

# Ontwerpbestemmingsplan Donkstraat 5

Gemeente Boekel





# Ontwerpbestemmingsplan Donkstraat 5

Gemeente Boekel

Het bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding (schaal 1:1000)

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBOEKdonkstraat5-ON01

Datum:

- juni 2017

Versie 2



**NieuwBlauw**  
Stedenbouw en Landschapsarchitectuur

**Toelichting**

# Inhoud Toelichting

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>9</b>
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	9
2.3	Vertaling in bestemmingsplan	10
<b>3</b>	<b>Beleidsaspecten</b>	<b>11</b>
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk en regionaal beleid	11
3.3	Conclusie	12
3.4	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	13
<b>4</b>	<b>(Milieu)Planologische aspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Verkeer en parkeren	15
4.2	Bedrijfshinder	15
4.3	Externe veiligheid	15
4.4	Leidingen	15
4.5	Geluidshinder (wegverkeerslawaaï)	15
4.6	Luchtkwaliteit	16
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.8	Bodem	16
4.9	Ecologie	17
4.10	Water	17
4.11	Stikstofdepositie	18
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>20</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.2	Economische uitvoerbaarheid	20

## Bijlagen (separaat):

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Windmill, 4 augustus 2017
- Bodemonderzoek, Aeres Milieu, 9 januari 2017
- Quicksan flora en fauna, Aeres Milieu, 7 december 2016
- Infiltratieonderzoek en waterparagraaf, Aeres Milieu, 10 juli 2017
- Quicksan stikstofdepositie, Windmill, 5 januari 2017
- Quicksan externe veiligheid, Windmill, 12 december 2016



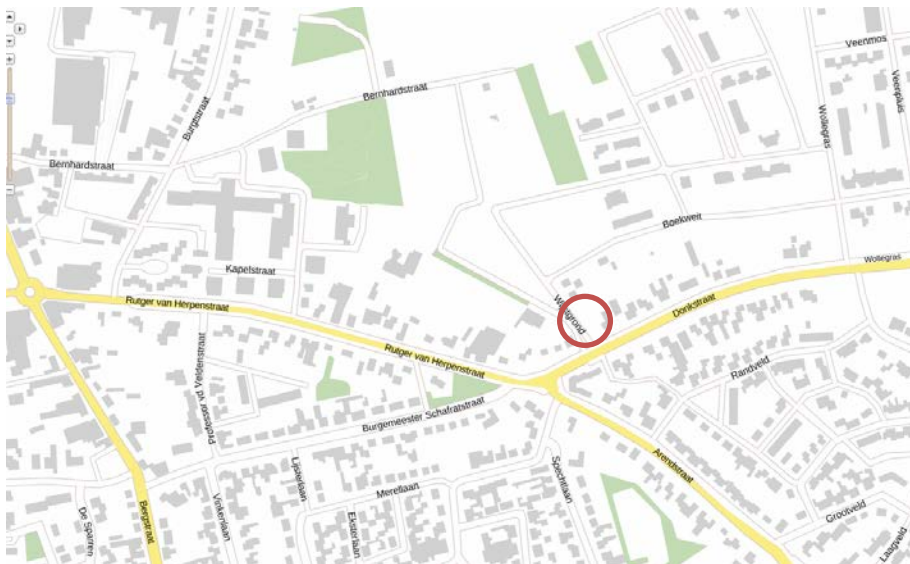
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente wil de bouw mogelijk maken van 3 geschakelde woningen en 3 rijwoningen op de locatie Donkstraat ter hoogte van huisnummer 5 te Boekel. De gemeente heeft hiervoor een studie laten uitvoeren naar een verkaveling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is herziening van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie noodzakelijk.

## 1.2 Ligging plangebied

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van de planlocatie in Boekel aangegeven.



Topografische ondergrond met globale ligging planlocatie (bron: PDOK)

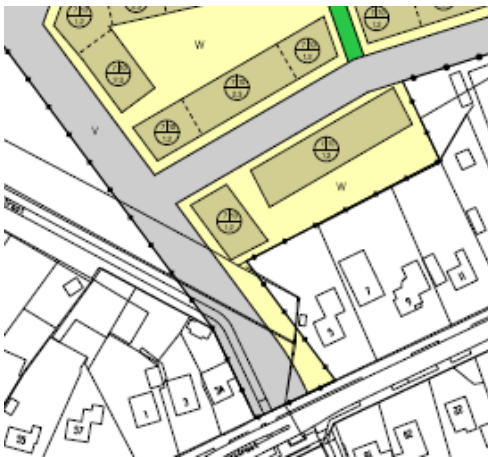


Luchtfoto met ligging planlocatie (bron: bing maps)

De locatie ligt in de oostelijke hoek van Boekel, aan de Donkstraat, één van de ontsluitingswegen van het dorp. In de huidige situatie is de locatie een braakliggend terrein. De locatie is gelegen aan een open bebouwingslint en vormt in de nabije toekomst één van de entrees van woningbouwlocatie De Donk, de grootste uitleglocatie voor woningbouw in Boekel. Om die reden is het ruimtelijk zeer gewenst om de locatie te ontwikkelen en daarmee de entree van de nieuwe wijk te accentueren.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie gelden twee bestemmingsplannen. Het grootste gedeelte ligt in het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2007. Het heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Het westelijk gedeelte ligt in het Wijzigingsplan De Donk fase 2. Ook dit gedeelte heeft de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak).



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan  
Wijzigingsplan De Donk 2<sup>e</sup> fase)*



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan  
Kom Boekel*



## 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. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

### 2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is de locatie braakliggend. Direct ten westen van de locatie loopt het fietspad Kerkenekkerpad dat doorloopt tot het centrum van Boekelen. Ook de ontsluitingsweg naar De Donk loopt direct langs het perceel. De locatie grenst gedeeltelijk aan de achtertuinen van de nieuwe woningen aan de Boekweit en voor een ander gedeelte aan de zijtuinen van de nieuwe woningen aan de Wijstgrond. Het bebouwingslint aan de Donkstraat, waar de locatie in ligt, bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen van 2 bouwlagen met kap, parallel aan de Donkstraat. Een typisch Boekels bebouwingslint.

### 2.2 Beoogde situatie

De locatie is gelegen aan de Donkstraat en ligt aan één van de toegangswegen van het uitleggebied De Donk. De ligging nabij de Peelrandbreuk is bijzonder. De ontsluitingsweg vormt samen met het bestaande fietspad Kerkenekkerpad een groene entree van de nieuwe wijk en verwijst naar de ligging van de Peelrandbreuk. De bebouwing op de planlocatie zal uiting geven aan de entree van het gebied. Een kopwoning geeft uiting aan de entree van de week. Rijwoningen, gelegen achter de doorgetrokken rooilijn van de twee bestaande woningen, begeleiden de entree. Het gros van het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Bezoekers parkeren aan de straat. Er zullen 6 langspaarkeerplaatsen worden aangelegd.



Stedenbouwkundige verkaveling (bron: van Houtumarchitecten)

### 2.3 Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is één bestemming opgenomen. Wonen, conform de verkaveling.

#### *Wonen*

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid. De maatvoering is opgenomen in de regels.

## 3 Beleidsaspecten

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

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied.

Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte.

### 3.2 Gemeentelijk en regionaal beleid

#### 3.2.1 Regionale Agenda Wonen (RAW)

De Regionale Agenda Wonen (RAW-A) van de regio Noordoost-Brabant uit december 2015 gaat in op de regionaal afgestemde woningbouwopgave van de Regio Noordoost Brabant. In dit deel A is het regio specifieke gedeelte opgenomen.

Samengevat zijn de volgende beleidsaspecten en conclusies beschreven:

- De groei van de woningvoorraad blijft de afgelopen jaren onverminderd achter lopen ten opzichte van de woningbehoefte. In 2015 is de groei van de woningvoorraad feitelijk wel hoger dan vorig jaar werd verwacht (ca. 1.700 woningen). Om in de woningbehoefteprognose te kunnen voorzien, was echter een groei van 3.500 woningen benodigd.
- Voor 2016 heeft een herstel van de nieuwbouw plaatsgevonden. Voor 2015 lag de nieuwbouwproductie op een gelijk niveau als in 2014 (ca. 1800 woningen).
- De plancapaciteiten van de gemeenten zijn kwantitatief steeds meer op orde. Geen van de gemeenten heeft nog een vraagstuk (meer) van meer dan 100% harde plancapaciteit.
- Om flexibiliteit in de programmering te houden, is vorig jaar afgesproken te monitoren of gemeenten meer dan 70% harde plancapaciteit ter beschikking hebben. Geen van de gemeenten in Noordoost heeft meer dan 70% harde plancapaciteit. De gemiddelde harde plancapaciteit bedraagt 49%.
- Kwalitatief staat daarbij de sociale huurwoningvoorraad steeds meer onder druk. Onder andere stagneert de doorstroming en wordt de slaagkans voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) niet beter.
- Een belangrijk vraagstuk de komende tijd is het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en de opvang van vluchtelingen. Het zoeken naar nieuwe (tijdelijke) woonvormen is hierin een grote opgave.
- Als gevolg van de nieuwe Woningwet mogen gemeenten een voorstel aan de Minster voorleggen over de woningmarktregio's waarin corporaties mogen investeren. Dit

voorstel is in een brief vervat, die ter ondertekening in het RRO van 2 december voorligt. Het voorstel betreft om de regio Noordoost als één woningmarktregio aan te wijzen.

- In de komende jaren ligt er kwalitatief een opgave om uitwerking te geven aan duurzame verstedelijking.
- Daarnaast vraagt wonen-zorg-welzijn de komende jaren aandacht, met name waar het gaat om het huisvesten vanuit GGZ, verslavingszorg, jeugdzorg en de maatschappelijke opvang.

Boekel heeft in de periode 2015-2024 een woningbouwopgave van 640 woningen zoals onderstaande tabel laat zien. Daarvan zijn 395 woningen in plannen opgenomen. Voor meer dan 300 woningen moeten nog plannen in procedure worden gebracht.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2015 t/m 2024 <small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen</small>							
SUBREGIO UDEN-VEGHEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2015 t/m 2024	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen <sup>3)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>3)</sup>	indicator totale plancapaciteit <sup>4)</sup>	indicator harde plancapaciteit <sup>4)</sup>
	prognose 2014 <sup>1)</sup>	verwachte sloop <sup>2)</sup>	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
UDEN-VEGHEL E.O.	7.030	550	7.580	6.115	3.640	81%	48%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	4.335	390	4.725	4.175	2.585	88%	55%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.695	160	2.855	1.940	1.055	68%	37%
GEMEENTEN							
BOEKEL	590	50	640	395	305	62%	48%
LANDERD	565	40	605	495	320	82%	53%
SCHIJNDEL	815	30	845	685	280	81%	33%
SINT-OEDENRODE	725	40	765	365	150	48%	20%
UDEN	2.015	100	2.115	1.925	820	91%	39%
VEGHEL	2.320	290	2.610	2.250	1.765	86%	68%

De toevoeging van 6 woningen past volledig binnen regionale woningbouwafspraken. Het plan past binnen deze uitgangspunten

### 3.2.2. Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans

De gemeente Boekel heeft november 2009 een professionele woonvisie opgesteld. Met deze Woonvisie wordt een antwoord gegeven op de vele vraagstukken vanuit de woningmarkt. Deze visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen. We streven ook naar maatwerk voor diverse doelgroepen.

Ter voorbereiding van de woonvisie is onderzoek gedaan naar de woonwensen onder de bevolking van Boekel. Dit onderzoek werd uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen. Een van de speerpunten van de uitwerking van de Woonvisie is het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen.

De toevoeging van 2 geschakelde koopwoningen en 8 sociale huurwoningen ligt in lijn met deze Woonvisie

### 3.3 Conclusie

Het voorgestane initiatief is getoetst op het relevante ruimtelijke beleid van provincie en gemeente. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief inspeelt op de belangrijkste beleidsuitgangspunten.

### 3.4 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor iedere ontwikkeling moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgestane ontwikkeling van de nieuwbouw van 6 woningen past binnen het woonbeleid van de gemeente Boekel dat regionaal is afgestemd (zie paragraaf 3.2.1). Het bestemmingsplan past hiermee binnen de tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.



## 4 (Milieu)Planologische aspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Verkeer en parkeren

Het parkeren wordt op de locatie opgelost, zowel voor de woningen zelf als voor bezoekers. In het plan worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd, voor 6 te bouwen woningen. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm die ligt tussen de 1,5 tot 1,8 pp/woning.

### 4.2 Bedrijfshinder

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

### 4.3 Externe veiligheid

In het kader van het onderzoek naar de inpassingsmogelijkheden van het plan zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen.

Het risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer of de opslag van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of inrichting in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute of bij die inrichting.

Het plan is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour van een risicobron. Ook is het plan niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicobron. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de planlocatie.

### 4.4 Leidingen

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

### 4.5 Geluidshinder (wegverkeerslawaai)

In verband met de beoogde realisatie van wooneenheden ter plaatse van de Donkstraat 5 te Boekel wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Donkstraat, Rutger van Herpenstraat en de Arendstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied cumulatief meegenomen. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Het onder-

zoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Arendstraat en de Rutger van Herpenstraat bedragen ten hoogste 44,8 dB en 48,1 dB. Na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 40 dB en 43 dB en voldoen daarmee aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Donkstraat bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 62,8 dB ter plaatse van de woningen. Na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 58 dB. Ter plaatse van de woningen wordt de voorkeurswaarde ten gevolge van de Donkstraat niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied van 68 dB wordt ruimschoots gerespecteerd. Ter plaatse van de achtergevels van de woningen is de geluidbelasting lager dan de voorkeurswaarde, er is derhalve sprake van een geluidluwe gevel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) berekend vanwege alle relevante omliggende bronnen (zoneplichtig en niet zoneplichtig). De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ter plaatse van de woningen ten hoogste 63,0 dB. Overeenkomstig "methode Miedema" is dit de classificeren als 'tamelijk slecht'.

Het treffen van maatregelen stuit op overwegende bezwaren. Na het verlenen van hogere waarden overeenkomstig onderhavig akoestisch onderzoek, vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van de het plan.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van de Wet milieubeheer zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De bouw van 6 woningen valt in deze categorie. Er is derhalve geen onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

#### **4.7 Cultuurhistorie en archeologie**

Volgens de Nota Archeologiebeleid Boekel uit 2014 heeft de planlocatie een middelhoge verwachtingswaarde. Nader onderzoek is niet nodig voor bebouwing kleiner dan 1500 m<sup>2</sup> en verstoringen minder dan 3000 m<sup>2</sup>. Er zijn voor dit aspect geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.8 Bodem**

Bij het opstellen van een bestemmingplan is het de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt hierbij is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodem niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

In december 2016 is door Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied vast te leggen, teneinde inzicht te verkrijgen of er sprake is van bodemverontreiniging en zo ja, met welke parameters grond en grondwater zijn verontreinigd en of dit een belemmering vormt voor het nieuwe gebruik van het perceel.



In een mengmonster van de bovengrond is een matig verhoogd gehalte aan Polychloorbifenylen (PCB) aangetroffen. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen gehalten gemeten die verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarden. Uit separate analyse van de deelmonsters van het mengmonster met een verhoogd gehalte aan PCB blijkt dat in drie deelmonsters een licht verhoogd gehalte aan PCB is aangetroffen. In de overige drie deelmonsters is geen verhoogd gehalte aan PCB aangetroffen. De aangetoonde matige PCB-verontreiniging in het mengmonster is bij separate analyse van de afzonderlijke deelmonsters niet meer aangetoond.

Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium. Hoewel concentraties in de bovengrond en in het grondwater in tegenspraak zijn met de hypothese 'onverdacht', is nader onderzoek niet noodzakelijk. De conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Wel dient bij eventuele afvoer van grond rekening te worden gehouden met mogelijke beperkingen ten aanzien van het (her)gebruik van de grond. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de plangebied is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

#### 4.9 Ecologie

Ten behoeve van de planvorming is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. De quick-scan heeft tot doel om in te schatten of er op de planlocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Ten behoeve van een goede beoordeling heeft, naast een deskstudie, eveneens een inventarisatie op locatie plaatsgevonden. Op basis van de deskstudie en het onderzoek op locatie is het gebied beoordeeld en zijn de mogelijk aanwezige beschermde planten, zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën geïnventariseerd. Daaropvolgend is de beoogde ingreep in het gebied vanwege het voorgenomen plan beoordeeld in relatie tot het gebied en de aanwezige soorten.

De bebouwing die op het perceel aanwezig was, is ongeveer een jaar geleden gesloopt. Ook is de meeste vegetatie verwijderd. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In de bebouwing bevonden zich mogelijk vleermuisverblijven (voor de dwergvleermuis en de laatvlieger) en huismusnesten die door de sloop zijn vernietigd. Hiermee zijn mogelijk verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. De mogelijke overtredingen kunnen deels worden teruggedraaid door er voor te zorgen dat het plangebied zijn mogelijke functionaliteit voor beide vleermuissoorten en de huismus terug krijgt. Het is daarom gewenst in de nieuwbouw een viertal vleermuisverblijven aan te brengen en een broedgelegenheid voor de huismus te creëren. Doordat twee bomen en vegetatie binnen het plangebied verdwijnen, zal een deel van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en vogels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende habitats. Er hoeft geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd. Door de vegetatie buiten het broedseizoen (buiten periode 15 maart-15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

Beschermde diersoorten die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

#### 4.10 Water

Middels een uitgevoerd onderzoek gericht op de waterparagraaf (als bijlage toegevoegd bij deze toelichting) is beoordeeld op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herinrichting van het plangebied voor de waterhuishouding. In het waterhuishoudkundig onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodem-

kundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te infiltreren.

Op de onderzoekslocatie is de aanwezige bebouwing reeds verwijderd. Er worden acht 6 grondgebonden woningen gerealiseerd.

In onderstaande tabel is een overzicht van de (toekomstige) verharde oppervlaktes weergegeven.

<b>Bruto (verharde) oppervlakten</b>	<b>Huidige situatie [m2]</b>	<b>Toekomstige situatie [m2]</b>
Totaal oppervlakte, circa	2.500	2.500
Dak oppervlakte, circa	190	420
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa	140	475
Onverharde oppervlakte, circa	2.170	1.605
Totaal verhard oppervlak	330	895

*Tabel: Toe - afname verhard oppervlak binnen het plangebied*

Uit de tabel is af te leiden dat het toekomstig verhard oppervlak circa 895 m2 bedraagt.

Het planvoornemen dient hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Bij hergebruik dient in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en mag geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan.

Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en is vanuit milieu hygiënisch opzicht niet aangeraden. Wel kan hemelwater opgevangen worden voor het besproeien van de tuin. Een andere mogelijkheid is de aanleg van een groen dak. Groene daken worden beschouwd als onverhard oppervlak. Groene daken worden niet als reductie op de compensatievoorziening gerekend, omdat het alleen neerslag van het eigen oppervlak vasthoudt.

Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m2 is, is vanuit het waterschap geen compenserende voorziening vereist. De gemeente hanteert bij de toetsing bij inbreidingen wel een hemelwatervoorziening. Voor het plangebied in stedelijk gebied dient derhalve een infiltratieberging op eigen terrein gedimensioneerd voor 60 mm aangelegd te worden. Als dit ter plaatse redelijkerwijs niet mogelijk is, kan in overleg met de gemeente een oplossing op maat uitgewerkt worden.

Het afvalwater wordt separaat verzameld en kan worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel in de Donkstraat. Het is niet de verwachting dat de kleine toename aan afvalwater voor overlast zorgt in het aanwezige stelsel. Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakten is eenvoudig bij nieuwbouw. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan (zie ook hoofdstuk 4 van het bijgevoegde rapport). Alle afgekoppelde neerslag binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen, rechtstreeks op een hemelwatervoorziening worden geloosd.

Voor de planontwikkeling dient binnen het plangebied ca. 54 m3 hemelwater geborgen en verwerkt te worden. Hiervoor dient binnen het plangebied een hemelwatervoorziening aangelegd te worden. Op basis van de infiltratiemetingen blijkt dat het hemelwater

binnen het plangebied geïnfiltreerd kan worden.

Een bovengrondse voorziening ter plaatse neemt ruimte in beslag. Bij een diepte van 0,5 m is een oppervlak van ca. 110 m<sup>2</sup> noodzakelijk afhankelijk van de vormgeving. Voor het plangebied is tevens gekeken naar mogelijke ondergrondse voorzieningen. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met een benodigde gronddekking.

Als per woning een voorziening wordt gerealiseerd, is het gebruik van IT-kratten geadviseerd. Per woning dient ca. 9 m<sup>3</sup> verwerkt te worden. Bij kratten van 1,2\*0,6\*0,6 meter (LxBxH) zijn ca. 22 kratten benodigd per kavel. Deze kunnen gestapeld worden waardoor deze onder de oprit aangelegd kunnen worden.

Overloop kan dan eenvoudig bovengronds plaatsvinden naar de straat.

Omdat individuele voorzieningen niet altijd wenselijk zijn, kan een gezamenlijke voorziening aangelegd worden. Hiervoor zijn dan 127 kratten benodigd. Een andere mogelijkheid is het aanleggen van een infiltratiekelder. Omdat geen gezamenlijk oppervlak zoals bij een parkeerterrein voorzien is, is de aanleg van een IT-riool met omliggende grindkoffer een betere oplossing. Afhankelijk van het verdere ontwerp (grootte stelsel, ontwerp RWA-stelsel) kan dit eventueel aangevuld worden met een bovengrondse overloopvoorziening (bijvoorbeeld kleine wadi).

Op basis van de infiltratiesnelheid ter plaatse (1 m/dag) zal een voorziening met de benodigde bergingscapaciteit binnen een dag leeg zijn. Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater. Het is geadviseerd om het toekomstig vloerpeil gelijkaardig aan de bestaande bebouwing of minimaal 10 cm boven het huidige maaiveld aan te leggen.

Opgemerkt wordt dat genoemde hoeveelheden maximaal berekend zijn op een concepttekening en aannames. Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient een herberekening uitgevoerd te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken. Indien bij de uitwerking blijkt dat de berging redelijkerwijs niet ter plaatse verwerkt kan worden, kan in overleg met de gemeente een maatwerkoplossing voor de planontwikkeling uitgewerkt worden. Door de aanleg van een hemelwatervoorziening is ter plaatse geen wateroverlast te verwachten

#### **4.11 Stikstofdepositie**

Ten behoeve van de planvorming is een quickscan stikstofdepositie uitgevoerd. Doel van de quickscan is het toetsen van effecten op Natura2000-gebieden als gevolg van de planvorming aan de Wet natuurbescherming. De emissies vanwege het plan zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur. Met een verspreidingsmodel is de stikstofdepositie rondom de locatie berekend. Op basis van de berekeningsresultaten zijn significant negatieve effecten op de Natura2000-gebieden uit te sluiten.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt ter inzage worden gelegd i.h.k.v. artikel 3.8 e.v. van de Wro. De resultaten zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenares van de gronden. De gemeente geeft deze gronden zelf uit en kan de gemaakte kosten daarom doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. Op deze manier is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.