



BESTEMMINGSPLAN

Peelstraat 22-24

Boekel

Gemeente Boekel



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Team:

ir Sander Klein Obbink
ing. Ingmar Bisschop MURb
ing. Peter Oomen
ir Lianne van Doesburg MBA

Bezoekadres:

Pand 9
Van Heemstraweg West 9
5601 PA Zaltbommel

Correspondentieadres:

Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

BESTEMMINGSPLAN

Peelstraat 22-24 Boekel Gemeente Boekel

ONDERDELEN

- Toelichting
 - Regels
 - Verbeelding
-
- **Bijlagen:**
 - landschappelijk inrichtingsplan Peelstraat 22-24

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

september2015

Datum vaststelling:

Projectgegevens:

WIJ001_Toelichting BP versie3

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBGPeels22en24-ON01

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Situering plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
2 Projectbeschrijving	9
2.1 De ontwikkeling	9
2.2 Waardering en tegenprestatie (beleid Vitaal Buitengebied Boekel)	10
2.3 Vertaling in bestemmingsplan	10
3 Beleidskader	11
3.1 Provinciaal beleid	11
3.2 Gemeentelijk beleid	13
4 (Milieu)Planologische aspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Geurhinder	18
4.5 Leidingen	19
4.6 Flora en Fauna	19
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.8 Water	20
4.9 Externe veiligheid	21
5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2 Economische uitvoerbaarheid	23
6 Procedure	25
6.1 Inspraak	25
6.2 Ontwerp bestemmingsplan	25
6.3 Vaststelling	25

BIJLAGEN:

- Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer VO/00066/V1
- Landschappelijk inrichtingsplan, Peelstraat 22 Boekel, versie 08-06-2015



1 Inleiding

De gemeente Boekel wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling van een Bed & Breakfast en een horeca-ruimte aan de Peelstraat 22-24 in Boekel.

1.1 Aanleiding

Op 18 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen op basis van Vitaal Buitengebied Boekel aan de vestiging van een bed & breakfast in de aanwezige quarantainestal. Op 31 maart 2015 heeft het college in aanvulling hierop ook principemedewerking verleend voor het omvormen van de bestaande kantineruimte naar een ontvangst- en c.q. horecaruimte voor dagrecreanten. Het initiatief past binnen het geformuleerde beleid zoals opgenomen in het beleidsdocument De Groen Ladder en is een aanvulling op recreatieve gebied.

1.2 Situering plangebied

De locatie ligt in het buitengebied tegen de zuidrand van de kern Boekel. Het perceel ligt tegen de bosrand van Boekels Ven van Boekel. Op onderstaande afbeelding is de locatie binnen de gemeente aangegeven.



Locatie plangebied in Boekel (bron: GoogleMaps)

In de directe omgeving bevinden zich naast diverse woningen ten westen van het plangebied ook nog enkele (voormalige agrarische) bedrijven.

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich camping het Boekels Ven.
De locatie bevindt in het bosgebied. De bebouwing is op grote afstand van de openbare weg gelegen.



Impressie plangebied in zijn omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

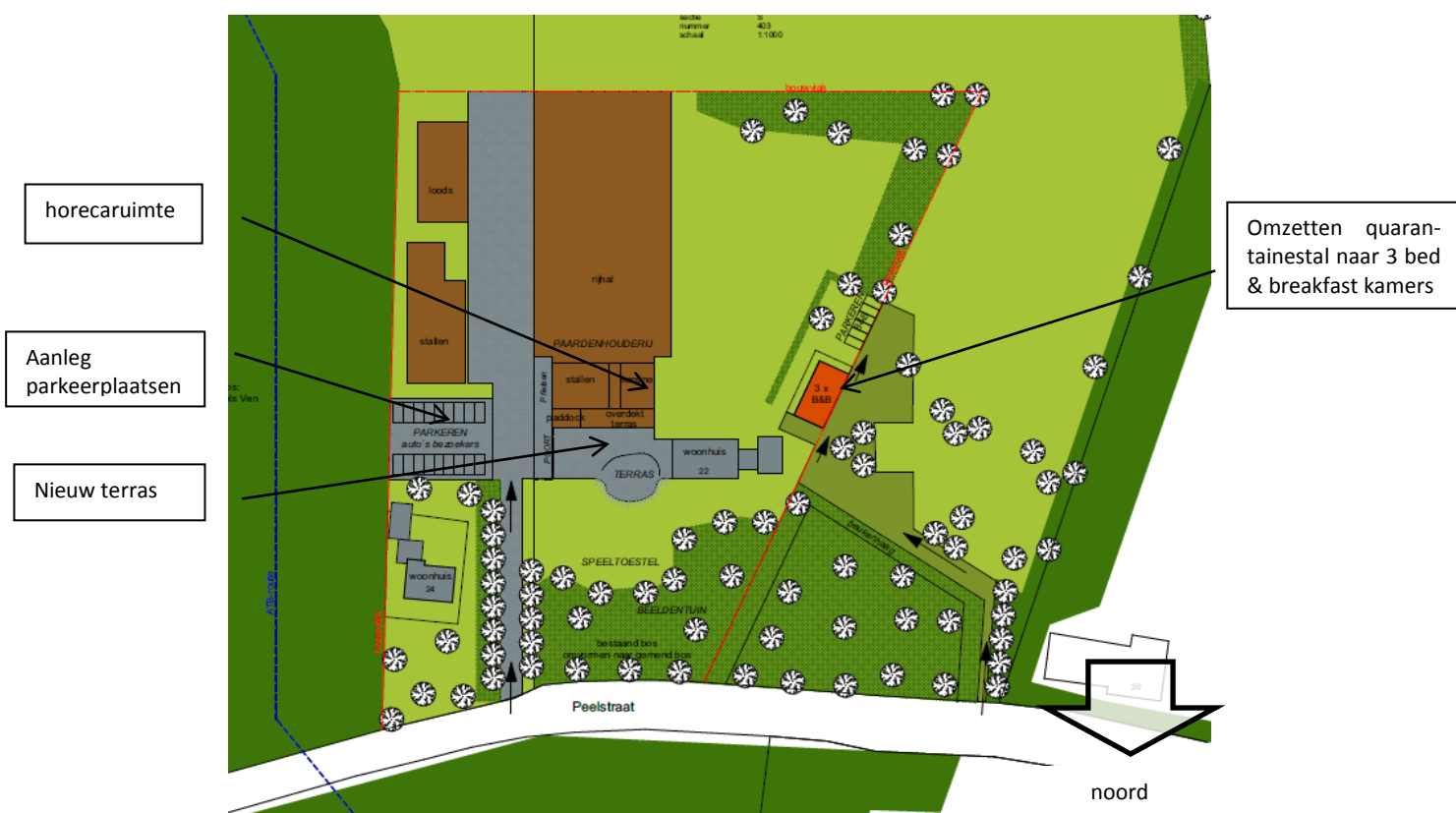
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005 gemeente Boekel', dat is vastgesteld op 15 maart 2006 en goedgekeurd op 22 november 2006. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Paardenhouderij' De gewenste ontwikkeling van de locatie -de aanvullende functies horeca en bed & breakfast- past niet binnen dit bestemmingsplan. Een herzieningsprocedure is hierdoor noodzakelijk.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied 2005", gemeente Boekel

2 Projectbeschrijving

Het project bevat een ontwikkeling, waarbij de functionele mogelijkheden van het perceel worden verruimd en er beter kan worden ingespeeld op de aanwezige recreatieve kansen in het gebied.



Inrichtingsschets nieuwe ontwikkelingen (bron: Donkers Bouwkundig Tekendebu)

2.1 De ontwikkeling

Bovenstaande inrichtingstekening laat de ontwikkelingen zien ter plaatse van Peelstraat 22 en 24.

De bestaande stal wordt omgevormd tot bed & breakfast met 3 kamers. Achter deze kamers kunnen gasten parkeren. De bestaande kantine in de paardenhouderij wordt geschikt gemaakt tot horecaruimte. Dagrecreanten kunnen hier gebruik van maken. Ten behoeve van de horeca wordt een nieuw terras aangelegd ten oosten van de bestaande bedrijfswoning nummer 22. Dit terras is onderdeel van de nieuwe horecaruimte. Ook zullen enkele natuurlijke speeltoestellen voor kinderen worden aangelegd en wordt er gedacht aan het inrichten van een beeldentuin in combinatie met een midgetgolfbaan in het bestaande bosje voor de bedrijfswoning. Tot slot wordt achter woonhuis met nummer 24 het halfverharde parkeerterrein verhard, waardoor het bezoekersparkeren beter kan functioneren.

Het betreft alleen functionele ontwikkelingen. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Wel wordt er een extra terras aangelegd.

De locatie gaat dienen als vetrekpunt en ontmoetingsplaats voor de recreatieve wandelaar, fietser, mountainbiker en de ruiter. Gezien de ligging is dit een zeer passende ontwikkeling binnen de 'Groene Ladder' (zie hoofdstuk 3).

2.2 Waardering en tegenprestatie (beleid Vitaal Buitengebied Boekel)

Conform het beleid van Vitaal Buitengebied Boekel dient er een tegenprestatie te worden geleverd. Hierbij geldt als algemene voorwaarde dat ten minste 40 % van de gevraagde tegenprestatie ter plaatse van de ontwikkeling wordt gerealiseerd. Deze tegenprestatie wordt ruimschoots in het plangebied gerealiseerd door de vele natuur- en landschapselementen die in het plan zijn opgenomen

Deze afspraken zijn privaatrechtelijk vastgelegd tussen de gemeente Boekel en de initiatiefnemers. Deze overeenkomst is gekoppeld aan het in procedure brengen van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch als volgt geregeld:

Agrarisch- Paardenhouderij

De vigerende bestemming 'Paardenhouderij' wordt één op één overgenomen in de bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij'. Deze naamgeving komt voort uit de SVBP2012, waarmee bestemmingen uniform worden gemaakt. Zowel de functionele als de ruimtelijke mogelijkheden worden overgenomen. De bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met de nieuwe functionele mogelijkheden 'Bed & Breakfast' en 'Horeca'. Deze worden als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Waarde – Archeologie 2

Aangezien het plangebied is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde is deze dubbelbestemming opgenomen. Ingrepen in de bodem van meer dan 0,40 m diep en met een oppervlak groter dan 250 m² mogen niet zonder nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen waarden in het geding zijn.

In dit plan vinden geen bouwactiviteiten, anders dan interne verbouwingen, plaats. Dit bestemmingsplan maakt alleen de gewenste functionele wijzigingen mogelijk.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Gezien de ligging en omvang van het project wordt zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Gedurende de procedure voor dit bestemmingsplan heeft de provincie een herziening van de provinciale structuurvisie en van de Verordening Ruimten (2014) in procedure gebracht. Beide herzieningen zijn meegenomen in deze beschrijving. Het plan anticipeert op en houdt rekening met bepaalde onderdelen uit dit nieuwe beleid en regels.

In de Structuurvisie maakt de omgeving van Boekel deel uit van het landelijk gebied. De planlocatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en is tevens voorzien van de nadere aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid voor dit gebied volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In de nieuwe structuurvisie 2014 heeft de provincie de volgende hoofddoelen beschreven voor het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

Het 'gemengd landelijk gebied' wordt beschouwd als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

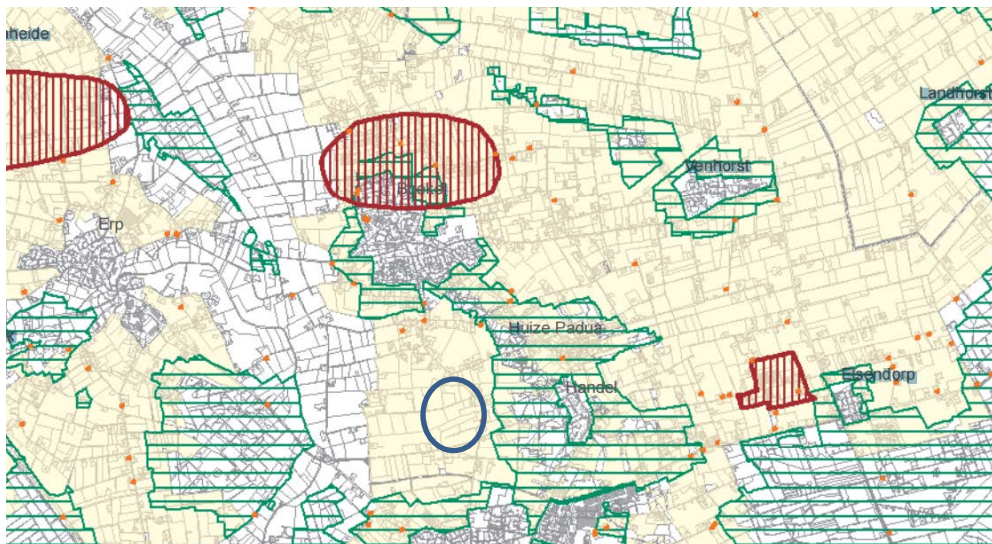
De gemengde plattelandseconomie biedt naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan ook door ontwikkeling als

zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen (paragraaf 2.2, Structuurvisie 2014).

3.1.2 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. De Verordening Ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld (evaluatie) en op 1 juni 2012 in werking getreden (VR 2012). De laatste vaststelling dateert van 7 februari 2014.

In de VR 2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot onder meer stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Uitsnede uit kaart behorende bij Verordening Ruimte 2014

Het plangebied ligt binnen de VR 2014 in het 'gemengd landelijk gebied'. Van toepassing voor onderhavige ontwikkeling is Artikel 7.10 uit de van de regels van de VR 2014.

Hierin is beschreven dat een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

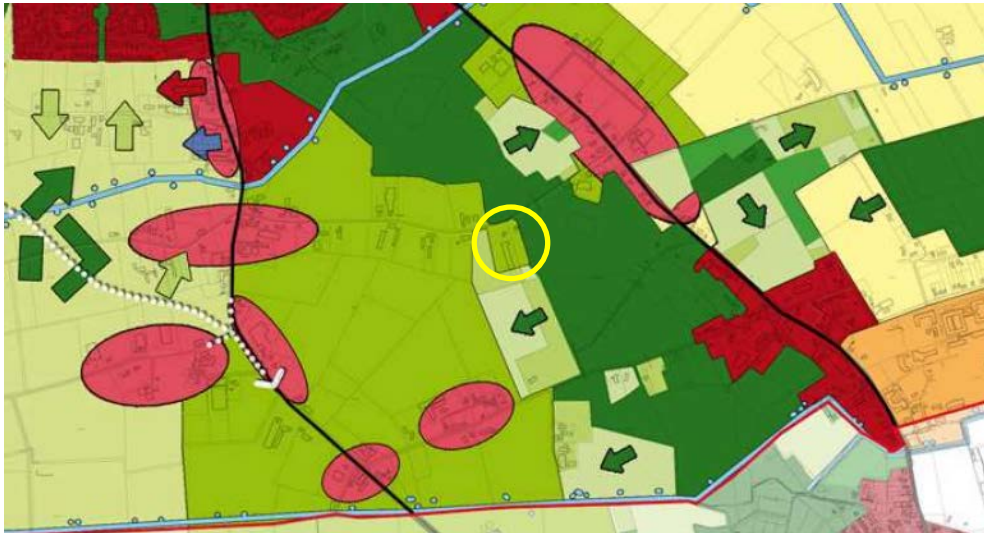
De uitbreiding met overnachtings- en horeca-activiteiten is ondergeschikt aan de hoofd-functie dat de ontwikkeling in lijn is met de VR2014. Bovendien wordt in het kader van

Vitaal Buitengebied Boekel een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit, gezien de te leveren tegenprestatie

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Boekel

De gemeente Boekel heeft eind 2011 de structuurvisie vastgesteld. In deze visie is het plangebied aangemerkt als het 'Woonwerklandschap, direct tegen een gebied aan dat aangeduid is met 'versterking boslandschap'.



Uitsnede kaart Structuurvisie Boekel 2011 (bron: Croonen Adviseurs)

Het gebied dat is aangeduid als 'Woonwerklandschap' dient een kwaliteitsimpuls te krijgen door bijvoorbeeld het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede op het gebied van toerisme en recreatie. Zo is bijvoorbeeld ontwikkeling mogelijk van recreatie en agro-toerisme, in combinatie met de verbetering van recreatieve routes.

Het voornemen om een startpunt c.q. ontmoetingsplek op te richten voor dagrecreanten past prima binnen deze visie. Zeker nu deze locatie gelegen is tegen het bestaande bosgebied (Groene Ladder).

3.2.2 De Groene Ladder

In oktober 2011 is de gebiedsvisie Groene Ladder opgesteld. Dit betreft een ontwikkelingsvisie voor de Boszone tussen Gemert en Boekel. De locatie is gelegen tegen de rand van Boekels Ven, één van de belangrijkste 'ingrediënten' van dit ontwikkelingsperspectief. Het voorliggende initiatief valt in de middenzone: Landgoed. Dit is een gebied met bos, natuur en landbouw dat een samenhangend geheel vormt met een hoofdgebouw of andere landschappelijke dragers. Het thema in deze is bos & gastvrijheid. In de visie staat omschreven dat Boekels Hout als recreatieve poort het startpunt voor wandel- en fietsroutes in de omgeving is. De buitenplaats heeft model gestaan voor de landschappelijke drager bij de ontwikkeling van een recreatieve poort.

In Boekels Hout worden mensen van buiten de regio gastvrij ontvangen. In de recreatieve poort als startpunt voor een dagje uit. Het landgoed biedt gelegenheid tot een meerdaags verblijf in bos- of landgoedhuisjes.

Het initiatief past hier (perfect) binnen en kan ook als startpunt voor deze routes gelden.

3.2.3 Vitaal Buitengebied Boekel

Op 21 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel de beleidsvisie "Vitaal Buitengebied Boekel" vastgesteld. De beleidsvisie gaat uit van ontwikkelingsruimte voor nieuwe en andere (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied, mits deze tot een kwaliteitsverbetering van dat buitengebied leidt en een meerwaarde voor de omgeving oplevert.

De visie biedt extra fysieke en functionele ontwikkelingsruimte in ruil voor een kwalitatieve tegenprestatie. Hierbij is ook geconcludeerd dat er een andere manier van denken en werken nodig is. Het gaat niet alleen om fysieke vormen van winst, maar ook meer maatschappelijke winst, zoals duurzaamheid, werkgelegenheid of milieukwaliteit.

Daar waar voorheen ontwikkelingen in het buitengebied hoofdzakelijk werden bepaald door regels over aan-het-buitengebied-gebonden functies, is in Boekel de noodzaak onderkend om ook ruimte te bieden voor andere functies: als je doelen wilt bereiken, moet je ruimere mogelijkheden bieden en uitgaan van het initiatief van de mensen. Verschillende (recreatieve) activiteiten in het gebied zullen elkaar gaan versterken. De veel ruimere "Ja, mits..." benadering staat hierbij centraal.

De beleidsvisie bestaat uit 3 delen: strategie, kwaliteitsgids en waardering

Strategie

De strategie vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Boekel. Voor het landelijk gebied is daarin aangegeven dat het gebruik meer divers zal worden en dat daarvoor ook de ruimte zal worden geboden. Benoemd is dat er nieuwe wegen bewandeld moeten worden met nadruk op de kwaliteit van het landelijk gebied en het beter in balans komen van people, planet, profit.

Deze strategie geeft aan hoe dat verder vorm kan krijgen. In de strategie wordt ook nadrukkelijk de relatie gelegd met de zonerings uit de structuurvisie. Feitelijk is er dus sprake van een wisselwerking tussen de strategie en de structuurvisie, verbeeld door een pijl in beide richtingen in de afbeeldingen.

De strategie heeft hiervoor vier leidende principes vastgelegd, welke worden gehanteerd bij een eerste toets van initiatieven. Ook dit plan is hieraan getoetst:

- a. Zonerings van prioritaire functies;
- b. Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap;
- c. Zonerings tussen rust – luwte – dynamiek;
- d. Behoud van de balans tussen dorp en buitengebied;

Kwaliteitsgids

In de kwaliteitsgids zijn globale ontwerprichtlijnen opgenomen voor het landelijk gebied van de gemeente Boekel. Daarbij is in aansluiting met de structuurvisie onderscheid gemaakt in landschappelijke deelgebieden en buurtschappen. De zones beekdal, open agrarisch landschap, woonwerklandschap en agrarisch landschap uit de structuurvisie zijn vertaald naar landschappelijke deelgebieden. De kwaliteitsgids is daarbij bedoeld als leidraad en inspiratiebron en als beoordelingskader voor de gemeente.

Bij de beoordeling van initiatieven zal gestreefd worden naar het ideaalbeeld dat in de visie wordt beschreven. Dit is echter geen keiharde voorwaarde voor de gemeente. Indien een initiatiefnemer voldoende kan motiveren waarom deze een ander beeld geeft, dan kan de uitvoering ook afwijken van het idealistische visiebeeld.

Waardering

Het laatste deel 'waardering' gaat in op de tegenprestatie die moet worden geleverd. Hierbij wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen, al dan niet in bepaalde gebieden, waarbij de kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de bestemmingswinst die voortvloeit uit de ontwikkeling. Er moet altijd een minimale kwaliteitsverbetering met het plan worden gerealiseerd door het initiatief. Als alternatief heeft de gemeente een fonds Vitaal Buitengebied Boekel ingesteld, waarmee de gemeente zelf de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied kan uitvoeren als het plan daar onvoldoende ruimte voor biedt. De initiatiefnemer/ontwikkelaar betaalt mee aan kwaliteitswinst elders binnen de gemeente Boekel.

Het beleid schrijft ook voor dat deze tegenprestatie wordt gewaarborgd middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente over de uitvoering, beheer en eventuele boeteclausules die van toepassing zijn. Deze overeenkomst is aanwezig.

Vitaal Buitengebied Boekel moet dus ook gezien worden als nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering die in artikel 3.1 en 3.2 van de VR 2014 is opgenomen.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing wordt inzicht gegeven in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Het initiatief betreft alleen een functionele wijziging in reeds aanwezige bebouwing. In 2000 heeft een uitgebreid bodemonderzoek plaatsgevonden. Er hebben sindsdien geen bodem verstorende activiteiten plaatsgevonden op het perceel. Een nieuw bodemonderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

4.2.1 Verkeerslawaaï

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden of het voorgenomen realiseren van de geluidsgevoelige bestemming, voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. De bed & breakfast is een geluidsgevoelige functie.

In het kader van de opstelling van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2005 gemeente Boekel' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De Peelstraat wordt aange-merkt als 'zonevrijstelling'. Dit betekent dat de verkeersbewegingen op de Peelstraat zo gering zijn dat altijd voldaan kan worden aan akoestische eisen die verband houden met een gevoelige bestemming. De afstand van de bed & breakfast tot aan de weg bedraagt meer dan 60 meter.

Dit betekent dat akoestiek geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Luchtkwaliteit als gevolg van het plan

Luchtkwaliteit heeft betrekking op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Bij het nemen van ruimtelijke besluiten moet worden beoordeeld of wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen. Hierbij wordt getoetst aan de grenswaarden die voor bepaalde stoffen gelden en wordt beoordeeld of ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de luchtkwaliteit zullen verslechteren. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

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 betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De nieuw op te richten bed & breakfast en de horecaruimte/terras vallen niet binnen deze categorie. Om het eventuele effect op luchtkwaliteit te kunnen bepalen heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier

worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (nibm) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Hiertoe dient, rekening houdend met de meest slechte omstandigheden, het aantal extra verkeersbewegingen dat de functie veroorzaakt hiervoor ingevoerd te worden. Om een heldere conclusie te kunnen trekken hebben we de Tool omgekeerd. Het blijkt dat als gevolg van de verbreding met nevenactiviteiten (bed&breakfast en horeca) dat er op een weekdag gemiddeld 1000 motorvoertuigen komen, waarvan 10 vrachtwagens, de grens 'van niet in betekende mate' niet wordt gehaald. Dit aantal wordt nooit gehaald met dit plan.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1000
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

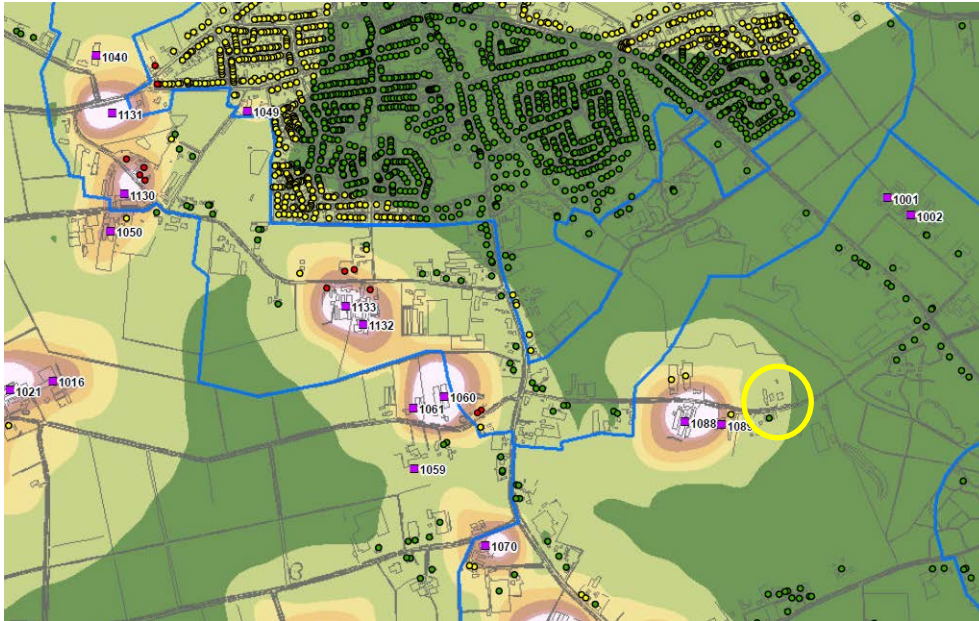
Conclusie

De verruiming van de bestemming op Peelstraat 22-24 naar horeca en bed& breakfast draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is derhalve geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk als gevolg van het plan.

4.4 Geurhinder

Bij de bepaling van mogelijke geurhinder is gebruik gemaakt van de door de gemeente Boekel op 13 december 2012 vastgestelde geurgebiedsvisie en -verordening. De geurgevoelige objecten bevinden zich in het buitengebied van Boekel. Hier geldt een voorgrondnorm van 10 ou_E/m³. Voor de achtergrondbelasting worden in de geurgebiedsvisie de volgende klassen onderscheiden:

- optimaal bij een geurbelasting van 0 tot 10 ou_E/m³;
- aanvaardbaar bij een geurbelasting van 10 tot 14 ou_E/m³;
- niet aanvaardbaar bij een geurbelasting van meer dan 14 ou_E/m³.



Fragment uit kaart huidige geursituatie per 1 februari 2012

Uit de kaart behorende bij de geurgebiedsvisie blijkt dat de achtergrondbelasting ligt tussen 6 en 10 ou_E/m^3 .

Daarnaast ligt het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf (met geurhinder) aan de Peelstraat 14 op meer dan 100 meter afstand.

Er is hierdoor geen sprake van geurhinder.

4.5 Leidingen

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

4.6 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Gezien de huidige situatie wordt het onnodig geacht om hier een natuurtoets uit te voeren. Er worden ook geen gebouwen gesloopt en nieuwe gebouwen opgericht. Er is op dit moment veel groen aanwezig en er zal op basis van een erfbeplantingsplan extra aanplant plaatsvinden.

Meer algemeen geldt er uiteraard een zorgplicht, bijvoorbeeld het niet verstoren in het broedseizoen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de

archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden.

Archeologiebeleid gemeente Boekel

De gemeente Boekel heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. In dit beleid zijn de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. Het komt er op neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek nodig is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,4 m beneden maaiveld. Regulier agrarisch grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de onderzoeksverplichting. Met dit beleid en de bijhorende implementatiedocumenten is de gemeente in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren met een juiste balans tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die moeten worden gewogen.

De planlocatie kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er worden geen ingrepen in dit plan gepleegd die een grotere oppervlakte hebben dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,4m. Een nader archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig. De locatie krijgt op de verbeelding wel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

4.8 Water

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een beknopte watertoets uitgevoerd, aangezien er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. In de watertoets worden de randvoorwaarden en uitgangspunten van het waterschap vertaald naar een eventuele waterbergingsopgave.

Het waterschap hanteert de volgende (beleids)uitgangspunten op basis waarop een initiatief getoetst wordt:

1. Voorkomen van vervuiling.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal voor de voorgestelde ontwikkeling, geen gebruik worden gemaakt van milieuonvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem) systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Er wordt in de nieuwe situatie nauwelijks verharding toegevoegd. De bed & breakfast vindt plaats in bestaande bebouwing en het bestaande parkeerterrein wordt vernieuwd met een waterdoorlatende voorziening. Er wordt gedacht aan grastegels, waardoor het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen, zoals dat in de bestaande situatie ook al plaatsvindt. Het nieuwe terras krijgt een oppervlakte < 2000 m². Er kan conform artikel 15 van het Keur van waterschap Aa en Maas vrijstelling worden verleend voor de afkoppeling. Bovendien vindt berging van dit extra hemelwater plaats op eigen terrein.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. In onderhavig geval is dit ook niet geval.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het bestaande rioleringsstelsel.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater worden de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd. Zo ook in onderhavige situatie. De aanleg van het terras heeft tot gevolg dat er meer verhard oppervlak komt ten opzichte van de bestaande situatie. Het water dat hierop valt wordt echter opgevangen en geborgen op eigen terrein en heeft geen gevolgen voor bestaande watergangen of het riool. Het perceel is dusdanig groot dat berging te allen tijde op eigen terrein zal plaatsvinden.

6. Waterschapsbelangen

Er zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Niet van toepassing

8. Water als kans

Niet van toepassing

Deze watertoets wordt voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas tegelijk met de ter inzage legging voor zienswijzen. De resultaten worden verwerkt.

4.9 Externe veiligheid

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht. Ook de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant laat geen routes, leidingen of zones zien die een belemmeringen kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd op grond van artikel 3.8 e.v. van de Wro. De resultaten van deze terinzagelegging zullen te zijner tijd worden opgenomen in het plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het bestemmingsplan en de bouwplannen. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn verhaald op de initiatiefnemers, conform de legesverordening van de gemeente Boekel.

Ingevolge de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel is voor voorliggende plan een tegenprestatie vereist op basis van de bestemmingswinst. Deze tegenprestatie geeft tevens invulling aan de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap uit artikel 2.2 van de verordening Ruimte. De borging hiervan is verzekerd middels de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente. Deze overeenkomst is gekoppeld aan het in procedure brengen van dit bestemmingsplan.

De tegenprestatie bestaat uit extra aanplant van erfbeplanting op eigen terrein. Het erfbeplantingsplan met onderhoudsplan en een soortenlijst is als separate bijlage toegevoegd.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.

6 Procedure

In dit hoofdstuk wordt kort de gevolgde procedure weergegeven. Eventuele reacties worden hier vermeld.

6.1 Inspraak

p.m.

6.2 Ontwerp bestemmingsplan

p.m.

6.3 Vaststelling

p.m.