

BESTEMMINGSPLAN

Schutboom, fase 2

Gemeente Boekel



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



GEMEENTE
BOEKEL
gastvrij & actief

BESTEMMINGSPLAN

Schutboom, fase 2

Gemeente Boekel



ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de toelichting

Regels

Bijlagen bij de regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

8 mei 2024

Vaststellingsdatum:

4 juli 2024

Status:

Vastgesteld Bestemmingsplan

Projectgegevens:

240508_BOE044_VABP.01_Toelichting.docx

240508_BOE044_VABP.01_Regels.docx

Verbeelding_BPSchutboom2_6mei2024

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBOEKschutboom2-VA01



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

Schutboom, fase 2

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende ruimtelijke plannen en besluiten	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	8
3	Beleidsaspecten	16
3.1	Nationaal beleid	16
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	29
4	Omgevingstoets	38
4.1	Archeologie	38
4.2	Bedrijven en milieuzonering	39
4.3	Bodem	41
4.4	Cultuurhistorie	44
4.5	Externe veiligheid	45
4.6	Geluidhinder	46
4.7	Agrarische geurhinder	47
4.8	Luchtkwaliteit	48
4.9	Natuur	48
4.10	Spuitzones	52
4.11	Watertoets	53
4.12	Milieueffectrapportage	54
5	Juridische planopzet	55
5.1	Algemeen	55
5.2	Artikelsgewijze toelichting	55
6	Economische uitvoerbaarheid	59
6.1	Kostenverhaal	59
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	59
7	Procedure	60
7.1	Omgevingsdialoog	60
7.2	Terinzagelegging ontwerp	60
7.3	Vaststelling	60
7.4	Beroep	60

Bijlagen bij de toelichting

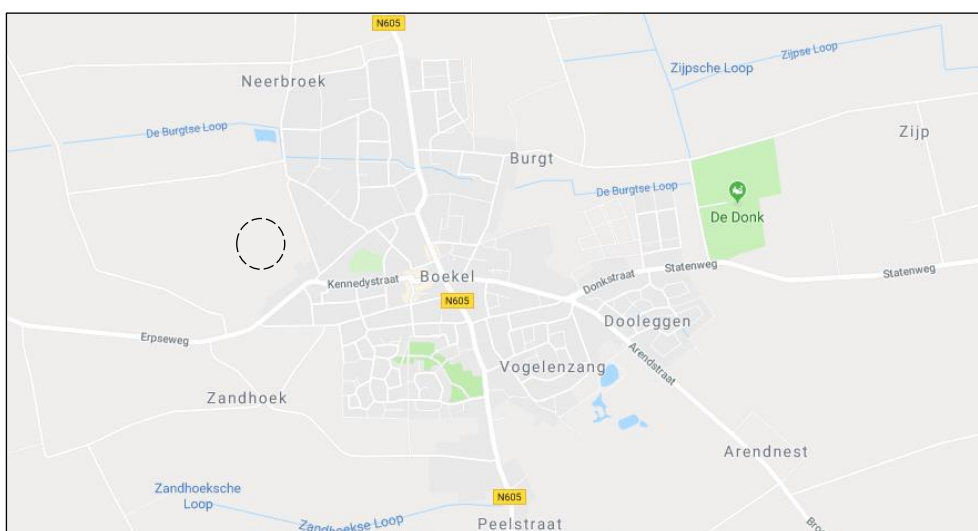
- Bijlage A** Rapport archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Schutboom, te Boekel in de gemeente Boekel, Econsultancy, rapportnummer 23210.002, versienummer 1, 13-11-2023
- Bijlage B** Verkennend bodemonderzoek Schutboom 5 te Boekel, Bodeminzicht, projectnummer B3106, versie 1, 22-11-2022
- Bijlage C** Verkennend bodemonderzoek Heivelden 2 te Boekel, Sweco, Projectnummer: 51014592, Referentienummer NL23-648800269-49536, 02-05-2023
- Bijlage D** Quicksan flora en fauna, Schutboom fase 2, Boekel, BNLadvies landschaps-architectuur en ecologisch advies, status: definitief , versie: 23183.QFF, 23-10-2023
- Bijlage E** Onderzoek Stikstofdepositie Schutboom fase 2, Boekel, Econsultancy, rapportnummer 23210.006, 6, 04-12-2023.
- Bijlage F** Rapport watertoets Schutboom fase 2, Boekel, Econsultancy, rapportnummer 23210.004, versienummer D2, 30-11-2023
- Bijlage G:** Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, Van der Putten Advies, 30 november 2023
- Bijlage H:** Kwaliteitsverbetering Landschap Schutboom fase 1+2 Boekel, NieuwBlauw, Documentnr: 20240507_BOE050_BPL_IND_1h, 07-05-2024
- Bijlage I:** Lagenbenadering Schutboom, fase 2, NieuwBlauw, Documentnummer: 240503_BOE049_Bijlage I_Lagenbenadering-02, 03-05-2024
- Bijlage J:** Nota van Inspraak, woningbouw Schutboom fase 2, Gemeente Boekel, december 2023
- Bijlage K:** Onderzoek Akoestiek wegverkeerslawaaai Schutboom fase 2, Boekel, Econsultancy, rapportnummer 23210.007, versienummer D1, 04-12-23.
- Bijlage L:** Landschappelijke inpassingsplan Heivelden 2, Boekel, BNL advies, versienummer: 24041.LIP, 15-04-2024
- Bijlage M:** Nota van Zienswijzen, Schutboom fase 2, Gemeente Boekel, mei 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied van het voorliggend initiatief is gelegen aan de westzijde van Boekel. Het plangebied Schutboom fase 2 is gelegen ten westen van de wijk Schutboom die ten westen van de weg Schutboom is geprojecteerd. Het terrein is grotendeels onbebouwd, met uitzondering van de particuliere percelen Schutboom 5 en Heivelden 2.

De gemeente is voornemens om de bouw van maximaal 150 (waarvan 2 bestaande) woningen mogelijk te maken in het plangebied. Om woningbouw mogelijk te maken in het plangebied is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Ligging plangebied in Boekel (bron: Google Maps)



Plangebied (rood gemarkeerd) (bron: PDOK)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Boekel. Het plangebied bestaat uit de volgende percelen: BKL05-M-2001, BKL05-M-2000, BKL05-M-1363, BKL05-M-1998, BKL05-M-1999, BKL05-M-1645 en een deel van BKL05-M-1646

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de wijk Schutboom (de eerste fase). Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op de tuinen van de woningen gelegen aan de Erpseweg, de Erpseweg en de Heivelden. Aan de noordzijde grenst het plangebied grotendeels aan een nieuw (toekomstig) bedrijventerrein en aan de westzijde aan het buitengebied van de gemeente Boekel, met daarachter de nieuwe Randweg rondom Boekel.

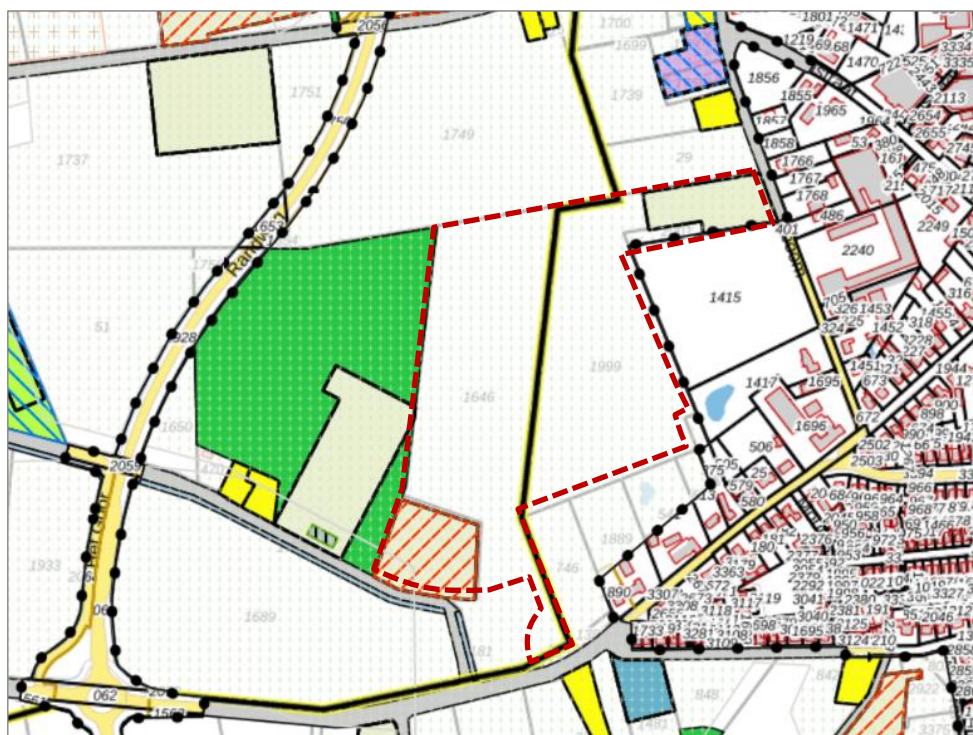
1.3 Geldende ruimtelijke plannen en besluiten

Op het plangebied is het Omgevingsplan Boekel van toepassing.

1.3.1 Omgevingsplan Boekel

In 2016 is het Omgevingsplan Boekel vastgesteld. Het plangebied is in het omgevingsplan aangeduid als woonwerklandschap.

Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven (veehouderij en een vollegrondstuintbouwbedrijf) met bijbehorende bebouwing aanwezig. Deze bedrijven komen met voorliggend bestemmingsplan te vervallen. Naast deze twee bedrijven is er geen bebouwingsmogelijkheid opgenomen in het vigerende plan.



Omgevingsplan Buitengebied 2016, plangebied aangegeven met een rode onderbroken lijn.

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.

Nieuwe ontwikkelingen in het woonwerklandschap dienen bij te dragen 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.

1.3.2 Toetsing aan geldende regels

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 150 woningen in diverse typologieën, in de aanleg van woonstraten en parkeerplaatsen en de realisatie van groene ruimten. Binnen de regels van de vigerende plannen is dit niet mogelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. De milieu hygiënische en planologische verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de procedure.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Voorliggend plan betreft de tweede fase van een woningbouwontwikkeling ten westen van de Schutboom. Een eerste fase is reeds planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Schutboom van de Gemeente Boekel.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ligging

De locatie ligt tussen de recent aangelegde randweg en de kern van Boekel. Het plangebied zal in het oosten aansluiten op de Schutboom en in het zuiden op de Erpseweg. Binnen het plangebied is enkel op de percelen Heivelden 2 en Schutboom 5 bebouwing aanwezig. In de omgeving van het plangebied is een diversiteit aan functies te vinden in een dorpse setting.



Omgeving plangebied bestaande situatie (NieuwBlauw, mei 2022 en Google streetview)

2.1.2 Bebouwing

Langs de Schutboom, de Heivelden en de Erpseweg is sprake van een mix aan overwegend vrijstaande en individueel gebouwde bebouwing. Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven (veehouderij en een vollegrondstuinbouwbedrijf) met bijbehorende bebouwing aanwezig.

2.1.3 Functies

In de omgeving van het plangebied is een mix van wonen en bedrijvigheid aanwezig.

Bedrijven

Langs de Schutboom is een transportbedrijf (Schutboom 9) en een winkel voor bouwmaterialen (Schutboom 8) gevestigd. Achter de woonpercelen Schutboom 4 en 6 is een bedrijfsperceel aanwezig waar sprake is van opslag. Aan de Erpseweg 2 is de Mouthoeve gevestigd. In de hoeve zijn winkels en een horecagelegenheid gevestigd. De Mouthoeve functioneert tevens als start en eindpunt van recreatieve fiets en wandelroutes. Aan de Erpseweg 16 is eetgelegenheden Montimar gevestigd. Aan de Schutboom 5 en Heivelden 2 zijn agrarisch bedrijven gevestigd (respectievelijk: vollegrondstuinbouw-bedrijf (prei) en veehouderij). Op het perceel van Heivelden 2 worden in een schuur caravans gestald.

Ten noorden van het plangebied wordt het bedrijventerrein Lage Raam ontwikkeld.

Wonen

Langs de Schutboom en Erpseweg zijn woningen gesitueerd die oriënteren naar de straat. De woningen in de eerste fase van de woningbouwlocatie Schutboom oriënteren zich eveneens op de straat. Aan de westzijde van de Schutboom, ten noorden van huisnummer 12, zullen 7 woningen toegevoegd worden (in 3 ontwikkelingen) die allen oriënteren naar de Schutboom. Deze ontwikkelingen maken geen deel uit van dit bestemmingsplan.

2.1.4 Parkeren

Er wordt in de omgeving van het plangebied voornamelijk op eigen terrein geparkeerd.

2.1.5 Groen

Het plangebied bestaat uit een onbebouwd gebied met een agrarisch karakter. De bomenrij aan de westzijde van de Schutboom hebben de status van waardevolle bomen. De bomen aan de zuidzijde van de Heivelden de status van monumentale bomen. Deze twee bomenrijen staan buiten de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan.



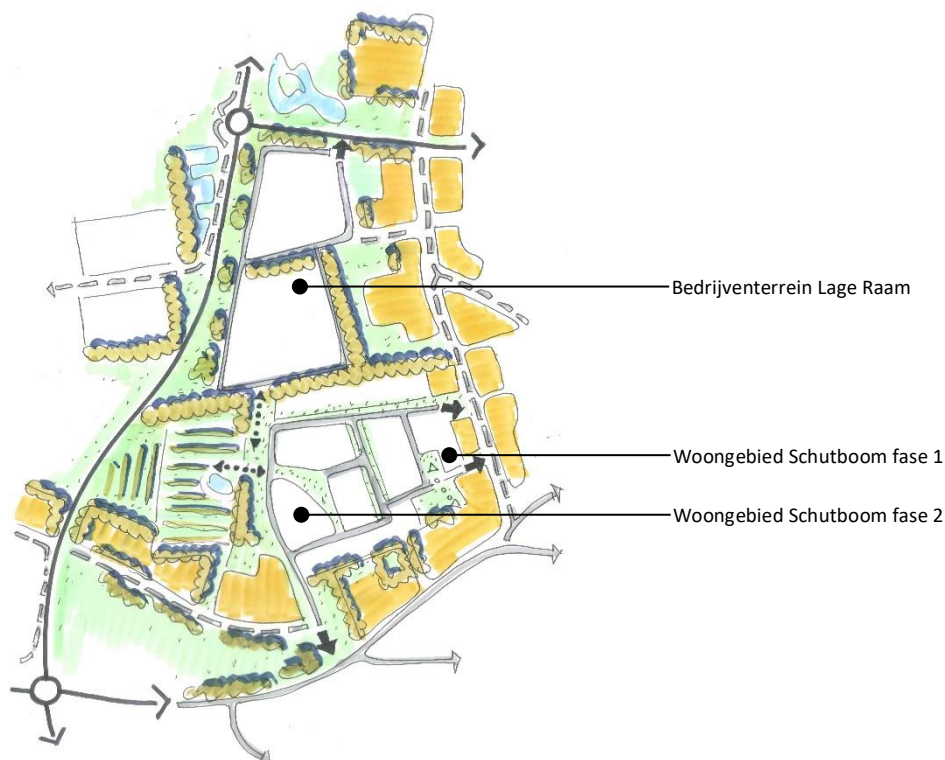
Uitsnede Bomenviewer Gemeente Boekel, Beschermde bomen Gemeente Boekel (Bron: Gemeente Boekel, plangebied aangeduid met stippellijn)

2.2 Beoogde situatie

Met voorliggend plan worden twee agrarische bedrijven, waarvan één veehouderij, met bijbehorende milieuvergunning gesaneerd om zodoende ruimte te kunnen maken voor de realisatie van maximaal 150 woningen.

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

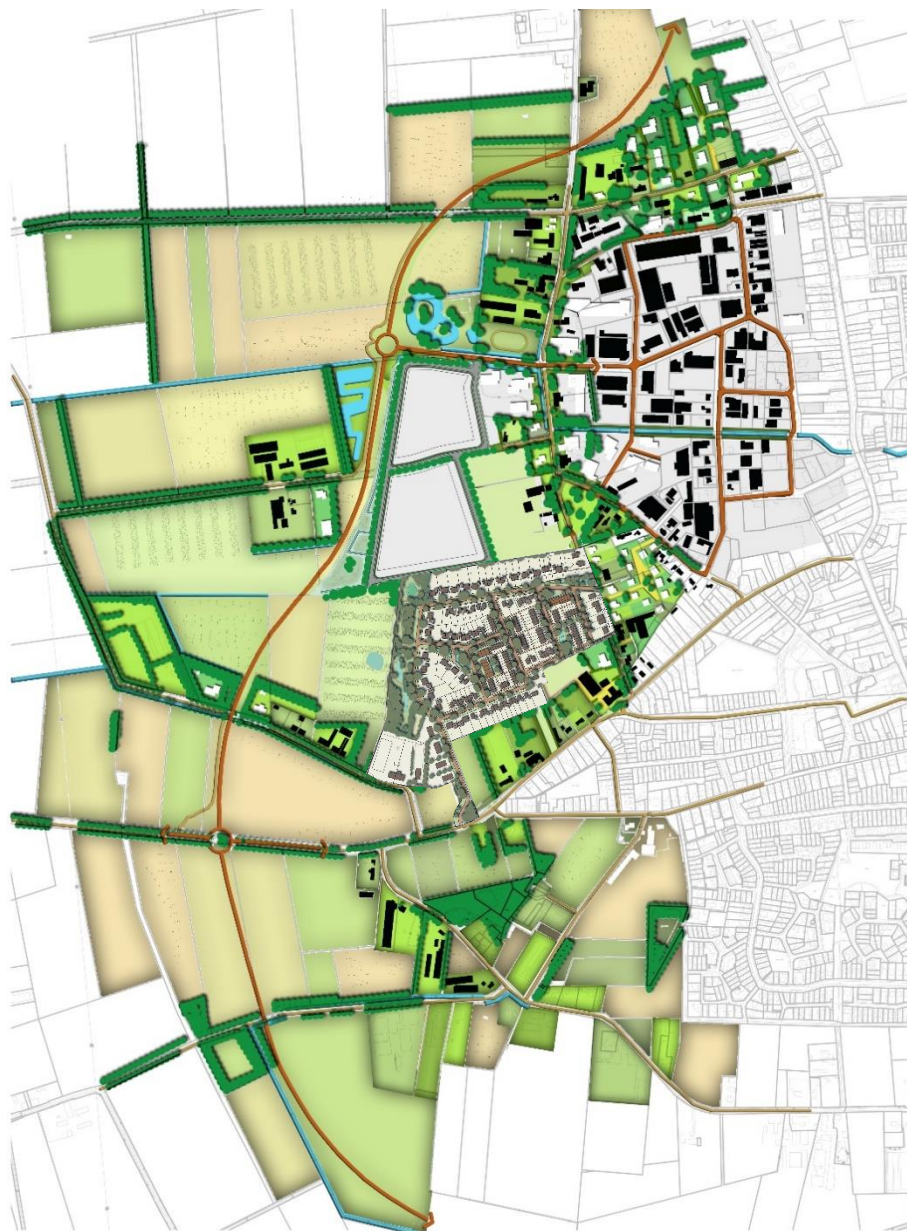
De planlocatie maakt deel uit van de Dorpsmantel van Boekel. Dit gebied, tussen de kern en de randweg kent een structuur van functies die grotendeels in groene kamers zijn opgenomen.



Concept inpassing Schutboom fase 2 in de Dorpsmantel (NieuwBlauw)

Tussen de Erpseweg en De Vlonder is een bedrijventerrein en een woongebied ingepast in een groene setting. De meer stedelijke functies zijn geprojecteerd met enige afstand van de randweg waardoor deze los blijft liggen van de bebouwde zones. De bebouwingsvlakken zijn in deze zone op elkaar afgestemd. Door de mix van wonen, werken en groen wordt een dorps sfeer gecreëerd die goed in te passen zijn in de dorpsmantel. De stedelijke functies zijn aan de westzijde stevig ingepakt in robuuste groene structuren die een groene, onregelmatige overgang vormen van dorp naar buitengebied.

In de onderstaande tekening is de uitgewerkte stedenbouwkundige verkaveling geprojecteerd op de visiekaart van de Dorpsmantel om een compleet beeld te geven van de ontwikkeling in de ruimtelijke context.



Schetsverkeveling van Schutboom geprojecteerd in de visiekaart van de Dorpsmantel (NieuwBlauw)

2.2.2 Functies

In de beoogde situatie zullen maximaal 148 woningen toegevoegd worden. Behoudens de uitoefening van een aan huis verbonden beroep zullen er geen andere activiteiten plaatsvinden in het gebied dan wonen. Ter plaatse van Heivelden 2 zal een verbijzondering van een bedrijf aan huis mogelijk gemaakt worden ten behoeve van een caravanstalling.

2.2.3 Bebouwing

Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om verschillende programma's te realiseren. In het plangebied kunnen vrijstaande woningen, twee aaneen gebouwde woningen, aaneen gebouwde woningen en gestapelde woningen gebouwd worden. Op de verbeelding is aangegeven waar welke woningtypologie toegestaan is. De bebouwingsdichtheid en -structuur sluit aan bij de bebouwing in de kern Boekel én aan bij de lokale behoefte.



Schetsverkeveling beoogde situatie (indicatief) (bron: NieuwBlauw)

In de voorbeeldverkeveling zijn 142 woningen opgenomen. Midden in het plangebied is een kleinschalig blok met 24 gestapelde woningen ingetekend (in drie lagen). De overige woningen zijn grondgebonden en bestaan uit rijwoningen, vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen.

In plan Schutboom, fase 2 wordt ruimte geboden aan alle doelgroepen om zo een gevarieerde mix in woningtypen te krijgen. Zo komt er minimaal 30% sociale huur (appartementen en rijwoningen), vrijstaande woningen waarvan een deel Ruimte voor ruimte woningen, starterswoningen, tweekappers en middeldure (huur) appartementen. De woningen zullen in hoogte en typologie aansluiten op de eerste fase van Schutboom. Hierdoor ontstaat één woongebied dat aansluit op de Boekelse bebouwing.

Woningen zijn gelegen aan de straat of aan een groene ruimte. In het gebied ontstaat daarvoor een divers beeld.

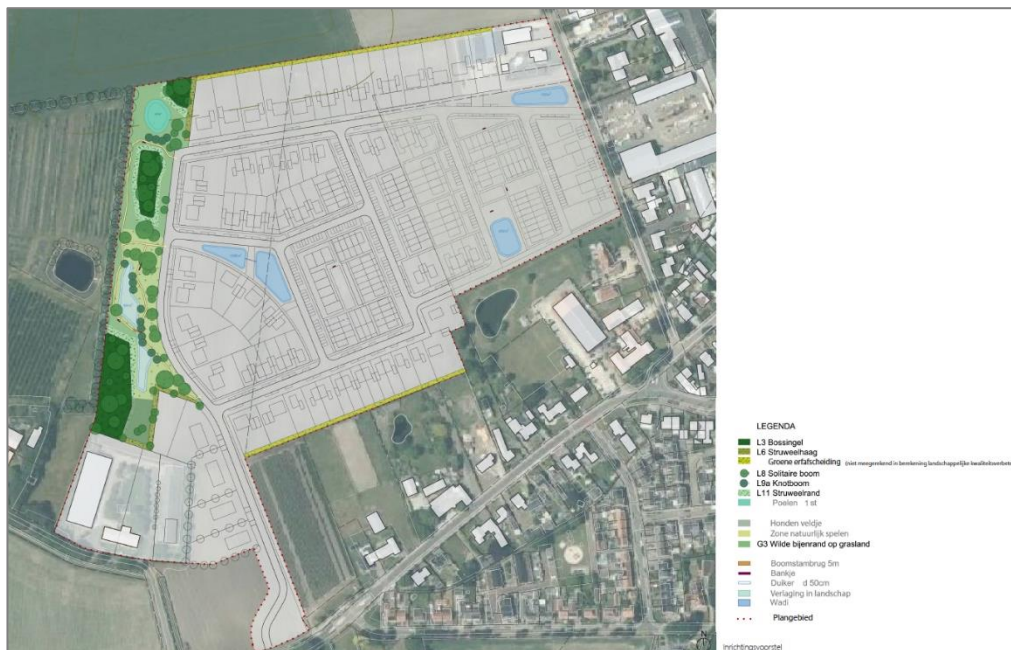
In het plangebied wordt een hedendaagse dorpse architectuur nagestreefd.

2.2.4 Groen

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit plan is een ruim groengebied opgenomen aan westzijde van het plangebied. Deze zone vormt een robuuste afronding van het woongebied en vangt tevens de hinderzone op van de boomkweker die ten westen van het plangebied is gevestigd.

Aan de noordzijde grenst het plan aan het bedrijventerrein Lage Raam. In het bestemmingsplan voor Lage Raam zal een groenzone opgenomen worden. Aan de noord- en zuidzijde van voorliggend plan is op de kaart in de Kwaliteitsverbetering landschap een struweelhaag geprojecteerd. Deze haag is vanwege de ligging op particuliere percelen niet meegenomen in de berekening van de gedane investering in landschapsverbetering maar maakt wel deel uit van de landschappelijke inpassing.

Het plan Kwaliteitsverbetering landschap is als bijlage H opgenomen bij de toelichting.

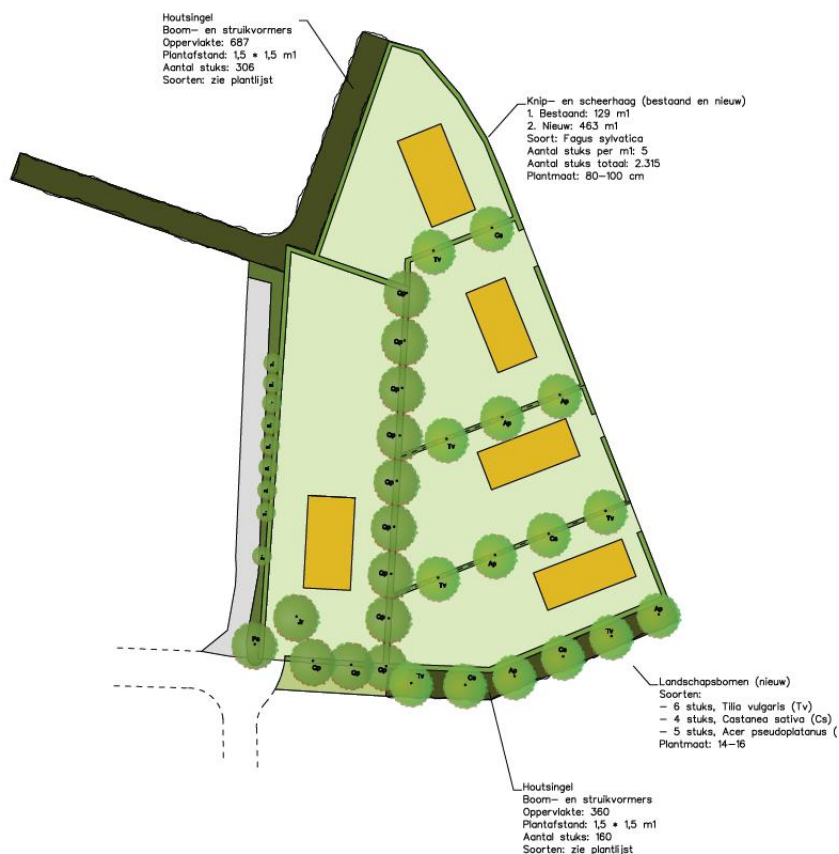


Kwaliteitsverbetering landschap

Voor de locatie Heivelden 2 is een separaat landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat de landschappelijke inpassing van de woonkavels die geprojecteerd zijn op dit perceel verzekerd.

Het landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie is opgenomen als bijlage L bij de toelichting.

Middels een voorwaardelijke verplichting worden de landschappelijke inpassingen (zowel aanleg, instandhouding en beheer van de beplanting) vastgelegd in regels van het bestemmingsplan



Landschappelijk Inpassingsplan Heivelden 2 (BNL advies)

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten door woonstraten die aangesloten zijn op de Schutboom en de Erpseweg. Uitgaande van maximaal 150 woningen en 6,3 verkeersbewegingen per woning (richtlijn CROW) per dag zullen 945 extra bewegingen plaatsvinden op de Schutboom en Erpseweg ten gevolge van het voorliggende plan.

Nu en in de nabije toekomst vinden diverse ontwikkelingen plaats in de omgeving van de Schutboom, Tuinstraat en Neerbroek. Door deze ontwikkelingen verstedelijkt het gebied. Dit betekent dat het algehele gebied anders ingericht dient te worden met betrekking tot de openbare ruimte. Gemeente Boekel is gestart met een mobiliteitsvisie voor het hele gemeentelijk grondgebied, inclusief deze gronden en omgeving. Voor deze visie gaat onderzocht worden hoe de verkeersstructuur van de omgeving moet worden vormgegeven rekening houdend met de diverse ontwikkelingen. Hierbij wordt zowel praktisch gekeken hoe diverse wegen uitgevoerd worden, als welk effect dit heeft op de verkeersveiligheid.

Het wegvak van de Schutboom zal worden aangepast, zodat deze geschikt is voor de toekomstige verkeersbewegingen. De Erpseweg is al geschikt voor de toename van autoverkeer ten gevolge van de woningen in het plangebied.

Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient voldoende parkeergelegenheid te zijn of gerealiseerd te worden. Parkeren zal in het plan zowel op eigen terrein als op de openbare weg en in parkeerhoven opgelost worden.

Normen

Voor de berekening van het parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeerkcijfers uit de CROW-methodiek (CROW, publicatie 318, december 2018). Hierbij is de gemiddelde norm (van minimale en maximale benodigde parkeerplaatsen) gehanteerd en is uitgegaan van de normen die gelden voor een gebied in 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied. Bij de bepaling van de normen is uitgegaan van de normen voor koopwoningen. De norm voor huurwoningen is lager. Hiermee is voldoende parkeerruimte in elke verhouding huur/koop gegarandeerd.

Parkeren op eigen terrein

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 het volgende opgenomen:

- per aaneengebouwde woning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- per gestapelde woning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- per twee-aaneenwoning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- per vrijstaande woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Parkeren in de voorbeeldverkeveling

In de voorbeeldverkeveling is het parkeren deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte opgelost. In de voorbeeldverkeveling zijn 142 woningen geprojecteerd in de volgende woningtypes:

- 36 vrijstaande woningen
- 39 twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen
- 43 aaneengebouwde woningen
- 24 gestapelde woningen

In de tabel 'Parkeerbalans Schutboom, fase 2' zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven op basis van de mogelijke verkeveling zoals deze is afgebeeld in paragraaf 2.2.3.



Woningtypologie in de schetsverkeveling (indicatief)

Typologie woning	Aantal woningen	Parkeernorm (gem)	Parkeerplaatsen op eigen terrein per woning	Benodigd aantal parkeerplaatsen (gem)	Parkeerplaatsen op eigen terrein	Parkeerplaatsen in openbaar gebied
Aaneengebouwd	43	2	1	86	43	43
Twee-aaneen & geschakeld	39	2,2	1	85,8	39	46,8
Gestapeld	24	1,9	1	45,6	24	21,6
Vrijstaand	36	2,3	2	82,8	72	10,8
Totaal	142	8,4		300,2	178	122,2
Privéparkeerplaatsen (langs de weg, mee te nemen in exploitatie)						67
Openbare parkeerplaatsen langs de weg						125
Saldo						2,8 -> 2

Parkeerbalans Schutboom, fase 2

Uit de parkeerbalans blijkt dat er gemiddeld 301 parkeerplaatsen nodig zijn voor het plan, waarvan er 123 in het openbaar gebied moeten worden gerealiseerd.

In de voorbeeldverkeveling zijn 125 parkeerplaatsen opgenomen in de openbare ruimte. Uit de parkeerbalans blijkt dat het parkeren goed opgelost kan worden binnen de grenzen van het plangebied.

In het plan is enige flexibiliteit opgenomen met betrekking tot de te bouwen woningtypologie. In het plan zit voldoende ruimte om ook bij een andere invulling voldoende parkeer-ruimte te creëren.



Parkeerplaatsen in de schetsverkeveling (indicatief)

2.2.6 Duurzaamheidsaspecten

De gemeente Boekel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. De woningen in het plangebied zullen minimaal moeten voldoen aan 'nul op de meter' (NOM). In een Nul op de Meterwoning wordt het netto energiegebruik tot nul gereduceerd. Deze woning wekt behalve de gebouwgebonden energie ook de gebruikersgebonden energie zelf op. Dit kan door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen (bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen of zonneboilers). Ook zal een hoge isolatiewaarde nodig zijn om de NOM-norm te halen.

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 aanbrenge 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 perceels-grootte). 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 infiltratiekratten 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.

3 Beleidsaspecten

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

1. Rijkswaardwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht

te nemen. In voorliggend ruimtelijke onderbouwing is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

Conclusie

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Het initiatief betreft de toevoeging van maximaal 150 woningen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Hierin is aangegeven dat onder stedelijke ontwikkeling de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen wordt verstaan. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In de huidige situatie kunnen er geen woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2023' blijkt

dat er in Boekel rekening gehouden moet worden met een toename van de woningvoorraad van 575 woningen in de periode 2023-2033.

Op basis van het woningbehoefte-onderzoek dat in opdracht van de gemeente Boekel is uitgevoerd door Companen in 2019 kan worden onderschreven dat er daadwerkelijk behoefte is aan de geplande woningbouw in voorliggend plan. In het berekende Trendscaenario is de woningbehoefte in de periode 2020-2030 geraamd op +630 woningen.

Op basis van de prognose van de provincie, het berekende trendscaenario en de kwalitatieve woningbehoefte kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de toevoeging van maximaal 150 woningen in de gemeente Boekel in de woningtypologieën waarvan de bouw in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt (zie 3.2.5 en 3.3.3).

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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 betreft een uitbreiding aan de rand van de kern Boekel. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016'. De locatie ligt tussen de recent aangelegde randweg en de kern van Boekel. In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie aangeduid als 'Landelijk gebied'

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

Als onderbouwing voor het verzoek om over te gaan tot een grenswijziging is een notitie 'Lagenbenadering Schutboom, fase 2' opgesteld. Deze notitie is als bijlage I toegevoegd aan de toelichting.

Na de grenswijziging ligt de locatie in bestaand stedelijk gebied. Tevens voorziet het plan in een behoefte. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

Conclusie

De Ladder is van toepassing op dit initiatief. Uit provinciale cijfers blijkt dat er in Boekel behoefte is aan woningen. Het plangebied is gelegen in de kern Boekel en zal nadat overgegaan is tot grenswijziging, gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant. Als het vanuit het beleid van de provincie nodig is om regels op te nemen voor ruimtelijke ontwikkelingen, dan staan die in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale omgevingsvisie en structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is

daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In paragraaf 3.2.4 wordt nader ingegaan op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de structuurvisie is aangegeven dat Brabant de ambitie heeft 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.

Conclusie

Het voorliggend initiatief past in schaal en aard bij de kern 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.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling worden maximaal 150 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. De duurzaamheidsambities

van de Gemeente Boekel liggen zelfs hoger. Zo legt de gemeente ook Nul op de Meter verplichtingen vast. Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

3.2.3 Ontwerp- omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant Omgevingsvisie, Visie op de leefomgeving'

Inleiding

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn.

De ontwerp-omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Hiermee kiest de provincie een blikveld dat enigszins boven het voorliggende plan uitstijgt. Het voorliggend plan is passend binnen de omgeving en zorgt voor een kwalitatieve verdichting ter plaatse van de legenda eenheid 'verstedelijking afweegbaar' in de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie 3.2.4). Er wordt een woongebied toegevoegd aan de kern van Boekel met een goede omgevingskwaliteit voor een mix aan doelgroepen. Dit past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is op de schaal van de Provincie Noord-Brabant relatief kleinschalig. Het voornemen past binnen de kernwaarden zoals door de provincie Noord-Brabant zijn geformuleerd in haar Omgevingsvisie.

3.2.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Inleiding

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

Goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan dient bij de evenwichtige toedeling van functies invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving moet rekening

gehouden worden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

1. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.
2. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)
3. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;
4. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.

Planspecifiek:

De ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen en vindt plaats ter hoogte van het werkingsgebied Landelijk gebied – Gemengd Landelijk Gebied. In beginsel vinden duurzame stedelijke ontwikkelingen, zoals voorliggende ontwikkeling plaats in Stedelijk gebied. Middels een herbegrenzing van het stedelijk gebied, zal de ontwikkeling landen in het stedelijk gebied. Binnen bestaand Stedelijk Gebied kan de gewenste ontwikkeling niet gerealiseerd worden. Er is tevens geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed dat ingezet zou kunnen worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

In paragraaf 3.2.6 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.1.3 van de toelichting.

Voor deze tweede fase is, evenals als in de eerste fase, een programma geprojecteerd dat aansluit bij de woningbouwbehoefte in Boekel. Dit programma vraagt een relatief hoge woningdichtheid waardoor er geconcentreerd gebouwd zal worden in het plangebied.

De beschikbare ruimte wordt in dit plan zuinig gebruikt door de toepassing van gestapelde- en rijwoningen naast vrijstaande woningen op ruime kavels. Er zijn in het plan grotere groengebieden opgenomen die de hittestress kunnen verminderen en water kunnen opvangen. Hittestress wordt ook verminderd door de situering van de bomen in de straatprofielen. In het plan zijn de productie en het gebruik van duurzame energie mogelijk.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering moet het effect omvatten van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

De lagenbenadering moet de effecten omvatten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerkklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Planspecifiek:

Voor de planlocatie is een lagenbenadering opgesteld (zie bijlage I van de toelichting). De toets aan het beleid is in de lagenbenadering uitgevoerd binnen het principe 'Diep, Rond en Breed'. Uit deze benadering kan de conclusie getrokken worden dat de vanuit de laag ondergrond, netwerken en cultuurhistorie, occupatie en landschap er geen belemmeringen zijn voor de beoogde functie.

Vanuit de laag ondergrond is de locatie geschikt voor de gewenste ontwikkeling. Er zijn geen waarden die door deze ontwikkeling geschaad worden. Het plangebied ligt aan de rand van de westzijde van Boekel. De aanwezige infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van Boekel. De locatie is in het oosten en zuiden aangesloten op de bestaande infrastructuur en is daarmee goed bereikbaar. Vanuit de laag netwerken is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling. Het plangebied ligt aan de rand van Boekel, waarna een open, agrarisch landschap volgt. Aan de noordzijde sluit het plan aan op het bedrijventerrein Lage Raam dat samen met de woningbouwlocatie Schutboom, fase 2 een nieuwe dorpsgrens zal vormen van Boekel. Het plan zorgt voor een goede landschappelijke inpassing wat de overgang natuurlijk maakt. Vanuit de laag cultuurhistorie, occupatie en landschap is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Planspecifiek:

Voor de planlocatie zijn twee landschappelijke inpassingsplannen opgesteld: Kwaliteitsverbetering landschap Schutboom fase 1+2 (opgenomen als bijlage H bij de toelichting) en Landschappelijk inpassingsplan Heivelden 2 (opgenomen als bijlage L bij de toelichting).

Deze inpassingsplannen zorgen voor een zorgvuldige inpassing die een kwaliteitswinst oplevert voor het landschap. Deze kwaliteitswinst is gekwantificeerd in Kwaliteitsverbetering landschap Schutboom fase 1+2. Er zal met de uitvoering van het plan €42.986,51 geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering. Zie voor een nadere toelichting van het aspect landschappelijke kwaliteitsverbetering onder "landschappelijke kwaliteitsverbetering" in deze paragraaf.

Daarnaast worden 20 Ruimte voor Ruimte kavels aan het plan toegekend. Dit betekent een in het verleden behaalde kwaliteitswinst van $(20 \times 125.0000 =)$ €2.500.000,-. De 20 titels genereren ook nog een stimuleringsbijdrage die de gemeente moet investeren in kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Hiermee wordt middels de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen een duurzame kwaliteitswinst geboekt voor de omgeving.

Door deze ontwikkeling zullen twee agrarische bedrijven (veehouderij en een volle-

grondstuinbouwbedrijf) vervallen. Dit heeft als gevolg dat stallen op de locatie Heivelden 2 en Schutboom 5 zullen worden gesloopt en op de locatie Heivelden 2 de milieuvergunning voor veehouderij zal worden ingetrokken. Dit heeft een positief effect op de leefomgeving in de omgeving.

Bovendien zal de bouw van ca 148 woningen op de planlocatie bijdragen aan de balans tussen People, Planet en Profit in Brabant. De kwaliteit van de leefomgeving in Boekel en de regio is voor een deel afhankelijk van de het voorzieningenniveau nabij de woonomgeving. De beschikbaarheid van voorzieningen, detailhandel, horeca, sport en recreatie beïnvloed de aantrekkelijkheid van de gemeente. De bouw van maximaal 148 extra woningen in Boekel draagt bij aan het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau.

Uit bovenstaande blijkt dat het voorliggende plan een meerwaarde creëert voor de omgeving.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In de IOV is ten aanzien van een duurzame stedelijke ontwikkeling het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Planspecifiek:

Door deze ontwikkeling zullen twee agrarische bedrijven (veehouderij en een vollegrondstuinbouwbedrijf) vervallen. Dit heeft als gevolg dat stallen op de locatie Heivelden 2 en Schutboom 5 zullen worden gesloopt en op de locatie Heivelden 2 de milieuvergunning voor veehouderij zal worden ingetrokken. Dit heeft een positief effect op de leefomgeving voor de omgeving. Tevens wordt in het plan ruimte geboden aan 20 Ruimte voor Ruimtekavels. Met de Ruimte voor Ruimte-regeling worden kavels ontwikkeld in ruil voor de sanering van (agrarische) bebouwing. Daarnaast draagt Ruimte voor Ruimte bij aan ruimte voor de maatschappelijke ontwikkeling van Brabant door de revitalisatie van dorps- en stadskernen, oplossingen voor leegstand, transformatie van recreatieparken en ontwikkeling van nieuwe natuur. In het plangebied worden 20 Ruimte voor Ruimtekavels aan het plan toegekend. Dit betekent een in het verleden behaalde kwaliteitswinst van $20 \times 125.0000 = \text{€ } 2.500,000,-$. De 20 titels genereren ook nog een stimuleringsbijdrage die de gemeente moet investeren in kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Hiermee wordt middels de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen een duurzame kwaliteitswinst geboekt voor de omgeving. Zie voor een nadere toelichting van het aspect landschappelijke kwaliteitsverbetering onder "landschappelijke kwaliteitsverbetering" in deze paragraaf.

Binnen bestaand Stedelijk Gebied kan de gewenste ontwikkeling niet gerealiseerd worden. Er is tevens geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed dat ingezet zou kunnen worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Voor deze tweede fase van Schutboom is, evenals als in de eerste fase, een programma geprojecteerd dat aansluit bij de woningbouwbehoefte in Boekel. Dit programma vraagt

een relatief hoge woningdichtheid. De beschikbare ruimte wordt in dit plan zuinig gebruikt door de toepassing van gestapelde- en rijwoningen naast vrijstaande woningen op ruime kavels. Er zijn in het plan grotere groengebieden opgenomen die de hittestress kunnen verminderen en water kunnen opvangen. Hittestress wordt ook verminderd door de situering van de bomen in de straatprofielen. In het plan zijn de productie en het gebruik van duurzame energie mogelijk, waaronder het gebruik van elektrische auto's.

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 gemeente Boekel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. De woningen in het plangebied zullen minimaal moeten voldoen aan 'nul op de meter' (NOM). In een Nul op de Meter-woning wordt het netto energiegebruik tot nul gereduceerd. Deze woning wekt behalve de gebouwgebonden energie ook de gebruikersgebonden energie zelf op. Dit kan door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen (bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen of zonneboilers). Ook zal een hoge isolatiewaarde nodig zijn om de NOM-norm te halen.

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.

Daarnaast zal de bouw van ca 148 woningen op de planlocatie bijdragen aan de balans tussen People, Planet en Profit in Brabant. De kwaliteit van de leefomgeving in Boekel en de regio is voor een deel afhankelijk van de het voorzieningenniveau nabij de woonomgeving. De beschikbaarheid van voorzieningen, detailhandel, horeca, sport en recreatie beïnvloedt de aantrekkelijkheid van de gemeente. De bouw van maximaal 148 extra woningen in Boekel draagt bij aan het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

De planlocatie is volgens de Interim Omgevingsverordening gelegen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied. In deze gebieden geldt dat voor stedelijke ontwikkelingen, dient te 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 naar woningen in een stedenbouwkundige samenhang zoals in onderhavig geval, is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

In de verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met verbeteringen van de bestaande of potentiële kwaliteiten van de omgeving. Deze verbeteringen hebben betrekking op de natuur, water, landschap, cultuurhistorie of de recreatieve

mogelijkheden. Voorliggend plan betreft de tweede fase van de woningbouwontwikkeling Schutboom. Een eerste fase is reeds planologisch mogelijk gemaakt. Met de tweede fase wordt de hele woonwijk afgerond en ingepast in het landschap.

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 m² 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 Schutboom, fase 2 dient er storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project plaats te vinden.

Met behulp van een inrichtingsvoorstel en een berekening is gekeken naar de uitgifbare oppervlakte van het plangebied en de te realiseren kwaliteitswinst. In de "Kwaliteitsverbetering Landschap Schutboom fase 1+2 Boekel" is aangegeven op welke wijze de kwaliteitsverbetering vormgegeven zal worden middels een landschappelijke inpassing van het plan. Deze notitie is opgenomen als bijlage H bij de toelichting.

In het plan zitten verschillende type woningen, namelijk sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen in het segment starter, rijwoningen, vrijstaande en halfvrijstaande koopwoningen. Deze categorieën hebben ieder een grondprijs die jaarlijks wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel. Bij de berekening van de kwaliteitsbijdrage is gerekend met voornoemde categorieën en grondprijzen en is deze uitgesplitst naar vierkante meters bouwblok die uiteindelijk wordt verkocht aan een corporatie, particulier of ontwikkelaar. Voor het plan Schutboom, fase 2 geldt een basisinspanning investering van € 168.447,00 (1% van de totale uitgifteprijs (excl. kosten), renteopbrengsten en ontwikkelingen door derden).

In het landschappelijk inrichtingsplan zijn landschapsverbeteringen (aanleg en beheer) opgenomen ter waarde van €42.986,51. De uitvoering hiervan is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Na deze ingrepen resteert een bedrag van €125.460,49.

Naast de directe inrichtingsvoorstellen wordt in voorliggend plan tevens een kwaliteitswinst gerealiseerd door de inpassing van 20 Ruimte voor ruimte kavels. In de Ruimte voor Ruimte-regeling worden kavels ontwikkeld in ruil voor de sanering van (agrarische) bebouwing. Daarnaast draagt Ruimte voor Ruimte bij aan ruimte voor de maatschappelijke ontwikkeling van Brabant door de revitalisatie van dorps- en stadskernen, oplossingen voor leegstand, transformatie van recreatieparken en ontwikkeling van nieuwe natuur.

De toevoeging van 20 Ruimte voor Ruimte kavels betekent een in het verleden behaalde kwaliteitswinst van $20 \times 125.0000 = € 2.500,000,-$. Hiermee wordt de vereiste investering ruimschoots gehaald. De 20 titels genereren ook nog een stimuleringsbijdrage die de gemeente moet investeren in kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Hiermee wordt middels de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen een duurzame kwaliteitswinst geboekt voor de omgeving.

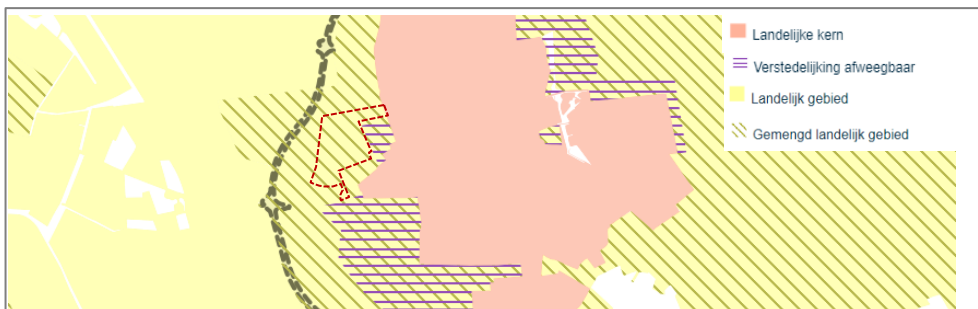
Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven (veehouderij en een vollegrondstuintbouwbedrijf) met bijbehorende bebouwing aanwezig. Deze bedrijven komen met voorliggend bestemmingsplan te vervallen. Dit heeft als gevolg dat stallen op de locatie Heivelden 2 en Schutboom 5 zullen worden gesloopt en op de locatie Heivelden 2 de milieuvergunning voor veehouderij zal worden ingetrokken. Dit heeft een positief effect op de leefomgeving in de omgeving.

In de grondexploitatie en bestemmingsplan wordt ruim voldaan aan de investering van 1% kwaliteitsbijdrage.

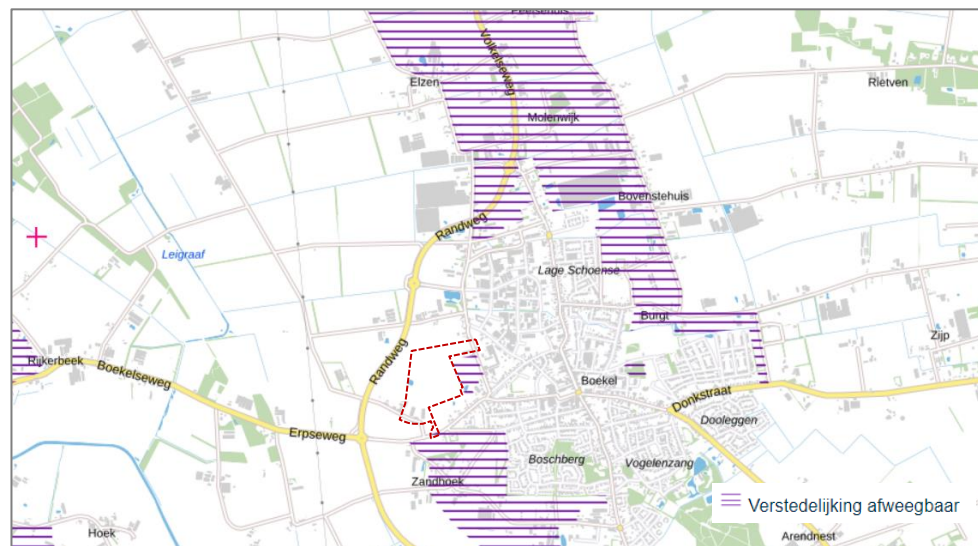
Naast bovenstaande is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording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

Herbegrenzing verstedelijking afweegbaar

De planlocatie ligt tussen de recent aangelegde randweg en de kern van Boekel. In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie aangeduid als landelijk gebied ('gemengd landelijk gebied'). Op basis van het beleid van de provincie, verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, is uitbreiding buiten het stedelijk gebied niet overal toegestaan. Potentiële uitbreidingslocaties buiten het stedelijk gebied zijn aangewezen met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Binnen zo'n aanduiding kan, onder voorwaarden, een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. De beoogde woningbouwontwikkeling is niet aangeduid met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar', maar is gelegen binnen het landelijk gebied met de nadere aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'.



Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed: landelijke kern, landelijk gebied, gemengd landelijk gebied en verstedelijking afweegbaar, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied globaal omlind (bron: Provincie Noord-Brabant, geconsolideerd aug 2023)



Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed: Verstedelijking afweegbaar, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied globaal omlind (bron: Provincie Noord-Brabant, geconsolideerd aug 2023)

Op de kaart met de gebieden die aangeduid zijn als 'verstedelijking afweegbaar' is te zien dat de planlocatie gelegen is in de rand rondom Boekel, tussen de randweg en de kern, en dat het plangebied aansluit op gebieden die reeds opgenomen zijn als 'verstedelijk afweegbaar'.

Het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid om voor stedelijke uitbreidingen de grens van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' te wijzigen. Om de beoogde woningbouw op de locatie mogelijk te maken, dient deze aanduiding aan de gehele locatie toegekend te worden. Om dit mogelijk te maken, dient een onderbouwing te worden opgesteld, waarmee wordt aangetoond dat, conform artikel 5.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Boekel aanvaardbaar is en hiermee de herbegrenzing van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' te verantwoorden is. De onderbouwing voor onderhavige ontwikkeling is gedaan met behulp van de lagenbenadering. Deze is opgenomen als bijlage I bij de toelichting.

Het plangebied ligt grotendeels 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 (ontwerp)bestemmingsplan Schutboom opgenomen door middel van twee gebiedsaanduidingen. Hiermee komt het hele plangebied in 'stedelijk gebied' te liggen.

Conclusie

De gemeente heeft de gronden aangekocht met als doel de wijk duurzaam af te ronden en te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing conform de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest van de gemeente (zie 3.3.6). Op deze wijze wordt een duurzame afronding van de wijk gerealiseerd. Tevens wordt er een kwaliteitswinst behaald door het inpassen van Ruimte voor ruimtewoningen. De vereiste investering van 1% van de uitgifteprijs wordt ruimschoots gehaald. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.5 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2023

In 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 375.000 mensen, tot ruim 3 miljoen inwoners. Vergeleken met de vorige prognose uit 2020 ligt de bevolkingsgroei beduidend hoger. Wel neemt de bevolkingstoename in de loop van de prognoseperiode af, van een jaarlijkse groei met ruim 20.000 mensen de eerstkomende jaren tot zo'n 8.500 in 2050

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is aangegeven dat het de verwachting is dat de bevolkingsomvang van de gemeente Boekel zal toenemen met 540 bewoners in de periode 2023-2033. Naast de te verwachten bevolkingsgroei is er trendmatig sprake van gezinsverdunding. Hierdoor stijgt de behoefte aan het aantal benodigde wooneenheden eveneens. Het aantal huishoudens zal volgens de prognose stijgen met 445 tussen 2023 en 2033.

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave. Alleen al tot 2035 zal de woningvoorraad nog met 165.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 13.500 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen

vangen en woningtekorten terug te dringen. Overal in Brabant is de behoefte aan nieuwe woonruimte groot, al concentreert de groei zich wel wat meer in het stedelijk gebied. In de prognose van de provincie is aangegeven dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Boekel 575 woningen bedraagt in de periode 2023-2033.

Provincie Noord-Brabant						
Indicatie bevolkingsomvang, 2023-2040						
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)						
Totalen per gemeente, 2023-2040						
	2023	2025	2030	2033	2035	2040
Boekel	11.165	11.305	11.580	11.705	11.775	11.870

Indicatie bevolkingsomvang, 2023-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov. 2023))

Provincie Noord-Brabant						
Indicatie totaal aantal huishoudens, 2023-2040						
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)						
Totalen per gemeente, 2023-2040						
	2023	2025	2030	2033	2035	2040
Boekel	4.385	4.500	4.705	4.830	4.910	4.970

Indicatie totaal aantal huishoudens, 2023-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov. 2023))

Provincie Noord-Brabant						
Indicatie omvang woningvoorraad, 2023-2040						
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)						
Totalen per gemeente, 2023-2040						
	2023	2025	2030	2033	2035	2040
Boekel	4.520	4.635	4.920	5.095	5.195	5.320

Tabel 3: Indicatie omvang woningvoorraad, 2023-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov. 2023))

Conclusie

De toevoeging van maximaal 150 woningen in het plangebied draagt bij aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.

3.2.6 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

De Regionale Woondeal Noordoost-Brabant is ondertekend op 9 maart 2023. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen) nodig. Gemeenten, provincies en het Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciaal aandeel is 130.600 woningen. Op 30 juni 2022 hebben Minister Hugo de Jonge, de

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Voor corporaties ligt in die prestatieafspraken een opgave vast voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen tot en met 2030. In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties.

De afspraken in deze woondeal moeten ervoor zorgen dat de woningbouw niet wordt belemmerd maar juist wordt bevorderd en versneld. In de woondeal benadrukt de provincie (nogmaals) dat zij al geruime tijd niet meer met woningbouwcontingenten werkt, maar overeenkomstig de richtinggevendende principes uit de Brabantse agenda Wonen “ruim baan maakt voor ‘goede woningbouwplannen’, die aansluiten op een actuele vraag en snel in aanbouw kunnen worden genomen”. En als het kan en in lijn met het genoemde ‘ruim baan-principe’, mag de bouwproductie de komende jaren ook hoger liggen dan de vigerende prognoses aangeven, zodat bestaande woningtekorten in Noord-Brabant waaronder ook in Noordoost-Brabant versneld kunnen worden teruggedrongen.

In de provincie Noord-Brabant wordt gestreefd naar ca. 87.000 betaalbare huur- en koopwoningen. De opgave voor de regio Noordoost-Brabant behelst de realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan moeten 22.270 betaalbare woningen (67%) worden gerealiseerd, waarvan 10.020 sociale huurwoningen (30% van het totaal).

Regionale afstemming

Over voorliggend plan heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Het plan is in de regio ambtelijk afgestemd op 17 oktober 2023 en bestuurlijk op 25 november 2023. Door de omliggende gemeenten zijn geen bezwaren geuit tegen dit plan.

Planspecifiek

In plan Schutboom, fase 2 wordt ruimte geboden aan alle doelgroepen om zo een gevarieerde mix in woningtypen te krijgen en de sociale cohesie te versterken. Zo komt er minimaal 30% sociale huur (appartementen en rijwoningen), vrijstaande woningen waarvan een deel Ruimte voor ruimte woningen, starterswoningen, tweekappers en middeldure (huur) appartementen.

Conclusie

Op basis van de ambities uit de woondeal kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de geprojecteerde woningen in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast zijn vanuit de omliggende gemeenten geen bezwaren geuit tegen dit plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

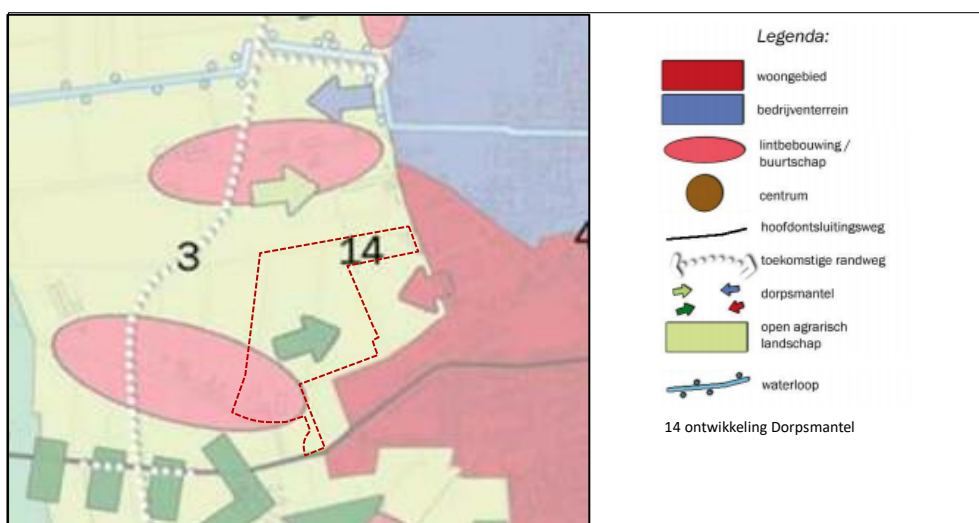
Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de ‘Structuurvisie Boekel’ vastgesteld. De Structuurvisie legt op hoofdlijnen vast wat de kenmerken en hoofdfuncties van gebieden zijn. Het geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boekel.

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 zone 'Open Agrarisch landschap' en 'Dorpsmantel'.



Uitsnede Structuurvisie Boekel-Ruimtelijk Casco, overzicht uitvoeringprojecten, plangebied omlind (Bron: Structuurvisie Boekel, 2011, Croonen Adviseurs)

Ontwikkeling Dorpsmantel

De zone tussen de dorpskern van Boekel en de toekomstige randweg is aangeduid als zogenaamde 'dorpsmantel'. Dit gebied vormt het overgangsgebied tussen het buitengebied en de kern Boekel. Het wordt het aanzicht van Boekel, gezien vanaf de randweg. Vanaf de randweg dient sprake te zijn van een afwisselend beeld. Dit kan bereikt worden door enerzijds een ruimtelijke afwisseling en anderzijds een functionele afwisseling. Ruimtelijk gezien is het gewenst om te variëren in open en gesloten ruimtes, groene en bebouwde ruimtes. Functioneel gezien is het gewenst om te variëren in functies. In de dorpsmantel kunnen verschillende functies een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits aandacht wordt besteed aan een groene inpassing en een kwalitatieve uitstraling.

Conclusie

Het initiatief voorziet in woningen waaraan behoefte is in de kern Boekel. De nieuwbouw past in maat en schaal in de omgeving en er wordt op een dorpse manier gebouwd. Daarnaast gaan de ontwikkelingen samen met een groene inpassing van de nieuwe woningen. Hierdoor ontstaat een zachte overgang naar het buitengebied ten westen van de planlocatie. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de structuurvisie Boekel.

3.3.2 Strategische visie gemeente Boekel; Gastvrij & actief naar 2030

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

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 uitziet. Hieronder zijn de relevante onderdelen uit de beschreven streefbeelden beschreven. In paragraaf 3.2.5 en 3.2.6 is 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 is 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 moeten benutten van uitbreidingslocaties wordt niet uitgesloten.

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van maximaal 150 woningen binnen stedelijk gebied. Het initiatief sluit hiermee goed aan op de strategische visie.

3.3.3 Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel (2019, actualisatie 2021)

Door Companen is 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 geprognosticeerde 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 die 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 de onderstaande 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 met ruim 950 personen toeneemt.

	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, bew. Companen

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.

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, bew. Companen

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: Prov. Noord-Brabant 2020, bew. 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 marktvaart 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 nieuwbouwproductie 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.

Conclusies analyse kwalitatieve woningvraag en het feitelijk verhuisgedrag

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).

Conclusie

Het initiatief sluit goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en de actualisatie van de marktanalyse. Het plan geeft ruimte aan maximaal 150 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 deze woningen.

3.3.4 Woonvisie 2020-2030

Door Companen is in 2019 de woonvisie 2020-2030 opgesteld in opdracht van de gemeente Boekel. Deze woonvisie is 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 marktvaart.

Flexibel ingericht woningbouwprogramma

Om te voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte geeft het recente uitgevoerde woningmarktonderzoek 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		
Vrije ruimte	T.b.v. bijzondere woonvormen (wonen & zorg, tiny houses e.d.)		5%
Totaal Woningbouwprogramma			100%

Gemeente Boekel. Richtinggevend woningbouwprogramma (Bron: Woningbehoeftenonderzoek 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.

Duurzame nieuwbouw

In het landelijk Klimaatakkoord is als doel gesteld om in 2050 over een energie neutrale woningvoorraad te beschikken. Om dit te bereiken dienen nieuwbouwplannen sinds 1 juli 2018 volledig aardgasloos te zijn. Vanaf 1 januari 2020 moet nieuwbouw aan de BENG-eisen voldoen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De gemeente Boekel volgt deze landelijke normen.

Conclusie

Het woningbouwprogramma van Schutboom, fase 2 komt, door de diversiteit aan woningbouw, tegemoet aan de lokale behoefte uit Boekel. Het plan biedt ruimte aan alle verschillende doelgroepen. Ook is er ruimte voor gestapelde woningen. De nieuwbouwwoningen zullen moeten voldoen aan de landelijke normen met betrekking tot duurzaamheid.

Het initiatief sluit hiermee goed aan bij de woonvisie 2020-2030 en het landelijke Klimaatakkoord. De Woonvisie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3.5 Op weg naar een toekomstbestendig Boekel

Door de gemeente Boekel is een duurzaamheidsplan “Op weg naar een toekomstbestendig Boekel” opgesteld. De gemeente Boekel wil samen met inwoners en organisaties (volgende) stappen zetten richting een toekomstbestendige gemeente. Het duurzaamheidsplan met bijbehorende uitvoeringsagenda maakt concreet wat de gemeente gaat doen en hoe ze dat gaan doen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Daarom heeft de gemeente een eigen Boekelse invulling gegeven aan wat ze hieronder verstaan: “*we werken toe naar een prettige en toekomstbestendige leefomgeving waar we samen op een comfortabele en gezonde manier kunnen wonen, werken en leven*”.

Met ‘samen’ bedoelt de gemeente dat iedereen op een laagdrempelige manier kan meedoen en dat er ruimte is om zelf initiatief te nemen. Met ‘toekomstbestendig’ bedoelt de gemeente dat ze klaar is voor de toekomst en aansluiten bij de klimaatdoelen en de daaruit voortvloeiende afspraken op verschillende niveaus.

Vier thema’s voor Boekel

In het duurzaamheidsplan heeft de gemeente Boekel een vertaalslag gemaakt naar vier thema’s waarin enerzijds invulling gegeven wordt aan de gevraagde doelstellingen van nationaal of regionaal niveau, maar vooral ook tegemoetgekomen wordt aan de eigen invulling van een toekomstbestendig Boekel. De keuze en formulering van de thema’s, de subthema’s en de onderliggende projecten zijn in nauwe afstemming met de gemeentelijke organisaties, externe partijen en met inbreng van inwoners tot stand gekomen.

De thema’s zijn:

- **Energie:** het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van broeikasgassen, waaronder CO₂, te verlagen. Dit doen we door enerzijds energiebesparing te stimuleren om de energievraag te verminderen, en anderzijds de opwekking van energie te verduurzamen.
- **Circulaire economie:** het omvormen van het economisch systeem waarin we grondstoffen niet uitputten en (rest)stoffen opnieuw gebruiken in het productieproces. We werken aan vermindering van afvalstromen, hergebruik van (rest)stoffen en gebruik van hernieuwbare grondstoffen.
- **Fysieke leefomgeving:** In de fysieke leefomgeving komt alles samen, de opgaven en wensen voor duurzaam leven, samenleven, wonen, werken en recreëren in gemeente Boekel. We zoeken daarbij een duurzaam evenwicht van menselijke activiteiten met groen, natuur en biodiversiteit.
- **Duurzame mobiliteit:** de manier waarop we ons verplaatsen heeft een belangrijke invloed op de inrichting van onze omgeving en op de energie die we gebruiken en uitstoten. Dit kan duurzamer door onze omgeving, voertuigen en gedrag te veranderen.

Nieuwbouw

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is opgenomen dat bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het de norm is dat minimaal 20% van het oppervlak groen wordt, dat mag ook op het dak of gevels. Met inheems groen is daarbij de eerste keuze. Hierdoor worden kansrijke nieuwe leefgebieden gecreëerd in de kernen en het buitengebied.

In de schetsverkaveling is 23% van het oppervlak van het plangebied ingericht als groen. Dit is exclusief eventuele groene daken of groene gevels. De norm wordt hiermee gehaald.

Conclusie

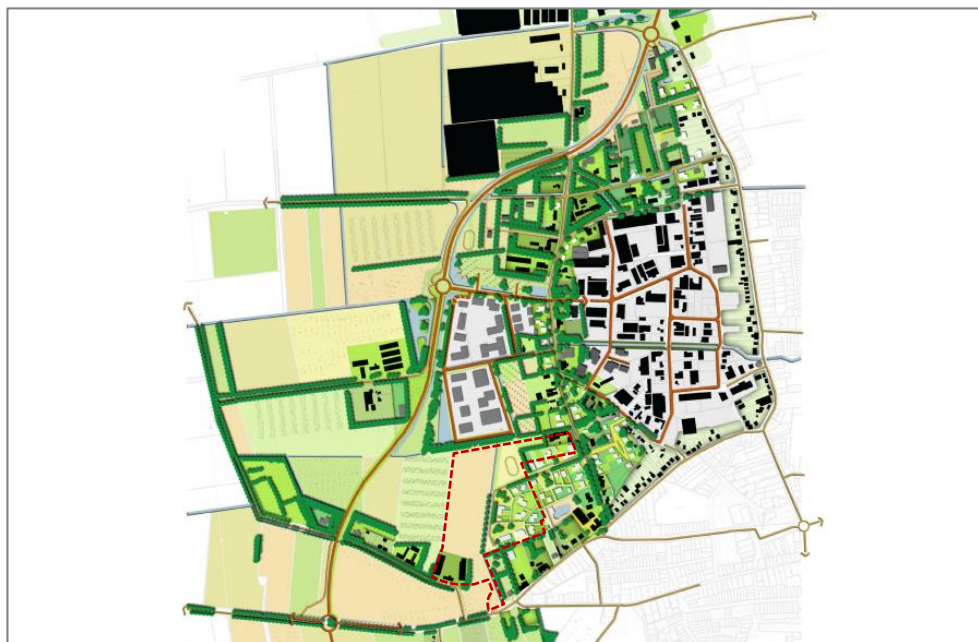
De woningen in het plangebied zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen van de gemeente. Voor het plan zijn twee landschappelijke inpassingsplannen opgesteld (bijlage H en L). In deze plannen is aangegeven welke groenelementen op welke plek in het plangebied geplaatst moeten worden om het plan goed in te passen. Deze landschappelijke inpassing zal onderdeel worden van de regels van dit bestemmingsplan. In de schetsverkaveling is met uitzondering van de inpassing van Heivelden 2, 23% van het plangebied bestemd als groen.



Groen en water in de schetsverkeveling (indicatief)

3.3.6 Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest

Naar aanleiding van de komst van de randweg aan de westzijde van Boekel heeft Croonen Adviseurs in 2011, na een intensief proces met bewoners, de gemeente en de provincie Noord-Brabant, een ruimtelijke visie opgesteld voor de zone die gelegen is tussen de huidige dorpsrand en de randweg. Deze zone wordt aangeduid als “De Dorpsmantel”. De gemeenteraad heeft in 2011 ingestemd met deze ruimtelijke visie op de dorpsmantel. In de visie die is opgesteld in 2011 is de toekomstvisie vastgelegd voor zowel de landschappelijke inpassing van de randweg als ontwikkelingsmogelijkheden binnen De Dorpsmantel en de aanwezige buurtschappen.



Uitsnede Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest, Gemeente Boekel (Bron: NieuwBlauw 2020)

In 2020 is door NieuwBlauw de ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest opgesteld

waarin de benoemde ontwikkelingsmogelijkheden uit de visie van 2011 voor De Dorpsmantel uitgewerkt zijn voor het deelgebied Noordwest. In deze ontwikkelingsvisie zijn de wensen, ambities en randvoorwaarden van zowel de gemeente als bewoners opgenomen. Op 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest vastgesteld.

Het plangebied maakt deel uit van de Dorpsmantel. Ter plaatse van het plangebied is in de visie aan de oostzijde woningbouw opgenomen in een groene setting. Bij de uitwerking van voorliggend plan is rekening gehouden met de uitgangspunten van de dorpsmantel waardoor de Dorpsmantel een passende invulling krijgt in samenhang met de overige delen van de mantel.

In paragraaf 2.2.1 wordt nader ingegaan op de inbedding van het plan in de dorpsmantel. In paragraaf 2.2.4, 3.2.4 en in bijlage H en L wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan.

Conclusie

In de verkaveling is aangesloten op de uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest. De landschappelijke inpassing heeft aandacht gekregen in het inpassingsplan.

4 Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leef-omgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Archeologie

Econsultancy heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor een plangebied aan de Schutboom in Boekel, gemeente Boekel. In het plangebied zal een woonwijk worden gerealiseerd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet eerst een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Hierbij moet ook inzichtelijk worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht en wat het effect is van eventuele ingrepen op deze archeologische waarden. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992), de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006) en de Erfgoedwet (2016).

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Volgens de beleidskaart heeft het hele plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten van landbouwers en een middelhoge verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten van jagers en verzamelaars in een zone van 10 m aan weerszijden van de Kerkenloop zoals die is afgebeeld op de kaart van omstreeks 1900.

De verwachting op de beleidskaart is grotendeels afgeleid van de historische kaart van omstreeks 1900 en de bodemkaart de geomorfologische kaart en de grondwatertrappenkaart. Op de historische kaart maakt het plangebied onderdeel uit van groot akkercomplex. Dit insinueert dat het om oud landbouwgrond kan gaan. Daarbij komt dat er een enkeerdgrond op is gekarteerd en dat er een lage grondwaterstand is. Op basis van deze informatie zou een hoge verwachting terecht zijn.

Bij het bureauonderzoek bleek echter dat op de kaart van 1816 het niet om één groot akkergebied gaat, maar om veel kleine percelen. Het lijkt er heel sterk op dat we kijken naar

een 18e -eeuwse ontginning. De AHN laat ook geen verhoging zien ten opzichte van de gebieden ten zuiden en noorden van het plangebied. Daarbij komt dat alle in de direct aangrenzende plangebieden proefsleuvenonderzoeken nul sporen en nul vondsten hebben opgeleverd. De volgens ons bureauonderzoek opgestelde verwachting is daarom laag voor alle perioden, behalve in een zone van 10 m aan weerszijden van de Kerkenloop, zoals die in 1900 is afgebeeld. Hier is de verwachting middelhoog voor jagers en verzamelaars.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat het sporenniveau, de top van de C-horizont intact aanwezig is in het plangebied. In 12 van de 56 boringen is zelfs nog de B-horizont waargenomen.

Dat het sporenniveau intact is, betekent niet dat er ook archeologische sporen en vondsten aanwezig zullen zijn. Conform de opgesteld archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van sporen en vondsten uit alle periodes laag, behalve rond de oude locatie van de Kerkenloop. Hier is de verwachting middelhoog voor jagers en verzamelaars. Echter, in deze zone is tijdens het booronderzoek geen beekdal aangetroffen en is er geen podzolprofiel aanwezig. Dat er geen beekdal is aangetroffen betekent dat de verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten van jagers en verzamelaars bijgesteld kan worden naar laag. Dat er geen podzolprofiel is aangetroffen betekent dat zelfs al zouden er resten van jagers en verzamelaars aanwezig zijn geweest, dat deze dan verstoord zouden zijn geraakt.

Advies

Econsultancy adviseert om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling en de dubbelbestemming van het gehele plangebied te laten vervallen, met uitzondering van het perceel Heivelden 2.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. Er is, op grond van de gebruikte onderzoeksmethode, geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven. Over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig uitsluitel worden gegeven. Aan dit advies kunnen geen rechten worden ontleend. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Boekel), die vervolgens het advies over neemt of niet.

Als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente Boekel wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen, moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder raadzaam om ook de gemeente Boekel op de hoogte te stellen

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand.

Aanwezige bedrijven

Rondom het plangebied zijn enkele bedrijfsmatige functies aanwezig. Voor deze percelen geldt dat op basis van het bestemmingsplan bepaalde milieucategorieën zijn toegestaan. Een overzicht van de aanwezige bedrijfsbestemmingen is weergegeven in de onderstaande tabel.

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie
Schutboom 1	Horeca	2
Schutboom achter 4-6	Opslag	2
Schutboom 8	Bouwmaterialenhandel	1
Schutboom 9	Transportbedrijf	2
Erpseweg 16	Horeca	2
Bedrijventerrein Lage Raam	Bedrijventerrein	3.1
Biologische fruitteler	Heivelden 4	Zie paragraaf 4.10 (spuitzones)

Aanwezige bedrijfsbestemmingen en toegestane milieucategorieën in directe omgeving van het plangebied

Richtafstanden

Op basis van VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt er per categorie een bepaalde richtafstand. De richtafstanden behorend bij de verschillende categorieën zijn weergegeven in de tabel 'Overzicht bedrijfs categorieën en grootste afstand'. Een richtafstand betekent niet per definitie dat er geen woningen binnen deze afstand mogen worden gebouwd. Dat is afhankelijk van drie aspecten: zijn er niet reeds andere woningen in de omgeving aanwezig die het bedrijf reeds in haar mogelijkheden beperken, wordt het bedrijf niet onevenredig in zijn (toekomstige) bedrijfsmogelijkheden gehinderd en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nog te realiseren woningen.

Categorie	Richtafstand tot rustig woongebied (m)	Afstand tot gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Overzicht bedrijfs categorieën en grootste afstand

De richtafstand tot rustig woongebied uit de VNG-publicatie geldt ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het plangebied is echter gelegen aan de rand van de kern van Boekel, waar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure, een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hier zijn naast woningen enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven gelegen, een menging van vele, relatief dicht bij elkaar gelegen functies.

De beoogde bouwblokken van in het plangebied liggen op een grotere afstand dan 10 en 30 meter van de bestemmingsgrenzen van de omliggende bedrijven. Daarnaast zijn er in het geval van Schutboom 1, achter 4-6, 8 en 9 en Erpseweg 16 andere woningen die dicht bij de bedrijven gesitueerd dan de geprojecteerde woningen. De geprojecteerde woningen beperken de omliggende bedrijven daarmee niet in hun mogelijkheden.

In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op spuitzones. Uit deze paragraaf blijkt dat er kan een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en dat de naastliggende bedrijven (agrarisch bedrijf ten noorden van het plangebied en een kwekerij ten westen van het plangebied) niet wordt belemmerd in hun bedrijfsvoering. Hiermee vormt het aspect spuihtinder geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Andersom geldt ook dat niet aannemelijk is dat bedrijven belemmerd worden in de bedrijfsvoering.

4.3 Bodem

4.3.1 Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het westelijke deel van het plangebied is door Sweco onderzocht, het oostelijke deel door Bodeminzicht. De rapportages van de onderzoeken zijn opgenomen als (respectievelijk) bijlage B en C bij deze toelichting. Niet het volledige plangebied is onderzocht. Voor de delen van het plangebied die niet onderzocht zijn is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Verkendend onderzoek westelijk deel (Heivelden)

De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen bij deze toelichting als bijlage B. Hieronder is de conclusie en het advies van dit onderzoek overgenomen.

Het doel van het onderzoek is tweeledig, te weten:

- Inzicht te krijgen in de risico's op het aantreffen van bodemverontreiniging in het kader van de aankoop van de gronden en bij de ontwikkeling van de locatie.
- Inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ten behoeve van bestemming- en vergunningprocedures.

Het verkennend bodemonderzoek geeft inzicht in de algemene bodemkwaliteit. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Algemene bodemkwaliteit overige landbouwgrond

Ter plaatse van de overige landbouwgrond zijn bijmengingen aangetroffen met baksteen in de bovengrond, met uitzondering van boring 70 waar sporen baksteen in de ondergrond zijn aangetroffen. In de voormalige weg Oost-West zijn daarnaast bijmengingen aangetroffen met baksteen in de bovengrond. De vondst van de bijmengingen is hoogstwaarschijnlijk gebonden aan de bijmenging van baksteen in het toegangspad aan de Heivelden. Bij de voormalige weg Noord-Zuid zijn enkel sporen baksteen aangetroffen in boring 7. In de bovengrond van de overige landbouwgrond, voormalige weg Oost-West en het toegangspad aan de Erpseweg zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan drins aangetoond. Daarnaast is voor de overige landbouwgrond een licht verhoogde gehalten aan molybdeen aangetoond en een licht verhoogde gehalten aan cadmium voor het toegangspad aan de Heivelden aangetoond. Voor PFAS zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Voor de licht verhoogde gehalten/concentraties is buiten de drins (gebruik bestrijdingsmiddelen op locatie) geen directe bron aan te wijzen op de onderzoekslocatie of de omgeving. De licht verhoogde concentraties aan zware metalen kunnen mogelijk worden toegeschreven aan in het verleden mogelijk toegepaste zinkassen in de omgeving of regionaal verhoogde achtergrondconcentraties. In het grondwater zijn over het algemeen licht verhoogde concentraties aan zware metalen (koper, zink, barium, cadmium, nikkel, molybdeen) gemeten. In peilbuis 70

zijn tevens xylenen licht verhoogd gemeten en in peilbuis 73 dichloormethaan licht verhoogd.

Hergebruik grond

Met dit bodemonderzoek wordt een indicatie verkregen van de hergebruiksmogelijkheden van de grond. Over het algemeen is de kwaliteit vastgesteld op 'altijd toepasbaar', met uitzondering van de bovengrond ter plaatse van de overige landbouwgrond in de nabijheid van de voormalige weg Oost-West en de voormalige weg Oost-West, waar de bovengrond is geclassificeerd als 'klasse industrie'.

Voorlopige veiligheidsaspecten

Met behulp van de rekentool van CROW is vastgesteld dat er geen veiligheidsklasse van toepassing is. De definitieve veiligheidsklasse wordt vastgesteld door een hogere of middelbare veiligheidkundige.

Advies

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen aankoop en ontwikkeling (wonen met tuin) van de onderzoekslocatie. Wel zijn er een aantal aandachtspunten:

- Ter plaatse van de overige landbouwgrond in de nabijheid van de voormalige weg Oost-West en de voormalige weg Oost-West is de bovengrond op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit geclassificeerd als 'klasse Industrie'. Geadviseerd wordt hier met grondverzet rekening mee te houden.

Verkennend onderzoek oostelijk deel (Schutboom)

De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen bij deze toelichting als bijlage C. Hieronder is de conclusie en het advies van dit onderzoek overgenomen. Bodeminzicht heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Schutboom 5 te Boekel. Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek wordt gevormd door een bestemmingswijziging en bouw van woningen.

Uit het verrichte vooronderzoek zijn potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het agrarisch/bedrijfsmatig gebruik. De onderzoekslocatie is in dit onderzoek onderverdeeld in twee terreindelen:

- Landbouwgrond met een oppervlakte van 44.425 m². Op basis van het vooronderzoek wordt de landbouwgrond als grootschalig onverdacht beschouwd. De bodemlaag tot 0,3 m-mv wordt aanvullen geanalyseerd op OCB's (bestrijdingsmiddelen)
- Erf met een oppervlakte van 1.750 m². Op basis van het vooronderzoek wordt de locatie, met het oog op agrarisch/bedrijfsmatig gebruik als heterogeen verdacht beschouwd. Op het erf is een dieseltank aanwezig.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de omgeving zijn verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetroffen. De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op niet als asbestverdacht beschouwd. Er is geen sprake van bodemvreemde lagen.

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichte veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond bij de meetpunten.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In monster BG1 van de bovengrond ter plaatse van de dieseltank, is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. In de mengmonsters BG2, BG3 en BG4,

samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van het erf, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond ter plaatse van het erf, zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de mengmonsters BG5, BG6 en BG7, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de landbouwgrond (akker), zijn gehalten aan Drins en plaatselijk koper (BG5, BG6) gemeten boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan Drins en koper hangen samen met de inzet van bestrijdingsmiddelen en bemesting met dierlijke mest van de akker. De verhoogde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. De aangetoonde gehalten aan PFAS in de mengmonsters BG5, BG6 en BG7 vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de mengmonsters OG2, OG3 en OG4, samengesteld uit visueel schone ondergrond ter plaatse van de landbouwgrond, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van de peilbuizen 1 tot en met 6 zijn gehalten aan koper, zink, cadmium, nikkel en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

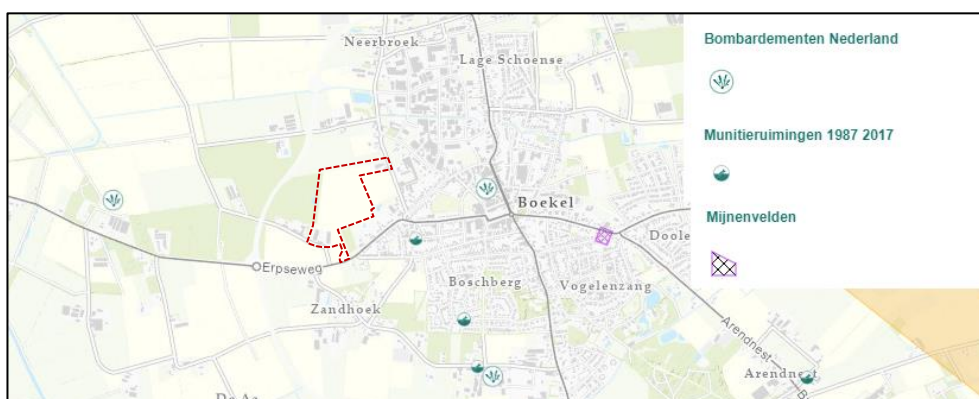
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging en beoogde bouw van woningen.

Indien bovengrond van de locatie afgevoerd of hergebruikt wordt op een ander deel van het perceel, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit. Op basis van de aangetoonde gehalten aan Drins is de vrijkomende grond niet toepasbaar.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling. Daar waar nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.3.2 Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten (OOO)



Oorlogshandelingenkaart, plangebied aangegeven met zwarte cirkel (bron: <https://reaseuro.nl/oorlogshandelingenkaart>).

Door REASeuro is een Oorlogshandelingenkaart opgesteld waarop inzage is gegeven in de oorlogshandelingen gedurende de Tweede Wereldoorlog in Nederland. Een uitsnede van

deze kaart is hieronder opgenomen.

Deze kaart geeft voor de planlocatie geen aanleiding voor een nader onderzoek naar niet-gesprongen explosieven. Voor het plangebied is een dergelijk onderzoek daarom niet uitgevoerd. De aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven is echter niet uit te sluiten.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem is door middel van een bodemonderzoek in kaart gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

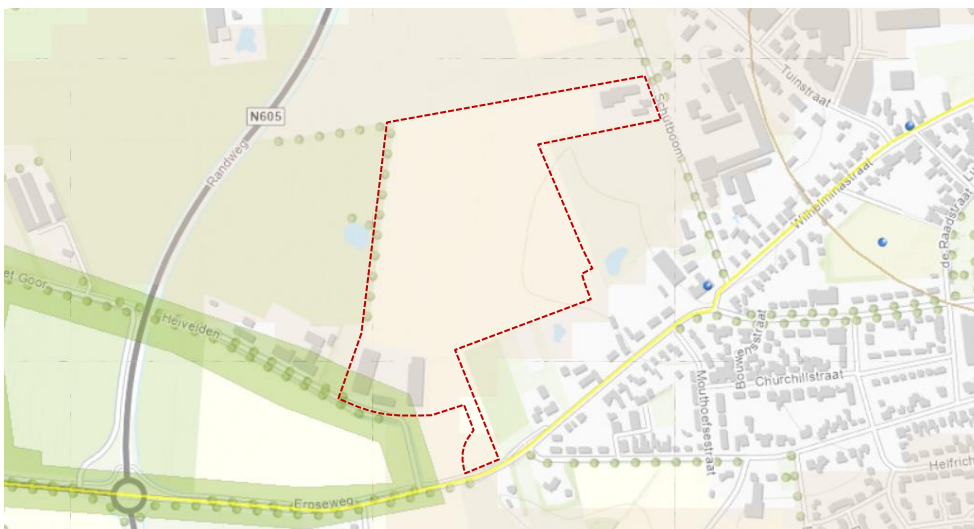
De Oorlogshandelingenkaart heeft geen aanleiding gegeven voor een nader onderzoek naar niet-gesprongen explosieven.

4.4 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.

De CHW bestaat uit 3 lagen:

- I Provinciaal belang cultuurhistorie
- II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie
- III Overige cultuurhistorische informatie Cultuur Historische Waardenkaart 2016



Uitsnede Cultuur Historische waardenkaart (CHW), plangebied rood gestippeld omlind (Bron: CHW 2010, herziening 2016)

I Provinciaal belang cultuurhistorie

Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het provinciaal 'belang aangeduid'. Het plangebied ligt in een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang: 'Peelrand' (CWH-code REPE).

Omschrijving Peelrand (REPE)

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.

II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het gebied grotendeels aangeduid op de laag Indicatieve Archeologische waarden met een hoge trefkans. In 4.1 van de toelichting is ingegaan op het aspect archeologie.

III Overige cultuurhistorische informatie Cultuur Historische Waardenkaart 2016

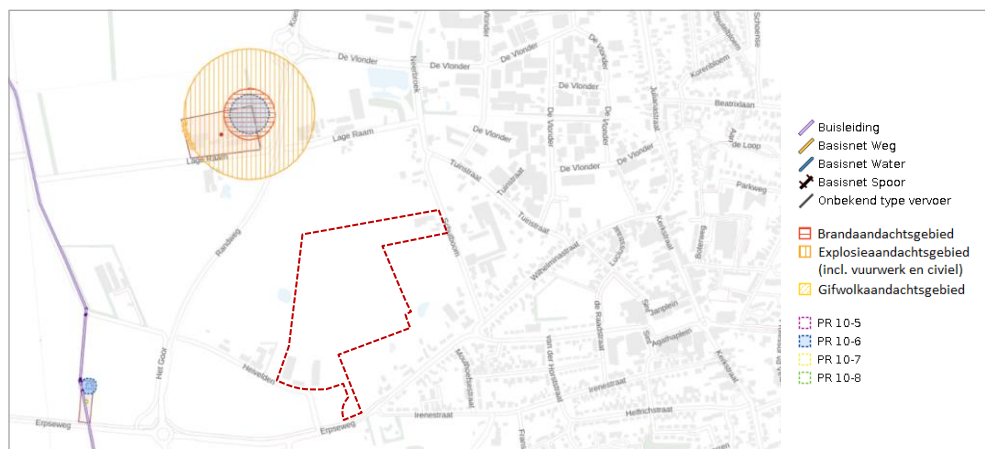
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is een band over de Heivelden aangeduid als historisch groen. Het betreft hier een jonge ontginning met lanen en houtwallen van eik en beuk, daterend uit 1897-1930. De begroeiing langs de Heivelden valt buiten de plangrens van dit bestemmingsplan en zal ook niet aangetast worden door de ontwikkeling van voorliggend plan.

Conclusie

Het plangebied ligt in de regio 'Peelrand', een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang. De breukzone bevindt zich niet in of in de directe omgeving van het plangebied. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door het voorliggende initiatief niet worden aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.



Uitsnede risicokaart omgeving plangebied, plangebied aangegeven met zwarte cirkel (bron: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat 2021, Atlas van de leefomgeving)

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Met behulp van de risicokaart van de Atlas van de leefomgeving is nagegaan of het plangebied zich binnen het invloedsgedebied van risicovolle inrichtingen bevindt. Ook is geïnventariseerd of het plangebied zich nabij wegen bevindt waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden en of nabij het plangebied buisleidingen aanwezig zijn voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het woningbouwplan Schutboom, fase 2.

4.6 Geluidhinder

Om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan heeft Econsultancy een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is bij de toelichting opgenomen als bijlage K.

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Volkelseweg (N605), Zandhoek, Heivelden, Kennedystraat, Erpseweg en Neerbroek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Wilhelminastraat, Schutboom en de binnenplanse wegen) in het onderzoek betrokken.

In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Voor het plangebied is reeds een verbeelding opgesteld van het bestemmingsplan met de projectie van de bouwvlakken van de woningen. Op de grenzen van de bouwvlakken zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Rekenen meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2023.12.

De geluidsbelasting op de beoogde bouwvlakken bedraagt maximaal 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden, rekening houdend met de voorgenomen bouwvlakken, vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.6.2 Industrielawaai

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In paragraaf 4.3 'Bedrijven en milieuzonering' wordt

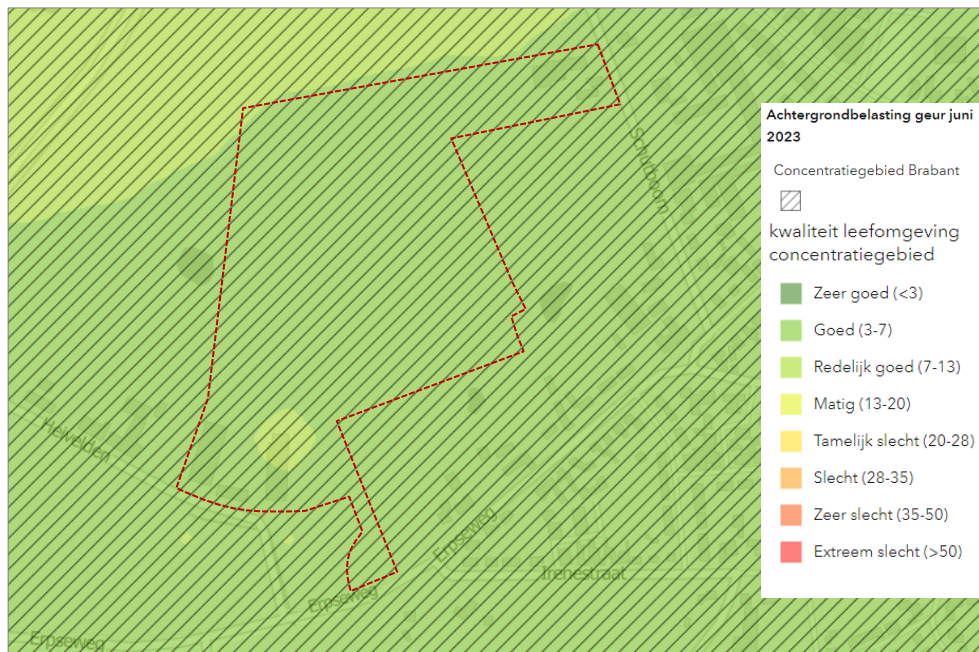
onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Agrarische geurhinder

In de regio Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd. Bij de verguningsverlening wordt getoetst of de uitstoot van geur voldoet aan de norm zodat op individueel niveau de veehouderij geen geuroverlast veroorzaakt. Dit wordt de voorgrondbelasting genoemd. Alle uitstoot van geur van alle veehouderijen bij elkaar opgeteld heeft echter ook een opgeteld effect (cumulatie), dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. Ook voor de achtergrondbelasting zijn normen opgesteld die gekoppeld zijn aan een beleving van de kwaliteit van de leefomgeving.



Achtergrondbelasting geur, plangebied aangeduid met stippellijn (Bron: Provincie Noord-Brabant-Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant 2023)

Op de kaart Achtergrondbelasting geur van de Provincie Noord-Brabant-Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/m^3). Op deze kaart wordt een indicatieve indruk gegeven van de hoogte en de verdeling van de geurconcentraties in de regio. Hieronder is een uitsnede van deze kaart opgenomen. Het plangebied is gelegen in de zone met de legendaeenheid 'goed (3-7)'.

Conclusie

Op basis van deze geurkaart kan geconcludeerd worden dat geur geen probleem is voor het toevoegen van woningen op deze plek. Daarnaast wordt met voorliggend plan een agrarisch bedrijf met bijbehorende milieuvergunning gesaneerd. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.8 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overall even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8.1 Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 223935 (Erpseweg, Boekel) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	12,7 µg/m ³	10,1 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	16,5 µg/m ³	14,3 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	9,4 µg/m ³	7,6 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6	6

Resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 223935 (Erpseweg, Boekel)

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.8.2 Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat maximaal 150 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Natuur

4.9.1 Quickscan flora en fauna

Door BNLadvies is op 4 oktober een Quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek op locatie en bijbehorende verslaglegging.

Doel van deze quickscan is het verkrijgen van informatie over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en dan voornamelijk de aanwezigheid van tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaatsen. Deze informatie is nodig ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie: Schutboom fase 2 te Boekel.

Op de projectlocatie zijn een voormalige pluimveestal, 2 schuren en akkerland aanwezig, waarvan de voormalige pluimveestal en de 2 schuren gesloopt gaan worden en het akkerland bebouwd gaat worden. In- en nabij de te slopen bebouwingen op de kavel, op de kavel

zelf, in de aangrenzende beplantingen en in de direct aangrenzende omgeving, kunnen beschermde soorten flora en fauna voorkomen welke negatieve effecten kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen.

Doormiddel van een oriënterend bronnen- en veldonderzoek zal worden onderzocht of de voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een overtreding van verbodsbepalingen voor (potentieel) aanwezige soorten flora en fauna. De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en –beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Uit de quickscan zijn de volgende conclusies getrokken.

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

De plangebieden (de te slopen bebouwingen en de te bebouwen akkers) zijn niet geschikt bevonden/er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, kerk- en steenuil en gierzwaluw.

Wel is er in de direct omgeving, binnen 200 m1 van het plangebied, een bewoonde nestkast van een steenuil aanwezig. Beoordeeld moet worden of de plannen een negatief effect hebben op de steenuil.

Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij de plangebieden niet aangetroffen.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwingen en het te bebouwen akker) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen en nestkasten aan bebouwingen, waaronder de spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en heesters welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Aanbevelingen/ natuur-inclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar ‘wat er niet is’, is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna na de bouw van de nieuwe woningen op de kavels. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen.

Zo kan gedacht worden aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen en andere soorten is van alles te verkrijgen. Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/in stand te houden in het gebied kunnen vleermuis-kasten opgehangen worden tegen, of ingebouwd worden in de gevel van de woning of tegen de bomen in de aangrenzende tuin.

4.9.2 Nader onderzoek das

Naar aanleiding van een zienswijze is door de gemeente besloten dat een nader onderzoek naar de das uitgevoerd moet worden in het kader van de voorliggende ontwikkeling.

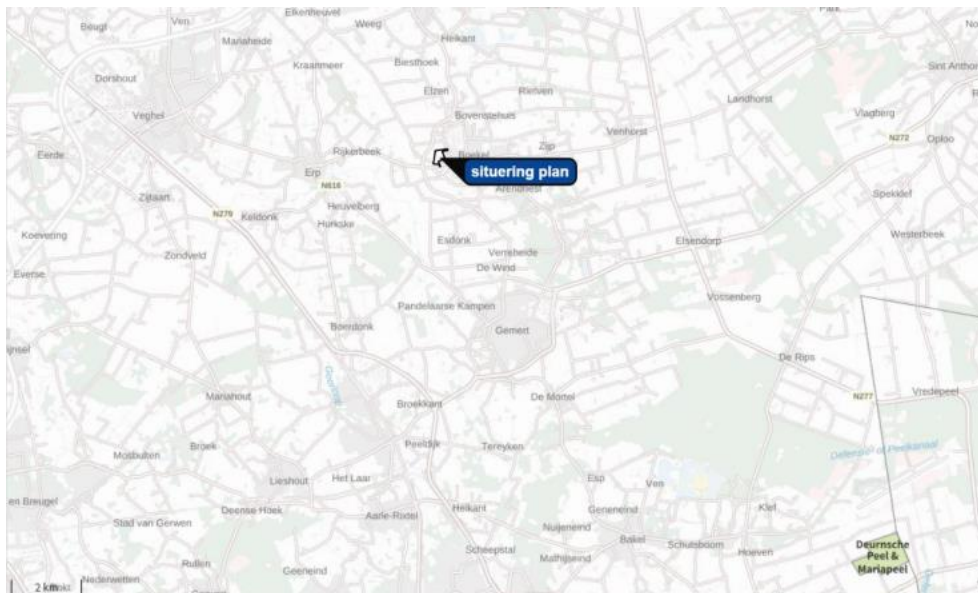
4.9.3 Stikstofdepositie

Voor de planlocatie is onderzoek uitgevoerd door Econsultancy naar het aspect stikstofdepositie. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage E bij de toelichting.

Aan de Schutboom te Boekel is men voornemens ten hoogste 148 nieuwe woningen te realiseren. Het plan voorziet ook in de aanleg van nieuwe wegen om het plan te verbinden met bestaande wegen en de aanleg van groenstroken. Ten behoeve van het plan wordt een deel van de aanwezige opstallen geamoveerd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek noodzakelijk naar de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura

2000-gebieden.

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' ligt op circa 16,5 kilometer afstand het meest nabij het plan.



Situering plangebied en Nature 2000-gebieden

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen, het vervoer van personeel en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop en constructie.

De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2023.0.1). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

4.9.4 Conclusie

Op basis van de quickscan is er aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van essentieel leefgebied van de steenuil binnen en nabij het plangebied. Naar aanleiding van aan een zienswijze is door de gemeente besloten een nader onderzoek naar de das verplicht te stellen.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin bepaald is dat het verboden is om in het plangebied te bouwen tenzij middels een nader onderzoek naar de das en de steenuil is aangetoond dat de te bebouwen gronden niet worden gebruikt als verblijfsplaats voor de das en/of als essentieel leefgebied gebruikt wordt voor de steenuil, dan wel dat mitigerende en/of compenserende maatregelen worden genomen.

Uit onderzoek blijkt dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

Het aspect natuurwaarden vormt, middels het opnemen van de voorwaardelijke verplichting, geen planologische belemmering voor het plan.

4.10 Spuitzones

4.10.1 Beleid

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de locatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

4.10.2 Onderzoek

Binnen de plangrenzen

De gronden binnen het plangebied kennen in de huidige situatie een agrarische bestemming. Met het planvoornemen zal dit wijzigen in een groen-, woon- en verkeersbestemming. De regels van dit bestemmingsplan sluiten het benutten van deze gronden voor het telen van gewassen uit. Vanwege de gronden binnen het plangebied behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met een spuitzone.

Rondom het plangebied

Rondom het plangebied zijn diverse landbouwgronden gelegen. De maximale planologische mogelijkheden van deze omliggende gronden staan boomgaarden toe, waardoor een indicatieve afstandsnorm van 50 meter geldt tussen deze agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals fruitboomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt.

Agrarische bestemming

Direct ten noorden van het plangebied ligt een perceel met een agrarische bestemming (perceel Boekel M 1749). In de regels en verbeelding is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er niet gewoond mag worden binnen een straal van 50 meter van deze agrarische bestemming zolang het bedrijf in gebruik is.

Biologische fruitteler

Ten westen van het plangebied, aan de Heivelden 4, is een fruitteler gevestigd. Het betreft een gecertificeerde biologische fruitteler. Ondanks dat de fruitteler biologisch gecertificeerd is is rekening gehouden met een spuitzone van 50 meter. De woningen in het plangebied zijn niet binnen een straal van 50 meter tot de fruitteler geplaatst.

Overige agrarische gronden

De overige agrarische gronden worden in de feitelijke situatie niet gebruikt voor hoog opgaande fruit- of bometeelt. Voor zover bekend, hebben de eigenaren van de omliggende agrarische gronden ook geen ambitie om fruit- of bomen te telen in de toekomst.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling afstanden zijn vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, kan door middel van driftreducerende overdrachtsmaatregelen op de perceelsgrenzen aanvullend rekening worden gehouden met de aangrenzende open teelten. Uit de onderzoeken van Wageningen UR (een samenwerkingsverband tussen Wageningen Universiteit en Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek) 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' en 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden bij de bespuiting van veldgewassen met een veldspuit' uit 2015 volgt immers dat de afstand tot gevoelige functies zoals omstanders, omwonenden en bebouwing verkleind kan worden of zeker gesteld worden door de aanplant van een wintergroene windhaag in de kale boom situatie, een dubbele windhaag, een houtwal of een constructie met een vergelijkbare filterende werking.

Tussen de uitbreidingslocatie en de aangrenzende landbouwgronden worden diverse landschapselementen beoogd. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan het plangebied reikt. De locatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

4.10.3 Conclusie

Om hinder van het agrarische bedrijf dat gevestigd is ten noorden van het plangebied uit te sluiten is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de gronden binnen een straal van 50 meter van het bestemmingsvlak van dit bedrijf. In de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat er binnen het aanduidingsvlak van de voorwaardelijke verplichting niet gewoond mag worden zolang het bedrijf in gebruik is.

Aan de Heivelden 4 is een gecertificeerde biologische fruitteler gevestigd. De woningen in het plangebied zijn niet binnen een straal van 50 meter tot de fruitteler geplaatst. Een spuitzone van 50 meter wordt dus ten opzichte van dit bedrijf gerespecteerd.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en dat de naastliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden. Het aspect spuihinder vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Watertoets

Econsultancy heeft een watertoets voor de ontwikkeling van het bouwplan Schutboom fase 2 te Boekel opgesteld. De volledige rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage F bij deze toelichting.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of bouwplannen dient water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te worden genomen en beschermd te worden. Concreet betekent dit dat onder andere onderzocht moet worden hoe op een duurzame wijze kan worden omgegaan met water. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol.

Wanneer voor bouwplannen een bestemmingsplanwijziging nodig is, zal als een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit, een waterparagraaf opgenomen moeten

worden. De waterparagraaf beschrijft de invloed van het plan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. Daarnaast worden de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit hierin meegenomen en omvat het op basis van de gemaakte afwegingen een wateradvies.

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen dient voor deze situatie de watertoets te worden opgesteld. De watertoets vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect in het ruimtelijke plan. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. Bij de weging van het waterbelang vormen de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening de basis. De weging van het waterbelang geldt ook voor het afwijken van een omgevingsplan bij een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In de rapportage (zie bijlage F) 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 of de weging van het waterbelang in de omgevingswet. Hiermee is invulling gegeven aan de verplichte watertoets, is gegarandeerd dat het waterbelang is meegewogen en dat de 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.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de bestemmingen verkeer, groen en wonen die erop toezien dat er een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²) wordt gerealiseerd, die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

Op we woonpercelen zal het water daarmee op eigen terrein geborgen moeten worden.

Voor de openbare ruimte is in de watertoets is aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een waterberging van (15.950m² *60 mm=) 1.053 m³. In het plan is hiermee rekening gehouden in de vorm van een wadi.

4.12 Milieueffectrapportage

De gemeente Boekel heeft een bestemmingsplan in voorbereiding voor het realiseren van een woonbuurt met maximaal 150 woningen op de locatie Schutboom fase 2, in Boekel. Dit project behoort tot de categorieën van gevallen als genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, te weten: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2). Omdat het project (ruim) onder de drempelwaarde van de m.e.r.- (beroedelings)plicht valt (een aangesloten gebied van 2.000 woningen), volstaat een 'vormvrije m.e.r. beoordeling'.

De notitie betreffende de aanmeldingsnotitie voor de 'vormvrije m.e.r. beoordeling' voor het bestemmingsplan "Schutboom, fase 2 Gemeente Boekel" is als bijlage G opgenomen bij de toelichting.

Conclusie

Aan de hand van de opgestelde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Er is geen m.e.r. of m.e.r.- beoordeling nodig.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik).

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Groen

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

Met betrekking tot het bergen van water is opgenomen een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²) gerealiseerd moet zijn, die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is. Deze waterberging moet plaatsvinden op in de bestemming 'Groen' of 'Verkeer'.

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.

Met betrekking tot het bergen van water is opgenomen een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²) gerealiseerd moet zijn, die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is. Deze waterberging moet plaatsvinden op in de bestemming 'Groen' of 'Verkeer'.

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.

Er is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin bepaald is dat het verboden is om in het plangebied te bouwen tenzij middels een nader onderzoek naar de das en de steenuil is aangetoond dat de te bebouwen gronden niet worden gebruikt als verblijfplaats voor de das en/of als essentieel leefgebied gebruikt wordt voor de steenuil, dan wel dat mitigerende en/of compenserende maatregelen worden genomen.

In dit artikel een aantal regels opgenomen waaraan voldaan moet zijn voordat de bebouwen gebruikt mogen worden als woning:

- In de regels behorende bij deze bestemming is opgenomen dat voordat de bebouwing in gebruik genomen mag worden bij vrijstaande woningen twee en bij twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet zijn en in stand moet worden gehouden.
- Met betrekking tot het bergen van water is opgenomen een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²) gerealiseerd moet zijn, die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is. Deze waterberging moet

- plaatsvinden op eigen terrein.
- Voor de locatie Heivelden 2 is een verplichting opgenomen om bij nieuwbouw een bodemonderzoek uit te voeren.
- Met betrekking tot de landschappelijke inpassing is opgenomen binnen 3 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor activiteit bouwen de locatie landschappelijk moet zijn ingepast zoals opgenomen is in het is ingepast volgens het Landschappelijk inpassingsplan Kwaliteitsverbetering landschap zoals opgenomen als bijlage B en C van de regels en in stand wordt gehouden.
- Voor de woningen die binnen een afstand van 50 meter van het noordelijk gelegen agrarische bedrijf liggen geldt dat de woningen niet in gebruik genomen mogen worden als woning zolang het bedrijf in gebruik is.

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.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming die over andere bestemmingen heen ligt. Waarde- Archeologie 4 betreft gronden met een hoge archeologische verwachting en een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250m².

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming die over andere bestemmingen heen ligt. Waarde- Archeologie 5 betreft gronden met een middel-hoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

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

Artikel 10 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.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is onder andere de regel opgenomen dat in het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, het belang van de dubbelbestemming voor gaat.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 15 Slotregel

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

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 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 opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht en in dit geval ook niet nodig, 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 niet nodig.

Voorliggend bestemmingsplan beschrijft een reguliere woningbouwontwikkeling. Om tegemoet te komen aan de opgave van de provincie Noord-Brabant om historische kosten als gevolg van investeringen in omgevingskwaliteit terug te verdienen, is vastgelegd dat er 25 provinciale Ruimte voor Ruimte titels worden ingezet. De inzet van deze ruimte-voor-ruimte titels is economisch gemotiveerd en maakt geen onderdeel uit van de planologische onderbouwing. De inzet van deze titels wordt door Ruimte voor Ruimte intern administratief geregistreerd. Tussen gemeente en provincie Noord-Brabant zijn afspraken gemaakt over het al dan niet verkrijgen van een bijdrage (de zogenaamde stimuleringsbijdrage), die geïnvesteerd moet worden in versterking van de omgevingskwaliteit.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

Uit de gemeentelijke grondexploitatie volgt dat voldoende middelen aanwezig zijn om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

7 Procedure

7.1 Omgevingsdialog

De vraag naar nieuwe woonkavels in Boekel is groot. Dit is de reden dat gemeente Boekel gestart is met de ontwikkeling van het plan Schutboom fase 2. Voor deze geplande uitbreiding wil de gemeente het ruimtelijk traject zorgvuldig doorlopen en voldoende ruimte bieden aan belanghebbenden en omwonenden om kennis te nemen van de voorgenomen plannen. De gemeente heeft daarom op 20 november 2023 een openbare informatieavond gehouden in Nia Domo, waarbij het stedenbouwkundig plan met geïnteresseerden en omwonenden is gedeeld.

In de Nota van Inspraak, Woningbouw Schutboom fase 2 zijn alle ingediende inspraakreacties overzichtelijk verwerkt en voorzien van een reactie. De nota is opgenomen als bijlage J bij de toelichting.

7.2 Terinzagelegging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Eenieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, gedurende 6 weken, heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen naar aanleiding van het ontwerpplan. De gemeente Boekel heeft 7 zienswijzen ontvangen. Alle eventuele zienswijzen zijn beschreven en beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Deze nota is opgenomen bij deze toelichting als bijlage M.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel.

7.4 Beroep

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

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

