

Nota van vooroverleg

voorontwerp BP 'herontwikkeling perceel Burgt 8'

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie en het waterschap.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft op 3 augustus 2023 een reactie ingediend.

Toename verhard oppervlak

In de toelichting is een beschrijving gegeven van de toename van het verhard oppervlak met 6.430 m³. Er is voor de erfverharding rekening gehouden met 50% netto kaveloppervlak. Graag zien wij een onderbouwing van dit percentage. De aanname van 50% netto kaveloppervlak is namelijk wat ons betreft een minimaal uitgangspunt, waarbij vaak in de praktijk blijkt dat deze percentages veel hoger uitvallen.

Daarnaast blijkt dat uit het grondwateronderzoek de GHG gemiddeld 0,3 tot 0,8 onder het maaiveld is gelegen. In hoeverre wordt hier rekening mee gehouden met de dimensionering van de wadi en andere waterbergingsvoorzieningen, waaronder ook die van de particuliere terreinen?

Reactie gemeente

Op basis van de laatste verkavelingstekening komen we tot een uitgeefbaar oppervlak van circa 6.900 m² met daarop 1960 m² bebouwing, 870 m² opritten en 1950 m² overige erfverharding (totaal 4780 m²). Dit is gemiddeld bijna 70 % verhard oppervlak over alle kavels uitgesmeerd. Dit lijkt ons een te verdedigen aanname.

Onderaan blz 13 van de watertoets (= bijlage 7) staat hierover het volgende: "Op basis van de grondwaterstanden en fluctuaties zullen in zake de ontwikkeling zowel voor als tijdens realisatie maatregelen genomen moeten worden zoals maaiveldophoging en bemalingswerkzaamheden."

Om de wadi's voldoende diepte te kunnen geven, zal het maaiveld beperkt opgehoogd moeten worden. Dit was al bekend en is iets wat nader uitgewerkt zal worden voor de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen.

Beschermingszone watergang

In de toelichting wordt een beschrijving gegeven van de aanwezige beschermingszone en de verplichting om hier rekening mee te houden. Er staat dat toekomstige percelen buiten de beschermingszone zal worden beoogd. Echter, gezien de verbeelding en figuur 8 op pagina 15 van Bijlage 7, lijken de toekomstige percelen met de bestemming 'Wonen' en de beoogde bomen te liggen in de beschermingszone van de A-watergang.

Graag zien wij een tekening met de perceelgrenzen, waaruit blijkt dat er rekening wordt gehouden met de beschermingszone van de A-watergang.

Reactie gemeente

Er zijn geen beoogde bomen binnen de beschermingszone. Dit betreft bestaande bomen.

Via een tekening is aangetoond dat alle bebouwing, behalve de brandgang en enkele bergingen van de rijwoningen (over een afstand van 0,8 m en beide bergingen aan de buitenzijde vallen helemaal binnen de zone), buiten de beschermingszone worden gerealiseerd.

Ter waarborging van de beschermingszone van de A-watergang zijn de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan aangevuld met de dubbelbestemming 'Artikel 6 Waterstaat - Waterlopen'.

In nader overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap is vastgesteld dat het haalbaar is om eenzijdig onderhoud vanaf de zuidzijde van de A-watergang uit te voeren volgens de geldende Beleidsregel 3. 'Werken en objecten in de watergang en beschermingszone'. De initiatiefnemer vraagt hiervoor de benodigde watervergunning aan (zie ook paragraaf 4.8 Waterhuishouding). Daarmee is er ons inziens geen noodzaak om de bergingen te verplaatsen. De initiatiefnemer zal de nieuwe eigenaren/gebruikers van de rijwoningen informeren en afspraken privaatrechtelijk borgen, zodat aan de noordzijde minimaal 1,0 m bereikbaar blijft voor inspectie en onderhoud.

Ontsluitingsweg

In het plangebied wordt een centrale ontsluitingsweg beoogd. In de toelichting is een omschrijving gegeven dat de ontsluitingsweg in fase 1b al planologisch verankerd is. De centrale ontsluitingsweg kruist de huidige A-watergang en de riool transportleiding. Ik wil u er op attenderen dat het aanleggen van een weg over de A-watergang watervergunning plichtig is. U kunt uw aanvraag indienen via het OLO; Vergunning aanvragen - Waterschap Aa en Maas.

Reactie gemeente

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen in het kader van dit ruimtelijke plan. Het betreft een uitvoeringsaspect.

Beschrijving tijdelijke grondwateronttrekking en lozing

In bijlage 7 Watertoets wordt op pagina 17 een beschrijving geformuleerd van de nodige vergunning- of meldingsplicht voor verschillende onderdelen van het planvoornemen, zoals beschreven in de Keur. Echter, klopt de omschrijving van bijbehorende voetnoot 8 niet. Graag het verzoek om deze formulering aan te passen naar aanleiding van onderstaande formulering: *'Voor het onttrekken van grondwater moet een watervergunning worden aangevraagd indien méér dan 50.000 m³ per maand (circa 70 m³ per uur) of langer dan 6 maanden wordt onttrokken. Voor het lozen van bemalingswater moet altijd een melding BLBI ingediend worden. Indien meer dan 100 m³ per uur wordt geloosd moet ook een watervergunning aangevraagd worden.'*

Reactie gemeente

Deze voetnoot is aangepast in het onderzoek.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft op 16 augustus 2023 een reactie ingediend.

Toepassing lagenbenadering

Op grond van artikel 3.7. IOV moet bij iedere nieuwe ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. De lagenbenadering is in het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende onderbouwd. Wij vragen de gemeente om een nadere onderbouwing waarin de lagenbenadering, het principe van water en bodem sturend en de klimaatonderlegger zijn betrokken. Vanuit deze onderbouwing kan ook nader worden ingegaan op deze locatiekeuze voor woningbouw.

Reactie gemeente

Onderhavige ontwikkeling zal geen significant effect hebben op de ondergrond:

- *Bodem: Het zuidelijke deel van plangebied sluit qua maaiveldhoogte aan op de maaiveldhoogte van de noordelijke woonvlekken in fase 1B van het woningbouwplan De Burgt. In noordelijke richting loopt het maaiveld langzaam op (met circa 1,0 m) richting de straat Burgt. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied geschikt is voor de functie wonen met tuin;*
- *Grondwater: in het plangebied lag de grondwaterstand ten tijde van de uitvoering van het bodemonderzoek op circa 0,85 m -mv. Uit de uitgevoerde watertoets komt naar voren dat op basis van de grondwaterstanden en fluctuatie inzake de ontwikkeling zowel voor als tijdens de realisatie maatregelen genomen zullen moeten worden zoals bemalingswerkzaamheden. Indien gekozen wordt voor bemaling zal de grondwaterstand zakken. Dit is echter een tijdelijk effect. Tijdens de gebruiksfase van de woningen zal de grondwaterstand zich herstellen en heeft dit geen effect meer op de ondergrond;*
- *Archeologie: Op basis van het uitgevoerde archeologische booronderzoek voor de oostzijde van het plangebied wordt de kans op het aantreffen van potentieel behoudenswaardige archeologische vindplaatsen als gering ingeschat. Op basis van het uitgevoerde archeologische veldonderzoek voor de westzijde van het plangebied wordt ook de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen als gering ingeschat. Daarmee is er wat betreft het aspect archeologie geen significant effect op de ondergrond.*

Onderhavige ontwikkeling zal geen significant effect hebben op de netwerklaag:

- *Infrastructuur: de noord-zuid gerichte ontsluitingsweg van fase 1B van de wijk De Burgt dwars door het plangebied betreft een planologisch bestaande situatie. Deze weg blijft gehandhaafd in onderhavig plan. Daarnaast worden de 7 woningen aan de noordzijde van het plangebied direct ontsloten via de bestaande straat Burgt. De twee zij(woon)straten in het plangebied sluiten aan op de noord-zuid gerichte ontsluitingsweg en hebben in die zin geen significant effect op de netwerklaag;*
- *Natuurnetwerk: het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant en ligt ook niet aansluitend op het natuurnetwerk. Daarmee is dit aspect niet relevant;*
- *Energienetwerk: in het plangebied ligt geen relevant energienetwerk/ wordt geen relevant energienetwerk aangelegd, anders dan de nutsvoorzieningen die nodig zijn ten behoeven van de nieuwe gasloze woningen. Daarmee is dit aspect niet relevant;*
- *Waterwegen: ten zuiden van het plangebied (dus niet in het plangebied!) ligt een A-watergang, die is opgenomen op de legger van het waterschap. De beschermingszone van deze watergang is voorzien van deze dubbelbestemming. Dit om het adequaat functioneren van de waterloop te borgen. Daarmee is dit belang planologisch geborgd en is er geen significant effect op de netwerklaag.*

Onderhavige ontwikkeling zal geen significant effect hebben op de bovenste laag:

- *Cultuurhistorische waarden: de Peelrandbreuk ligt niet in het plangebied zelf, maar net ten westen ervan. Omdat de beoogde herontwikkeling van het perceel Burgt 8 de straat Burgt in tact laat (de aansluiting van de weg door het plangebied met de Burgt, is namelijk al mogelijk op basis van het bestemmingsplan voor fase 1B van de Burgt), doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de Burgt als lijn van cultuurhistorisch redelijk hoge waarde. Er is geen significant effect op de bovenste laag;*
- *Landschappelijke waarden: aan de westelijke grens van het perceel Burgt 8 blijft de bestaande beplanting behouden. Dit geldt ook voor de beplanting in het deel van het plangebied ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg. De bestaande beplanting aan de westzijde en de zuidzijde van deze oostelijke woonvlek in het plangebied blijft gehandhaafd. De bomen die weg moeten voor de nieuwe ontsluitingsweg door het plangebied zijn al gecompenseerd in deelgebied 1B van woonwijk de Burgt, ten zuiden van het plangebied, in de vorm van andere groen- en natuurvoorzieningen. Er is geen significant effect op de bovenste laag;*
- *Omvang functie en bebouwing: het plangebied is in de toekomstige situatie een vrijwel monofunctioneel woongebied van 1,4 ha groot. Dit is inclusief het grotere woonperceel met kleinschalige meubelmakerij. Per saldo bevinden er zich in de toekomstige situatie 31 woningen (=inclusief bestaande woning Burgt 8) in het plangebied, gemiddeld 22 woningen per hectare. Dit valt binnen de gangbare bandbreedte van 15 - 25 grondgebonden woningen per hectare bij dorps wonen;*
- *Bestaande en toekomstige functies: in de toekomstige situatie is sprake van een woongebied, waarin een bestaande timmerfabriek is afgewaardeerd naar een kleinschalige meubelmakerij. Daarmee is dit aspect niet relevant. Er zijn geen effecten op bestaande en toekomstige functies in het plangebied;*
- *Volksgezondheid: in de toekomstige situatie is sprake van een woongebied. Daarmee is dit aspect niet relevant; Er zijn geen effecten op de volksgezondheid;*
- *Veiligheid: in de toekomstige situatie is sprake van een woongebied. Daarmee is dit aspect niet relevant; Er zijn geen effecten op de veiligheid;*
- *Milieu: Uit hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat de gevolgen voor de milieuaspecten goed in beeld zijn gebracht en dat de gevolgen voor deze aspecten in relatie tot de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt nihil zijn, danwel gemitigeerd kunnen worden. Er is daarmee geen significant effect op de bovenste laag.*

Onderhavige ontwikkeling zal geen significant effect hebben op de factor tijd:

- *Herkomstwaarde: doordat het bestaande grote perceel aan de noordzijde behouden blijft in de vorm van een woonperceel en ook een groot deel van de beplanting aan de zuidoostzijde gehandhaafd wordt, blijft het plangebied herkenbaar en heeft het een eigen uniek karakter. Er is geen significant effect op de factor tijd.*
- *(On)omkeerbaarheid van effecten: het ligt niet voor de hand dat dit nieuwe woongebied later weer omgezet wordt naar de huidige (grotendeels) agrarische functie, maar onmogelijk is het niet. Daarmee is geen sprake van een onomkeerbaar effect. Er is geen significant effect op de factor tijd.*
- *Toekomstwaarde: alle woningen in het plangebied zullen minimaal moeten voldoen aan de eisen voor Bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Hierbij wordt gebruik gemaakt van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen zoals zonnepanelen, warmtepompen en/of zonneboilers. Ook worden de woningen extra goed geïsoleerd. Uitgezonderd de tussen(rij)woningen bieden alle woningen daarnaast de mogelijkheid om de woning levensloopgeschikt te realiseren. Er is daarmee geen significant effect op de factor tijd.*

Conclusie lagenbenadering

Er komt vanuit de lagenbenadering geen belemmering naar voren om het plangebied te ontwikkelen tot woongebied. Er treden geen significante effecten op. Belangrijker voor de locatiekeuze is het gegeven dat:

- *de noord-zuid gerichte ontsluitingsweg van fase 1B van de wijk De Burgt dwars door het plangebied loopt en al een planologisch bestaande situatie betreft, waarop met de ontsluiting van het plangebied gemakkelijk kan worden aangesloten;*
- *het plangebied direct aansluitend op fase 1B van de wijk De Burgt is gelegen en de ontwikkeling van het oostelijke deel van het plangebied in de vorm van een klein erf al voorzien was in de stedenbouwkundige opzet uit 2019 voor de hele wijk met 600 woningen van buro NieuwBlauw (zie ook de afbeelding onder de kop 'duurzame stedelijke ontwikkeling').*
- *de herontwikkeling van het westelijke deel van het perceel Burgt 8 (ter hoogte van de timmerfabriek) in 2019, ten tijde van het opstellen van de stedenbouwkundige structuur voor de wijk De Burgt nog niet voorzien was in de stedenbouwkundige opzet van buro NieuwBlauw. Dit komt door de toenmalige geluidhindercontour van de timmerfabriek, die in onderhavig bestemmingsplan fors is teruggebracht, waardoor er ruimte is ontstaan voor extra woningbouw op een deel van de bedrijfslocatie zelf.*

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9. IOV bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Hieronder valt niet het stedenbouwkundig groen. Dit is namelijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan en is geen kwaliteitsverbetering in de zin van het landschap. Daarnaast is er hekwerk met hедера beoogd. Dit is niet gebiedseigen en kan in ieder geval niet worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt het inzicht op welke manier het bedrag aan kwaliteitsverbetering wordt geïnvesteerd. Daarnaast is het voor ons nog niet duidelijk op welke manier een duurzame afronding van het stedelijk gebied gaat plaatsvinden.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de provinciale reactie nader uitgewerkt hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap is vormgegeven in de vorm van een tabel met bijbehorende tekening met een overzicht van de oppervlakten (zie bijlage 1). Uit een vergelijking tussen de waardevermeerdering en de kosten van de aanleg van de landschappelijke inpassing blijkt dat kosten van aanleg c.q. herstel van het groen in het plangebied dubbel zo hoog zijn (zelfs zonder beheerkosten) als 1% van de waardevermeerdering.

Wat betreft de duurzame afronding van het stedelijk gebied wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 'duurzame stedelijke ontwikkeling'.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan De Burgt fase 1b (woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van voorliggend plan) is qua opzet afgestemd op de peelrandbreuk. Voorliggend plan zorgt voor een abrupte grens met het zuidelijke plan qua structuur en sluit daarom ook niet aan op de bestaande woningbouwontwikkeling voor De Burgt. Daarnaast behoeft het stedenbouwkundig plan nog een duidelijke onderbouwing. Wij vragen de gemeente de structuur te heroverwegen en nader te onderbouwen.

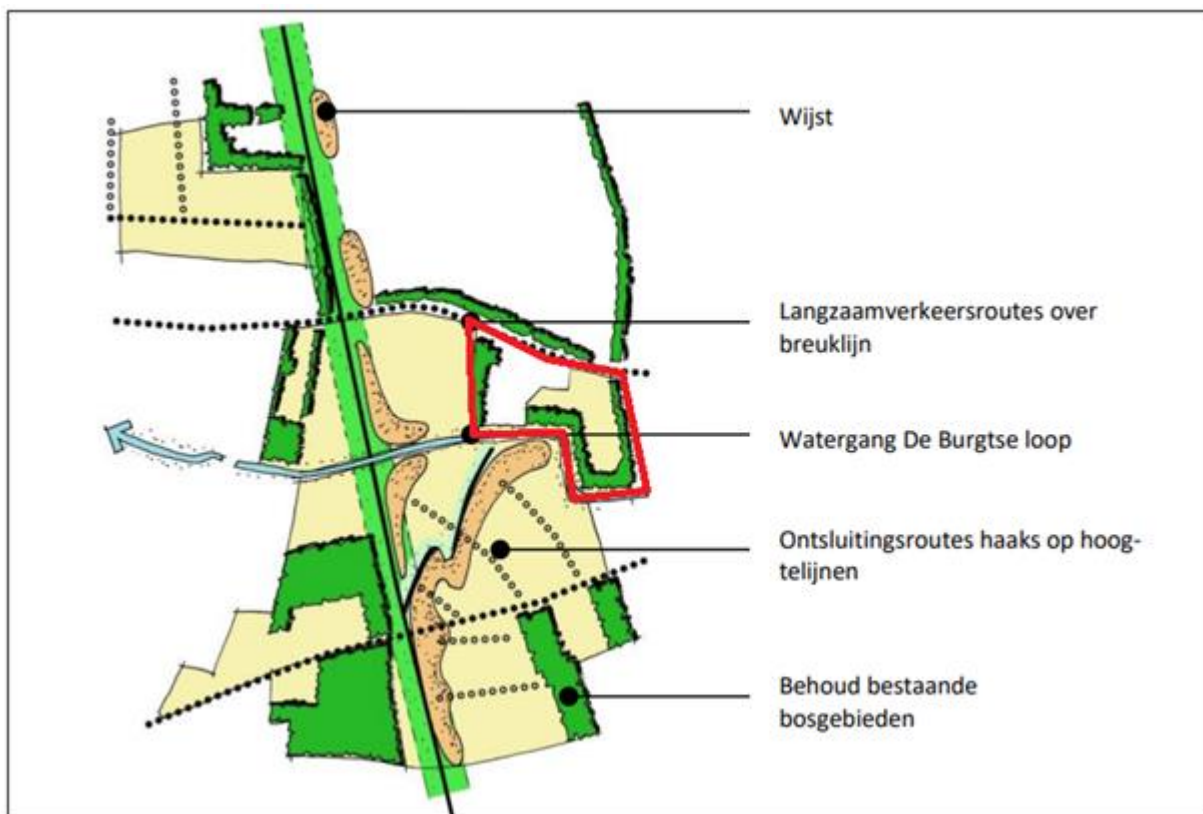
Reactie gemeente

De herontwikkeling van het perceel Burgt 8 vormt de overgang van het stedenbouwkundig plan De Burgt, fase 1b aan de noordoostzijde naar de huidige dorpsrand aan De Burgt en bevat de noordoostelijke ontsluiting van De Burgt, fase 1b.

Eerder was er nog sprake van een geluidhindercontour van de timmerfabriek, die in onderhavig bestemmingsplan fors is teruggebracht. Hierdoor is er ruimte ontstaan voor woningbouw op een deel van deze voormalige bedrijfslocatie (de witte vlek op navolgende afbeelding is de contour van de huidige bedrijfsbestemming).

Het plan kent een divers woningaanbod en biedt ruimte aan verschillende doelgroepen, met de nadruk op starters en doorstromers. Daarmee wordt optimaal tegemoetgekomen aan de lokale behoefte. De diversiteit levert een gevarieerd, dorps beeld op.

Aan de zuidrand is een klein woonerf met tweekappers gelegen, waar de nadruk ligt op de beleving van het groen. Dit erfje wordt omzoomd door de bestaande bomen en begroeiing aan de rand van de locatie waardoor een beschut, samenhangend geheel ontstaat. Zoals onder 'toepassing van de lagenbenadering' al is aangegeven, was het erf op deze locatie al voorzien in de stedenbouwkundige opzet uit 2019 voor de hele wijk met 600 woningen van buro NieuwBlauw (Bron: toelichting bestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b'):



Stedenbouwkundige structuur fase 1a en 1b (Bron: NieuwBlauw, 2019)

Aan de westzijde zijn twee rijen starterswoningen gelegen, die met een lage goothoogte aan de achterzijde aansluiten op de rechte lijn van de Burgtse Loop ter plaatse en die in maat refereren aan functionele agrarische schuren.

Aan de Burgt bevinden zich twee woningblokjes die refereren aan de bebouwing van het buurtschap ter plaatse. Deze blokjes volgen de rooilijn van de Burgt en hebben een eigen identiteit met een lage goothoogte en een kap met wolfseinden en komen in hun vorm, maat en schaal overeen met de oorspronkelijke langgevelboerderijen ter plaatse. Ze sluiten daarmee harmonieus aan op de bestaande boerderij op Burgt 8 en vormen een duurzame stedenbouwkundige afronding aan deze zijde van het dorp.

De noordoostelijke entree van het plan De Burgt fase 1b wordt in dit plan begeleid door een ruime groenzone, waardoor de openheid van het landschap voelbaar blijft bij de entree van het gebied. De inrichting van de openbare ruimte wordt verder gekenmerkt door groene hagen. De bebouwing zal worden voorzien van verschillende natuurinclusieve elementen zoals nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen.

Het plan sluit met deze groene diversiteit aan op de ontwikkelvisies op de structuur van de Burgt fase 1(2019) en fase 2(2021), waarin kleinschalige bebouwingsclusters en beleefbaarheid van het groen en landschap belangrijke aspecten zijn. Het plan heeft een dorpse opzet die rekening houdt met de specifieke historische en groene kwaliteiten van de locatie. Daarmee vormt het een goede entree van De Burgt fase 1b en is het één van de schakels die bestaande en nieuwe bebouwing en groenstructuren in het gebied met elkaar verbindt.

Woningbouwprogramma

De toelichting van het bestemmingsplan voor een nieuwe woningbouwlocatie moet een verantwoording bevatten of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor woningbouw. Wij gaan ervanuit dat dit plan regionaal is afgestemd en past binnen het woningbouwprogramma.

Reactie gemeente

De regionale afstemming heeft op 21 juli 2022 plaatsgevonden. Er zijn geen bezwaren tegen voorliggend initiatief. De conclusie van het overleg luidde:

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