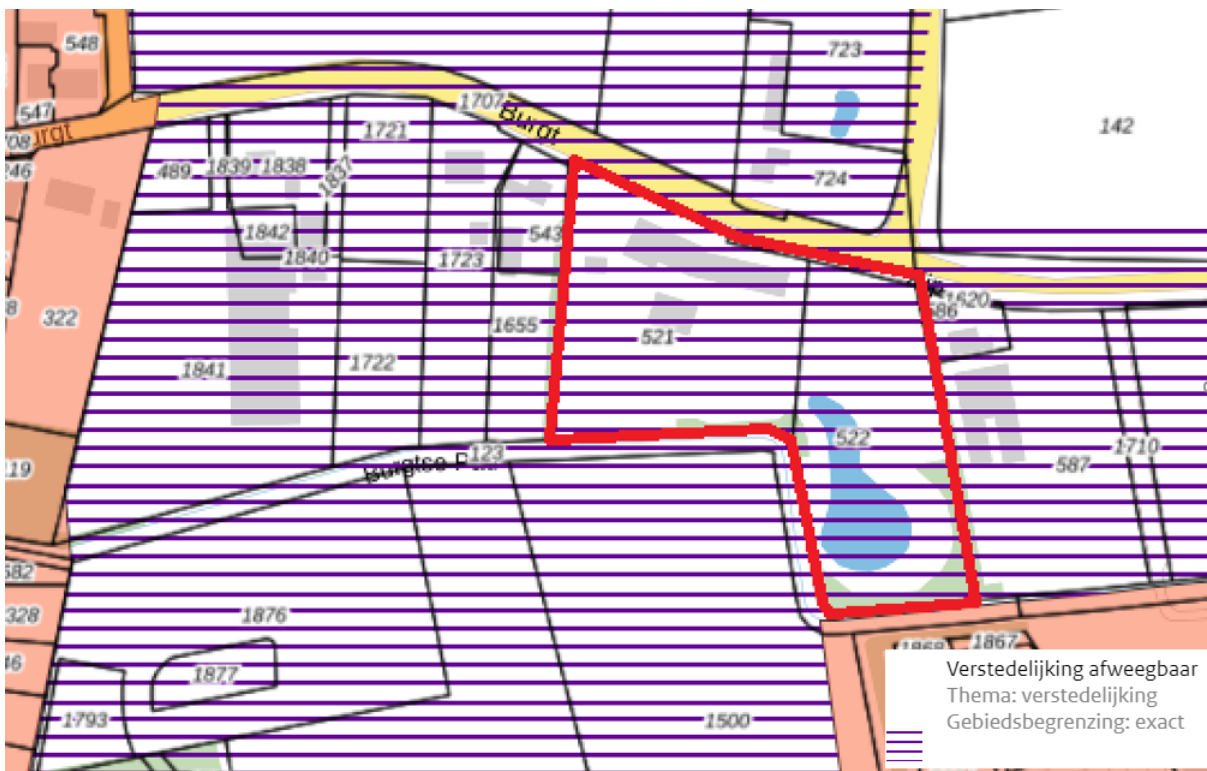
Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma,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

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

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas op 1 januari 2024 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet in werking.

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Verstedelijking afweegbaar':



Uitsnede kaart 3: 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Interim Omgevingsverordening met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Verstedelijking afweegbaar

Een bestemmingsplan kan ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. Binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- d. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plangebied is volgens de Interim Omgevingsverordening gelegen binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. In deze zoekgebieden geldt dat voor stedelijke ontwikkelingen, moet worden voorzien in landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en er daarnaast een bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden geleverd. Bij het omzetten van een agrarisch bestemming en een bedrijfsbestemming naar woningen in een stedenbouwkundige samenhang zoals in onderhavig geval, is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De toelichting van het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt moet een verantwoording te geven van de wijze waarop de uitvoering hiervan is verzekerd.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden zaken regionaal afgestemd door de gemeenten. In het RRO is een afsprakenkader vastgesteld over de wijze waarop regionaal omgegaan wordt met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen, zoals het onderhavige plan, is afgesproken dat dit een vaste afdracht per vierkante meter is, te stellen op 1 % van de uitgifteprijs. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering.

Voor planmatige ontwikkelingen zoals onderhavige herontwikkeling van het perceel Burgt 8 moet er een storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project plaatsvinden. Met behulp van een berekening is gekeken naar de uitgifbare oppervlakte in de toekomstige situatie (zie bijlage 1). Dit komt neer op een 1%-bijdrage van € 19.334,-. Dit bedrag wordt gecompenseerd door a) de grondbewerking en aankoop van de nieuwe beplanting in het plangebied, b) de levering en aanplant van nieuwe bomen in het plangebied en c) het beheer van deze nieuwe beplanting.

Duurzame stedelijke afronding van de wijk

In het bestemmingsplan voor fase 1b, ten zuiden van de Burgtse Loop (die de zuidelijke grens vormt van onderhavig plangebied), is vooruitlopend op eventuele woningbouw in onderhavig plangebied (herontwikkeling perceel Burgt 8) al aangegeven dat bij eventuele nieuwe bebouwing aan de straat Burgt (= de noordelijke grens van onderhavig plangebied) qua woningtype en perceelgrootte aansluiting moet worden gezocht bij het bestaande buurtschap Burgt. Dit kan door ter plaatse ruime kavels met vrijstaande woningen en/of twee-onder-één-kapwoningen te realiseren, die georiënteerd zijn op de Burgt. In het ontwerp voor onderhavig plangebied is hier bij aangesloten (zie voor de beoogde verkavelingsopzet paragraaf 2.2). Door hier wat grotere woningen te realiseren wordt de structuur van het buurtschap de Burgt doorgetrokken langs dit gelijknamige bebouwingslint en is sprake van een duurzame stedelijke afronding richting het buitengebied aan de noordzijde.

Grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Boekel en daarom verzoekt de Gemeente Boekel de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in dit (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen door middel van de twee gebiedsaanduidingen 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [Stedelijk gebied]' en 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [Landelijk gebied]'.

Planspecifiek

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. De bebouwingsstructuur sluit aan op de structuur van de kern Boekel.

Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het karakter en we natuurwaarden van de locatie. De bestaande groenstructuren aan de zuidoostzijde

van het plangebied blijven behouden. Hiermee wordt de huidige kwaliteit zo veel mogelijk behouden en versterkt. Water kan goed opgevangen worden in het plan hittestress wordt tegengegaan door een beperkte mate van verharding.

Binnen Stedelijk Gebied kan de gewenste ontwikkeling niet geheel gerealiseerd worden. Er is tevens geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed dat ingezet zou kunnen worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom ook voorwaarden. De Laddertoets is opgenomen in subparagraaf 3.1.3.

Het hele plangebied valt binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar', waar in het plan groen, verkeer en woningen geprojecteerd. Door het behouden van de groenstructuren aan de zuidoostelijke rand van het plangebied houdt de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied. Daarnaast is bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan in het plangebied zoveel mogelijk rekening gehouden met een duurzame stedelijke afronding van de wijk.

De Gemeente Boekel verzoekt de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening over te gaan met als gevolg dat het plangebied in zijn geheel toegevoegd wordt aan het 'stedelijk gebied'. Hiermee komt het hele plangebied in 'stedelijk gebied' te liggen.

In subparagraaf 3.2.4 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze subparagraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

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

3.2.4 Regionaal Perspectief op Wonen

In het Regionaal Perspectief op Wonen (Meerjarenperspectief 2021 – 2024) hebben de gemeenten van de regio Noordoost Brabant West vastgelegd welke regionale opgaven zij zien en welke gezamenlijke ambities zij hebben op het beleidsterrein Wonen.

In deze uitvoeringsagenda wordt, op basis van de opgaven en ambities uit het meerjarenperspectief, terug geblikt op 2020 en vooruit gekeken naar 2021. De inzet van het regionale overleg op de meerjarige thema's wordt hier concreet gemaakt.

Woningbouwaantallen

In september van 2020 zijn de nieuwe woningbouwprognoses van de provincie Noord-Brabant gepubliceerd. Hierin is aangegeven dat er voor de periode tot 2040 390 woningen nodig zijn in Boekel om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien.

Planspecifiek

Op basis van de woningbouwprognose van de provincie kan geconcludeerd worden dat in Boekel behoefte is aan circa 390 extra woningen. Na aftrek van de 200 woningen in 'De Burgt, fase 1b', resteert nog een opgave van circa 190 woningen. In het voorliggende plan worden maximaal 30 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Boekel. Het bestemmingsplan is flexibel opgezet zodat naar behoefte gebouwd kan worden. Hierdoor ontstaat een kwantitatief en kwalitatief passend woningaanbod. De regionale afstemming heeft op 21 juli 2022 plaatsgevonden. Er zijn geen bezwaren tegen voorliggend initiatief. De conclusie van het overleg luidde:

"Het woningbouwprogramma van 'Herontwikkeling perceel Burgt 8' komt, door de diversiteit aan woningbouw, tegemoet aan de lokale behoefte uit Boekel. Het plan biedt ruimte aan veel verschillende doelgroepen, met een duidelijke focus op starters en doorstromers. De winst wordt vooral gezien in het wegbestemmen van een zware bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.2 en het realiseren van 10 starterswoningen tegen een zeer lage prijs."

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief goed aansluit bij het Regionaal Perspectief op Wonen.

3.2.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

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

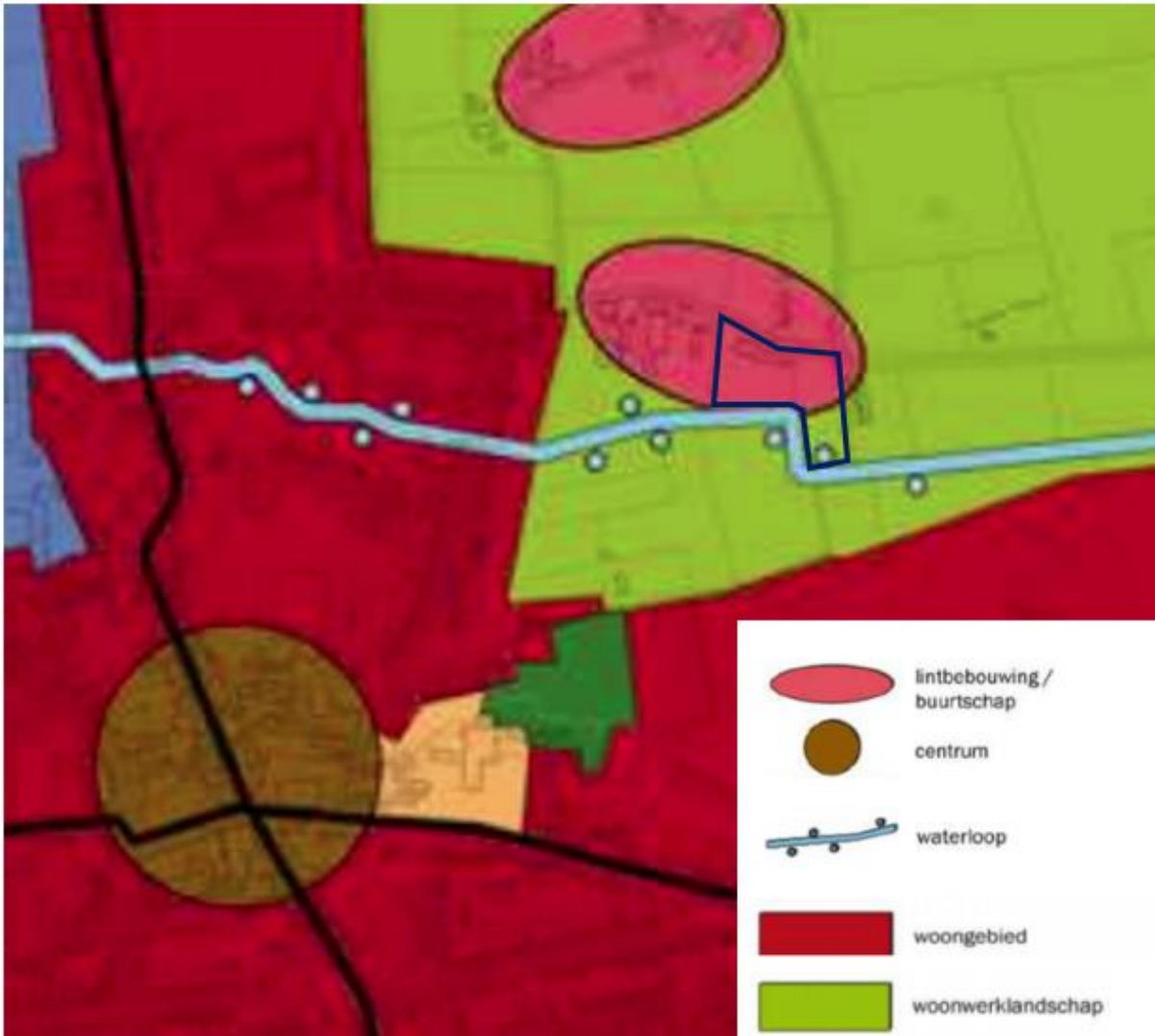
Visie op hoofdlijnen: Wonen

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

Ruimtelijk Casco

Onderdeel van de structuurvisie is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft de toekomstvisie voor de gemeente Boekel. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen.

Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De toelichting kan beschouwd worden als een uitgeschreven legenda, waarbij per legenda-eenheid staat beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie erbij hoort. Het plangebied is gelegen binnen de zones 'woonwerklandschap' en 'lintbebouwing/ buurtschap'.



Uitsnede ruimtelijk casco met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Woonwerklandschap

Het gebied dat is aangeduid als 'woonwerklandschap' moet een kwaliteitsimpuls krijgen door bijvoorbeeld het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede op het gebied van toerisme en recreatie. Ontwikkelingen moeten samen gaan met verbetering van landschappelijke elementen. Nieuwe locaties dienen win-win situaties op te leveren voor landschap en leefbaarheid.

Nieuwbouw moet in maat en schaal passen in zijn omgeving. Er moet op een dorps manier gebouwd worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse.

Lintbebouwing/buurtschap

De lintbebouwing en de buurtschappen in het buitengebied of grenzend aan de bebouwde kom worden als 'de parels van Boekel' beschouwd. De linten en buurtschappen zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De linten en buurtschappen worden gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld moet zoveel mogelijk behouden blijven. De linten en buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien en moeten hun solitaire karakter behouden. In principe is binnen de linten en buurtschappen alleen vervangende nieuwbouw toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van of functiewijzigingen binnen het lint/de buurtschap zijn in bepaalde gevallen toegestaan. Dit dient wel gekoppeld te worden aan ruimtelijke kwaliteitswinst.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in woningen waaraan behoefte is in de kern Boekel. De nieuwbouw past in de maat en schaal van de omgeving en er wordt op een dorpse manier gebouwd. De beoogde nieuwbouw aan de noordzijde van de Burgtsche Loop krijgt de vorm van een buurtschap met een eigen karakteristiek en zorgt tevens voor een versterking van de bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de Burgt. Daarmee wordt afgeweken van het principe dat alleen vervangende nieuwbouw is toegestaan in het plangebied, maar dit is aanvaardbaar vanwege de grote druk op de woningmarkt en de tijd die verstreken is tussen het vaststellen van de structuurvisie en dit bestemmingsplan. Daarnaast gaan de ontwikkelingen samen met een verbetering en versterking van de aanwezige landschappelijke elementen. Hierdoor ontstaat een win-win situatie voor het landschap en de leefbaarheid van Boekel. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de structuurvisie Boekel.

3.3.2 Strategische visie gemeente Boekel

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

Het streven is een leefbaar, veilig, gezond en groen Boekel, waar het echt prettig wonen is en voldoende gebouwd wordt voor jong en oud. Deze missie is in de visie geconcretiseerd in een aantal streefbeelden. De streefbeelden geven een omschrijving van hoe Boekel er in 2030 wenselijk uitziet. Hieronder zijn de relevante onderdelen uit de beschreven streefbeelden beschreven. In de subparagrafen 3.2.4 en 3.3.3 is/ wordt ingegaan op de kwantitatieve aspecten van het wonen in Boekel.

Streefbeeld Wonen

De gemeente Boekel wil op de eerste plaats haar eigen bevolkingsgroei opvangen en ruimte bieden voor voldoende woningen. Een zekere groei in het aantal woningen is ook nodig om het woningaanbod optimaal af te stemmen op de diverse doelgroepen. Daarnaast zorgt de afname van het gemiddeld aantal bewoners per woning ook voor extra druk op de woningmarkt. Hierbij moet worden aangetekend, dat de woningbouwproductie is opgehoogd in verband met een taakstelling voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen. Voor een deel van deze woningen is plancapaciteit aanwezig. Voor de resterende behoefte wordt onderzoek gedaan naar nieuwe locaties en uitbreiding van bestaande locaties. In eerste instantie wordt gezocht naar inbreidingslocaties, maar het benutten van uitbreidingslocaties wordt niet uitgesloten.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van maximaal 30 woningen direct aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Het initiatief sluit hiermee goed aan op de strategische visie.

3.3.3 Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel

Adviesburo Companen heeft in 2019 een onderzoek afgerond naar de woningbehoefte in de gemeente Boekel (Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel, 22 januari 2019). In 2021 is de marktanalyse geactualiseerd (Actualisatie marktanalyse 2021, Companen, 10 februari 2021). In deze onderzoeken is een aanzet tot een woningbouwprogramma gegeven. Tevens is in de actualisering marktanalyse ingegaan op het verschil in de bevolkingsprognoses van 2017 en 2020.

Bevolkingsprognose 2017 en 2020

Er zijn duidelijke verschillen tussen de provinciale prognose uit 2017 en uit 2020. Ten eerste is er een verschil in het startjaar. In de prognose uit 2017 lag het aantal geprognoseerde inwoners bijna 200 personen lager dan het feitelijke aantal inwoners in 2020 in de gemeente Boekel (10.785 personen). Met andere woorden: het aantal inwoners is sterker toegenomen dan in de prognose uit 2017 becijferd is. Daarnaast valt op dat de groei van het aantal personen in de prognose uit 2017 hoger is dan uit de prognose uit 2020 blijkt:

- De provinciale prognose uit 2017 gaat in de periode 2020-2040 uit van een groei van +405 inwoners;
- De provinciale prognose uit 2020 gaat in dezelfde periode uit van een groei van +365 inwoners.

In de doorrekening wordt rekening gehouden met een binnenlands migratiesaldo van 0. Terwijl in de afgelopen tien jaar sprake was van een positief migratiesaldo. Dit geldt zowel voor de korte termijn

(2015-2020) als de lange termijn (2010-2020). Op basis hiervan concluderen we dat de input met betrekking tot het migratiesaldo sterk afwijkt van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren.

Huishoudensprognose

De verschillen tussen beide prognoses qua huishoudensontwikkeling zijn minder groot. De prognose van 2020 gaat uit van een groei van +355 huishoudens in de periode tot 2030. De prognose uit 2017 laat een vergelijkbaar beeld zien.

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo is er een aanvullend scenario uitgewerkt dat beter aansluit bij de feitelijke migratieontwikkeling van de afgelopen jaren. Dit scenario kan worden gezien als een trendscenario op basis van de ontwikkeling in de afgelopen jaren. De input voor het migratiesaldo is afgeleid op basis van ontwikkelingen uit het verleden en ziet er als volgt uit:

- In scenario Trend wordt in de periode tot 2030 gerekend met een binnenlands migratiesaldo van +60 personen per jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde binnenlands migratiesaldo in de periode 2010 tot en met 2019. In de periode vanaf 2030 is het uitgangspunt dat het binnenlands migratiesaldo gelijk afneemt naar 0. Voor het geboortesaldo en het buitenlands migratiesaldo zijn de uitgangspunten van de provinciale prognose gehanteerd.

Verwachte ontwikkeling bevolking Trendscenario

In navolgende tabel zijn de resultaten weergegeven van het Trendscenario. De verwachting is dat bij een binnenlands migratiesaldo van 60 personen per jaar het aantal inwoners van de gemeente Boekel tot en met 2030 met ruim 950 personen toeneemt.

Door de vergrijzing verandert de samenstelling van de bevolking. In de komende tien jaar neemt het aantal 65-plussers toe en dan met name de groep van 75 jaar en ouder.

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	10.785	10.980	11.160	11.220	11.150	+375	-10
Trendscenario 2020	10.785	11.280	11.740	11.890	11.820	+955	+80

Ontwikkeling bevolking o.b.v. Trendscenario, 2020-2040, Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Compagnen

Verwachte ontwikkeling huishoudens Trendscenario

Het aantal huishoudens in het Trendscenario is berekend op basis van dezelfde ontwikkeling van het aantal personen per huishouden als in de provinciale prognose. Hierbij geldt dat het aantal personen per huishoudens daalt van 2,59 in 2020 naar 2,42 in 2040. Samengevat ziet de ontwikkeling van het aantal huishoudens er in het Trendscenario als volgt uit. Het aantal huishoudens neemt toe met +590 in de periode tot 2030. Dit zijn 235 huishoudens meer ten opzichte van de provinciale prognose:

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	4.170	4.395	4.525	4.605	4.600	+355	+75
Trendscenario 2020	4.170	4.515	4.760	4.880	4.875	+590	+115

Ontwikkeling huishoudens o.b.v. Trendscenario, 2020-2040, Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Compagnen

De vergrijzing van de bevolking is ook terug te zien in de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar samenstelling.

Verwachte ontwikkeling woningvoorraad Trendscenario

Op dezelfde wijze is de vertaling gemaakt naar de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. Hierbij is rekening gehouden met inloop van het woningtekort en de benodigde leegstand om te kunnen verhuizen (frictieleegstand). In het Trendscenario is de woningbehoefte in de periode 2020-2030 geraamd op +630 woningen:

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	4.250	4.460	4.640	4.770	4.770	+390	+130
Scenario 1: mig +60	4.250	4.580	4.880	5.055	5.055	+630	+175

Ontwikkeling woningvoorraad o.b.v. Trendscenario, 2020-2040, Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

Advies ten aanzien van de prognoses

Het is realistisch om te veronderstellen dat het binnenlands migratiesaldo op korte termijn hoger ligt dan het uitgangspunt dat is gehanteerd in de provinciale prognose. Op dit moment sluit het Trendscenario op korte termijn daarom het meest aan bij de huidige verwachtingen. Dit betekent ook dat de huidige markt vraag hoger uitvalt dan becijferd in de provinciale prognose. Gelet op het feit dat migratiebewegingen grillig verlopen is het overigens geen garantie dat er in de komende jaren sprake zal blijven van een constant hoge instroom. Dit is mede afhankelijk van de bouwproductie in omliggende gemeenten (zoals bijvoorbeeld in Gemert-Bakel en Uden). Daarom strekt het tot de aanbeveling om de migratiebewegingen en nieuwbouwproductie te blijven monitoren. En daar ook het bouwprogramma op af te blijven stemmen.

Op basis van de analyse van de kwalitatieve woningvraag en het feitelijk verhuisgedrag heeft Companen de volgende conclusies getrokken:

- Het nieuwbouwprogramma zal een huur/koopverhouding moeten hebben die in de buurt komt van de verhouding in de huidige woningvoorraad.
- In het huurdeel van het nieuwbouwprogramma moet vooral accent gelegd worden op appartementen voor alle kleine huishoudens en op grondgebonden gelijkvloerse woningen voor senioren. Voor eengezinswoningen in de sociale huursector (circa 5%) en voor vrije sectorhuurwoningen (circa 10%) is een beperkte uitbreiding wenselijk.
- Zowel rijwoningen als tweekappers vervullen een belangrijke rol, vrijstaande woningen zijn van groot belang om gezinnen te binden en er zijn te weinig betaalbare koopappartementen aanwezig (ook voor starters).
- Het woningbouwprogramma moet ruimte bieden voor bijzondere projecten of woningtypen. Hierbij gaat het om bijzondere woonconcepten en vernieuwende ontwikkelvormen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), hofjeswonen voor ouderen of bijzondere doelgroepen, tiny houses, en meer. Ook blijkt vanuit de provinciale prognoses een toenemende behoefte aan concepten voor wonen met zorg, deels zullen deze ook in het reguliere programma gerealiseerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of grondgebonden nultredenwoningen).

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan maximaal 30 woningen in de kern Boekel. Zowel in de prognose van de provincie als in het trendscenario gericht op de gemeente Boekel is er behoefte aan 30 woningen. Naast kwantitatief voorziet het initiatief ook kwalitatief in de behoefte naar woningen. Daarnaast kent het bestemmingsplan flexibiliteit met betrekking tot de te bouwen typologie waardoor het plan goed kan inspelen op de actuele markt vraag. In het plan is ruimte opgenomen voor 21 aaneengebouwde woningen (rijwoningen), 8 twee aaneengebouwde woningen (twee-onder-één-kap- woningen) en 1 vrijstaande woning. Hiermee sluit het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en de actualisatie van de marktanalyse.

3.3.4 Woonvisie 2020 - 2030

De gemeenteraad heeft de woonvisie 2020 - 2030 op 12 december 2019 vastgesteld.

Woningbouwopgave

De gemeente legt de focus in de woonvisie bij enkele specifieke opgaven. De belangrijkste daarin is de grote woningbouwopgave voor de komende jaren. Een belangrijk deel daarvan wordt ingevuld op de uitbreidingslocatie de Burgt aan de noordoostzijde van Boekel. Maar ook op inbreidingslocaties zal gebouwd gaan worden. Om de juiste woningen te bouwen is een uitgebreid woningbehoefteonderzoek uitgevoerd dat in de woonvisie uitgewerkt is naar een woningbouwprogramma. In de woonvisie is gesteld dat het belangrijk is dat de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen van de gemeente op peil blijft. Woningbouw kan daar een bijdrage aan leveren.

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

Flexibel ingericht woningbouwprogramma

Om te voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte geeft het in 2019 uitgevoerde woningmarktonderzoek (in 2021 geactualiseerd, zie subparagraaf 3.3.3) voor de eerstkomende jaren een goede indicatie van de marktsegmenten waar de gemeente aanbod in wil creëren. Op basis van deze analyse hanteert de gemeente een globaal woningbouwprogramma voor de invulling van haar woningbouwlocaties:

Categorie	Type	Aandeel	
Huur	Sociaal	Grondgebonden	5%
		Appartement / Grondgebonden nultreden	15%
		Totaal	20%
	Vrije sector	Grondgebonden	5%
		Appartement / Grondgebonden nultreden	5%
		Totaal	10%
	Subtotaal huur		30%
Koop	Koop	Rij- / Hoekwoning	10%
		2 [^] 1 kap	15%
		Vrijstaand	20%
		Appartement / Senioren grondgebonden	20%
	Subtotaal koop		65%
Vrije ruimte	T.b.v. bijzondere woonvormen (wonen & zorg, tiny houses e.d.)		5%
Totaal Woningbouwprogramma		100%	

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Duurzame nieuwbouw

In het landelijk Klimaatakkoord is als doel gesteld om in 2050 over een energieneutrale woningvoorraad te beschikken. Om dit te bereiken moeten nieuwbouwplannen sinds 1 juli 2018 volledig aardgasloos zijn. Vanaf 1 januari 2021 moet nieuwbouw aan de BENG-eisen voldoen (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan maximaal 30 woningen in de kern Boekel. Deze woningen zullen deel uitmaken van de uitbereiding De Burgt. Het bestemmingsplan geeft flexibiliteit met betrekking tot de te bouwen typologie waardoor het plan goed kan inspelen op de actuele marktvrage. De herontwikkeling van perceel Burgt 8 sluit aan op fase 1b van deze nieuwe wijk van Boekel. In het plan is rekening gehouden met de inpassing van groen en water. De nieuwbouwwoningen zullen moeten voldoen aan de landelijke normen met betrekking tot duurzaamheid. Het initiatief sluit hiermee goed aan bij de woonvisie 2020 - 2030, alsmede op het Regionaal Perspectief op Wonen en het landelijke Klimaatakkoord. De Woonvisie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is de verkeersaantrekkende werking bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de voertuiggeneratie wordt voor de gemeente Boekel uitgegaan van een 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'. Voor de voertuiggeneratie wordt uitgegaan van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedte.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 30 nieuwe woningen, in de vorm van 21 aaneengebouwde woningen, 8 twee-aaneen gebouwde woningen en 1 vrijstaande woning. De bestaande woning Burgt 8 is wel meegenomen in het plangebied, maar qua verkeersaantallen niet in beschouwing genomen. Zowel de woonfunctie ter plaatse als de meubelmakerij zijn namelijk bestaande functies, die (wat betreft de bedrijfsfunctie) zelfs verder worden terug gebracht tot maximaal 200 m² bvo.

Op basis van de CROW-publicatie geldt voor het voorziene aantal woningen een voertuiggeneratie van:

	Aantal	Voertuiggeneratie Per woning	Voertuiggeneratie Totaal
<i>Koop, tussen/ hoek</i>	21	7,4	155,4
<i>Koop, twee-onder-een-kap</i>	8	7,8	62,4
<i>Koop, vrijstaand</i>	1	8,2	8,2
Totaal			226,0

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot 226 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Het plangebied wordt ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg centraal door het plangebied richting de Burgt. In de meeste gevallen zal het verkeer in westelijke richting gaan, richting het centrum van Boekel of verder over de N605 (noord-zuid) danwel in westelijke richting.

Aangezien het a) om een relatief beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen gaat en b) de Burgt als ontsluitingsweg van voldoende capaciteit heeft om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerssituatie.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Boekel de gemiddelde parkeernormen uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt voor de gemeente Boekel uitgegaan van een 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'. Op basis van de CROW-publicatie geldt voor het voorziene aantal woningen een parkeerbehoefte van:

	Aantal	Parkeernorm Per woning	Parkeerbehoefte Totaal
<i>Koop, tussen/ hoek</i>	21	2,0	42,0
<i>Koop, twee-onder-een-kap</i>	8	2,2	17,6
<i>Koop, vrijstaand</i>	1	2,3	2,3
Totaal			61,9

In sublid 5.4.2 van de regels van onderhavig bestemmingsplan is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Om de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein te borgen is het realiseren en in stand houden van parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen in de regels. Hierin is opgenomen dat:

- per aaneengebouwde eindwoning minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Bij de tussenwoningen ontbreekt de ruimte voor parkeren op eigen terrein, uitgezonderd de 3 tussenwoningen direct ten zuiden van de Burgt;
- per twee-aaneen gebouwde woning minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
- per vrijstaande woning minimaal 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

	Aantal	Berekeningsaantal	Totaal
<i>Haakse parkeerplaatsen</i>	17	1,0	17,0
<i>Langsparkeerplaatsen</i>	8	1,0	8,0
<i>Enkele oprit zonder garage</i>	3	1,0	3,0
<i>Lange oprit zonder garage</i>	8	2,0	16,0
<i>Garage met lange oprit</i>	8	2,0	16,0
<i>Garage met dubbele oprit</i>	1	2,0	2,0
Totaal			62,0

In het plangebied worden in totaal 62 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie paragraaf 2.2 voor de locatie van de parkeerplaatsen in de verkavelingsopzet). Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte van 61,9 parkeerplaatsen voldaan.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen moet bekeken worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de wijziging van de functie 'agrarisch' naar de milieugevoeligere functie 'wonen' is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd voor het deel van het plangebied waar nieuwe woningen voorzien zijn. Er is geen onderzoek uitgevoerd voor het voormalige bedrijfsperceel aan de Burgt 8. De bestaande bedrijfswoning wordt al bewoond en wordt alleen omgezet naar een burgerwoning. In die zin wijzigt het gebruik niet.

De rapportage van het verkennend (water)bodemonderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Overig terrein

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie', formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5720

Vijver

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie', juist is. Er zijn immers in de waterbodem geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik, de aankoop en de aanvraag van een omgevingsvergunning in verband met de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Daarnaast is de milieu hygiënische kwaliteit geschikt voor de functie wonen met tuin. Verder zijn er bij eventuele (bagger)werkzaamheden ter plaatse van de vijver geen belemmeringen.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Wegverkeer

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in artikel 82 t/m 85 van de Wgh in acht worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in artikel 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Railverkeer

Langs landelijke spoorwegen liggen referentiepunten, waarvoor is vastgelegd hoeveel geluid de spoorlijn mag produceren, zogenaamde geluidsproductieplafonds (GPP's). De hoogte van de geluidsproductieplafonds is vastgelegd in het geluidsregister. De grootte van de zone van een spoorweg is afhankelijk van het geluidsproductieplafond en is vastgelegd in artikel 1.4a uit het Besluit geluidhinder (Bgh). De zone van een spoorweg ligt aan beide zijden van de spoorweg en wordt gemeten van de buitenste spoorstaaf. De wettelijke zone van een spoorweg is afhankelijk van de toegestane geluidsbelasting op het referentiepunt uit het geluidregister.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van de Burgt/ Zijp en de Bovenstehuis, is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor het wegverkeersgeluid afkomstig van de Burgt voor 7 te realiseren woningen. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Het (ontwerp)besluit hogere waarden is als bijlage opgenomen achter het akoestisch onderzoek (zie bijlage 4).

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ dan maximaal $59 - 33 = 26$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de gevelwering dient te worden gedaan.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij de woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in subparagraaf 3.5.1 en 3.5.2 van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Het aspect 'geluid' vormt na het verlenen van hogere waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen nog een nader onderzoek naar de gevelwering gedaan worden.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een quickscan uitgevoerd naar bedrijven en milieuzonering in het plangebied en de directe omgeving ervan. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek

In de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie, maar ook in de situatie na realisatie van het plan sprake van een dusdanige bedrijvigheid dat het plangebied kan worden aangemerkt als gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied':

- De nieuwe woningen in het plangebied liggen tussen twee niet-agrarische bedrijven in: een meubelmakerij (milieucategorie 2) aan de noordwestzijde en een zorgboerderij (milieucategorie 1) aan de oostzijde. Bovendien zijn ter plaatse van de zorgboerderij planologisch gezien ook bedrijven uit de hogere milieucategorie 2 toegestaan.
- Er liggen twee intensieve veehouderijen (circa 140 m – 160 m) op relatief korte afstand van het plangebied, welke zorgen voor een hogere (maar niet onaanvaardbare) geurbelasting van op zijn hoogst 3,9 ouE/m³ voorgrondbelasting en 11,6 ouE/m³ achtergrondbelasting, zie het geuronderzoek in bijlage 7.
- Er is sprake van een hogere (maar niet onaanvaardbare geluidbelasting) tot maximaal 59 dB cumulatief en 58 dB van alleen de Burgt, zie het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in bijlage 4. In paragraaf 2.3 van het milieuzoneringsonderzoek is toegelicht dat ook de ligging aan de hoofdinfrastructuur een reden kan vormen om een gebied aan te merken als 'gemengd gebied'. Het begrip hoofdinfrastructuur is in de handreiking Bedrijven en milieuzonering niet gedefinieerd. De achterliggende gedachte is dat er in een 'gemengd gebied' sprake is van aanwezige hinder door de ligging direct aan de hoofdinfrastructuur, zoals belangrijke (drukke) wegen of spoorwegen. Wegen of spoorwegen die voor wat betreft hun belang, schaal of reikwijdte een normale weg in een rustige woonwijk te boven gaan kunnen daarom worden gezien als hoofdinfrastructuur. Gezien de functie van de Burgt als ontsluitingsweg van dit plangebied en de reeds bestemde nieuwbouwwijken ten zuiden van het plangebied en de daaruit volgende hogere geluidbelasting van de voertuigbewegingen naar deze wijken, kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Op basis van openbare informatie, waaronder de Kamer van Koophandel, is de bedrijvigheid in de omgeving in beeld gebracht. De relevante inrichtingen in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden zijn opgenomen in navolgende tabel. Met de functieaanduiding voor de meubelmakerij wordt ook een milieubelastende functie bestemd. De richtafstanden voor een meubelmakerij zijn ook opgenomen in deze tabel. De bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op navolgende afbeelding:

Adres Inrichting	SBI Omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Burgt 8 Meubelmakerij	162 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	0	10	30	0
Zijp 2D Zorgboerderij	8621, 8622, 8623 Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	0	0
Maximaal planologisch milieucategorie 2	SBI divers	10	10	10	10
Zijp 1 Varkenshouderij	0146 Fokken en houden van varkens	100	10	30	0
Burgt 10A Pluimveehouderij (vleeskuikens)	0147 Fokken en houden van pluimvee: opfokkippen en mestkuikens	100	10	30	0



De beoordeling van de richtafstanden leidt tot de volgende conclusies:

- Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van 0 m voor de feitelijk aanwezige zorgboerderij aan Burgt 2D. Daarom is geen onaanvaardbare hinder voor wat betreft geur/stof/geluid/gevaar te verwachten vanwege dit bedrijf, en worden de belangen van dit bedrijf niet geschaad. Het plangebied ligt wel binnen de richtafstand van 10 m behorende bij de maximale planologische mogelijkheden van deze locatie, aangezien een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is ervoor gekozen om de bouwvlakken van woningen op minstens 10 m van de bedrijfsbestemming te situeren. In de planregels wordt verder uitgesloten dat gevoelige functies, zoals uitbouwen of mantelzorgwoningen mogelijk zijn binnen 10 m van de bedrijfsbestemming van de locatie Burgt 2D. Met deze maatregelen is ook in de maximaal planologische situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van dit bedrijf niet geschaad.
- Het plangebied ligt binnen de richtafstand van de aspecten stof en geluid van de meubelmakerij aan Burgt 8. Deze aspecten moeten nader worden beoordeeld. Het aspect stof zal in de praktijk geen belemmering vormen, aangezien de luchtvoorschriften uit het Activiteitenbesluit (mechanisch bewerken kurk of hout) over het algemeen voldoende garanderen dat geen sprake is van stofhinder in de omgeving (zoals een doelmatige bronafzuiging). Het aspect is nader onderzocht in een akoestisch onderzoek industrielaawaai (zie bijlage 6).
- Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van 100 m voor het aspect geur van de veehouderijen aan Burgt 10A en Zijp 1. Echter, voor veehouderijen volstaan de richtafstanden

niet altijd. Daarom is het aspect geurhinder van veehouderijen nader onderzocht in een geuronderzoek (zie bijlage 7).

Akoestisch onderzoek industrielawaai meubelmakerij de Burgt 8

Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor de meubelmakerij op het perceel aan de Burgt 8. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 of de grenswaarden uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en dat de meubelmakerij inpasbaar is in de omgeving.

Maximaal geluidniveau

De richt- en grenswaarden uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering worden in de dagperiode overschreden vanwege maximale geluidniveaus door het optrekken van de vrachtwagen en/of werkzaamheden met de heftruck op het buitenterrein.

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit voldaan, zie paragraaf 4.2 van het onderzoek. De meubelmakerij is inpasbaar in de omgeving.

Maatregelenbeschouwing

In subparagraaf 4.2.1 van het akoestisch onderzoek zijn maatregelen beschouwd. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht. Uit de rekenresultaten blijkt dat ongeveer de standaard benodigde gevelwering die geëist wordt vanuit het Bouwbesluit 2012 (20,6 dB) voldoende is om een aanvaardbaar binnen niveau te kunnen garanderen. Deze gevel is in de praktijk bij nieuwbouwwoningen gegarandeerd, mede vanwege de eisen die het Bouwbesluit stelt aan thermische isolatie.

Aan de woningen zijn, in het kader van industrielawaai, dan ook geen aanvullende voorzieningen benodigd om een aanvaardbaar binnen niveau te kunnen garanderen.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voor de indirecte hinder wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de voormalige Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen

dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3 % grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 30 woningen mogelijk en valt dus binnen de NIBM-regeling. Daarom is specifiek onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Deze conclusie wordt bevestigd door het invullen van de NIBM-tool (versie 23 april 2022), uitgaande van de voertuigaantrekkende werking zoals bepaald in subparagraaf 4.1.1:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	226
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,14
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool en de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN) zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de Kerkstraat - Julianastraat bepaald. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk circa 12,1 µg/m³, 17,8 µg/m³ en 10,0 µg/m³ bedragen in 2021. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie navolgende tabel:

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 3 ouE/m ³	maximaal 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 14 ouE/m ³	maximaal 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. De gemeente heeft geen gemeentelijke geurverordening vastgesteld. De normen voor de geurbelasting op basis van de Wet geurhinder en veehouderij zijn daarom van toepassing.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Zoals in subparagraaf 4.4.2 is aangegeven, is het plangebied gelegen in de nabijheid van de veehouderijen aan de Burgt 10A en de Zijk 1. Er is daarom een geuronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek

Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied:

- ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 100 m;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst 3,9 ouE/m³ bedraagt;

- de achtergrondbelasting op zijn hoogst 11,6 ouE/m³ bedraagt.

Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 100 m) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt 3,9 ouE/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. In subparagraaf 3.3.1 van het onderzoek is toegelicht dat de geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied 7,0 ouE/m³ bedraagt. Aan deze geurnorm (die overeenkomt met een 'matig' woon- en leefklimaat) wordt voldaan.

De achtergrondbelasting van maximaal 11,6 ouE/m³ komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat op grond van de achtergrondbelasting is daarom beter dan het 'matig' woon- en leefklimaat dat op grond van de voorgrondbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier het geval, de achtergrondbelasting is maatgevend.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

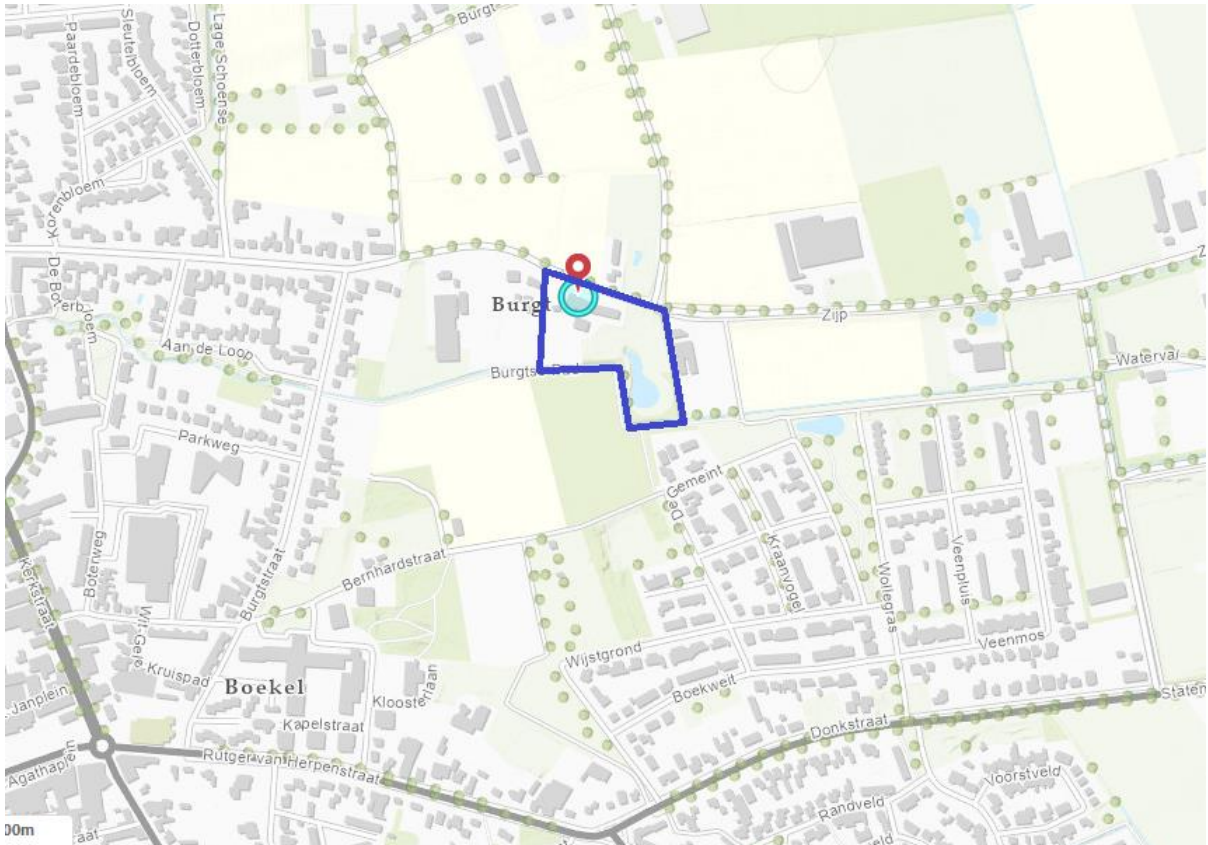
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

Het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Voor het bepalen van de risico's op het gebied van externe veiligheid is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hieruit komt het volgende naar voren:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Inrichtingen c.q. bedrijven

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over waterwegen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over wegen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over spoorwegen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport door een buisleiding

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

Nationaal Water Programma 2022 - 2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben in 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 - 2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijkswaerwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaat adaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met klimaat adaptief wordt bedoeld: het klimaat veerkrachtig en robuust inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaat robuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 (WBP5)

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 start Waterschap Aa en Maas met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Keur

De keur is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is wet- en regelgeving uit de keur van toepassing.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets moet worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een uitgebreide watertoets uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

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

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO);
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- De wateropgave baseren op het daadwerkelijk toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 6.430 m²;
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m²;
- Wateropgave 386 m³.
 1. Privaat: 286 m³;
 2. Openbaar: 100 m³.
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden);
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Hemelwater

Conform het beleid van de gemeente Boekel moeten vuilwater en hemelwater in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hierbij moet het vuilwater naar de rioolwaterzuivering worden geleid en het hemelwater naar een hemelwaterriool, waterberging of oppervlaktewater volgens de volgens de trits: vasthouden – bergen – afvoeren.

Particuliere percelen

De waterbergingsopgave van de particuliere percelen kan verwerkt worden aan de voorzijde van de woningen onder de opritten of in de voortuinen. Middels een overstort aan maaiveld kan overtollig water via bladvang of kolk overstorten naar het openbaar gebied. Toekomstige bewoners dienen in het ontwerp niet te veel verharding aan te bergen en bijvoorbeeld te werken met half verhardingen. Daarnaast dienen de percelen zodanig worden ingericht dat regenwater gemakkelijk naar de onverharde terreindelen kan stromen door bijvoorbeeld plantvakken lager te plaatsen en deze zonder opstaande rand aan te leggen. Door in het tuinontwerp te werken met hoogteverschillen kan tijdens

zware regenbuien tijdelijk water worden vastgehouden in de onverharde lager gelegen delen. In deze delen kan het (regen)water geleidelijk infiltreren in de bodem. Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden dat de lager gelegen delen op afstand van zowel de woning als naastgelegen percelen zijn gelegen. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Openbaar gebied

De wateropgave van het openbaar gebied kan worden opgevangen door de aanleg van wadi's of door hemelwater te bergen van hemelwater direct in of onder de bestratingen bijvoorbeeld in de fundering.

Waterberging direct in of onder de bestating wordt vaak toegepast in gebieden waar de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn en/of waar sprake is van een hoge grondwaterstand. Voor de bestratingselementen en funderingslaag kunnen verschillende materialen worden toegepast zoals lava, (drain)zand, waterdoorlatende bestrating en/of bergende bestratingselementen. Het vullen van het systeem kan op conventionele wijze middels kolken en verbuizing, waterdoorlatende verhardingsconstructies (steen of voeg), permeablokken en/of lijn,- molgoten.

Lediging

Op basis van de bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

Calamiteit

Het toekomstig systeem dient dusdanig gedimensioneerd te worden dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten richting het oppervlaktewater. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden. als gevolg van het planvoornemen worden geen watergangen gedempt of gewijzigd. Ook zal de beschermingszone van 5,0 m, gerekend vanaf de insteek, behouden blijven. De toekomstige perceelgrenzen zijn buiten deze beschermingszone gelegen, met uitzondering van 2 bergingen aan de zuidzijde bij de rijwoningen, en de brandgang met erfscheiding naar de overige percelen. Hiervoor zal de initiatiefnemer een watervergunning bij het waterschap aanvragen. De gemeente zal medewerking verlenen aan het vestigen van een zakelijk recht in verband met het eenzijdig onderhoud aan de zuidkant van de Burgtse Loop, zodat conform waterschapsbeleid voldoende ruimte voor beheer en onderhoud van de Burgtse loop beschikbaar blijft.

Ten aanzien van het beoogde planvoornemen zal waarschijnlijk voor de onderstaande onderdelen een watervergunning worden aangevraagd of geldt tenminste een meldingsplicht:

- Toename verhard oppervlak;
- Lozen van hemelwater op het oppervlaktewater;
- Tijdelijke grondwateronttrekkingen;
- Tijdelijke lozingen van bemalingswater.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden ingezameld en verwerkt te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 l per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ l} = 300 \text{ l}$ per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 30 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een toename van circa $9,0 \text{ m}^3/\text{dag}$. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande hoofdriool nabij de Burgt 2.

Conclusie

In de rapportage zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. Deze rapportage vormt de basis voor invulling van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Hiermee is invulling gegeven aan de verplichte watertoets en is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan worden opgesteld.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure van het plan.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de "overige soorten" die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

<p>Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.</p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. <p>Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.</p>
<p>Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.</p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
<p>Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).</p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn gedeputeerde staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde 'tabelsoorten' niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Ten derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de herbesteding is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt als leefgebied voor soorten die niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de bevindingen voor de soortenbescherming:

Soortgroep	Bescherming Wnb	Soortspecifiek onderzoek	Mogelijke functie planlocatie
Planten		Nee	
Grondgebonden zoogdieren		Nee	
Vleermuizen		Nee	
Amfibieën		Nee	
Reptielen		Nee	
Vissen		Nee	
Insecten en andere ongewervelden		Nee	
Vogels (cat. 1 t/m 4)		Nee	
Vogels (Algemeen en cat. 5)		Nee	

Ook zijn er in het plangebied geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden:

Gebiedsbescherming	Afstand	Effecten	Nader onderzoek
Natura 2000	22,5 km	Geen	N.v.t.
Natuurnetwerk Brabant	1,1 km	Geen	N.v.t.
Groenblauwe mantel	1,7 km	Geen	N.v.t.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Aeries-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Desondanks is er voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase van de 30 nieuwe woningen een Aeries berekening uitgevoerd. De berekening is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. Het effect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Cultureel Erfgoed

4.10.1 Regelgeving

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Voor een groter plangebied is in een eerder stadium al een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het hele plangebied is in dit onderzoek meegenomen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 11 bij de toelichting gevoegd. Aansluitend hierop is er een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd in het oostelijk deel van het plangebied. De rapportage van dat onderzoek is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

Op dit moment is er nog een archeologisch veldonderzoek in uitvoering voor het westelijk deel van het plangebied, dat in het archeologisch bureauonderzoek a) is voorzien van een hoge archeologische verwachtingswaarde en waar tevens b) bebouwing is voorzien.

Bureauonderzoek

Het plangebied ligt in het zuidelijke dekzandgebied en is relatief hoog gelegen ten opzichte van de ruimere omgeving. Ook is de diepere ondergrond van het gebied afgedekt met een (conserverend) esdek.

De afzettingen onder dit esdek zijn gedurende het Weichselien afgezet, waardoor er in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn vanaf het laat paleolithicum. Samenvatten kan worden gesteld dat het plangebied mogelijk op een dekzandrug ligt, wat een aantrekkelijk vestigingsgebied was. Mogelijk aanwezige resten kunnen derhalve dateren vanaf de steentijd tot en met de late middeleeuwen. Resten uit de nieuwe tijd worden niet verwacht, omdat er op het historische kaartmateriaal geen aanwijzingen voor een meer permanente bewoning (bebouwing of schuren etc.) aanwezig zijn.

Omdat de er een middelhoge tot hoge kans is op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied, adviseert Antea Group om binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, verkennende fase, uit te voeren. Een kleine zone van het noordelijke deel van het plangebied is volgens de beleidskaart vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hier hoeft dan ook geen inventariserend veldonderzoek plaats te vinden.

Deze methode – een verkennend booronderzoek bestaande uit 6 boringen per hectare - is er niet primair op gericht om archeologische resten aan te treffen (hiervoor is de gehanteerde boordichtheid en -intensiteit te gering), maar is wel uitermate geschikt om:

1. de bodemopbouw;
2. de bodemkwaliteit (gaafheid) te bepalen.

Met deze methode kan ook goed de aan- of afwezigheid van de dekzandruggen- en/of welvingen, esdekken (kansrijke zones) of de lagere delen in het landschap (kansarme zones) worden bepaald.

Veldonderzoek oostelijk deel plangebied

De bodemopbouw bestaat uit zeer fijn zand en grind, waarbij in een aantal boringen het zand onderin matig fijn wordt. Nergens binnen deelgebied 1b zijn intacte podzolen waargenomen, in enkele gevallen is een B- of BC-horizont aanwezig. In bodemkundige zin is er sprake van gooreerdgronden, en soms afwijkend (bodemkundig op basis van de aangetroffen dikte van de A-horizont) van enkeerdgronden. Wel is duidelijk dat het gebied zich op en rond de breuklijnen van de Peelrandbreuk bevindt.

Gezien de ligging van een groot deel van het plangebied in de breukzone, en daarnaast de

aanwezigheid van gooreerdgronden, lijkt in grote delen van het plangebied sprake van tamelijk natte omstandigheden. Deze zullen niet positief bij hebben gedragen aan het gebruik van het plangebied als vestigingsplaats in het verleden.

Op basis van het uitgevoerde archeologische booronderzoek wordt de kans op het aantreffen van potentieel behoudenswaardige archeologische vindplaatsen als gering ingeschat. Dit met name op basis van de landschappelijke ligging van het plangebied ten opzichte van de Peelrandbreuk en bijbehorende zijbreuk.

Hoewel de resultaten niet direct op gunstige omstandigheden wijzen voor bewoning, zijn in eerdere onderzoeken, uitgevoerd direct ten oosten en 300 m ten westen van het plangebied, bewoningssporen uit de IJzertijd en Bronstijd gevonden. Het is daarom niet geheel uit te sluiten dat bewoningsresten uit deze perioden ook in het plangebied kunnen worden aangetroffen.

Het selectieadvies van Antea Group luidt dan ook om binnen het plangebied de planontwikkeling mogelijk te maken zonder nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Het selectiebesluit is voorbehouden aan de gemeente Boekel. De gemeente heeft op 23 mei 2021 aangegeven akkoord te kunnen gaan met het gegeven selectieadvies.

Veldonderzoek westelijk deel plangebied

Op basis van het uitgevoerde archeologische veldonderzoek voor het westelijk deelgebied (zie bijlage 13) schat Transect de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen als gering. Het selectieadvies luidt dan ook om binnen het plangebied de ontwikkeling van nieuwbouw mogelijk te maken zonder nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. De gemeente heeft op aangegeven akkoord te kunnen gaan met het gegeven selectieadvies.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

Het plangebied ligt op de CHW in een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang: 'Peelrand' (CWH-code REPE). De opgenomen beschrijving van deze regio is als volgt:

"Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa.

De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa.

De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1.000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen.

Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven.

Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterrainen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk

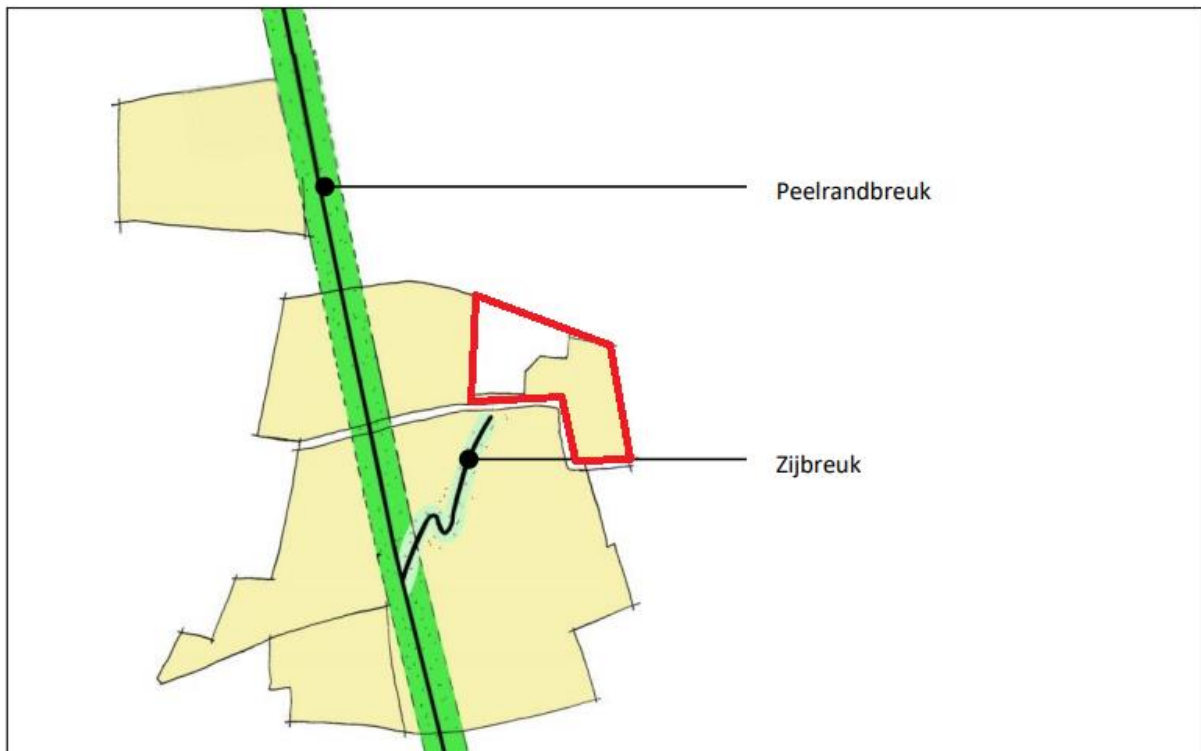
verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

Strategie

Voor de Peelrand geldt de volgende strategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne".
4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap."

Het plangebied ligt in de regio 'Peelrand', een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang, maar de Peelrandbreuk ligt niet in het plangebied. Zie hiervoor ook navolgende afbeelding met daarop in fel groen de Peelrandbreuk en de zijbreuk in mintgroen:



In het bestemmingsplan voor fase 1b, direct ten zuiden van voorliggend plangebied, ten zuiden van watergang De Burgtsche Loop (zie de witte lijn in het midden op voorgaande afbeelding), is wel rekening gehouden met de Peelrandbreuk en het daarmee samenhangende wijstverschijnsel. De breukzone is in dat plan opgenomen in een parkzone en wordt ervaarbaar gemaakt door middel van de inrichting van de parkzone.

Daarnaast is de Burgt (de straat direct ten noorden van het plangebied) aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde (= gele lijn):



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Omdat de beoogde herontwikkeling van het perceel Burgt 8 de straat Burgt in tact laat, er worden immers geen wijzigingen aangebracht als gevolg van onderhavige ontwikkeling (de aansluiting van de weg door het plangebied met de Burgt, is namelijk al mogelijk op basis van het bestemmingsplan voor fase 1b van de Burgt), doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de Burgt als lijn van redelijk hoge waarde. Los hiervan worden er 7 nieuwe woningen in de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Burgt gerealiseerd. Dit zorgt voor een versterking van de woonfunctie aan de zuidzijde van dit bebouwingslint.

In het plangebied zijn verder geen monumentale panden aanwezig zoals vastgelegd door Rijk, provincie of gemeente. Ook in de nabije omgeving zijn geen (Rijks)monumenten die aangetast worden door het planvoornemen.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In (de directe omgeving) van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Boekel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Uiteraard zullen alle woningen gasloos gebouwd worden. Maar daarnaast wordt ook ingezet op hogere duurzaamheidseisen.

De woningen in de Burgt zullen minimaal moeten voldoen aan de eisen voor Bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Hierbij wordt gebruik gemaakt van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen zoals zonnepanelen, warmtepompen en/of zonneboilers. Ook worden de woningen extra goed geïsoleerd.

Verder wordt de Burgt zoveel mogelijk ingericht als autoluwe woonwijk. Het langzaam verkeer (fietsen en wandelen) wordt gestimuleerd, autogebruik wordt ontmoedigd. Met deze maatregelen wordt de uitstoot van CO² en fijn stof in de wijk verminderd.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur.

De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen. Daarom is in de regels een vergunningplicht opgenomen voor het aanbrengen van verharding indien het verhard oppervlak (oppervlak waarop bouwwerken of verharding aanwezig zijn) meer dan 50 - 60 % van het totale perceeloppervlak bedraagt (het percentage is afhankelijk van de perceelsgrootte). De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als goedkeuring gegeven is door een waterspecialist en de kans op wateroverlast niet toeneemt.

De initiatiefnemer kan hiervoor zorgen door de neerslag, die op de verharding valt, op eigen terrein te verwerken. Dit kan bijvoorbeeld door het ingraven van infiltratiekragen of een grindbed of het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de vergunning een voorschrift over de aanleg en instandhouding van waterberging opnemen. In dat voorschrift zal het bevoegd gezag aangeven hoe groot de waterberging moet zijn en op welke manier deze kan worden ingericht. Het afstromende hemelwater zal in een waterberging opgevangen moeten worden.

4.13 Vormvrije MER-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan maakt het toevoegen van maximaal 30 grondgebonden woningen mogelijk. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D.11.2). Het toevoegen van maximaal 30 in het voorliggende plangebied blijft echter ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het opstellen van een milieueffectrapportage is derhalve niet noodzakelijk. Wel moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

Natuurlijke hulpbronnen

In de woningbouw wordt op beperkte schaal gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen. Nieuwe woningen moeten immers gasloos gebouwd worden. Het gaat daarom alleen nog om fossiele brandstoffen voor transport en het ruimtebeslag door het bouwen van de woningen.

Standaard wordt in milieuregelgeving al aandacht besteed aan een zuinig gebruik van grondstoffen, water en energie. Het project moet hieraan voldoen. Dit betreft onder andere de per 1 januari 2021 in werking getreden BENG-normen. Voor dit project zijn er geen bijzondere omstandigheden die het noodzakelijk maken dat het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, en alternatieven daarvoor, via een milieueffectrapportage nader worden onderzocht.

Daarnaast zijn in de directe omgeving geen belangrijke natuurlijke hulpbronnen aanwezig, zoals bijvoorbeeld een waterwingebied.

Afvalstoffen

Het afvalwater van huishoudelijke aard wordt geloosd op het openbare riool. Er wordt geen afvalwater geloosd op het oppervlaktewater.

Verontreiniging en hinder

Er is geen sprake van verontreiniging en milieuhinder vanuit de nieuwe woningen naar omliggende woningen.

Voor de beoordeling van de aspecten milieuzonering, geluidhinder, de emissie van fijn stof en geur wordt verwezen naar de paragrafen 4.4, 4.3, 4.5 respectievelijk 4.6. Er is wel een hogere waarde nodig voor het wegverkeersgeluid afkomstig van de Burgt voor 5 te realiseren woningen. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht, waarbij voor de nieuwe woningen via de gevelopbouw voorzien zal worden in voldoende geluidwering.

Voor het aspect milieuzonering zijn in het kader van industrielawaai vanuit de meubelmakerij maatregelen beschouwd vanwege een overschrijding van de richt- en grenswaarden uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht. Uit de rekenresultaten blijkt dat de standaard benodigde gevelwering die geëist wordt vanuit het Bouwbesluit 2012 (20 dB) voldoende is om een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen garanderen. Aan de woningen zijn, in het kader van industrielawaai, dan ook geen aanvullende voorzieningen benodigd om een aanvaardbaar binnen niveau te kunnen garanderen.

Wat betreft soorten- en gebiedsbescherming wordt verwezen naar paragraaf 4.9. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb en uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek voor de aanleg- en de gebruiksfase blijkt dat negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming zijn uitgesloten. Er hoeft geen vergunningsaanvraag ingediend te worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Ongevallenrisico

Woningen vormen geen bijzonder risico voor externe veiligheid. Incidenten als brand en explosie hebben doorgaans alleen gevolgen voor mensen, dieren en zaken op het bedrijf zelf. Aan de omgevingsvergunning worden standaard voorschriften verbonden om de risico's op ongevallen te verkleinen en de gevolgen van bijvoorbeeld brand te beperken.

Het plan leidt tot een beperkte toename in het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

Cultuurhistorische, archeologische en/of landschappelijke waarden

Het plangebied kent geen hoge cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden. Omdat het exacte bouwplan nog niet duidelijk is, is ter bescherming van de archeologische waarden een dubbelbestemming in de regels en op de verbeelding opgenomen. Zie verder paragraaf 4.10.

Uit voorgaande analyse volgt dat de gevolgen voor de milieuaspecten goed in beeld zijn gebracht en dat de gevolgen voor deze aspecten in relatie tot de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt nihil zijn, danwel gemitigeerd kunnen worden. Bijzondere omstandigheden waarvoor deze wetten of regelingen geen kader vormen doen zich bij dit bestemmingsplan niet voor. Een verdere m.e.r.-beoordeling wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Artikel 3 Groen

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

Artikel 4 Verkeer

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

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' wordt gebruikt voor wonen. De gronden binnen deze bestemming zijn naast wonen ook bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, wegen, voet en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

In de regels behorende bij deze bestemming is opgenomen dat voordat de bebouwing in gebruik genomen mag worden bij aaneengebouwde eindwoningen en twee-aaneengebouwde woningen per woning 1 parkeerplaats, en bij vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moet zijn en in stand moet worden gehouden.

In dit artikel is ook een vergunningplicht opgenomen voor het aanbrengen van verharding indien het verhard oppervlak:

- bij een perceeloppervlakte van 100 - 150 m² meer bedraagt dan 60 % van het perceeloppervlak;
- bij een perceeloppervlakte van 150 - 300 m² meer bedraagt dan 55 % van het perceeloppervlak;
- bij een perceeloppervlakte van meer dan 300 m² meer bedraagt dan 50 % van het perceeloppervlak.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er door een waterspecialist goedkeuring is gegeven en de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan in de vorm van schuren en/of bergingen (= niet voor langdurig verblijf, langer dan 2 uur per dag, geschikt).

Artikel 6 Waterstaat - Waterlopen

Ten zuiden van het plangebied is een A-watergang gelegen die is opgenomen op de legger van het waterschap Aa en Maas. De beschermingszone van deze watergang is voorzien van deze dubbelbestemming. Dit om het adequaat functioneren van de waterloop te borgen.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen met betrekking tot 'Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen' en is opgenomen dat het verboden is om de gronden te gebruiken, of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel dat strijdig is met de bestemming. Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn ook twee regels opgenomen die betrekking hebben op een grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied ligt deels buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Boekel en daarom verzoekt de Gemeente Boekel de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in het bestemmingsplan opgenomen door middel van twee gebiedsaanduidingen. De opgenomen gebiedsaanduidingen in het digitale plan zijn de basis voor het aanpassen van de kaart van de verordening. Op die manier sluiten het plan en een wijziging van de grenzen in de verordening naadloos op elkaar aan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet een exploitatieplan worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Op basis van het concept ontwerp bestemmingsplan is de initiatiefnemer bij de direct omwonenden langs gegaan/ heeft hen geïnformeerd. Tevens is er een informatieavond geweest op 10 mei 2023. De reacties in de loop van de tijd, zijn in een verslag 'omgevingsdialoog' verwerkt (samen met de gebruikte panelen tijdens de informatieavond). Dit verslag is als bijlage 14 bij de toelichting gevoegd.

6.2.2 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie en het waterschap. Beide instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend die in Bijlage 15 Nota van vooroverleg van een gemeentelijke reactie zijn voorzien.

6.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 19 oktober 2023 tot en met woensdag 29 november 2023 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in Bijlage 16 Nota van zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.2.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bijlage 2 Bomenonderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek (excl. huisperceel Burgt 8)

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5 Milieuzoneringsonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 7 Geuronderzoek

Bijlage 8 Watertoets

Bijlage 9 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 10 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 11 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 12 Archeologisch veldonderzoek oostelijk deelgebied

Bijlage 13 Archeologisch veldonderzoek westelijk deelgebied

Bijlage 14 Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 15 Nota van vooroverleg

Bijlage 16 Nota van zienswijzen

Bijlage 17 Onderbouwing toepassing lagenbenadering

Bijlage 18 Landschapsanalyse & landschappelijke inpassing

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Herontwikkeling perceel Burgt 8 met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHBOEKburgt8-VA01 van de gemeente Boekel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de bouwperceelgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens hoeft te worden gebouwd;

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal 3 wanden van gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.19 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;

1.20 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen;

1.23 erf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1,0 m gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw;

1.24 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 hoekwoning

een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen;

1.27 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 huishouden

een persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.29 kamerverhuur

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

1.30 landschappelijke waarden

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.31 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende, gewenste of oorspronkelijke waarden in verband met de geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen, samenhangen en structuren;

1.32 ondergronds bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil;

1.33 peil

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.35 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.36 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

1.37 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.39 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aan en/of uitlokken;

1.40 twee-aaneen

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelgrens zijn gebouwd en aan de andere zijde niet, met dien verstande dat de eindwoning van een rij twee-aaneengebouwde woningen vrijstaand mag worden gebouwd;

1.41 verhard oppervlak

oppervlak waarop bouwwerken of verhardingen aanwezig zijn;

1.42 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.43 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.44 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.45 vrijstaand

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelgrens zijn gebouwd;

1.46 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.47 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.48 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

gothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,0 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. inritten;

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4,0 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke gebruiksregel waterberging

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Groen' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de woningen, zoals beschreven in de bestemming 'Wonen', is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de onderdelen van de landschappelijke inpassing die vallen binnen de legenda-eenheden 'kwaliteitsverbetering landschap' zoals deze zijn opgenomen op de tekening in bijlage 2 van deze regels, moeten binnen 2 jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning voor bouwen voor de woningen zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 3.3.1 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 20,0 m;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 20,0 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,0 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke gebruiksregel waterberging

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Verkeer' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

4.4 Afwijken van de gebruiksregel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 4.3.1 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 2 waaronder een kleinschalige meubelmakerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' tot een maximum van 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. wegen, voet en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. verblijfsvoorzieningen;

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn maximaal 30 woningen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. woningen mogen uitsluitend in de aangeduide bouwwijze gebouwd worden waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan.
- e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3,0 m daarachter;
- f. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- g. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15,0 m;
- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd' mag voor wat betreft de eindwoningen aan één zijde niet minder dan 1,5 m bedragen;
 2. 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 3,0 m bedragen;
 3. 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3,0 m bedragen.

5.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan in de vorm van schuren en/of bergingen (= niet voor langdurig verblijf, langer dan 2 uur per dag, geschikt);
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3,0 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 2. de afstand tot de openbare ruimte mag niet minder bedragen dan 3,0 m;
 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
 5. de breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel.
- d. bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met uitzondering van bijgebouwen die ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd;
- e. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50 % bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
- f. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder e. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10 % van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e. en f. bedraagt de maximum gezamenlijke oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' 250 m².
- h. het bebouwingspercentage onder e. en f. duidt op bijbehorende bouwwerken, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt meegeteld in deze berekening;
- i. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- j. met betrekking tot de bouwhoogte geldt het volgende:
 1. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5,0 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde;
 2. indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd in de zijdelingse perceelgrens mag de bouwhoogte in de perceelgrens niet meer bedragen dan 3,0 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelgrens toenemen tot niet meer dan 5,0 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde;
 3. indien een bijbehorend bouwwerk aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 3,0 m.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de carports mogen uitsluitend op een afstand van 1,0 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 m, met dien verstande dat deze gelegen dienen te zijn achter de voorgevelrooilijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.1 onder e indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
- a. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.2 onder a voor wat betreft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2 en toestaan dat bijbehorende bouwwerken gebruikt worden voor langdurig verblijf (= langer dan 2 uur per dag), indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is, of dat maatregelen genomen zijn die dit mogelijk maken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

5.4.1 *Aan-huis-verbonden beroepen*

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten);
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.4.2 *Voorwaardelijke verplichting parkeren op eigen terrein*

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden met betrekking tot parkeren op eigen terrein:

- a. per aaneengebouwde eindwoning dient minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- b. per twee-aaneen gebouwde woning dient minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- c. per vrijstaande woning dienen minimaal 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

5.4.3 *Voorwaardelijke gebruiksregel waterberging*

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Wonen' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

5.4.4 *Voorwaardelijke verplichting slopen bebouwing*

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bestaande bebouwing, zoals aangeduid op de tekening in bijlage 1 van dit bestemmingsplan, is gesloopt.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.1 voor het toestaan van het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep dat niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten), met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie 1;
- b. het afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.3 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid

Voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. Het is op de gronden met de bestemming 'Wonen' verboden zonder omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheid verharding aan te brengen indien het verhard oppervlak meer bedraagt dan:
 1. 60 % van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van 100 - 150 m²;
 2. 55 % van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van 150 - 300 m²;
 3. 50 % van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van meer dan 300 m².
- b. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder a. alleen:
 1. na goedkeuring van een waterspecialist;
 2. als de kans op wateroverlast niet toeneemt.
- c. het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning, zoals genoemd onder a en b, het voorschrift verbinden dat compenserende waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterlopen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse gelegen waterlopen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het oprichten van gebouwen binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van de waterloop niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap

6.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden op of in de gronden met deze bestemming de volgende handelingen uit te voeren:

- a. het aanleggen, wijzigen, vervangen of verwijderen van afrastering, bruggen, duikers, kabels, leidingen stuwen of drainage;
- b. het aanleggen, wijzigen, of dempen van een oppervlaktewater;
- c. het hebben of aanbrengen van (tijdelijke) obstakels;
- d. het lozen of onttrekken van water op of uit het oppervlaktewater;
- e. het inrichten, hebben of wijzigen van wandel- en fietsroutes of ruitpaden;
- f. recreatief medegebruik.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van het bepaalde in lid 6.4 worden afgeweken, mits:

- a. er sprake is van normaal onderhoud en beheer door, of in opdracht van de beheerder van de watergang;
- b. recreatief medegebruik geschied zonder winstoogmerk en terplekke niet met verbodsborden is verboden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Balkons

Balkons mogen voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3,0 m;
- c. de breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel.

8.2 Ondergronds bouwen

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van (half)ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden;
- b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 1,0 m.

8.2.2 Afwijken regels ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.1, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de provincie en het Waterschap Aa en Maas.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeer- en laad- en losgelegenheden, gelden de volgende regels:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of planologisch strijdig gebruik, dient tenminste voldaan te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de publicatie van CROW 'Toekomstbestendig Parkeren' (CROW, publicatie 381, december 2018);
- b. parkeerruimten ten behoeve van het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,8 m bij 5,0 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,0 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicaptenparkeerplaats, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,5 m bij 5,0 m bedraagt;
- c. indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- d. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
 1. er aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
 2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm;
 3. afwijken van de regels, zoals bedoeld onder d., is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - de woon- en leefsituatie;
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a., in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft;
- f. indien de uitgave van CROW 'Toekomstbestendig Parkeren' (CROW, publicatie 318, december 2018) als bedoeld onder a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;
- g. parkeergelegenheid die gerealiseerd is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dient in stand te worden gehouden.

9.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor coffeeshops en smartshops;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden voor buitenopslag;
- f. het gebruik van de bouwwerken voor kamerverhuur.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [Stedelijk gebied]

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [Stedelijk gebied]' maken de desbetreffende gronden deel uit van het stedelijk gebied, zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

10.2 overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [Landelijk gebied]

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [Landelijk gebied]' maken de desbetreffende gronden geen deel meer uit van het gemengd landelijk gebied, zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsregels voor alle bestemmingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen aan het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 % van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling perceel Burgt 8'

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Te slopen bestaande bebouwing Burgt 8

Bijlage 2 Kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten