

bestemmingsplan
Centrum-Oost, Boekel

ontwerp maart 2014



bestemmingsplan Centrum-Oost, Boekel

inspraak
overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
in werking getreden
onherroepelijk geworden

ontwerp maart 2014

DOCUMENTATIEPAGINA

opdrachtgever	IM Projectontwikkeling bv
contactpersoon	M. Hoogendorp M. Verkuijlen
plannaam	Centrum-Oost, Boekel
plantype	bestemmingsplan
documentstatus	ontwerp
IMRO code	NL.IMRO.0755.BPBOEKcentrumoost
IMRO publicatieversie	ON01
documentversie	1
datum	maart 2014
projectnummer	24611004A
auteur(s)	W. Groothuysen
gecontroleerd door	R.J. Verkuylen

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	15
2.1	Geschiedenis	15
2.2	Wijdere omgeving	15
2.3	Directe omgeving en plangebied	16
2.4	Conclusies gebiedsanalyse	20
Hoofdstuk 3	Plan	21
3.1	Stedenbouwkundig plan	21
3.2	Architectonische kenmerken	24
Hoofdstuk 4	Beleid	25
4.1	Nationaal niveau	25
4.2	Provinciaal niveau	25
4.3	Gemeentelijk niveau	27
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	31
5.1	Milieu	31
5.2	Waarden	38
5.3	Waterparagraaf	41
Hoofdstuk 6	Financiële aspecten	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Kostenverhaal	47
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	49
7.1	Algemeen	49
7.2	Planregels	49
Hoofdstuk 8	Procedure	53
Bijlagen bij de toelichting		55
Bijlage 1	Kaart 1: Stedenbouwkundig plan	55

Regels		57
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	59
Artikel 1	Begrippen	59
Artikel 2	Wijze van meten	62
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	63
Artikel 3	Groen	63
Artikel 4	Verkeer	64
Artikel 5	Wonen	65
Artikel 6	Leiding - Riool	67
Artikel 7	Waarde - Archeologie	68
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	71
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 9	Algemene bouwregels	72
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	73
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 12	Overige regels	75
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	77
Artikel 13	Overgangsrecht	77
Artikel 14	Slotregel	78

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Centrum Oost" van de gemeente Boekel.

1.1.1 Aanleiding

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is het verzoek van Van Grunsven Groep, voorheen IM Projectontwikkeling BV, maximaal 49 woningen te realiseren op de locatie, omsloten door de Julianastraat/Kerkstraat, Bernhardstraat, Parkweg en Boterbloem in Boekel. Het voornemen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

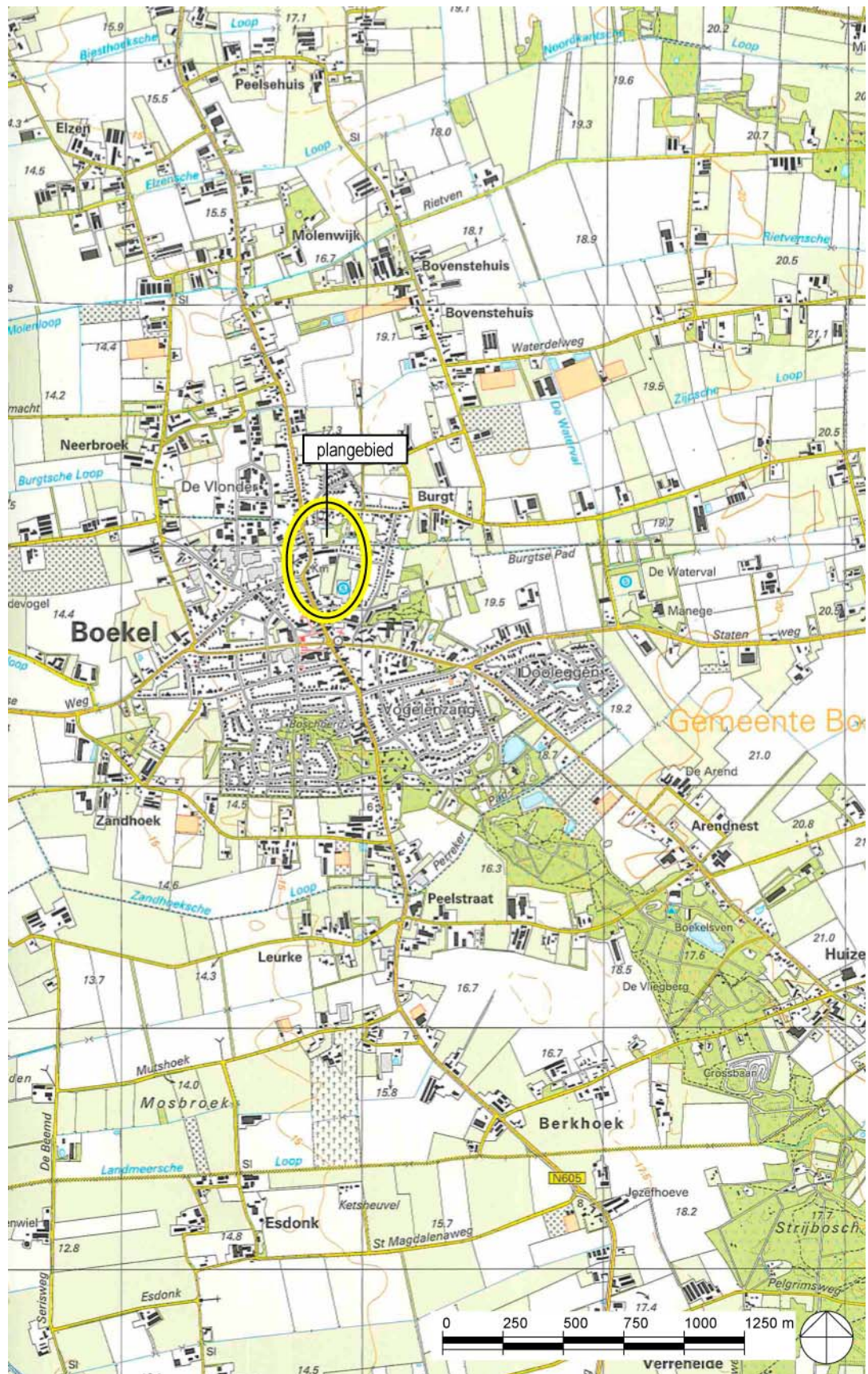
1.1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de verwachtingen in de komende tien jaar.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.

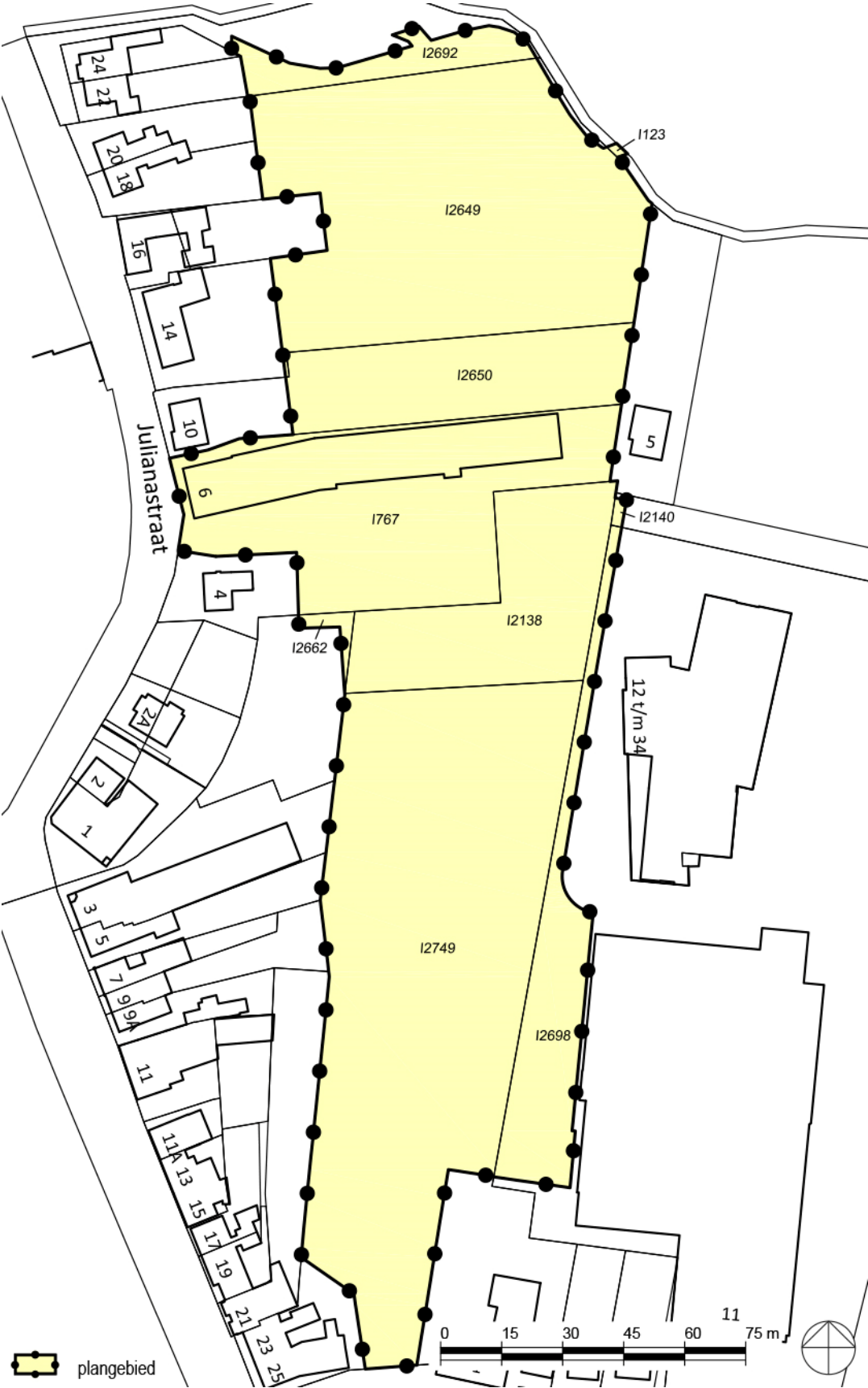
bestemmingsplan Centrum Oost (ontwerp)



topografische situatie

bestemmingsplan Centrum Oost (ontwerp)

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



 plangebied
kadastrale situatie

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, nummers 123, 767 2138, 2140, 2649, 2650, 2662, 2692, 2698 en 2749.

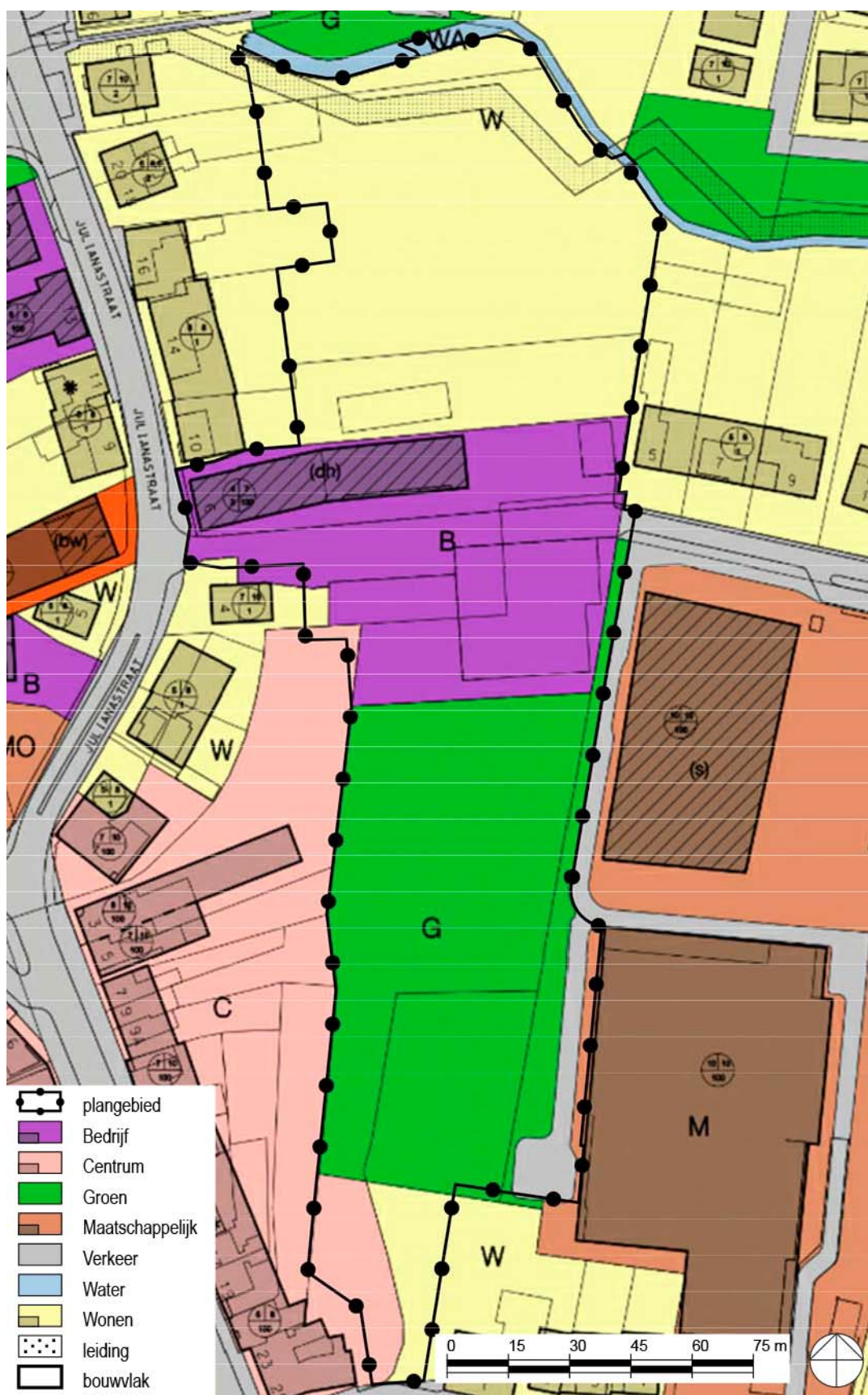
De oppervlakte van het plangebied bedraagt 22.050 m². De gronden zijn grotendeels verworven door de Van Grunsven Groep. De resterende gronden blijven eigendom van de gemeente Boekel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Boekel 2007":

- (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 december 2007;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 9 september 2008;
- onherroepelijk door uitspraak Raad van State d.d. 25 november 2009.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

De volgende bestemmingen zijn relevant voor onderhavig plan:

- Centrum
- Wonen
- Groen
- Bedrijf

Toetsing van het plan aan het vigerende bestemmingsplan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 49 woningen. Dit is niet mogelijk op basis van de binnen het plangebied vigerende bestemmingen.

Conclusie

Om realisatie van het plan mogelijk te maken dient een passend bestemmingsplan opgesteld te worden.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

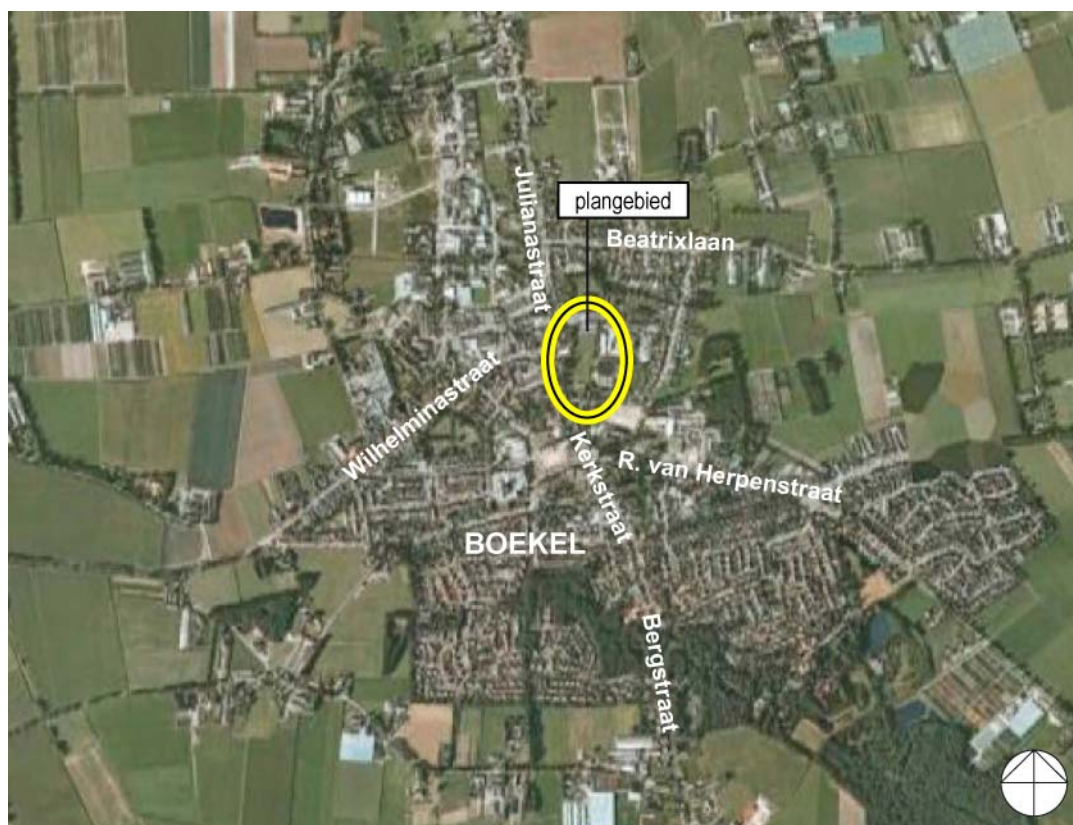
Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Achtereenvolgens geschiedenis, wijdere omgeving en directe omgeving en plangebied.

2.1 Geschiedenis

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

2.2 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.



wijdere omgeving

Algemene ontwikkeling

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

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

Ontsluiting

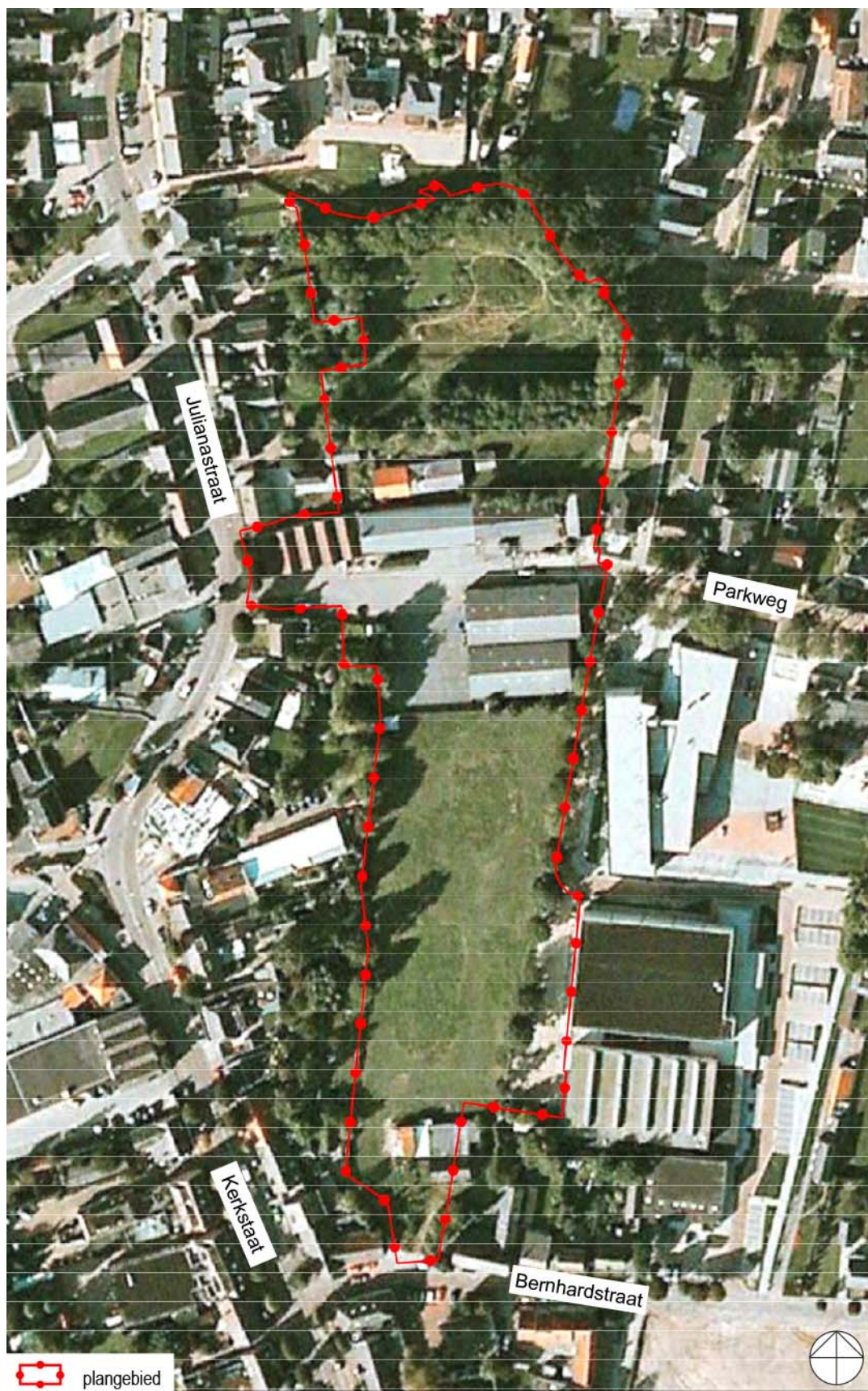
Boekel heeft een goede aansluiting op het omliggende wegennet, zowel naar de N279 via Erp als naar de A73 via de Middenpeelweg. De winkelsteden Uden en Veghel, met hun uitgebreide voorzieningenpakket, zijn goed bereikbaar.

Ruimtelijk-functioneel

Boekel is zoals hiervoor vermeld ontstaan op een kruispunt van wegen. Vanuit het Sint Agathaplein, het hart van het dorp, lopen de Kerkstraat/Julianastraat, de Rutger van Herpenstraat, de Kerkstraat/Bergstraat en de Kennedystraat in respectievelijk noordelijke, oostelijke, zuidelijke en westelijke richting. De tussenliggende gebieden zijn in de loop van de tijd ingevuld met woongebieden, en in het noordwesten van het dorp ligt het plaatselijke industriegebied de Vlonder. De oorspronkelijke linten kenmerken zich door een afwisselende bebouwing met een verscheidenheid aan functies, zoals wonen, detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies.

2.3 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



directe omgeving

2.3.1 Bodemopbouw

Het plangebied ligt aan de Julianastraat, op een hoge dekzandrug. Het maaiveld ligt op circa 17 m +NAP. De aanwezige deklaag van ca. 1 m dik bestaat uit een pakket fijn slihboudend zand. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket, bestaande uit matig fijn tot uiterst grof grindrijk zand. Dit heeft een dikte van circa 20 meter.

2.3.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt aan de oostzijde ontsloten door het verlengde van de Parkweg, in het zuiden door de Bernhardstraat.

2.3.3 Bebouwing en functies

Het plangebied is grotendeels onbebouwd weiland, en wordt omsloten door de achterkanten van de percelen aan de Julianastraat en de Boterbloem en de bebouwing van basisschool de Octopus aan de Parkweg en sporthal de Burcht aan de Bernhardstraat.

2.3.4 Radarsysteem vliegbasis Volkel

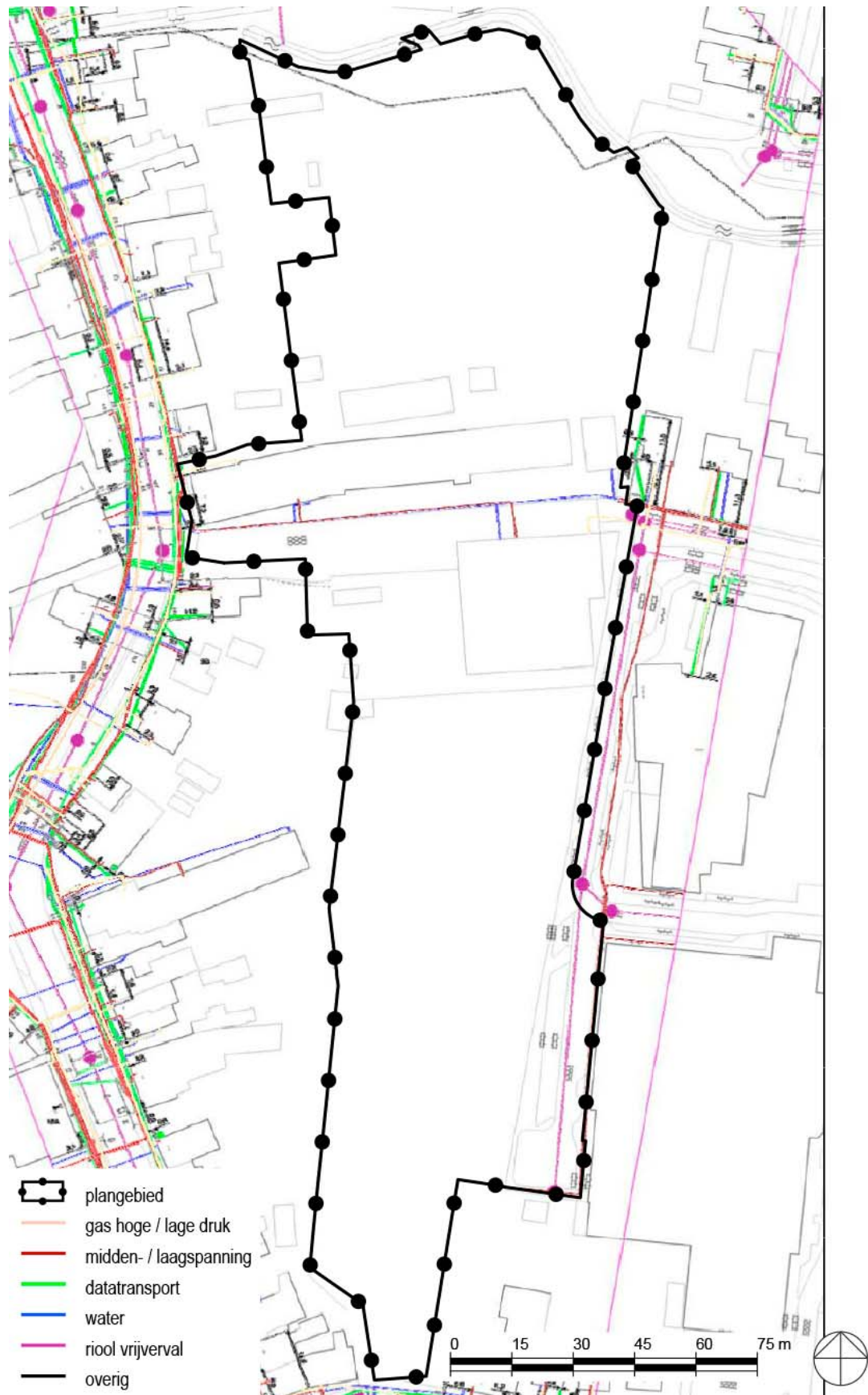
Hoewel het plangebied op ruime afstand van de militaire vliegbasis Volkel ligt, valt het plangebied wel binnen het radarverstoringgebied van de basis. Dit beslaat een cirkelvormig gebied met een straal van 27,8 kilometer vanuit de radar, op een hoogte van 65 m +NAP. Nieuwe bebouwing mag niet boven deze hoogte reiken.

2.3.5 Beplanting

Het plangebied bestaat grotendeels uit ruig begroeide weilanden die gedeeltelijk begraasd worden. De weilanden worden omgeven door opgaande beplanting. In het middengebied staan geen waardevolle of karakteristieke bomen. Aan de noordzijde, net buiten het plangebied, staat langs de Burgtse Loop een aantal waardevolle bomen.

2.3.6 Technische infrastructuur

In mei 2012 is een Klic-melding uitgevoerd. De resultaten uit deze melding zijn op onderstaande afbeelding samengevat. Voor de exacte ligging van de kabels en leidingen wordt verwezen naar de leidinggegevens van de diverse leidingbeheerders.



ligging kabels en leidingen

Het bebouwingsplan is aangepast aan de aan de noordzijde van het plangebied gelegen leidingenstrook.

2.3.7 Bestaande beeldkwaliteiten

Binnen het plangebied zijn geen waardevolle beeldkwaliteiten aanwezig.

2.4 Conclusies gebiedsanalyse

De gebiedsanalyse leidt tot de volgende relevante punten voor de planontwikkeling.

1. Het plangebied ligt hoog en droog op een dekzandgrond met een bodem van fijn slibhoudend zand.
2. De locatie ligt aan het lint van de Julianastraat, in de directe omgeving heeft het lint vrijwel uitsluitend een woonfunctie.
3. De locatie bestaat grotendeels uit weiland, aangevuld met bedrijfsbebouwing in het middengebied.
4. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de omvangrijke school- en sportgebouwen.

Hoofdstuk 3 Plan

Het plangebied, gelegen tussen de bebouwing aan de Kerkstraat aan de westzijde en de sporthal en de school aan de oostzijde is een van zuid naar noord uitgestrekt groengebied, onderbroken ter plaatse van de bebouwing van de Boerenbond. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door achtererven, aan de oostzijde door parkeerstroken voor de sporthal en de Parkweg waar de school staat. Als gevolg van voortschrijdend inzicht wordt de het deel van locatie van de huidige Boerenbond aan de Julianastraat in een later stadium (over circa 5 jaar) ingevuld met woningen.

3.1 Stedenbouwkundig plan

Onderstaande afbeelding en bijlage 1 geven het stedenbouwkundig plan weer.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het behoud en de versterking van de doorlopende groenzone als verbinding van de Bernhardstraat aan de zuidzijde en de Burgtse Loop en het achterliggende woongebied aan de noordzijde. Door de sloop van een deel van de bebouwing van de Boerenbond, gelegen in de groenzone, wordt deze verbinding mogelijk. Deze groenzone vormt de drager van het plan. Alle woningen zijn met de voorzijde aan deze groenzone gesitueerd. In de groenzone is ook de ontsluitingsroute voor auto's gelegen. Voor voetgangers en fietsers is voorzien in verbindingen van de Bernhardstraat naar de school en naar de woonwijk aan de noordzijde.

De rooilijnen ondersteunen de lineaire structuur. Door richtingveranderingen is een geleiding in de zone aangebracht, die verloopt van een smaller begin naar een verbreding tegenover de school, vervolgens een versmalling en dan een wijde uitloop aan de noordzijde. De bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen in verschillende typologieën. Er is voorzien in 33 rijwoningen voor starters en/of senioren, 14 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaand-geschakelde woningen. Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen kan er een lichte verschuiving van types binnen de aangegeven bouwblokken plaatsvinden.

Het maximaal toegestane aantal van 49 woningen is bindend.

bestemmingsplan Centrum Oost (ontwerp)



plangebied
stedebouwkundig plan

3.1.1 Parkeren

Het parkeren voor de bewoners is zoveel mogelijk voorzien in parkeerplaatsen tussen de bouwblokken. In de groenzone zelf is parkeren voor bezoekers mogelijk. De parkeerplaatsen bij de sporthal en voor de school zijn niet betrokken in de parkeerbehoefte voor de woningen.

Voor een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de kengetallen uit de publicatie "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" (CROW, Ede, september 2008) gehanteerd. Uitgegaan is van het gemiddelde kengetal in de kolommen 'niet stedelijk' en 'schil/overloopgebied', en op verzoek van de gemeente Boekel, een verhoogde norm voor rijwoningen. In onderstaande tabel is per onderdeel het aantal vereiste parkeerplaatsen weergegeven.

onderdeel	aantal	bvo	kengetal p.p./100 m ²	benodigde p.p.
tweekappers	14	n.v.t.	1,7	24
vrijstaand-geschakeld	2	n.v.t.	1,85	4
rijwoningen	33	n.v.t.	1,875	62
totaal (vereist)				90

Het plangebied telt in totaal 92 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gestelde parkeernormen van de gemeente Boekel.

3.1.2 Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking is berekend met behulp van de ASVV 2012. Per functie (wonen, werken, etc.) zijn kencijfers gegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en ligging in de stedelijke zone.

Voorliggend plangebied ligt in de stedelijke zone 'schil overloopgebied' en de stedelijkheidsgraad is 'niet stedelijk'.

De levensloopbestendige woning staat niet in de ASVV 2012. Als kengetal is het kengetal voor een tweekapper gekozen.

onderdeel	aantal	eenheid	kengetal	aantal voertuigen
tweekappers	14	woningen	7,2 per woning	100
half vrijstaand	2	woningen	7,2 per woning	14
rijwoningen	33	woningen	6,5 per woning	215
			totaal	329

De verkeersaantrekkende werking bedraagt dus circa 350 personenauto's per gemiddelde weekdag.

3.2 Architectonische kenmerken

Om het totaalplan een zekere eenheid en rust te geven is gekozen voor één architectonisch principe voor alle woningtypen, waarbinnen een zekere variatie in kleurtoepassing kan worden toegepast.

Het principe bestaat uit een éénlaagse plint, uitgevoerd in een terrarode, genuanceerde baksteen, waarop een eerste verdieping in een lichter gevelmateriaal dat per woningtype in kleur verschilt. De kappen zijn langskappen en afgedekt met blauwgesmoorde keramische pannen. Op specifieke hoeksituaties zijn accenten aangebracht. Ter plaatse van deze accenten is de plint opgetrokken tot een 'huisje op de hoek', afgedekt met een dwarskapje. Deze hoeksituaties betreffen met name de uiteinden van het plan aan de noord- en zuidzijde en de plaatsen waar verbreding en versmalling optreedt. De accenten zorgen voor herkenbaarheid van het plan en markering van de openbare ruimte. De accenten zijn voor alle woningtypen hetzelfde uitgevoerd.

De variatie in het plan bestaat uit de verschillende richtingen en maten van de bouwblokken, de verschillende profielen en nokhoogten en de per woningtype verschillende kleurtoepassing voor de gevels van de 1e verdieping.

De eenheid en rust in het plan wordt gewaarborgd door de eenduidige architectuur die zich manifesteert in de doorlopende plint in metselwerk, de accenten, de detaillering en kapvormen.



vogelvlucht

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau
- provinciaal niveau
- gemeentelijk niveau

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is niet direct van toepassing op voorliggend initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet rechtstreeks van toepassing op het plan.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Verordening ruimte Noord-Brabant

Het plan wordt aan deze twee documenten getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'.

Analyse

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

Onderhavig plan betreft de bouw van maximaal 49 woningen op een inbreidingslocatie.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart treedt deze in werking. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Het plan ligt binnen het stedelijk gebied van Boekel. Voor het plan zijn specifiek de artikelen 3.2 en 3.5 van toepassing.

"Artikel 3.2 - Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.5 - Regels voor nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;*
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

Analyse

- ad art. 3.2 Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- ad art. 3.5 De gemeente Boekel heeft als onderdeel van het Regionaal Ruimtelijk Overleg afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen. De 49 woningen van onderhavig plan vallen binnen deze gemaakte afspraken.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Verordening ruimte 2014.

4.2.3 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

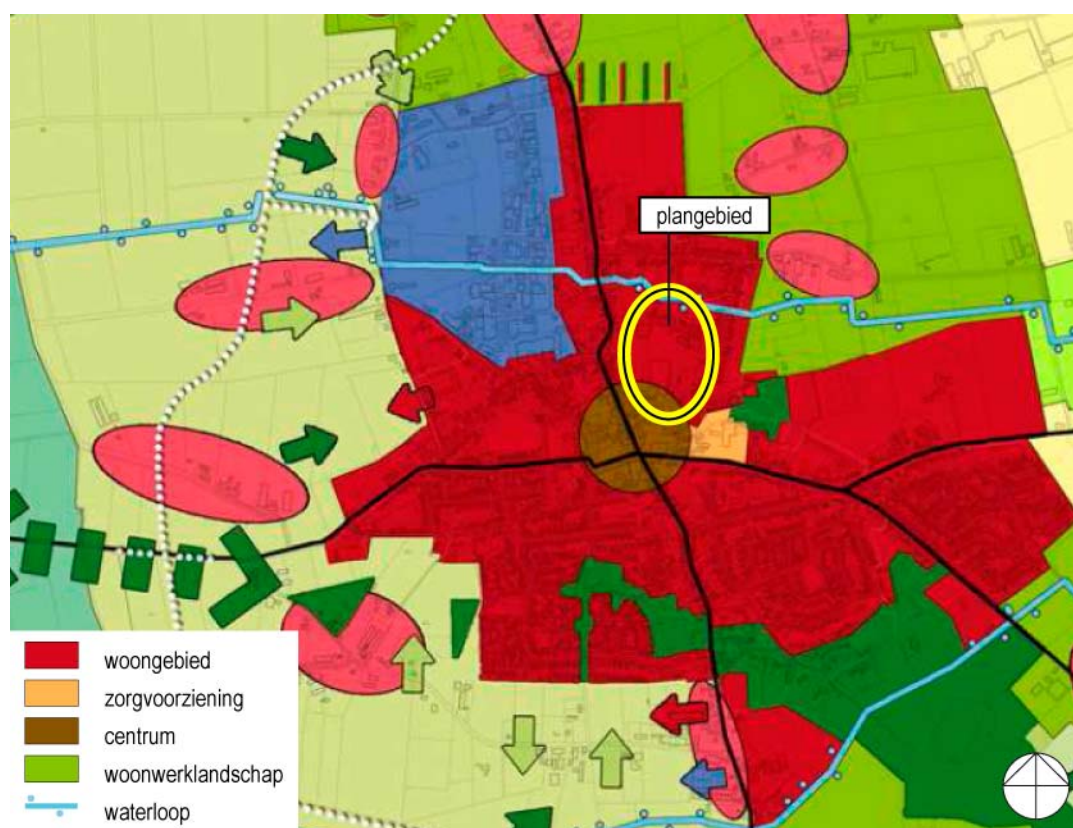
4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Boekel

De Structuurvisie Boekel van 8 september 2011 is een visie op hoofdlijnen over de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Dit integrale document gaat in op alle ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de toekomst van Boekel. Voor wonen is van belang dat gebouwd wordt voor de doelgroepen starters en senioren, mede om migratie, en daarmee teruggang van de bevolking, tegen te gaan. Ook moet het huidige voorzieningenniveau gehandhaafd blijven.

Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing.

De ligging van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



uitsnede structuurvisie Boekel

Onderhavig plan voorziet in de bouw van in totaal 49 woningen, waaronder starterswoningen en levensloopbestendige woningen, rond een centrale groenzone.

Conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Boekel.

4.3.2 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans. Kernpunten uit de Woonvisie zijn:

- Een ander woningaanbod is vereist vanwege vergrijzing en huishoudenverdunding;
- Aandacht voor wonen-welzijn-zorg combinaties;
- Aandacht voor starters;
- Beperk woonlasten door duurzame, energiezuinige nieuwbouw;
- Vergroot het aanbod van huurwoningen.

Een substantieel deel van het programma van onderhavig project bestaat uit starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Ook voldoet het project aan de vereiste EPN. Voor de starterswoningen wordt zelfs een lagere EPN-waarde aangehouden.

Conclusie

Het project voldoet aan de Woonvisie van de gemeente Boekel.

4.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijk beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu
2. waarden
3. water

5.1 Milieu

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet een toetsing plaatsvinden aan de relevante milieuaspecten. In deze paragraaf worden deze aspecten afzonderlijk beschreven. Naast deze wetten gelden per aspect afzonderlijke wetten en/of besluiten.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

5.1.1.2 Analyse

Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd. De resultaten staan beschreven in het rapport "Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek, Ontwikkelingslocatie 'Centrumplan Oost', 11 april 2012, nr. B12.4903. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hierna weergegeven.

"Voor de ontwikkelingslocatie Centrum-Oost te Boekel werden hypothesen gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten worden de gestelde hypothesen verworpen, aangezien zowel in grond als grondwater licht verhoogde gehalten zijn aangetoond.

Het betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Uit de resultaten blijkt dat de aangetoonde gehalten voor PAK in de asfaltkernen van de asfaltweg (boringen B21, B22 en B23; ASFMM01 en ASFMM02) de maximale samenstellingswaarden voor asfalt (75 mg/kg d.s.) niet overschrijden. Het asfalt is derhalve niet teerhoudend.

Zintuiglijk is ter plaatse van de gehele locatie geen asbest aangetoond (in de fractie groter dan 16 mm). Analytisch (in de fractie kleiner dan 16 mm) is ter plaatse de meest verdachte laag (puinstabilisatie onder asfaltverharding; B23) geen asbest aangetoond.

Met het uitgevoerde onderzoek is, ons inziens, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het aanwezige asfalt ter plaatse van ontwikkelingslocatie Centrumplan Oost te Boekel in voldoende mate vastgesteld.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

5.1.1.3 Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en een gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandsstap' worden teruggebracht.

Omgevingstypering

In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals een café/restaurant, een school en een sporthal. De Julianastraat is een van de ontsluitingswegen van het dorp. Het omgevingstype van voorliggend plangebied is daarom aan te merken als een gemengd gebied.

De richtafstanden kunnen in een gemengd gebied met één afstandsstap verkleind worden. Een richtafstand van 50 m wordt 30 m, een richtafstand van 30 m wordt 10 m en een richtafstand van 10 m wordt 0 m.

In onderstaande afbeelding zijn de (gereduceerde) richtafstanden van alle relevante inrichtingen in en rondom het plangebied weergegeven. De richtafstanden worden vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot aan het bouwvlak van het gevoelige object.

bestemmingsplan Centrum Oost (ontwerp)



Invloed ontwikkeling op omgeving

De ontwikkeling betreft de bouw van 49 woningen.

Een woning is geen milieubelastende inrichting en heeft derhalve geen negatieve invloed op milieugevoelige objecten in de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling

Ten oosten van het plangebied liggen een sporthal en een school. Een sporthal (SBI 2008: 931) heeft een richtafstand van 30 meter. Een school (SBI 2008: 852, 8531) heeft een richtafstand van 10 meter. Binnen deze richtafstanden worden geen gevoelige objecten gerealiseerd. De school en de sporthal vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. En andersom vormt de ontwikkeling geen belemmering voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor de school en de sporthal.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

5.1.3 Externe veiligheid

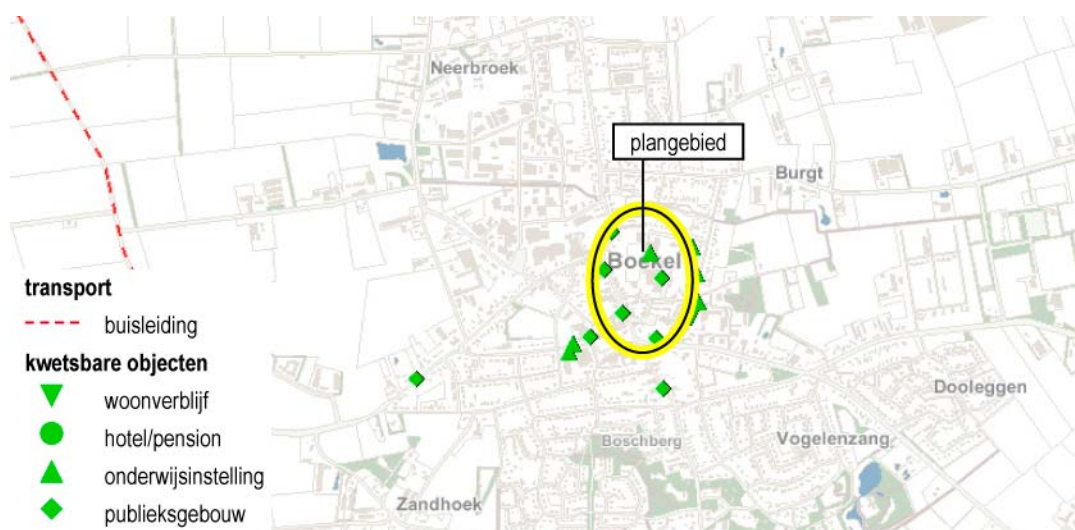
5.1.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit om het leven zouden kunnen komen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.1.3.2 Analyse

Voorliggend plan betreft de realisatie van 49 woningen. Dit zijn kwetsbare objecten zoals omschreven in het Bevi.

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen die mogelijk van invloed zijn op het plan. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart Nederland.



uitsnede Risicokaart Nederland

Volgens de risicokaart liggen er in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen, transportroutes met gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

5.1.3.3 Conclusies

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

5.1.4.1 Inleiding

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit.

Om mensen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. In de praktijk blijken vooral de normen voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een rol te spelen.

Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.4.2 Analyse

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht.

Het aantal verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer is in paragraaf 3.1.2 berekend. Voor de berekening met de NIBM-tool worden 350 verkeersbewegingen aangehouden.

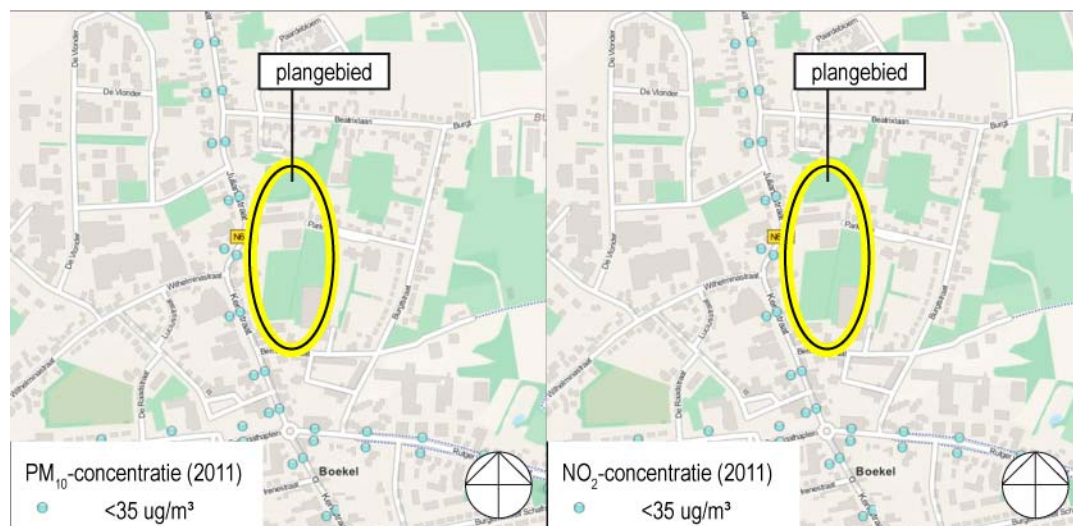
In onderstaande tabel is het resultaat van de rekentool weergegeven.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		350
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,30
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht c.q. het plan niet in betekenende mate luchtverontreiniging veroorzaakt.

Als onderdeel van het NSL-programma is een monitoringstool ontwikkeld die de huidige en (verwachte) luchtkwaliteit weergeeft. Deze tool is gebruikt om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderstaande afbeeldingen zijn een weergave van de monitoringstool ter plaatse van het plangebied.



De afbeeldingen laten zien dat ter plaatse van de grootste bron van luchtvervuiling de concentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstof (NO₂) ruim voldoen aan de norm (40 µg/m³). Het plan ligt op een aanzienlijke afstand van deze bronnen. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoende is.

5.1.4.3 Conclusies

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit aan de wettelijke normen. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Verkeerslawaaï

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de (gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

In opdracht van de Van Grunsven Groep is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen in het bestemmingsplan Centrum-Oost te Boekel.

Het onderzoek is noodzakelijk aangezien het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Julianastraat en de Kerkstraat. Volgens de informatie van de gemeente Boekel zijn en worden de overige wegen rondom en in het bouwplan als een 30-km/uur zone ingericht. In de Wet geluidhinder is gesteld dat rondom deze wegen geen zone is gelegen. De geluidsemisatie van 30 km/uur-wegen hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet beoordeeld te worden. De geluidbelasting is inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hierna weergegeven.

- *Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:
Ten gevolge van het wegverkeer op de Julianastraat wordt op de westgevels van de rijwoningen (type A) kavels 20 t/m 22 (3e bouwlaag: kavel 20 t/m 22 + 2e bouwlaag: kavel 22) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting op de gevels bedraagt 49 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden;*
- *Ten gevolge van het wegverkeer op de Kerkstraat wordt op geen enkele gevel van woningtype A t/m E de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.*

N.B.

Het stedenbouwkundig ontwerp is gewijzigd nadat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Op termijn zal ook de bebouwing van de Boerenbond aan de Julianastraat worden gesloopt. De dan vrijgekomen locatie wordt ingevuld met een beperkt aantal woningen. Deze aanpassingen zullen de resultaten van het onderzoek niet significant beïnvloeden. In dit stadium van het proces geeft het uitgevoerde onderzoek voldoende informatie om de effecten van het wegverkeerslawaaï te kunnen beoordelen.

5.1.5.3 Conclusie

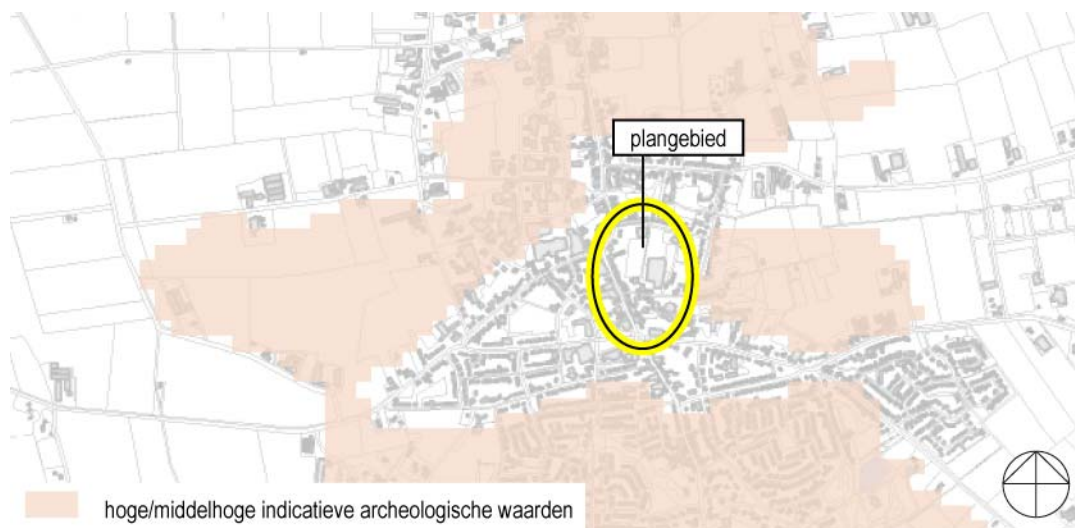
Op een aantal gevels overschrijdt de berekende geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde. Aangezien het een geringe overschrijding betreft en bron- en overdrachtsmaatregelen financieel en stedenbouwkundig niet mogelijk zijn, zal een hogere waarde procedure worden doorlopen.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat het akoestisch binnenklimaat van de woningen aan de eisen van het bouwbesluit voldoet.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant weer. Het plangebied is hierop aangeduid.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

5.2.1.1 Archeologie

Baac onderzoeks- en adviesbureau uit 's-Hertogenbosch heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd: rapport Boekel, Plangebied Centrum-Oost, Baac Rapport V-12.0060, maart 2012. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een zeer hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode bronstijd - middeleeuwen, oudere resten kunnen echter niet worden uitgesloten.

Op basis van het verkennende booronderzoek blijft de verwachting hoog. Alleen in het noordelijke deel van het plangebied waar een dalvormige laagte is aangetroffen worden geen bewoningsresten verwacht. Hier zouden echter wel resten van off-site activiteiten aanwezig kunnen zijn. In het zuidelijke deel van het plangebied is bodemverstoring aangetroffen. Hierbij zou het kunnen gaan om sporen van middeleeuwse voorlopers van de huidige bebouwing.

Een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk om eventueel aanwezige archeologische resten te karteren en waarderen.

Het bevoegd gezag heeft bovenstaand advies gevolgd. Een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven is vereist. Ten behoeve van het onderzoek wordt een programma van eisen opgesteld. Het proefsleuvenonderzoek wordt voor aanvang van de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn archeologische waarden van belang. Er wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op basis van een goedgekeurd programma van eisen. Eventueel voorkomende archeologische waarden worden voor aanvang van de bouwwerkzaamheden op de daarvoor voorgeschreven wijze veiliggesteld.

5.2.1.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de molenbiotoop van de molen aan de Julianastraat/Wilhelminastraat. Molenbiotopen betreffen cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, die van belang zijn voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. Door het gerechtshof 's-Hertogenbosch is uitgesproken dat de molen ter plaatse niet als molen mag functioneren. De molenbiotoop heeft als zodanig geen belemmerende werking.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.2.2 Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en faunawet betreft een soortenbescherming. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden beschermd.

Croonen Adviseurs heeft een quickscan natuurwaarden uitgevoerd: rapport "Bestemmingsplan Centrum-Oost, Boekel" (oktober 2011, nr. NATO-1NTM00006-01a). Doel van het onderliggende onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de invloedssfeer van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een toets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

Beschermde soorten

In onderstaande opsomming zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen (tabel 2 en 3 soorten) opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

soortgroep/soort	ingreep verstorend	nader onderzoek	besluit minister noodzakelijk	bijzonderheden opmerkingen
vleermuizen	mogelijk	ja	mogelijk positieve afwijzing	onderzoek naar belang te verwijderen gebouwen en bomen als verblijfplaats, onderzoek naar belang bomen en Burgtse Loop als jacht- en vliegroute
jaarrond beschermde uilen	mogelijk	ja	mogelijk positieve afwijzing	onderzoek naar belang graslanden als foerageergebied uilen
broedvogels	mogelijk	nee	nee	werken buiten broedseizoen

Conclusie

Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van jaarrond beschermde uilen en vleermuizen, om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten.

Het vervolgonderzoek is uitgevoerd door Staro Natuur en Buitengebied in de periode mei t/m september 2012. De conclusies van het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

- *Uit de vijf verrichte veldonderzoeken blijkt dat vleermuizen gebruik maken van het onderzoeksgebied en de directe omgeving daarvan als foerageergebied. Het terrein is echter niet belangrijk als foerageergebied en in de directe omgeving zijn voldoende geschikte alternatieven aanwezig. De vleermuizen geven niet de indicatie binding te hebben met de te slopen gebouwen. De te slopen gebouwen in het plangebied worden niet door de vleermuizen gebruikt voor een kraamkolonie, zomerverblijfplaats en/of paarverblijfplaats. Ook is geen zwermgedrag waargenomen dat een winterverblijfplaats indiceert. Er zijn veel overvliegende vleermuizen waargenomen. Er is echter niet één duidelijke structuur aan te wijzen waarop de vleermuizen zich oriënteren.*
- *Binnen het plangebied komen geen nesten van gierwaluwen voor.*
- *Uit het onderzoek is gebleken dat steenuilen en huismussen geen gebruik maken van het gebied;*
- *Net buiten het plangebied is een in gebruik zijnde eekhoornkast aangetroffen. Er zijn tevens drie eekhoorns gezien. In het plangebied zijn echter geen nesten aanwezig. Het plangebied kan wel door eekhoorns gebruikt worden als foerageergebied. In de omgeving is echter voldoende alternatief foerageergebied voor eekhoorns aanwezig. Indien de bomen met nestkasten verwijderd gaan worden zou dat wel een negatief effect kunnen hebben op de eekhoorns. Nader onderzoek naar het gebruik van de aangrenzende percelen door eekhoorns is dan noodzakelijk.*

Samenvattend

- *De ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de verblijfplaats en het foerageergebied van vleermuizen. Ten aanzien van overvliegende vleermuizen treedt geen negatief effect op. De voorgenomen ontwikkelingen hebben ten aanzien van de vleermuizen geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg.*
- *De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van gierzwaluwen.*
- *De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van steenuilen en huismussen;*
- *De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op eekhoorns.*

Conclusies

1. Het plan heeft geen invloed op de beschermde gebieden.
2. Het plan leidt niet tot een aantasting/bedreiging van de beschermde soorten.
3. Een ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of Flora- en faunawet is niet nodig.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf betreft een beschrijving van zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Watersysteem

5.3.2.1 Bodem

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV uit 's-Hertogenbosch een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Resultaten geohydrologisch veldonderzoek Parkzone te Boekel" (13 maart 2012, 20112506-04).

Ter plekke van de boringen bestaat de bodem uit voornamelijk zeer fijn humeus zand en zeer fijn grindig zand.

Uit het onderzoek volgt dat voor de waterdoorlatendheid van de bodem kan worden uitgegaan van een gemiddelde k-waarde van 1,75 m/dag. Daarmee is sprake van een goede mogelijkheid voor infiltratie.

5.3.2.2 Oppervlaktewater

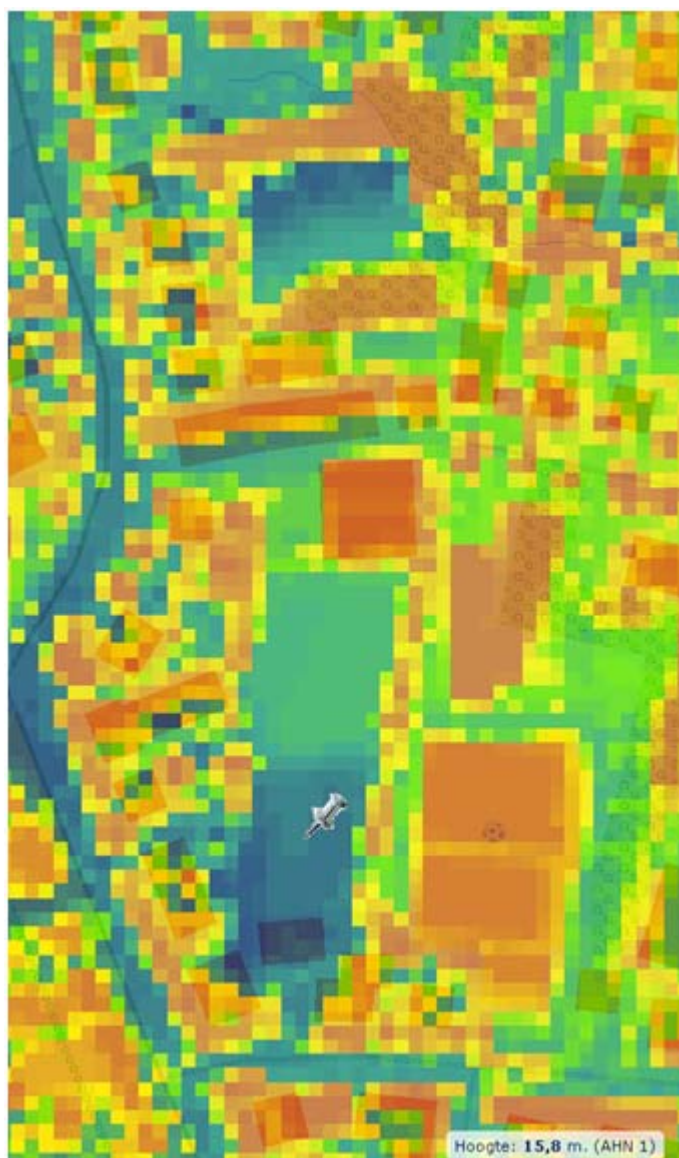
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een waterloop, de Burgtse Loop.

5.3.2.3 Grondwater

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft op basis van het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek, de maaiveldhoogte en gegevens uit het DINO-loket de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ingeschat op 0,6 m -mv.

5.3.2.4 Hoogte maaiveld

Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de Algemene Hoogtekaart Nederland en geeft de hoogteligging van het terrein weer. De hoogte van het maaiveld in het midden van het plangebied is ongeveer 16,5 m + NAP en loopt af naar circa 15,5 m + NAP in het noorden en zuiden.



uitsnede Algemene hoogtekaart Nederland

5.3.2.5 Keur/attentie/grondwaterbeschermingsgebieden

Het plangebied ligt niet binnen een attentie- of grondwaterbeschermingsgebied.

Wel bevindt zich ten noorden van het plangebied de Burgtse Loop en een riooltransportleiding van het Waterschap. De beschermingszones van de leggerwaterloop en de transportleiding liggen voor een beperkt gedeelte over het plangebied.

5.3.3 Hemelwater

5.3.3.1 Verhard oppervlak

De totale verharde oppervlakte in de bestaande en nieuwe situatie bedraagt respectievelijk 6.225 m² en 13.080 m². Dit is dus een toename van de verharding van 6.855 m².

5.3.3.2 Berekening bergingscapaciteit

Met behulp van de HNO-tool van het waterschap is de benodigde bergingscapaciteit berekend. Hierbij is uitgegaan van afkoppeling van het regenwater voor het totale plangebied. Het verhard oppervlak bedraagt in dit geval 13.080 m².

De benodigde berging voor een regenbui van T=10+10% bedraagt 552 m³. Tevens moet verantwoord worden hoe met het hemelwater wordt omgegaan bij T=100+10%. De extra benodigde berging hiervoor bedraagt 204 m³.

Gedurende het proces is besloten de huidige Boerenbond niet uit te breiden, maar deze locatie voor woningen te bestemmen. Dit betekent dat het verhard oppervlak afneemt en circa 12.000 m² zal bedragen. Gezien de geringe afname is afgezien van een herberekening van de bergingsbehoefte. De bergingscapaciteit is hierdoor dus groter dan vereist.

5.3.3.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik
2. infiltratie
3. buffering
4. afvoer

In dit stadium van de planvorming is de civieltechnische uitwerking van het hemel- en afvalwater nog niet bekend. In het kader van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

Uit het geohydrologisch onderzoek volgt dat de waterdoorlatendheid van de bodem redelijk goed is. Daarnaast is zowel in de openbare ruimte als binnen de uit te geven gronden voldoende ruimte aanwezig voor bovengrondse bergingsvoorzieningen.

Een mogelijke oplossing voor de waterberging is het aanleggen van een ondiepe greppel langs de westzijde van de groenvoorziening, die in het midden van het plangebied ligt. De lengte van deze greppel zou circa 250 meter kunnen zijn.

Een mogelijk profiel van deze greppel zou kunnen zijn:

- diepte: 0,5 m
- talud: 1:3
- bodembreedte: 3 m

De capaciteit van deze greppel is: $250 \times 0,5 \times (3 + 1,5) = 562,5 \text{ m}^3$.

Deze greppel heeft dus al voldoende capaciteit om een bui van $T = 10 + 10\%$ te bergen.

Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van het plangebied - de laagst gelegen delen van het plangebied - in de groenvoorziening een wadi aan te leggen waar het water uit de greppel naar toe stroomt. De wadi's zouden een afmeting van $12 \times 30 = 360 \text{ m}^2$ en een diepte van 0,3 meter kunnen hebben. Twee wadi's zouden dan een bergingscapaciteit van $2 \times 360 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m} = 180 \text{ m}^3$ hebben.

De totale bergingscapaciteit van de greppel en de twee wadi's zou dan zijn $562,5 + 216 = 778,5 \text{ m}^3$. Dit is dus ruimschoots voldoende om een bui van $T = 10 + 10\%$ (551 m^3) plus de bui van $T = 100 + 10\%$ (204 m^3) te kunnen bergen.

In de civieltechnische ontwerpfase zal het ontwerp van de hemelwateropvang nader worden uitgewerkt. Voor het bestemmingsplan is voldoende aangetoond, dat al het hemelwater binnen het plangebied kan worden opgevangen en geïnfiltreerd.

5.3.4 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Bernhardstraat en/of de Parkweg geloosd worden. Bij de civieltechnische uitwerking wordt in overleg met de gemeente een definitieve keuze gemaakt.

5.3.5 Waterkwaliteit

Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.3.6 Beleid

5.3.6.1 Overheid

Het nationale en provinciale en gemeentelijke waterbeleid is beschreven in:

- Het Nationaal Waterplan;
Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015;
Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.6.2 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2010 - 2015;
Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.
- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'.
De beleidsnota bevat acht uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen. Toetsing aan deze punten vindt hieronder plaats.

Wateroverlastvrij bestemmen

Het plangebied ligt op een plek 'die hoog en droog genoeg' is.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling, aangezien al het hemelwater binnen het plangebied kan worden geïnfiltreerd.

Voorkomen van vervuiling

Er worden geen uitloegbare bouwmaterialen toegepast.

Gescheiden houden van schoon en vuil water

Alleen het vuile water wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd.

Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"

De afwegingsstappen zijn doorlopen bij het ontwerp van de waterberging. Al het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd. Er is dus sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. In voorliggend plan wordt in de groenvoorziening in de openbare ruimte tevens de waterberging gerealiseerd.

Water als kans

De greppels en wadi's hebben een hoge belevingswaarde en voegen dus ook in die zin waarde toe aan het plan.

Waterschapsbelangen

De waterschapsbelangen zijn gecheckt door middel van de online watertoets. Hieruit blijkt dat overleg met het Waterschap voor onderhavig project verplicht is.

5.3.7 Advies waterschap

De waterparagraaf van het voorontwerp bestemmingsplan is ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Het advies van het Waterschap is als bijlage aan onderhavig rapport toegevoegd. Het Waterschap verzoekt een vrijwaringszone voor de Burgtse Loop op te nemen ten behoeve van regulier onderhoud. Na overleg met gemeente en waterschap over de te verwachten werkzaamheden ter plaatse is besloten deze vrijwaringszone aan de noordzijde van de loop te situeren. Als gevolg hiervan komt deze vrijwaringszone buiten de plangrens van onderhavig bestemmingsplan te liggen.

5.3.8 Conclusie

De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

1. Al het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen in geïnfiltreerd.
2. De behandeling van het afvalwater moet nog worden uitgewerkt.
3. Het plan is in overeenstemming met het waterschapsbeleid.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer heeft marktonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er voldoende vraag naar de woningen is. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

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

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting
- de planregels
- de verbeelding

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP2012 betreft:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen (artikel 3)

In deze bestemming is het structureel openbaar groen met bijbehorende voorzieningen opgenomen. In de centrale groenzone worden voorzieningen getroffen voor de waterberging. Op of in deze gronden mogen onder voorwaarden gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer (artikel 4)

In deze bestemming zijn de verkeersvoorzieningen en parkeervoorzieningen opgenomen, als ook verdere ondergeschikte voorzieningen

Wonen (artikel 5)

De tot Wonen bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van aaneengebouwde of twee-aan-een woningen. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn goothoogte en nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Leiding - Riool (artikel 6)

Binnen deze bestemming zijn de betreffende gronden mede aangewezen voor het beschermen van aanwezige rioolpersleidingen. Ter bescherming van deze leidingen is een bouwverbod voor bouwwerken opgenomen. Verder is voor werken, geen bouwwerken zijnde en andere werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Archeologie (artikel 7)

Met deze bestemming worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 9)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Onderhavig plangebied ligt binnen de invloedssfeer van luchtmachtbasis Volkel. Om deze reden zijn in dit artikel regels opgenomen voor de toegestane maximale bouwhoogte om verstoring van de aldaar aanwezige vluchtbegeleidingssystemen tegen te gaan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 14)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
Het voorontwerp bestemmingsplan is ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant toegezonden. De reacties zijn als bijlage opgenomen.
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

bestemmingsplan Centrum Oost (ontwerp)

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Kaart 1: Stedenbouwkundig plan

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Centrum Oost van de gemeente Boekel

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPHBOEKcentrumoost-ON01 met de bijbehorende regels

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 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.6 beroep aan huis

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 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslagruimten, sanitaire ruimten en dergelijke

1.8 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

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 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 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond

1.18 detailhandel

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

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

1.21 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren

1.22 IHCS

Inner Horizontal and Conical Surface van de vliegbasis Volkel

1.23 ILS

Instrument Landing System van de vliegbasis Volkel

1.24 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie

1.25 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar

1.26 voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel)

1.27 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen

1.28 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen en gemalen

1.29 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 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, lichtkoepels, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 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

2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren)

2.8 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk

2.9 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van niet meer dan 15 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van niet meer dan 15 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 12 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van een beroep aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, paden, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van
- c. De woningen worden aaneengebouwd.
- d. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven.
- e. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven.
- f. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag voor twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder dan 2,5 meter bedragen.
- g. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag voor rijwoningen ter plaatse van de eindwoningen niet minder dan 1 meter bedragen, met uitzondering van de woningen grenzend aan de achterdoorgangen.
- h. De afstand tussen de woningen ter plaatse van de achterdoorgangen mag niet minder dan 2,5 meter bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.
- b. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- c. Voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers 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 weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
 3. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 4. De breedte mag niet meer dan de helft van de voorgevel bedragen.
- d. De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.
- e. Het bebouwingspercentage achter de achtergevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 50% tot een gezamenlijk maximum van 60 m².
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd.
 2. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 3. De oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter en achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer dan 2 meter.
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Beroep aan huis

Het gebruik van gedeelten van een woning voor kantoor- of praktijkruimte ten behoeve van een beroep aan huis is toegestaan, mits:

- a. de woonsituatie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt tot ten hoogste 60 m²;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het gebruik geen evenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- f. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- g. geen horeca- en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het beroep aan huis.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse rioolwatertransportleiding.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van het rioolwatertransport zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken

Op en in deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd voor zover het gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 100 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 en worden toegestaan dat bouwwerken met en oppervlakte van meer dan 100 m² worden gebouwd, mits:

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische verwachtingswaarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische verwachtingswaarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met ten hoogste 1 meter wordt overschreden.

9.2 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

9.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Luchtvaartverkeerzone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 100 m + NAP.

10.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 71,8 m + NAP.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijking

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het plan ten behoeve van vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt. In afwijking hiervan mag het aantal woningen niet worden vermeerderd.
- b. het plan voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting ten hoogste 5 m² bedraagt;
 2. de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. het plan voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 25 m² en de hoogte ten hoogste 5 meter bedraagt.

11.2 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan en worden toegestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt ingetrokken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan Centrum Oost