

Bestemmingsplan

De Run/MOB-complex

Gemeente Boekel



Bestemmingsplan

De Run/MOB-complex

Gemeente Boekel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

13 januari 2010

Projectgegevens:

TOE05-BOE00087-01A

REG05-BOE00087-01A

RA001-BOE00087-01D

NAT03-BOE00087-01A

TEK05-BOE00087-01A

SVB03-BOE00087-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Overzicht vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Stedenbouwkundige structuur	3
2.3	Ontsluiting	6
3	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieugegevens en onderzoek	17
4.1	Relatie met de Wet geluidhinder	17
4.2	Water	18
4.3	Stankhinder intensieve veehouderij	23
4.4	Hinderlijke bedrijvigheid	23
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	23
4.6	Bodem	26
4.7	Flora en fauna	29
4.8	Luchtkwaliteit	31
4.9	Externe veiligheid	32
4.10	Kabels en leidingen	32
5	Planopzet	35
5.1	Randvoorwaarden	35
5.2	Stedenbouwkundig ontwerp	35
6	Financiële haalbaarheid	39
7	Toelichting op de bestemmingen	41
8	Procedures	45
8.1	Inspraak en vooroverleg	45
8.2	Tervisielegging	49
9	Bronnen	51
9.1	Boeken en rapporten	51
9.2	Websites	51

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 22 oktober 2009
- Quicksan Flora en Fauna De Run, Croonen Adviseurs, 28 juli 2009

Separate bijlagen

- Evaluatie Woonvisie 2007, gemeente Boekel
- Waterhuishoudkundig plan, Geofox-Lexmond bv, 30 september 2009
- Inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Becker en van de Graaf, 2006
- Inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende en waarderende fase door middel van proefsleuven, Becker en van de Graaf, 4 maart 2009
- Verkennend bodemonderzoek locatie De Run, Geofox-Lexmond bv, 9 juni 2006
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek 'MC Boekel' Bergstraat 49, UDM Mid-den bv, 20 december 2006
- Verkennend bodemonderzoek Runstraat 11, Bodemonderzoek Bijvelds, 11 februari 2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel heeft, na een eerste verkenning van de provincie Noord Brabant, het gebied De Run aan de zuidoostzijde van Boekel aangewezen als een geschikte locatie waar woningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling gerealiseerd kunnen worden. Deze locatie biedt ruimte aan 12 Ruimte-voor-Ruimte-woningen en daarnaast is er ruimte voor circa 28 vrijstaande woningen (inclusief 2 woningen die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn gemaakt). Ook het voormalige MOB-complex (mobilisatie complex) is bij de ontwikkeling betrokken. Op deze voormalige opslagplaats van militair materieel worden circa 13 woningen gebouwd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch kader voor deze gezamenlijke woningbouwontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied De Run is gesitueerd aan de zuidoostzijde van de kern. Momenteel is de locatie onbebouwd en wordt het gebruikt voor agrarische doeleinden. Het noordelijk deel van de planlocatie bestaat uit het voormalige MOB-complex, dat vroeger werd gebruikt als opslagplaats ten behoeve van vliegbasis Volkel. Later werd dit terrein gebruikt door de plaatselijke motorsportclub.

In zuidelijke richting strekt het open landschap van het buitengebied zich uit. Aan de westzijde ligt het bebouwingslint Bergstraat/Runstraat en de noordoostzijde wordt bepaald door steilranden met de daarachterliggende boscomplexen. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied schematisch weergegeven.



Luchtfoto met een aanduiding van het plangebied
(Microsoft Virtual earth, 2009, maps.live.com)

1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeren een aantal bestemmingsplannen. Voor het voormalige MOB-complex geldt het 'Bestemmingsplan Kom Boekel 2007', vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Boekel op 20 december 2007. Voor het plandeel De Run vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005', vastgesteld op 15 maart 2006 en goedgekeurd op 22 november 2006, bij besluit van Raad van State op 5 maart 2008.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie, waarbij in wordt gegaan op de historische ontwikkeling van de kern. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van Boekel en het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidsstukken aangehaald. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuplanologisch aspecten. De stedenbouwkundige opzet en de vertaling naar het bestemmingsplan wordt beschreven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6, 7 en 8 besteden achtereenvolgens aandacht aan de financiële haalbaarheid, toelichting op de bestemmingen en de te volgen procedures. De toelichting wordt afgesloten met een bronvermelding.



Topografische kaart anno 1899
(Historische kaart, Topografische Dienst Kadaster)



Topografische kaart anno 1956
(Historische kaart, Topografische Dienst Kadaster)



Topografische kaart anno 1978
(Historische kaart, Topografische Dienst Kadaster)

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. Allereerst zal de locatie in groter verband worden geplaatst en daarna wordt ingegaan op de directe omgeving van het plangebied. Daarna volgt een beschrijving van de locatie zelf.

2.1 Historische ontwikkeling

De bebouwingsstructuur binnen de gemeente Boekel hield vanouds verband met de ligging aan de rand van de Peelhorst. Een bewoonde strook lag in het overgangsgebied van de hoger gelegen heidegronden in het oosten naar de lager gelegen broekgronden in het westen. Blijkens de Chromotopografische kaart des Rijks (Uitgeverij Nieuwland, 2005) bestond het dorp Boekel omstreeks 1900 uit een concentratie van bebouwing langs de Kerkstraat. Tevens kwam bebouwing voor langs de weg richting Erp (de huidige Wilhelminastraat). De oude wegen en paden die dwars op de hoofdroute aansloten waren relatief schaars bebouwd. Het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp werd gekenmerkt door een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. Aan de randen van akkers lagen buurtschappen als Donk, Huifke, Heidevelten, Neerbroek en Zandbroek. Rond het midden van de 19^{de} eeuw bestonden deze buurtschappen uit kleine clusters van agrarische bebouwing.

In de eerste helft van de twintigste eeuw vond uitbreiding van de kern Boekel geleidelijk plaats door verdichting en verlenging van het historisch dorpslint. Tevens werd aan de noordzijde van de Wilhelminaweg bebouwing gerealiseerd. Na de Tweede Wereldoorlog groeide de kern sterk. Aanvankelijk vonden kleine woonuitbreidingen plaats aan bestaande wegen op de oude dorpsakkers. De Bernhardstraat, Mr. Van Hooffstraat, Burgemeester Schafratstraat, Boterstraat, Burgtstraat en Prof. Van de Veldenstraat werden daartoe in 1950 verhard. Vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw werd de kern met name in zuidelijke richting planmatig uitgebreid. Het gebied ten zuiden van de lijn Irenestraat – Rutger van Herpenstraat en Donkstraat werd in de periode 1975-1990 ontwikkeld tot woongebied (onder andere de wijk Vogelenzang). De meest recente woonuitbreiding ligt ten oosten van de Arendsnest.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

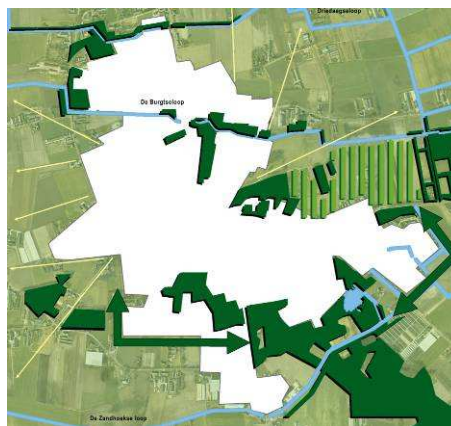
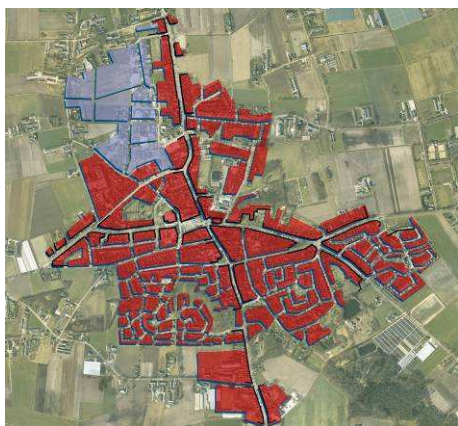
2.2.1 Locatie in groter verband

De locatie van voorliggend bestemmingsplan ligt ten zuidoosten van de bebouwde kom van Boekel. Boekel is ontstaan op een kruising van wegen. In het centrum van de kern komen de volgende wegen samen: de Kerkstraat/Bergstraat uit het zuiden, de Kennedystraat uit het westen, de Kerkstraat/Julianastraat uit het noorden en de Rutger van Herpenstraat uit het oosten. Hier ligt het Sint Agathaplein en staat de kerk. In de oksels van de wegen zijn de verschillende woonwijken van Boekel ontstaan.

De historische wegen binnen de kern worden van oudsher gekenmerkt door grote variatie aan functies. Buiten deze structuur bestaat de kern voornamelijk uit woonbebouwing en enkele maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen.

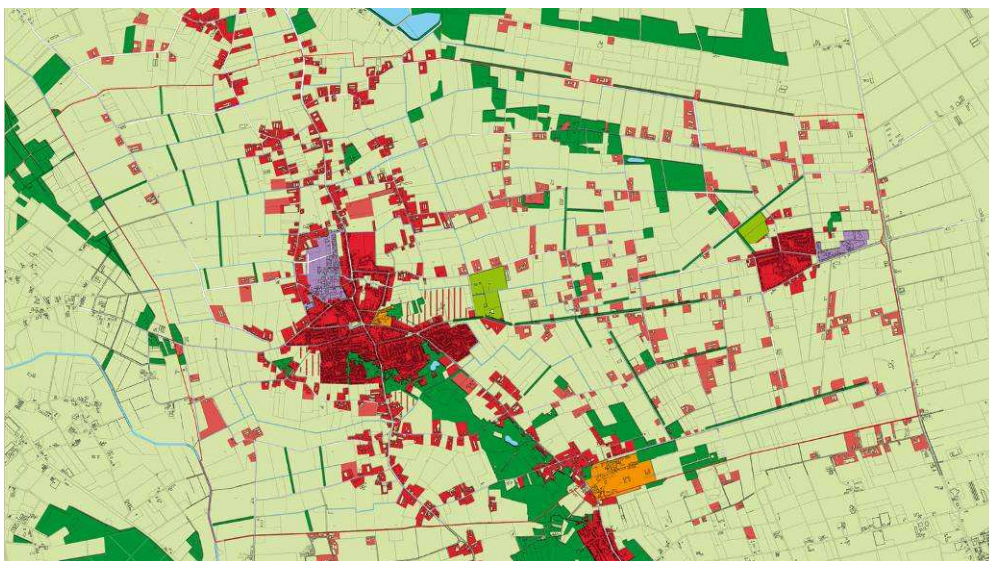
Boekel kenmerkt zich door een relatief groot aandeel groen binnen de kern. Met name het langgerekte bosachtig gebied met stuifzandwallen, dat zich zuidelijk van Boekel bijna tot aan het centrum uitstrekt is een belangrijke groenstructuur van Boekel. Op bijgaande illustratie zijn die groenplekken in en rondom Boekel aangegeven. Ook zijn hier de drie waterlopen aangegeven die zorgen voor de ontwatering van het gebied. Deze drie waterlopen, de Driedaagseloop, de Burgtseloop en de Zandhoekse Loop, lopen in westelijke richting en komen uit in de Centrale Slenk.

In en rond Boekel worden momenteel een aantal woningbouwlocaties ontwikkeld. De grootste bevindt zich ten noorden van de kern (uitbreidingswijk Lage Schoense) en de uitbreidingswijk De Donk, ten noordoosten van de kern.



Links: Ruimtelijke opbouw van Boekel (Croonen Adviseurs)

Rechts: Belangrijkste groenstructuur in en rond de kern (Croonen Adviseurs)



Ruimtelijke structuur van de gemeente Boekel (Croonen Adviseurs)

Al enige tijd heeft de gemeente het voornemen om woningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling te realiseren. Er is gekozen voor de minst bebouwde 'oksel' in de zuidoosthoek van de kern. Zoals aan de ruimtelijke opbouw van Boekel te zien is, past de uitbreidingsrichting goed binnen de ruimtelijke structuur van de kern. De planlocatie ligt vrij dicht bij het centrum van Boekel, maar grenst tevens aan het buitengebied van de gemeente.

2.2.2 Locatie en directe omgeving

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Bergstraat/Runstraat. De zuidelijke grens wordt op natuurlijke wijze gevormd door de Zandhoeksche Loop. De noordelijke grens bestaat uit de huidige perceelsgrenzen van het MOB-complex. Ten noordoosten vormt het boscomplex de begrenzing van het plangebied. Het gebied ligt in de kernrandzone¹ van Boekel.

Locatie De Run bestaat momenteel uit onbebouwde, agrarische landbouwgrond met in het zuidoosten een loonwerkbedrijf. Dit loonwerkbedrijf zal zijn bedrijfsactiviteiten op de locatie stopzetten, waardoor het terrein vrijkomt voor woningbouw. De aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt. Het voormalige MOB-complex vormt het noordelijk deel van het plangebied. Ook deze locatie komt vrij voor woningbouw.

De planlocatie ligt in een onbebouwde 'oksel' van Boekel die gevormd wordt door het bebouwingslint Bergstraat/Runstraat aan de westelijke zijde en een grootschalige bosstructuur aan de noordoostelijke zijde. Het bebouwingslint Bergstraat/Runstraat kenmerkt zich door de menging van agrarische functies en woonbebouwing. Gedifferentieerde bebouwing en een boszone kenmerken het lint. Plaatselijk komen doorzichten naar het buitengebied voor. Ter hoogte van de T-splitsing met de Zandhoek is zo'n doorzicht naar de planlocatie aanwezig (zie onderstaande foto).



Foto met zicht op het plangebied vanuit de Zandhoek

¹ Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

De grootschalige bosstructuur, die vanuit het buitengebied in noordoostelijke richting de bebouwde kom van Boekel doordringt, heeft een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Deze groenstructuur is ontstaan op een stuifzandwal en bestaat uit historisch waardevolle begroeiing. De planlocatie zelf bestaat uit een zogenaamde 'bolle' akker en heeft nog een herkenbare bolling en oorspronkelijke steilranden. Deze steilranden zijn aan de noordoostelijke zijde van het plangebied nog duidelijk herkenbaar en hebben een hoge cultuurhistorische waarde.

Om de akkers (oorspronkelijk heidegronden) te beschermen tegen het oprukkende stuifzand, zijn de stuifzandwallen beplant met loof- en naaldbomen. De aangrenzende bosstructuur is ook op deze wijze ontstaan en dateert uit 1880-1897.



Het gebruik van het MOB-complex zal worden opgeheven en de huidige bebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het terrein ligt vanaf de Bergstraat verscholen achter een groenstrook met opgaande beplanting en loofbomen (zie onderstaande foto). De overige randen van het MOB-complex bestaan ook voornamelijk uit bomen en opgaande beplanting. Het terrein heeft een besloten karakter.



MOB-complex vanaf de Bergstraat

2.3 Ontsluiting

De planlocatie ligt ten zuidoosten van het centrum van Boekel. Ter hoogte van de locatie loopt de doorgaande weg Bergstraat/Runstraat in zuidelijke richting naar Gemert. Deze weg sluit uiteindelijk aan op de N605.

In noordelijke richting loopt de Bergstraat/Runstraat richting het centrum van Boekel. In het centrum van de kern komt deze weg uit op het centrale Sint Agathaplein. Hier komen ook de Kerkstraat (zowel vanuit het zuiden als het noorden) en de Kennedystraat samen. Deze wegen vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern. De overige wegen binnen Boekel bestaan voornamelijk uit woonstraten.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Om tot krachtige steden te komen zet de Nota Ruimte het bestaande ruimtelijk beleid -van bundeling van verstedelijking- de komende jaren voort. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in en bij het bestaand bebouwd gebied. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied.

Een bijzonder instrument om te komen tot een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied en zelfs leidt tot ontstening van het buitengebied, is de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, naast hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor -en ter financiering daarvan- woningen terug te bouwen (Ruimte-voor-Ruimte). De Nota Ruimte maakt melding van het feit dat in de praktijk al de nodige ervaring is opgedaan met dit soort mechanisme. Zo hebben rijk en de provincies in Oost- en Zuid-Nederland, in het kader van de reconstructie van de concentratiegebieden veehouderij, afspraken gemaakt over de bouw van woningen als compensatie voor het slopen van stallen en bedrijfsbeëindiging. Dit beleid biedt met de Nota Ruimte aan alle provincies de mogelijkheid om een kader op te stellen dat bepaalt onder welke omstandigheden en in welke gebieden een Ruimte-voor-Ruimte-aanpak aan de orde is.

Het initiatief past binnen de rijksdoelstelling met betrekking tot verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Ruimte-voor-Ruimte-regeling

Voor dit bestemmingsplan is onder andere het zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte-beleid van belang. Net als veel andere provincies beschikt ook Noord-Brabant over een Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Deze is opgenomen als onderdeel van de Paraplunota. Kern van het Ruimte-voor-Ruimte-beleid is dat de sloopvergoedingen worden gegenereerd uit de opbrengst van de uitgifte van extra woningbouw kavels (compensatie woningen). Voor elke 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing, die in gebruik is of was voor de intensieve veehouderij, mag een woningbouw kavel worden ontwikkeld. Daarmee kan een extra kwaliteitsimpuls worden gegeven aan het platteland.

Hieronder zijn de voorwaarden opgenomen die aan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling zijn verbonden en zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie/Paraplunota. Per voorwaarde is *cursief* aangegeven, hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan. Bij een aantal voorwaarden wordt verwezen naar een paragraaf van deze toelichting. Een aantal voorwaarden is niet van toepassing in dit geval.

- 1 In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag één woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.

De rechten voor het bouwen van 12 'Ruimte-voor-Ruimte-woningen' zijn aangekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte-CV. Hiermee wordt aan de genoemde voorwaarde voldaan. De sloop van agrarische bedrijfsgebouwen vindt niet plaats binnen het plangebied.

- 2 De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden- en Oost-Brabant.

De Run ligt in het reconstructiegebied Peel en Maas. Peel en Maas is een reconstructiegebied in Oost-Brabant. Omdat de rechten voor het bouwen van 12 'Ruimte-voor-Ruimte-woningen' zijn aangekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte- CV wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- 3 De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).

De provincie Noord-Brabant bepaalt welke woningen gebouwd mogen worden. Het initiatief bestaat uit de realisatie van 12 'Ruimte-voor-Ruimte-woningen'.

- 4 De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Zie hoofdstuk 2 van deze toelichting.

- 5 De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

Zie hoofdstuk 5 van deze toelichting

- 6 Bouw van woningen in de groene hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.

Volgens de Interimstructuurvisie ligt de planlocatie niet binnen de GHS.

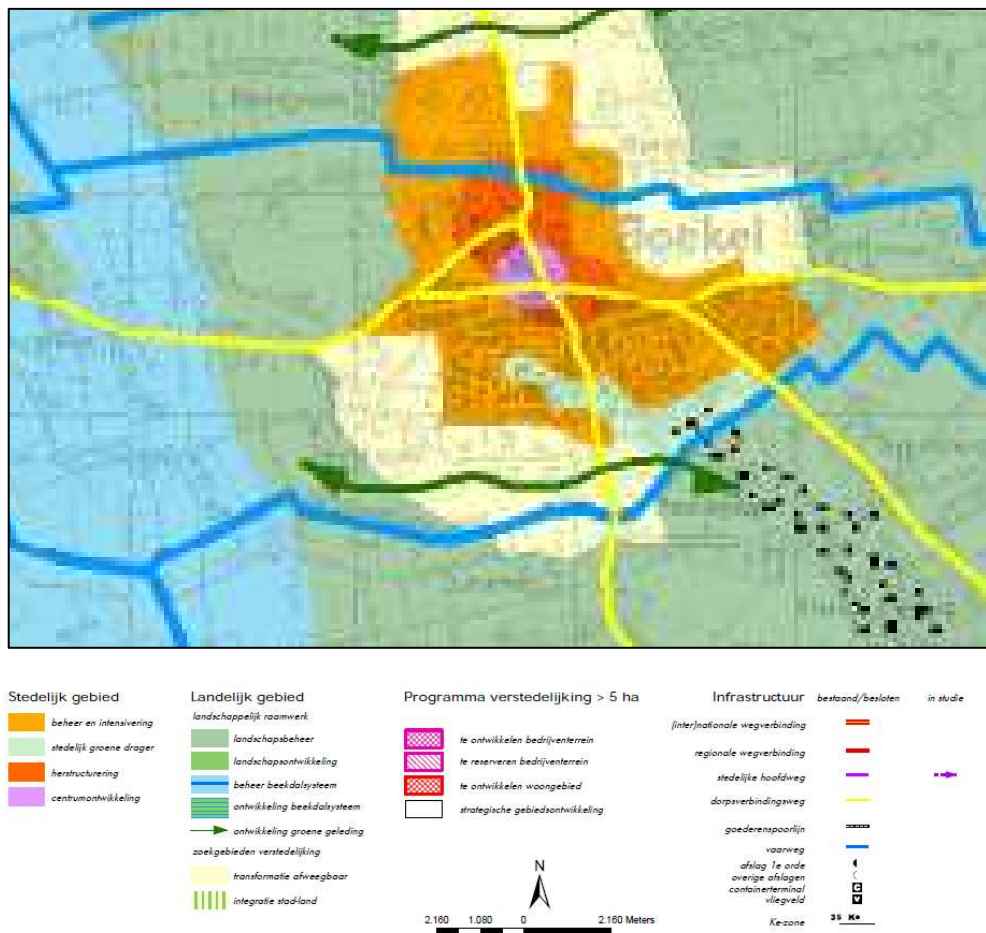
- 7 Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
Zie hoofdstuk 4 en 5. Hier wordt ingegaan op de verschillende milieuhygiënische aspecten. Daarnaast zijn rechten opgekocht waarvoor op een andere locatie in Noord Brabant stallen zijn gesloopt en de milieuvergunning is opgeheven.
- 8 De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
Zie hoofdstuk 4 (met name § 4.2).
- 9 Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
Aangezien de gemeente Boekel niet meer aan redelijke eisen van Welstand toetst, is het opstellen van een beeldkwaliteitplan niet noodzakelijk. Het stedenbouwkundig plan en de juridische vertaling hiervan in onderhavig bestemmingsplan bieden voldoende garanties voor een goede ruimtelijke inpassing.
- 10 De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
Er wordt in het plangebied zelf geen bebouwing gesloopt die verband houdt met de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Het bouwrecht voor de Ruimte-voor-Ruimte-woningen is gekocht via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte- CV. Er wordt vanuit gegaan dat door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte- CV geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde zijn gesloopt.
- 11 Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieu-rechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.
Omdat de rechten zijn aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte- CV, is hier aan voldaan.
- 12 Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.
Omdat de rechten zijn aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte- CV wordt er vanuit gegaan dat hieraan wordt voldaan.
- 13 Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.
Hiervan is voor dit initiatief geen sprake.

14 Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere regels opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra woningbouwka- vels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stal- len.

Gezien het bovenstaande wordt er voldaan aan de Ruimte-voor-Ruimte-voorwaarden en zal het initiatief per saldo leiden tot milieuwinst en een ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.2.2 Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Het beleid voor de stedelijke regio Uden-Veghel en de landelijke regio's Maashorst en Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel is uitgewerkt in één document: het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken. Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ont- wikkelingen in Boekel en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Gedeputeerde Staten hebben op 21 december 2004 het uitwerkingsplan vastgesteld.



Kaart Uitwerkingsplan 'Uden-Veghel en omstreken
(Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken, Provincie Noord-Brabant)

Verstedelijkingsbeleid

De voornaamste opgave van het uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld staat vast dat grote delen van de regio, zoals de beekdalen (Aa, Dommel, Leijgraaf), de bossen en natuurgebieden en waardevolle agrarische landschappen niet geschikt zijn voor verstedelijking. Bij elke bebouwde kom in het plangebied, zo'n 25 kernen, blijft echter in meer of mindere mate nog zoekruimte voor toekomstige verstedelijking over. Rekening houdend met de verkeersstructuur, de stedelijke structuur en bestaande plannen van de gemeenten zijn deze zoekgebieden voor verstedelijking in kaart gebracht.

Voor de kern Boekel is binnen het DRS ook zoekruimte voor verstedelijking gevonden. Deze zoekruimte (aanduiding 'transformatie afweegbaar') ligt ten noorden, zuiden en zuidoosten van de kern, waarbinnen ook het een deel van het gebied 'De Run' valt.

De aanduiding 'transformatie afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik in de vorm van wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik, afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hier wordt richting aan gegeven door vorm te geven aan de vijf leidende principes uit het Streekplan.

Een deel van het plangebied heeft de aanduiding 'Landschapsbeheer'. Het beleid voor deze gebieden wordt verder uitgewerkt in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Een voor de planlocatie specifieke randvoorwaarde komt voort uit de aanduiding 'Ontwikkeling groene geleding'. Dit beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van een groene geleding in het transformatiegebied ten behoeve van ecologische en landschappelijke relaties. Dit betekent dat bij eventuele stedelijke ontwikkelingen in het transformatiegebied een groene geleding moet worden aangebracht in het transformatiegebied.

Rood-met-groen-koppeling

Het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken kent een nieuw soort compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen, zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones). Deze verplichting geldt ook voor voorliggend uitbreidingsplan.

De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat tenslotte om investeringen in groen in het buitengebied of kernrandzones. Een uitzondering hierop vormen grotere uitbreidingsplannen, omdat deze vaak in samenhang met het landschap ontwikkeld worden. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in het plan geïntegreerd zijn.

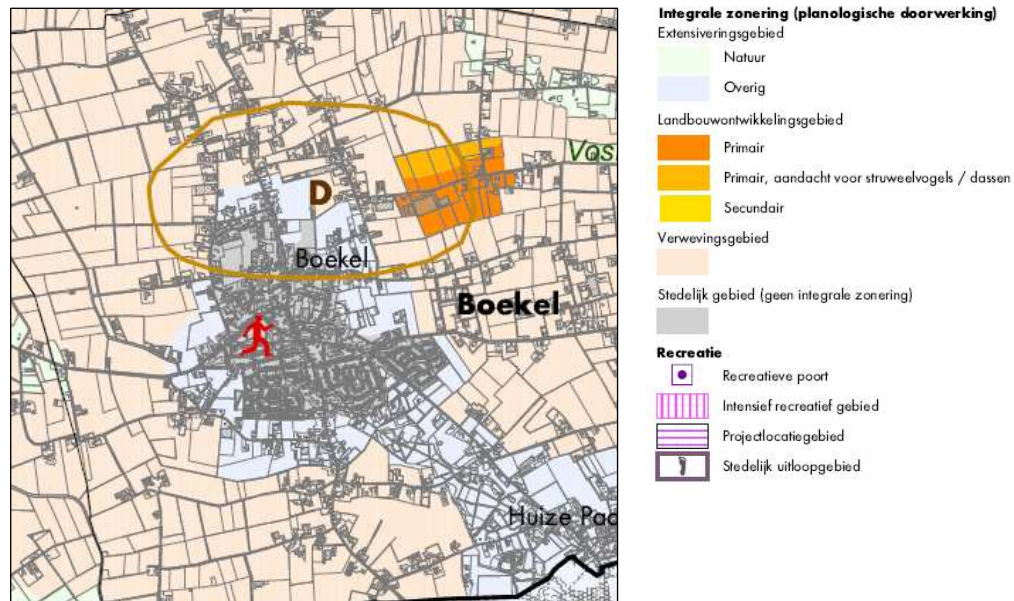
In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie.

De gemeente Boekel heeft een Groenfonds ingesteld waarin per m² uitgeefbare grond € 5,00 wordt gestort. De provincie heeft reeds ingestemd met deze constructie ten behoeve van de rood-met-groen-koppeling.

3.2.3 Reconstructieplan Peel en Maas

Het Reconstructieplan Peel en Maas is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 22 april 2005. Het reconstructieplan is een uitwerking van de visie voor het reconstructiegebied Peel en Maas, waarin wordt beschreven hoe het gebied er in 2016 uit komt te zien. De visie is geen blauwdruk maar geeft richting aan ontwikkelingen die wenselijk worden geacht. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat we de afwisseling en de diversiteit in het gebied willen behouden en zo mogelijk versterken.

Het plangebied heeft op de kaart 'Sociale en economische vitaliteit' de aanduiding 'extensiveringsgebied-overig'. Extensiveringsgebieden liggen vaak in de nabijheid van kernen en het primaat ligt hier op wonen. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is hier niet mogelijk. In deze gebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief.



Sociale en economische vitaliteit (Provincie Noord-Brabant, Reconstructieplan Peel en Maas, 2005)

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft een uitbreiding van de bestaande kern met circa 51 woningen. In het Reconstructieplan zijn geen belemmeringen aanwezig om de woonfunctie op deze locatie toe te staan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Programmatische aspecten

In 2007 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de Woonvisie voor de periode 2005-2015.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwplanning

In de notitie 'Evaluatie Woonvisie' wordt de visie van de gemeente Boekel op de woningbouwproductie uiteengezet. De oorspronkelijke Woonvisie bevatte een inventarisatie van alle mogelijke woningbouwlocaties op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties.

Deze overzichten bevatten daarom woningbouwplannen, die wellicht pas op de langere termijn tot uitvoering komen. Wanneer ze op die overzichten blijven staan, vertroebelen ze het beeld van de werkelijke woningbouwmogelijkheden op de korte en middellange termijn. Daarom is de lijst opgeschoond.

Inbreidingsplannen dienen voorrang te krijgen op uitbreidingsplannen. Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen dient rekening gehouden te worden met de behoefte van de eigen inwoners van de gemeente Boekel. In onderstaande tabel is de behoefte weergegeven:

Categorie	Boekel	Venhorst	Totaal	Percentage
Appartementen	66	4	70	9,62%
Halfvrijstaand	175	31	206	28,30%
Hoek/tussenwoning	46	14	60	8,24%
Seniorenwoning	36	1	37	5,08%
Vrijstaand	304	51	355	48,76%
Totaal	627	101	728	100,00%

De woningbouwontwikkeling in het plangebied is aangeduid als één van de 'zachte plannen'. Hierbij wordt uitgegaan van onderstaand programma:

Plandeel	Aantal woningen
De Run	16 woningen (exclusief Ruimte-voor-Ruimte-woningen)
MOB-complex	7 woningen
Totaal	23 woningen

Opvallend is dat er een duidelijke vraag is naar halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van De Run en het MOB-complex en heeft een capaciteit van circa 53 woningen, die als volgt verdeeld zijn.

De Run:

- 12 Ruimte-voor-Ruimte-woningen;
- 28 reguliere vrijstaande woningen (inclusief 2 woningen die gerealiseerd kunnen worden via een wijzigingsbevoegdheid).

MOB-complex:

- 4 reguliere vrijstaande woningen;
- 9 patiowoningen.

De Ruimte-voor-Ruimte-woningen zijn niet meegenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. De woningen worden in afwijking van het reguliere woningbouwprogramma gerealiseerd, conform de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

Ruimtegebruik, woningdifferentiatie en grondgebruik

De nieuwbouwwijk De Run zal bestaan uit 12 vrijstaande woningen op ruime kavels, die in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling worden gerealiseerd. Deze woningen worden in afwijking van het reguliere woningbouwprogramma gerealiseerd, conform de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

In het deelgebied De Run is tevens ruimte voor 26 vrijstaande woningen met een directe bouwtitel en nog eens 2 woningen die via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen sluiten aan bij de stedenbouwkundige opzet van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen. De woningen zijn ruim van opzet en worden gerealiseerd op ruime kavels, passend bij het landelijk karakter van de omgeving. Het woonmilieu zal ruim en los van opzet zijn en worden ingevuld met vrijstaande, gedifferentieerde woningbouw.

Dit bestemmingsplan laat voldoende ruimte om de woningen individueel herkenbaar te maken, zodat recht gedaan wordt aan het open en landelijke karakter van het plangebied en de omgeving.

Op het voormalige MOB-complex worden 4 ruime grondgebonden woningen en 9 partiwoningen gerealiseerd. De woningen sluiten aan bij het open karakter van het plangebied. Qua typologie en uitstraling sluit de bebouwing aan op de bebouwing in De Run.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in meer woningen dan is geraamd in de voorlopige woningbouwplanning uit 2007. Door de gemeente Boekel is echter duidelijk voor een kwalitatieve afweging gekozen. In voorliggend bestemmingsplan is gemotiveerd dat de voorgestelde verkaveling leidt tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van het plangebied. Tevens wordt hierboven uitgegaan van een woningbouwplanning die dateert uit 2007, waarbij de ontwikkeling slechts als één van de zachte plannen is aangeduid. Tijdens de verdere uitwerking is gebleken dat met het voorgestelde woningbouwprogramma een kwalitatieve invulling verkregen kan worden zonder daarbij aanwezige kwaliteiten aan te tasten. De beoogde woningen zullen qua typologie aansluiten op de reguliere woningbouw binnen Boekel. Beide locaties zijn in de notitie 'Evaluatie Woonvisie 2007' van de gemeente Boekel opgenomen, die als bijlage bij onderhavige toelichting is toegevoegd.

4 Milieugegevens en onderzoek

4.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van De Runstraat.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de eerder genoemde weg zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh). Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Runstraat, enkele woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB voldoen. Voor deze woningen zal bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden verzocht. De woning waarvan de contour is berekend voldoet eveneens niet aan de grenswaarde van 48 dB, omdat de woning meer naar de weg gebouwd zal worden (in de rooilijn, zijnde de 53 dB-contour).

Voor deze woningen kan, indien maatregelen aan de weg en het overdrachtsgebied niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn, bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde (tot maximaal 53 dB) worden verzocht. Voor de woning waarvoor een contour is berekend zal een hogere waarde van maximaal 53 dB worden verzocht.

Maatregelen aan de bron, zoals verandering van verharding (er ligt reeds een tweelaags ZOAB-verharding), hebben reeds plaats gevonden. Vermindering van intensiteiten zijn niet haalbaar. Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals wallen en schermen zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet mogelijk en doelmatig. De woningen liggen te verspreid langs de weg in het plangebied.

De overige toekomstige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

4.2 Water

4.2.1 Aanleiding en doel

Door het bureau Geofox-Lexmond bv is voor de geplande woningbouwontwikkeling een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarin de (on)mogelijkheden van het plangebied ten aanzien van de verwerking van regenwater zijn onderzocht. Gelet op het spoedeisende karakter van dit onderzoek is er destijds voor gekozen om de benodigde overleggen met de diverse betrokkenen telefonisch, dan wel elektronisch te voeren (onder meer op 16, 29 en 31 mei 2006). Omdat sinds 2006 diverse planwijzigingen zijn doorgevoerd, waaronder wijzingen van de ruimtelijke invulling van deze locatie, was het noodzakelijk om het plan te actualiseren.

Daarnaast zijn de eisen en wensen van Waterschap Aa en Maas ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen inmiddels gewijzigd (aangescherpt). Dit waterhuishoudkundig onderzoek voldoet aan de meest recente richtlijnen van het waterschap en is afgestemd op het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp d.d. 30 juli 2009. De rapportage (d.d. 30 september 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.2.2 Huidige situatie plangebied

Algemene gegevens locatie

Binnen de ontwikkelingslocatie zijn 2 deelgebieden te onderscheiden:

- het zuidelijke terreindeel (bruto oppervlak circa 6,94 ha) is op dit moment grotendeels onverhard en in gebruik als akkerland (maïs);
- een kleiner terreindeel (oppervlak circa 0,95 ha) betreft het voormalige MOB-complex van Defensie. Dit deelgebied is in de huidige situatie voor circa 50% verhard en bebouwd.

Aan de hand van hoogtegegevens van rioolputdeksels in de omliggende wegen is de maaiveldhoogte in het plangebied geschat op 15,8 - 16,5 m+NAP.

Riolering

Op het zuidelijke terreindeel is geen rioolstelsel aanwezig. Het regenwater dat op het (onverharde) bodemoppervlak valt wordt direct, dan wel indirect richting het oppervlaktewater afgevoerd. Aangezien op het noordelijke terreindeel (het voormalige MOB-complex) een gemengd rioolstelsel aanwezig is, komt het regenwater van de verharde terreindelen binnen het voormalig MOB-complex op dit moment nog samen met het vuilwater in het gemengde rioolstelsel terecht en wordt afgevoerd naar het gemengde riool in de Bergstraat/Runstraat en Nachtegaallaan. De binnen onderkant buis (b.o.b.) hoogte van het gemeentelijk riool in voornoemde straten varieert van 13,10 m+NAP ter plaatse van de Nachtegaallaan tot 13,21 m+NAP in de Bergstraat/Runstraat.

Oppervlaktewater

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de watergang Zandhoeksche Loop. Deze watergang voert haar water in westelijke richting af en mondt uiteindelijk uit in de rivier de Aa. Het waterpeil in de Zandhoeksche Loop wordt middels stuwen kunstmatig op een vast peil gehouden. Eén van de stuwen (code 245E) bevindt zich direct stroomopwaarts van het te beschouwen gebied. De drempelhoogte van deze stuw bedraagt 16,5 m+NAP. Het verschil in waterpeil tussen de stroomopwaartse en stroomafwaartse zijde van deze stuw is aanzienlijk. Van de stroomafwaartse zijde zijn helaas geen hoogtegegevens bekend, het waterpeil wordt geschat op (circa 15,0 m+NAP).

De noordelijke oever van de Zandhoeksche Loop (aan de planzijde) bleek ongeveer 0,5 m hoger te liggen dan de zuidelijke oever. De bodemdiepte is geschat op ongeveer 2,0 m ten opzichte van het maaiveld (gezien vanaf de planzijde). Op 24 mei 2006 bedroeg het waterpeil in deze sloot circa 0,5 m. De kwaliteit van het water in de Zandhoeksche Loop is niet bekend. Het water in de watergang was ten tijde van de veldinspectie roodbruin van kleur. De oorzaak hiervan kan naar alle waarschijnlijkheid worden gezocht in de hoge concentratie aan neergeslagen ijzeroxiden (wijst).

Grondwater en bodemopbouw

Op ongeveer 1.000 m ten westen van het te beschouwen gebied bevindt zich een belangrijke geologische breuklijn (Peelrandbreuk) die globaal van zuidoost naar noordwest loopt. Door het verschil in samenstelling van de aardlagen aan weerszijden van de breuklijn stagneert de grondwaterstroming echter en vindt opstuwing van grondwater plaats (het zogenaamde *wijstverschijnsel*). Direct ten oosten van de breuk is de opstuwing het sterkst en is sprake van hoge(re) grondwaterstanden. Aan de westzijde van de breuklijn vindt geen opstuwing plaats, zodat (hooggelegen) natte en (laaggelegen) droge gronden vlak naast elkaar voorkomen. Het opstuwende *wijstwater* heeft een specifieke waterkwaliteit. In het algemeen wordt *wijstwater* gekarakteriseerd als voedselarm, kalkarm water met onder andere een hoog gehalte aan ijzer, nikkel en sulfaat. Zodra dit water in contact komt met de (zuurstofrijke) buitenlucht, oxideert het opgeloste ijzer en ontstaat de voor *wijstwater* karakteristieke bruinrode kleur.

In de omgeving van het plangebied wordt de bodem (tot circa 15 m-mv) voornamelijk gevormd door de kaarteerbare eenheid BE4 (Formatie van Beegden). Deze afzetting bestaat uit matig fijn tot matig grof, grindhoudend zand. Op basis van laboratoriumproeven en in het gebied uitgevoerde veldproeven is de doorlatendheid van de matig siltige, zandige bovengrond (tot circa 2,0 m-mv) vastgesteld op 2,0 tot >10 m/dag. De zwak siltige, grof zandige ondergrond (2,0 – 3,0 m-mv) heeft een doorlatendheid variërend van 5,3 tot 14,0 m/dag.

Van de grondwaterstandsfluctuatie in de deklaag is slechts een zeer beperkte hoeveelheid informatie beschikbaar. In de periode 1990 – 2006 is op drie verschillende tijdstippen in het gebied de grondwaterstand vastgesteld.

Omdat de metingen nog geen eenduidig beeld geven van de grondwatersituatie, is het zeer lastig tot onmogelijk om voor het gebied (met name het zuidelijke deelgebied) een gemiddeld hoogste en gemiddeld laagste grondwaterstand te bepalen. Voor het noordelijke deelgebied is de verwachting dat de grondwaterstand fluctueert van ongeveer 1,5 tot 2,9 m-mv.

Overige aspecten

Het voormalige MOB-complex bevindt zich binnen het historisch groengebied *Boschberg/de Vliegberg*. Verder is voor het gehele plangebied een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waardering toegekend. Voor zover bekend komt de locatie en het aangrenzende terrein in de toekomst niet in aanmerking als regionaal waterbergingsgebied.

4.2.3 (On)mogelijkheden ten aanzien van afkoppeling van regenwater

Aangezien sprake is van een toename in verhard oppervlak dient het hemelwater afkomstig van het toekomstig verhard dak- en terreinoppervlak binnen het plangebied hydrologisch neutraal te worden verwerkt waarbij een noodoverlaat of leegloopvoorziening gerealiseerd mag worden met een maximale afvoer van 1,33 l/s/ha. Voor het plangebied betekent dit een maximale afvoer van 10,5 l/s (37,8 m³/uur).

Omdat in het plangebied particuliere woningen zijn gepland (woonfunctie), wordt het terrein niet geschikt bevonden voor hergebruik van hemelwater. Het toepassen van vegetatiedaken wordt –afhankelijk van de dakhelling en de constructie van de diverse woningen– als een haalbare oplossingsrichting beschouwd voor het bufferen van regenwater. Het regenwater dat op een dergelijk dak valt wordt vertraagd afgevoerd en na verloop van tijd komt de berging weer volledig beschikbaar. Gelet op de samenstelling van de boven- en ondergrond en de daaraan gerelateerde hoge waarden van de doorlatendheid, wordt het toepassen van oppervlakkige dan wel ondergrondse infiltratie goed haalbaar geacht. Het waterschap prefereert het oppervlakkig infiltreren boven de aanleg van ondergrondse infiltratievoorzieningen. Gezien de mogelijkheid tot het toepassen van een dergelijke (bovengrondse) infiltratie, wordt de aanleg van een bergingsvoorziening en het afvoeren van het regenwater naar elders niet wenselijk of noodzakelijk geacht.

Omdat in de huidige situatie (voornamelijk onverhard landbouwgrond) het regenwater grotendeels in de bodem infiltreert, kan het toepassen van (lokale) infiltratievoorzieningen in het toekomstige woongebied worden beschouwd als de meest hydrologisch neutrale oplossingsrichting. De waterhuishouding ter plaatse (en daarmee het in het gebied aanwezige *wijstwater*) zal op deze wijze niet of nauwelijks negatief worden beïnvloed. Wanneer de voorzieningen (en het aanwezige oppervlaktewater) natuurvriendelijk worden ingericht, wordt zelfs een positief effect verwacht op de waterhuishouding in het gebied.

4.2.4 Gewenste situatie plangebied

Het totaal aan verhard oppervlak zal toenemen tot ongeveer 22.500 m². Circa 13.000 m² hiervan betreft verharding op openbare terreindelen (de wegverhardingen en openbare parkeervoorzieningen). Het overige verhard oppervlak (circa 9.500 m²) is/komt in particulier bezit en bestaat uit dakoppervlak.

De gemeente Boekel stelt als eis dat de hemelwaterberging in openbaar terrein plaatsvindt, bij voorkeur door middel van een centrale bergings- en infiltratievoorziening. De aanvoer van hemelwater vindt ondergronds plaats via een hemelwaterafvoerstelsel. De wegen wateren via straatkolken af op dit rioolstelsel en de daken indirect via standpijpen die oppervlakkig afwateren (naar de straatkolken). Het waterschap heeft als voornaamste eis dat het nieuwbouwplan hydrologisch neutraal wordt gerealiseerd (kwantitatief en kwalitatief beschouwd). Voor het berekenen van de maatgevende berging dient gebruik gemaakt te worden van de tool hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool).

Afkoppeling van openbare terreinverhardingen

Met inachtneming van de lokale geohydrologische karakteristieken, de eisen van het waterschap en de gemeente en de gewenste invulling van het plangebied wordt voorgesteld om al het hemelwater middels één centrale bergings- en infiltratievoorziening in de oosthoek van het plangebied (nabij de Zandhoeksche Loop) op te vangen. Vanuit deze voorziening wordt een begrensde noodoverlaat aangelegd om te allen tijde wateroverlast te voorkomen. De maximale afvoer via de noodoverlaat bedraagt 1,33 l/s/ha.

De juiste maatgevende berging is berekend met behulp van de HNO-tool zoals deze digitaal door het waterschap beschikbaar is gesteld. Belangrijke invoerwaarden daarbij zijn de afvoercoëfficiënt, de (gemeten) doorlatendheid van de bodem en de omvang van het toekomstig verhard oppervlak.

De volgende waarden zijn gehanteerd:

— afvoercoëfficiënt (digitale kaart):	1,33 l/s/ha
— gecorrigeerde doorlatendheid (veiligheidsfactor 2):	2,5 m/d (gemeten doorlatendheid 5 m/d)
— toekomstig verhard oppervlak (af te koppelen):	22.500 m ²

Bij de maatgevende bui T=10+10% bedraagt de benodigde berging 560 m³. Om te voorkomen dat zwaardere buien tot wateroverlast kunnen leiden is ook de piekbelasting berekend middels de bui T=100+10%. In dat geval bedraagt de benodigde hemelwaterberging 932 m³.

Omdat (meer dan) voldoende ruimte beschikbaar is om de maatgevende hoeveelheid hemelwater te bergen (560 m³), waarbij 932 m³ niet tot overlast mag leiden, kan overwogen worden om de voorziening middels flauwe taluds natuurvriendelijk in te richten.

Bij een effectief beschikbare bergingsdiepte van 0,50 tot 0,70 m is een oppervlakte van tenminste 1.300 tot 2.000 m² benodigd. Afhankelijk van de vormgeving en de taludkeuze kan dit oppervlak nog veranderen.

Wanneer de aanvoer van hemelwater via een stelsel van infiltratie- en transportriolen uitgevoerd kan worden, dan kan de omvang van de genoemde centrale bergings- en retentievoorziening met circa 175 m³ beperkt worden (700 m IT-riool à 0,25 m³/m).

Bij het ontwerp van de voorgestelde, centrale bergings- en infiltratievoorziening zijn verder de volgende zaken van belang:

- In deze rapportage is een globale dimensionering van het infiltratiesysteem beschreven. Een meer gedetailleerd ontwerp kan in een later stadium, als onderdeel van de aan te vragen keuronthefing, worden uitgevoerd.
- Gelet op de te verwachten lage verkeersintensiteit van de toegangswegen, wordt voor het afkoppelen van het regenwater het toepassen van een zuiveringsvoorziening niet noodzakelijk geacht.
- De voor waterberging en -infiltratie beschikbare ruimte is voldoende groot om de voorgestelde voorziening natuurvriendelijk in te richten en maximaal rekening te houden met de aanwezigheid van kwel (wijst).
- Met het gebruik van (onkruid)bestrijdingsmiddelen en strooizouten dient uiterst terughoudend te worden omgegaan, omdat de centrale bergings- en infiltratievoorziening anders verontreinigd kan raken. Dit geldt eveneens voor het wassen van motorvoertuigen op de openbare weg.
- De voorgestelde bergings- en infiltratievoorziening dient zo ingericht te worden dat regulier onderhoud mogelijk is en de voorziening voor calamiteiten bereikbaar is. Tenslotte dient in dit verband aandacht besteed te worden aan het aspect veiligheid.

Overige relevante aspecten

Tenslotte worden, aanvullend op het ontwerp van het hemelwatersysteem, nog enkele zaken vermeld die van belang zijn voor de gewenste woningbouwontwikkeling ter plaatse:

- De kosten voor de aanleg van het hier op hoofdlijnen beschreven infiltratiesysteem zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het beheer en onderhoud van de infiltratievoorziening op openbaar terrein is op dit moment nog onduidelijk. Het ligt voor de hand dat de gemeente het onderhoud aan de voorgestelde voorziening uitvoert, tenzij de gemeente en het waterschap hier anders over beslissen. Geadviseerd wordt om hierover in een vroeg stadium duidelijke afspraken te maken.
- Afhankelijk van de uiteindelijke diepteligging van het DWA-riool en de grondwaterstand tijdens de aanleg van dit rioolstelsel, zal tijdens de graafwerkzaamheden de grondwaterstand tijdelijk verlaagd moeten worden door middel van een bronnering. Ter bepaling van de eventuele bemalingsnoodzaak, het eventuele bemalingsdebiet en het totale waterbezwaar wordt geadviseerd om een bemalingsadvies op te stellen.

4.3 Stankhinder intensieve veehouderij

De ligging van de geurcontouren blijkt in de praktijk van de planvorming in deze provincie -en met name in het oostelijk deel ervan- vaak van groot belang te zijn. Ze spelen dikwijls een rol als 'harde' belemmeringen vanwege de hoge kosten die het wegnemen van de hinder kost.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Deze bedrijven veroorzaken stankhinder. Omdat in dit bestemmingsplan de woonfunctie is opgenomen, moet getoetst worden, of de stankemissie van de bedrijven aanvaardbaar is voor de opgenomen woonfunctie.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat een klein deel van het plangebied valt binnen de geurcontour (100 meter) van het agrarische bedrijf Peelstraat 7. Er worden echter geen nieuwe woningen binnen de geurcontour geprojecteerd. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten in het kader van stankhinder van omliggende agrarische bedrijven.

4.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Aan De Runstraat 11 te Boekel is in de huidige situatie een loonbedrijf gesitueerd. Het bedrijf zal zijn huidige bedrijfsactiviteiten staken, waardoor de locatie vrij komt voor woningbouw. Daarnaast zijn er in en in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Verwachtingswaarden en Archeologie

Boekel ligt aan de westkant van de Peelhorst. In dit gebied ligt een betrekkelijk dunne laag dekzand op pleistoceen rivierzand, de middelhoge dekzandgronden. Vanwege de gunstige waterhuishouding werden dergelijke gronden het eerst door de landbouw in gebruik genomen. Boekel ligt op een combinatie van geomorfologische eenheden, namelijk een dekzandrug en plateauachtige horsten waarop esdekken te vinden zijn. Juist in gebieden waar deze esdekken liggen, is het belangrijk zorgvuldig met de archeologische belangen om te gaan.

Een archeologische verkenning aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft uitgewezen dat locatie De Run is aangeduid met een hoge indicatieve verwachtingswaarde. Daarnaast is het gehele plangebied aangeduid als historische geografie met een redelijke hoge waarde. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is de locatie als volgt beschreven:

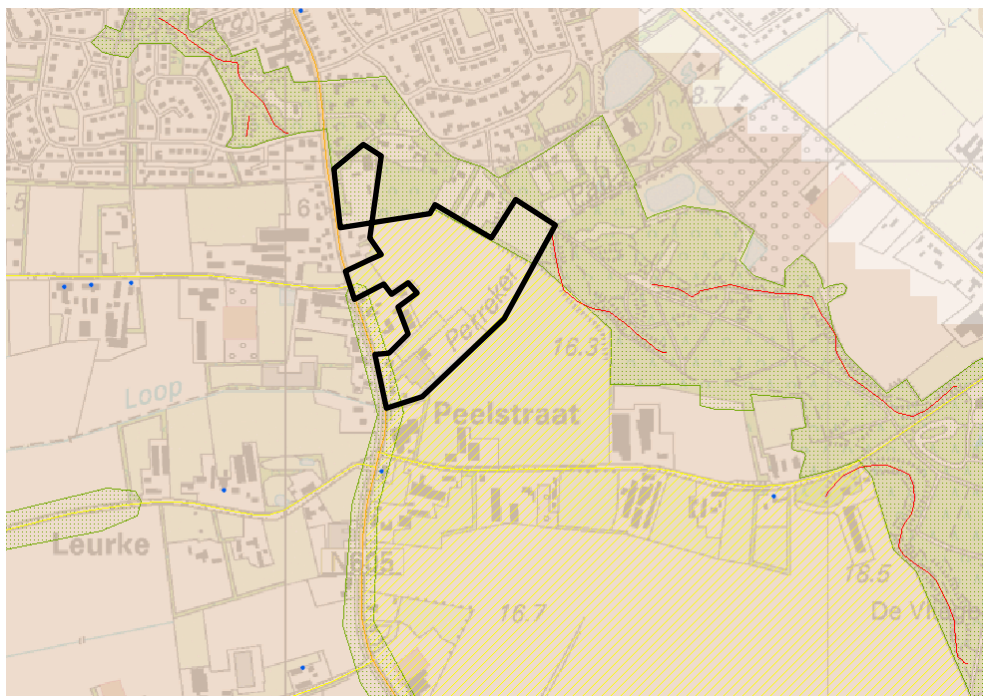
'De akker heeft een nog herkenbare bolling en oorspronkelijke randen. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Bijzonder is de begrenzing aan oostelijke zijde met de stuifzandwal met historisch waardevolle begroeiing'.

Het MOB-complex en het noordoostelijk deel van het plangebied zijn aangeduid als 'historisch groen'. Over dit gebied staat concreet het volgende beschreven:

'Een langgerekt bosachtig gebied met stuifzandwallen, dat zich zuidelijk van Boekel bijna tot aan het centrum uitstrekt, begroeit met eik, zwarte den, hazelaar, sporkehout, wilde lijsterbes, berk, Amerikaanse vogelkers.

In de ondergroei gewone salomonszegel, gewone eikvaren en lelietje-van-dalen. Het geheel dateert uit 1880-1897, deels ook ouder en jonger'.

Voorliggend plan gaat zorgvuldig om met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren in en in de omgeving van het plangebied. Zo blijft de beplanting rondom het MOB-complex behouden. Het noordoostelijk deel van het plangebied zal onbebouwd blijven, omdat dit gebied een functie krijgt bij de waterberging. In onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant te zien.



Cultuurhistorische Waardenkaart met aanduiding van het plangebied
(provincie Noord-Brabant, chw.brabant.nl)

4.5.2 Inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase

Door het bureau Becker & Van de Graaf is in mei en juni 2006 een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Bergstraat in Boekel, gemeente Boekel. In het kader van dit IVO zijn een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Uit de resultaten van beide onderzoeken blijkt dat het plangebied in een uitblazingsdal voor een dekzandrug ligt. In de ondergrond liggen mogelijk afzettingen van de Maas, lokaal door beken verspoelde afzettingen van de Maas of een dun dekzandpakket. In het grootste deel van het plangebied komt een enkeerdgrond voor met een humeus dek (mogelijk een esdek) tussen 50 en 80 cm dik waaronder een vaaggrond of veldpodzol begraven ligt. In het zuiden en westen van het plangebied komen in enkele kleine gebieden gooreerdgronden voor. De aangetroffen diepe verstoringen (tot 150 cm) zijn mogelijk gerelateerd aan oude wegen en greppels.

Daarnaast kan worden gesteld dat de humeuze bovengrond verstoord is omdat daarin in vrijwel elke boring puin en baksteen voorkwam. Ook de aangetroffen vondsten zaten voornamelijk in de humeuze bovengrond en wijzen dus niet op mogelijke archeologische resten in het gebied. De vondsten die in de B-horizont van boringen 13 en 21 zijn aangetroffen zijn te onbestemd om te kunnen spreken van een archeologische vondstlocatie.

Op basis van de resultaten van het IVO is vastgesteld dat in een groot deel het plangebied zowel de bodemopbouw als het archeologische niveau ongestoord is. Daarnaast is vastgesteld dat dit archeologische niveau bedekt is met een dik humeus dek (mogelijk een esdek) waardoor eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk beschermd zijn. Mede op grond van de lage boordichtheid is het mogelijk dat er in het plangebied nog archeologische resten aanwezig zijn. De exacte locatie en omvang van deze resten zijn echter onbekend.

Geadviseerd wordt daarom een karterend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek of proefsleuven uit te voeren in de ongestoorde delen van het plangebied.

4.5.3 Inventariserend veldonderzoek (IVO, karterende en waarderende fase door middel van proefsleuven

Door Becker & Van de Graaf is van 4 tot en met 11 december 2008 een Inventariserend Veldonderzoek, karterende en waarderende fase uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (d.d. 4 maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de conclusies kort weergegeven.

Het onderzoek heeft geen archeologische relevante sporen en vondsten opgeleverd. Er is geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. Er wordt derhalve geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Deze aanbeveling is door het bevoegd gezag omgezet in een selectiebesluit.

4.6 Bodem

4.6.1 Verkennend bodemonderzoek locatie De Run

Het bureau Geofox-Lexmond bv heeft op 9 juni 2006 een verkennend bodemonderzoek (projectnummer 20061162/WWIJ) uitgevoerd op de (ontwikkelings)locatie De Run te Boekel. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Aanleiding en doel

De aanleiding van het onderzoek werd gevormd door de geplande ontwikkeling van het terrein. Deze ontwikkeling zal bestaan uit de bouw van een aantal grondgebonden woningen en de daarbij benodigde infrastructuur.

Door middel van het verkennend onderzoek dient vastgesteld te worden of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe is de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie vastgesteld. De resultaten van dit onderzoek kunnen dan tevens gebruikt worden voor de noodzakelijke bouwvergunning van de woningen.

Locatiegegevens

Onderhavige onderzoekslocatie heeft een oppervlak van circa 4,7 ha en maakt deel uit van een groter te ontwikkelen gebied. Het te ontwikkelen gebied heeft een oppervlak van circa 5,7 ha. Het noordelijk gelegen terreingedeelte (circa 1 ha) betreft het voormalige MOB-complex van Defensie en zal in een ander kader worden onderzocht (afstoting van het terrein). Dit gedeelte is in dit onderzoek derhalve buiten beschouwing gelaten.

De onderzoekslocatie is ten zuidoosten van de woonkern Boekel gelegen en wordt globaal begrensd door het MOB-complex aan de Bergstraat (noordzijde), De Runstraat (westzijde), de sloot Zandhoeksche Loop (zuidzijde) en de woonpercelen aan de Nachtegaallaan en Mezenlaan (oostzijde). Het onderzoeksterrein is op dit moment grotendeels onverhard en in gebruik als akkerland (maïs).

Resultaten veldwerkzaamheden

Tijdens de veldwerkzaamheden is plaatselijk in zeer lichte mate bodemvreemd materiaal waargenomen in het bodemmateriaal, met name op het (zuid)westelijk deel van de onderzoekslocatie. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Resultaten grond- en grondwateronderzoek

In de grond is geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde gehalten gemeten. Plaatselijk is in het grondwater een matig verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. In de overige geanalyseerde grondwatermonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan metalen gemeten.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten betreffen met name de metalen cadmium, chroom, koper, nikkel en zink. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde gehalten gemeten.

Aangezien zink in een gehalte boven de tussenwaarde is aangetroffen, bestaat er formeel, op basis van de Wet bodembescherming, aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. De gemeente Boekel heeft geconstateerd dat in het grondwater in en rondom Boekel vaker verhoogde gehalten aan zware metalen worden gemeten, zelfs boven de tussenwaarde. Deze verhoogde gehalten aan zware metalen kunnen, aldus de gemeente Boekel, beschouwd worden als regionaal verhoogde achtergrondwaarden.

Conclusie

Het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek (bijvoorbeeld herbemonsteren peilbuis) is derhalve, in overleg met de gemeente Boekel, niet noodzakelijk.

4.6.2 Verkennend milieukundig bodemonderzoek 'MC Boekel' Bergstraat 49

Het bureau UDM midden bv heeft voor de onderzoekslocatie MC Boekel aan de Bergstraat 49 te Boekel een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 20 december 2006). Deze rapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op de onderzoekslocatie zijn op het middenterrein in het verleden kerosinetanks opgeslagen. Daarnaast was op het zuidelijk deel van de locatie een pompeiland gesitueerd. Voor deze terreindelen zijn in de zintuiglijk schone boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. In het freatische grondwater zijn geen verhoogde concentraties minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen.

Voor de onderzochte parameters zijn in het overige 'onverdachte' terreindeel in de zintuiglijk schone, zandige boven- en ondergrond geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetroffen. De plaatselijk aanwezige asfaltlaag is middels een PAK-marker indicatief beoordeeld als niet-teerhoudend.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties cadmium en zink aangetroffen.

De resultaten van het vooronderzoek en het grondonderzoek tonen vooralsnog aan dat geen sprake is van de aanwezigheid van een lokale verontreinigingsbron. Derhalve betreffen de aangetroffen concentraties zware metalen vermoedelijk verhoogde achtergrondwaarden.

Gezien de hoogte van de aangetroffen concentraties is geen vervolgonderzoek noodzakelijk en zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

4.6.3 Verkennend Bodemonderzoek Runstraat 11

Door Bodemonderzoek Bijvelds is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een perceel gelegen aan De Runstraat 11. De onderzoeksrapportage (d.d. 11 februari 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de belangrijkste conclusies beschreven.

Visueel was er op de locatie geen verontreiniging waarneembaar. In het opgeboorde materiaal is bij een aantal boringen tot een diepte van 50 cm puingranulaat aangetroffen. Verder zijn in het opgeboorde materiaal tijdens de veldinventarisatie organoleptisch² geen afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters van de bovengrond blijkt dat in één van de mengmonsters een verhoogde concentratie aan PAK en minerale olie zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In een ander mengmonster is kwik fractioneel verhoogd aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

Deze verhoogde concentraties zijn waarschijnlijk een gevolg van de werkzaamheden welke hier hebben plaatsgevonden.

In het mengmonster van de ondergrond zijn geen van de gemeten parameters verhoogd aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat in het grondwatermonster van één van de peilbuizen verhoogde concentraties barium, nikkel en zink zijn aangetroffen boven de streefwaarde. Van de overige gemeten parameters zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen boven de streefwaarde. In het grondwatermonster van een andere peilbuis zijn geen van de gemeten parameters verhoogd aangetroffen boven de streefwaarde.

Voor de aangetroffen verhoogde concentraties metalen in het grondwater wordt opgemerkt dat uit diverse bodemonderzoeken in de omgeving blijkt dat in het grondwater plaatselijk verhoogde concentraties aan metalen voorkomen. De verhoogde concentraties worden zonder aanwijsbare reden aangetroffen. Ook is aangetoond door TNO dat metalen sterk kunnen variëren in ruimte en tijd.

Conclusie

De verhoogde concentraties in zowel de mengmonsters van de bovengrond als het grondwater overschrijden weliswaar de achtergrond- en de streefwaarde maar blijven beduidend onder de tussenwaarde. Derhalve wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

² Hieronder verstaat men datgene wat men met de zintuigen (reuk, zicht) kan waarnemen. Het wordt onder ander gebruikt bij het veldwerk als een eerste beoordeling van mogelijk aanwezige bodemverontreinigingen.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het initiatief. De verkenning van aanwezige natuurwaarden heeft zich derhalve specifiek gericht op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet.

4.7.1 Flora- en faunaonderzoek locatie De Run/MOB-complex exclusief loonwerkbedrijf

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Boekel en bestaat uit een MOB-complex en een maïsakker. Ten noorden van het plangebied ligt een dichtbegroeid terrein met een steilrand. Ten oosten van het plangebied loopt de Zandhoekse Loop.

Uit het reconstructieplan en de daaraan ten grondslag liggende inventarisatiegegevens van het waterschap blijkt dat in het plangebied geen belangrijke wijstgronden liggen. Dit in tegenstelling tot de noordelijk gelegen uitbreidingswijk Dooleggen en het daaraan grenzende landelijk gebied.

Slechts in de Zandhoekse Loop, die ten oosten aan het plangebied grenst, is sprake van kwelverschijnselen in de vorm van de kenmerkende ijzerrijkdom en dus roestbruine kleur van het water. Deze verschijnselen zijn in het plangebied strikt tot deze watergang beperkt.

Voorgestane ontwikkeling

In de voorgestane ontwikkeling zullen de agrarische gronden en het MOB-complex worden omgevormd naar woningen. De woningen ter plaatse van het MOB-complex worden zo ingepast dat slechts het reeds verharde terrein wordt bebouwd. Hierdoor blijft nagenoeg alle beplanting in het gebied behouden. De Zandhoekse Loop zal worden uitgebreid met natuurvriendelijke oevers. De steilrand aan de noordkant van het gebied zal worden gerespecteerd.

Beschermde soorten

Uit een eerste verkenning via het natuurloket en provinciale gegevens, onder meer met betrekking tot vogels en planten, blijkt dat geen concrete gegevens over de aanwezigheid van beschermde soorten uit het plangebied bekend zijn. Op basis van het karakter en het voorheen intensieve gebruik zijn ook geen belangrijke natuurwaarden te verwachten. Weliswaar zal het plangebied voor diverse soorten als foerageergebied worden gebruikt, vaste broed- of verblijfplaatsen zijn, in tegenstelling tot het aangrenzende bos, niet te verwachten.

Waardevolle groen- en waterstructuren in en nabij het plangebied blijven volledig gehandhaafd en worden waar mogelijk in de toekomstige situatie versterkt. De Zandhoekse Loop zal met natuurvriendelijke oevers uitgebreid worden. Dit zal voor een verbetering van de natuurwaarden zorgen en kansen bieden voor met name bijzondere flora.

De afname van foerageergebied voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen zal zeer beperkt zijn. Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Dit geldt ook voor indirecte verstoring van broedvogels in bijvoorbeeld het aangrenzende bos. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen.

Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting zeer beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet zijn naar verwachting eenvoudig te voorkomen of niet aan de orde.

4.7.2 Flora en faunaonderzoek ter plaatse van voormalig loonwerkbedrijf (en De Run)

Voor dit deel van het plangebied is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (d.d. 24 juli 2009). De rapportage richt zich op deelgebied De Run, maar met name op de locatie van het huidige loonwerkbedrijf, en is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er zijn een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd, dit betreft vele uilen- en spechtensoorten en in bomen broedende roofvogels.

In het plangebied zijn geen spechtenholten en dergelijke aangetroffen. Daarnaast blijven alle bomen in het plangebied behouden. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve niet aan de orde.

Met eventuele eekhoorns in het plangebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn.

Er dient nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen (mogelijke kraamverblijfplaatsen, paarverblijfplaatsen en winterverblijfplaatsen) te worden uitgevoerd in de bedrijfsgebouwen van het loonwerkersbedrijf. Indien er geen vleermuizenverblijfplaatsen worden geconstateerd, dan zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.

4.7.3 Aanbeveling

Voor concrete ruimtelijke ingrepen waaronder het slopen van bebouwing, het kappen van beplanting en andere ingrepen in de groen- en waterstructuur dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Conclusie

Het initiatief betreft de realisering van in totaal 53 woningen, waarvan 51 woningen voorzien zijn van een directe bouwtitel. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.



Indicatieve stedenbouwkundige verkavelingstekening



Links: Deelgebied De Run
Rechts: MOB-complex



5 Planopzet

Voor de uitbreidingswijk De Run/MOB-complex zijn een stedenbouwkundig visie en een ontwerp gemaakt. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het ontwerp voor de uitbreidingswijk. Voorafgaand aan het proces zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Enkel reeds achterhaald. Hierna volgt een opsomming van de relevante randvoorwaarden met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.1 Randvoorwaarden

Aan het stedenbouwkundig ontwerp ligt een aantal randvoorwaarden ten grondslag.

- Niet alle groenelementen zullen gehandhaafd blijven, maar zoveel mogelijk van het aanwezige waardevolle groen zal in de toekomstige wijk worden opgenomen. Dit geldt met name voor de randen van het plangebied en groenelementen op en rondom het MOB-complex.
- Behouden en visueel beleefbaar maken van de steilranden langs de noordoostelijke zijde van het plangebied.
- Daar waar mogelijk worden nieuwe groenelementen toegevoegd om de wijk een groene aankleding te geven, met name langs de noordoostelijke en zuidelijke zijde van het plangebied.
- De aanwezige waterloop de Zandhoekse Loop ten zuiden van het plangebied zal gehandhaafd blijven en een rol spelen bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk.
- De relatie tussen het ten zuiden liggende open landschap en de nieuwe wijk zal worden benadrukt.
- Het bestemmingsplan dient voldoende flexibiliteit te bevatten.
- De maximale goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk zeven en tien meter bedragen.

5.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Voor de uitbreidingswijk is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld waarin rekening is gehouden met de hierboven beschreven uitgangspunten. De uitbreidingswijk De Run/MOB-complex zal geheel bestaan uit circa 51 woningen in twee woonmilieus. Via een wijzigingsbevoegdheid worden nog eens twee woningen aan de Bergstraat mogelijk gemaakt.

5.2.1 MOB-complex

In het noorden, op het voormalige MOB-complex, zal de bebouwing qua typologie aansluiten op de reguliere, projectmatige woningbouw binnen Boekel. Op het MOB-complex zullen de bestaande groenstructuren, die met name langs de randen van het terrein aanwezig zijn, behouden en zo nodig versterkt worden. Binnen deze groenstructuur wordt een cluster woningen gerealiseerd, waarbinnen drie vrijstaande woningen van twee bouwlagen met kap mogelijk zijn.

Daarnaast biedt dit gedeelte van het plangebied plaats aan negen patiowoningen, die bestaan uit één bouwlaag, mogelijk uitgevoerd met een kapconstructie. Derhalve is in voorliggend bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van zeven meter opgenomen.

De bestaande groenstrook langs de Bergstraat zal worden gehandhaafd, zodat het woongebiedje vanaf de openbare straat deels verscholen blijft achter het groen en het een besloten en groen karakter heeft. Dit deel van de planlocatie heeft twee aansluitpunten op de Bergstraat. De meest zuidelijk toegang is ingericht voor het gemotoriseerd verkeer, terwijl de noordelijke aansluiting ter hoogte van de Bergstraat is afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.

5.2.2 Ruimte-voor-Ruimte-locatie De Run

Het zuidelijke deel van de planlocatie bestaat onder andere uit 12 grote Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Daarnaast worden hier nog eens 28 vrijstaande woningen gerealiseerd, waarvan twee via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn gemaakt. Dit woonmilieu zal ruimer en lossier van opzet zijn dan de reguliere woningbouw en wordt ingevuld met vrijstaande, gedifferentieerde woningbouw. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Individuele invullingen zijn hierbinnen mogelijk.

Een uitzondering hierop vormt het noordoostelijke woonblok. Indien hier sprake is van percelen met een oppervlakte die groter is dan 1.200 m² is een hogere goot- c.q. bouwhoogte toegestaan van respectievelijk negen en 12 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen zou in dat geval ook groter moeten zijn om de open en lossen structuur te kunnen waarborgen. Om dit juridisch te kunnen verankeren is voor dit gebied een aparte woonbestemming opgenomen.

De hoofdstructuur van locatie De Run wordt gevormd door de (aan te leggen) infrastructuur en groenstructuur. Een belangrijk element van de hoofdstructuur is het vrijhouden van de noordoostelijke rand van het plangebied. Door deze zone in te richten met groenvoorzieningen met een open karakter blijven de bosrand en de aanwezige steilranden zichtbaar vanuit het plangebied. Bovendien wordt met deze groenzone een duidelijke verbinding en relatie gelegd met het open landschap in het zuiden. Een deel van deze groenstrook krijgt een functie als waterberging.

De groenzone behoudt zijn open karakter, omdat de bebouwing wordt gescheiden van de groenstructuur door middel van een weg. Hiermee wordt voorkomen dat het gebied onder andere wordt doorkruist door inritten. Kleinschalige speelvoorzieningen worden wel mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan. Hierbij is het van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke kwaliteit.

De zuidoostelijke grens van het plangebied, gevormd door de Zandhoekse Loop³ zal op een natuurlijke wijze worden ingericht. Door de Zandhoekse Loop ter hoogte van de planlocatie in te richten met natuurlijke oevers ontstaat een aantrekkelijke mix van water en groen, zodat een geleidelijke overgang met het buitengebied wordt gevormd.

³ De Zandhoekse Loop ligt buiten het plangebied, terwijl de oevers binnen het plangebied liggen.

Daardoor zal het zicht vanaf het buitengebied richting het nieuwe woongebied open van karakter zijn. Deze geleidingszone heeft een breedte van tien meter. Hiermee komt deze groene geleidingszone overeen met de minimale maat voor een ecologische verbindingszone, ondanks dat deze niet als zodanig is aangeduid. Langs het zuidelijk deel wordt, in verband met bestaande eigendomsgrenzen, een maat van 5 m aangehouden.

Er zijn twee aansluitingen voorzien op De Runstraat. De ontsluiting vormt een interne lus die zorgt voor een duidelijke structuur binnen de uitbreiding. De woningen zijn georiënteerd op de woonstraten. Bij hoeksituaties zijn de woningen tweezijdig georiënteerd.

De kavels worden in de vrije sector uitgegeven, zodat woningen in diverse architectonische stijlen kunnen worden gerealiseerd. Doordat de bestemmingsplanregels in onderhavig bestemmingsplan voorzien in veel vrijheid en een ruime afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens wordt een losse en open bebouwingsstructuur gecreëerd. Ook het vrijhouden van het perceel aan één van beide zijden van het hoofgebouw draagt hieraan bij (tot 25 m achter de voorgevellijn). Door de woningen met een afwisselende, ruime afstand tot de voorkavelgrens te plaatsen, ontstaat een extra vervlechting met privé-groen en het groen in de wijk.

Door aan- en bijgebouwen op een minimale afstand van 3 m ten opzichte van de voorgevel te plaatsen wordt een duidelijke en heldere massaopbouw van de woning gewaarborgd. De korrel en bebouwingsmassa van de woningen zal groter zijn dan de beoogde vrijstaande woningen op het MOB-complex, passend bij het landelijke karakter van de locatie. Gezien de ruime maat van de kavels is voor deze woningen een ruimere bijgebouwenregeling opgenomen.

In voorliggend bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 2 woningen aan De Runstraat. De bouw van deze woningen is nog onvoldoende concreet, waardoor niet is gekozen voor een directe bestemming.

6 Financiële haalbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval heeft de gemeente nagenoeg alle gronden verworven. De gemeente geeft deze gronden zelf uit en kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. De gronden die nog niet verworven zijn probeert de gemeente alsnog in bezit te krijgen. Indien deze verwerving niet lukt streeft zij ernaar door middel van een anterieure overeenkomst met de betreffende eigenaren haar kostenverhaal te verzekeren. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor in principe. Indien de gemeente er niet in slaagt een anterieure overeenkomst te sluiten voor de vaststelling van het bestemmingsplan, dient zij alsnog een exploitatieplan op te stellen. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover (gemotiveerd) een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het beleid kan een bestemmingsplan een meer of minder globaal karakter dragen. Veelal wordt in relatie tot de globaliteit in één adem ook het begrip flexibiliteit genoemd. Het betreft hier echter verschillende begrippen. In een globale regeling zijn veel activiteiten zonder nadere toetsing toegelaten. Alleen die activiteiten zijn verboden waarvan zeker lijkt dat deze uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het betreffende plangebied niet kunnen worden toegelaten. Het betreft dus een regeling die veel ruimte biedt.

Een flexibele regeling daarentegen biedt in beginsel minder ruimte en laat zonder nadere toetsing alleen die activiteiten toe, waarvan zeker lijkt dat die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten. Andere activiteiten zijn verboden maar kunnen, als er in het concrete geval geen bezwaar tegen bestaat alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling.

Overigens kan zowel met globaliteit als flexibiliteit uiteindelijk tot hetzelfde resultaat worden gekomen. Er zijn namelijk allerlei tussen- en mengvormen mogelijk.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor woningbouw een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, versie 24 december 2008.

In totaal kent dit bestemmingsplan drie bestemmingen welke hierna worden uitgewerkt:

Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en een waterberging ter plaatse van de betreffende aanduiding. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen, worden gebouwd.

In de bestemmingsregels zijn verder bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de steilranden en de waterberging is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verkeer – Verblijf

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen. In de bestemmingsregels zijn bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen – 1

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid aan huis, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Woningen zijn toegestaan in het bebouwingstype 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding-patio'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Ook is het maximaal aantal woningen per bouwvlak opgenomen.

In de bouwregels worden nadere bepalingen gegeven voor de bouw van hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van bijgebouwen is in het algemeen begrensd op 5 m. Voor het overige is de toegestane bouwhoogte afhankelijk van de positie van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. Bouwt men in de zijdelingse perceelsgrens dan is de bouwhoogte aldaar beperkt tot 3 m, waarbij deze oploopt met het toenemen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 5 m. Voor zover een bijgebouw de zijdelingse perceelsgrens doorkruist geldt een maximale bouwhoogte van 5 m.

In de specifieke gebruiksregels wordt een regeling gegeven voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de ontwikkelingen van 2 woningen in het westen van het plangebied ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied'.

Wonen – 2

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid aan huis, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Woningen zijn toegestaan in het bebouwingstype 'vrijstaand'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Ook is het maximaal aantal woningen per bouwvlak opgenomen. In de bouwregels worden nadere bepalingen gegeven voor de bouw van hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op grotere percelen, doch uitsluitend degenen die zijn aangeduid, zijn hogere goot- en bouwhoogten toegelaten.

De bouwhoogte van bijgebouwen is in het algemeen begrensd op 5 m. Voor het overige is de toegestane bouwhoogte afhankelijk van de positie van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. Bouwt men in de zijdelingse perceelsgrens dan is de bouwhoogte aldaar beperkt tot 3 m, waarbij deze oploopt met het toenemen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 5 m. Voor zover een bijgebouw de zijdelingse perceelsgrens doorkruist geldt een maximale bouwhoogte van 5 m.

In de specifieke gebruiksregels wordt een regeling gegeven voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

8 Procedures

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Run/MOB-complex' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Van deze mogelijkheid hebben de VROM-inspectie, provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas gebruik gemaakt. De reacties zijn in paragraaf 8.1.2 samengevat en van een reactie voorzien.

Daarnaast is het plan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Gedurende de termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Hiervan hebben 3 insprekers gebruik gemaakt. De reacties zijn in paragraaf 8.1.1 samengevat en van een reactie voorzien.

8.1.1 Inspraakreacties

Inspreker: de heer F. Jansen en mevrouw H. Jansen-Mickers

Datum: 22 september 2009

Insprekers hebben schriftelijk hun inspraakreactie kenbaar gemaakt naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan De Run/MOB-complex. Insprekers zijn woonachtig op het adres Bergstraat 60, deze woning is gelegen tegenover het oude MOB-complex.

De toegangsweg naar de nieuwe wijk komt recht tegenover de woning Bergstraat 60 te liggen wat zal leiden tot meer overlast. Het verzoek aan de gemeente is om de toegangsweg iets zuidelijker te situeren, daar waar de huidige weg nu is gelegen.

Reactie:

De gemeente voorziet geen problemen bij het tegemoet komen aan het verzoek van insprekers. De zuidelijke toegangsweg naar het MOB-complex zal op basis van dit verzoek enkele meters verlegd worden naar het zuiden. Hierdoor komt de toegangsweg te liggen ter hoogte van de perceelsgrens van de woningen Bergstraat 60 en 62, daar waar de weg nu ook is gelegen

Inspreker: de heer P.G.M. Kessels en mevrouw T.C.M. Kessels - Van Oort

Datum: 16 september 2009

Insprekers hebben schriftelijk hun inspraakreactie kenbaar gemaakt naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan De Run/MOB-complex. Insprekers zijn woonachtig op het adres Nachtegaallaan 4, deze woning is gelegen ten noorden van het oude MOB-complex.

- 1 Insprekers zouden graag zien dat de aanwezige bebossing ten noorden van het MOB-complex behouden blijft. Zij zien over het behoud hiervan in het plan nauwelijks iets terug. De nieuwe ontwikkelingen gaat ten koste van de rust van insprekers en die van de in het gebied aanwezige dieren.
- 2 Insprekers achten daarnaast de opgenomen maximale goot- en nokhoogtes van respectievelijk 7 en 10 m voor de woningen op het voormalige MOB-complex niet wenselijk. Door deze hoogtes te hanteren ontstaat een soort afscherming die het licht tegenhoudt. Hierdoor bereikt onvoldoende licht de woning van insprekers en zal er gesnoeid moeten worden in de bebossing die aanwezig is op het eigen terrein.

Reactie:

Op het oude MOB-complex zullen de bestaande groenstructuren, die met name langs de randen van het terrein aanwezig zijn, grotendeels behouden en zo nodig versterkt worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de bestaande groenstrook aan de Bergstraat zal worden gehandhaafd waardoor het woongebied vanaf de openbare weg verscholen blijft achter het groen en het een besloten en groen karakter heeft. In het noorden van het plangebied is inderdaad onvoldoende aandacht besteed aan het eventuele behoud van de aanwezige groenstructuren. Op de plankaart zal hier een groenstrook van enkele meters voor opgenomen worden.

In het noorden van het plangebied, het voormalige MOB-complex, zal de bebouwing qua typologie aansluiten op de reguliere, projectmatige woningbouw binnen Boekel. Er zal een cluster worden gerealiseerd, waarbinnen vrijstaande woningen van twee bouwlagen met kap mogelijk zijn. Gezien de afstand tussen de nieuw te situeren woningen en de woning van insprekers (circa 40 m) zal de daglichttoetreding niet onevenredig afnemen.

Inspreker: de heer E.W.J. van Dinteren

Datum: 29 september 2009

Inspreker heeft op bovenvermelde datum mondeling zijn inspraakreactie kenbaar gemaakt naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan De Run/MOB complex ten overstaan van de heer G. Klop, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente Boekel. Inspreker is zelf woonachtig op het perceel Bergstraat 47a, deze woning is gelegen ten noorden van het oude MOB-complex.

- 1 Inspreker zou graag zien dat de aanwezige bebossing in het noorden van het oude MOB-complex behouden blijft. Zelf is hij al zo'n dertig jaar woonachtig op het adres Bergstraat 47a, graag zou hij in het groen blijven wonen. Hij stelt voor om tussen de woningen en de zandweg voor zijn woning ook een strook op te nemen voor 'Groen-doeleinden'. Hierdoor kan de aanwezige bebossing grotendeels behouden blijven.
- 2 Inspreker acht daarnaast de hoogte van de meest noordelijke woningen in het plangebied ongepast. Hiervoor worden maximale goot- en nokhoogtes gehanteerd van respectievelijk 7 en 10 m. Aangezien in de Vogelenzang met name lagere bebouwing aanwezig is, vindt meneer dit ongewenst. Daar komt bij dat door dergelijk hoge bebouwing toe te staan, zijn privacy wordt aangetast doordat bewoners vanaf hun bovenverdiepingen rechtstreeks in zijn tuin kunnen kijken.

Reactie:

Op het oude MOB-complex zullen de bestaande groenstructuren, die met name langs de randen van het terrein aanwezig zijn, grotendeels behouden en zo nodig versterkt worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de bestaande groenstrook aan de Bergstraat zal worden gehandhaafd waardoor het woongebied vanaf de openbare weg verscholen blijft achter het groen en het een besloten en groen karakter heeft. In het noorden van het plangebied is inderdaad onvoldoende aandacht besteed aan het eventuele behoud van de aanwezige groenstructuren. Op de plankaart zal hier een groenstrook van enkele meters voor opgenomen worden.

In het noorden van het plangebied, het voormalige MOB-complex, zal de bebouwing qua typologie aansluiten op de reguliere, projectmatige woningbouw binnen Boekel. Er zal een cluster worden gerealiseerd, waarbinnen vrijstaande woningen van twee bouwlagen met kap mogelijk zijn. Gezien de afstand van de woning van inspreker tot de nieuw te bouwen woningen (circa 30 m) en het feit dat een groenstrook van meerdere meters opgenomen wordt, leidt bij ons tot de conclusie dat de privacy van inspreker niet onevenredig wordt geschaad. Daar komt bij dat het wonen in het komgebied van een gemeente nu eenmaal het risico met zich meebrengt dat er nieuwe woningen gebouwd zullen worden in de directe omgeving.

8.1.2 Vooroverleg

VR0M-inspectie

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie:

Op basis van deze reactie behoeft het plan geen verdere aanpassingen.

Provincie Noord Brabant

Voor de rand langs de Zandhoekse Loop is een aanzienlijk bredere groenstrook langs het water gewenst. In het uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken is op de plankaart ter hoogte van deze waterloop een groene geleding gegeven. In het voorliggende plan is slechts beperkt invulling gegeven aan deze groene geleding. Met name het zuidelijke deel van de groenstrook langs de Zandhoekse Loop achten wij te smal. Ook ontbreken in het plan (nog) de uitkomsten van onderzoek (in samenwerking met het waterschap) naar de mogelijkheden om de Zandhoekse Loop opnieuw te laten meanderen. De op dit moment in het bestemmingsplan opgenomen groenstrook biedt hier in ieder geval te weinig ruimte voor.

Reactie:

De zuidoostelijke grens van het plangebied, gevormd door de Zandhoekse Loop zal op een natuurlijke wijze worden ingericht. Door de Zandhoekse Loop ter hoogte van de planlocatie in te richten met natuurlijke oevers ontstaat een aantrekkelijke mix van water en groen, zodat een geleidelijke overgang met het buitengebied wordt gevormd. Daardoor zal het zicht vanaf het buitengebied richting het nieuwe woongebied open van karakter zijn. Deze geleidingszone heeft grotendeels een breedte van tien meter. Hiermee komt deze groene geleidingszone overeen met de minimale maat voor een ecologische verbindingszone, ondanks dat deze niet als zodanig is aangeduid.

Van het meanderen van de Zandhoekse Loop is momenteel geen sprake. Indien in de toekomst toch hiervoor wordt geopteerd dan kan ook ruimte gezocht worden ten zuiden van het plangebied. Desondanks hebben wij toch een bredere strook 'Groendoel-einden' gehanteerd aan de rand van het plangebied tegen de Zandhoekse Loop van tien meter. In het meest zuidelijke deel is reeds sprake van een bestaande situatie. Om de rechten van de bewoners hier te respecteren zullen wij op dit deel een groenstrook van 'slechts' vijf meter opnemen.

Waterschap Aa en Maas

De waterparagraaf met betrekking tot onderstaand plan moet verder worden uitgewerkt. Geofox-Lexmond werkt deze paragraaf verder uit. Het waterschap verneemt het graag als het wateronderzoek is afgerond.

Reactie:

De gemeente heeft op 7 oktober 2009 de resultaten van het onderzoek doorgestuurd naar het waterschap Aa en Maas. De conclusies uit het waterhuishoudkundige onderzoek worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Tervisielegging

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Run/MOB-complex', de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd in de periode van 12 november 2009 tot en met 24 december 2009. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Er zijn twee zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'De Run/MOB-complex' binnen gekomen. De ontvangen zienswijzen komen in de navolgende paragraaf ter sprake. In deze paragraaf is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

8.2.1 Zienswijzen

Reclamant: W.W.H. van den Berg en W.L.G. van den Berg

Datum: 23 december 2009

De familie Van den Berg is eigenaar van het bosperceel kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I nummer 569. Dit bosperceel ligt ten oosten van het voormalige MOB-complex. De aansluitende ligging van het bosperceel aan het woningbouwplan zal tot gevolg hebben dat derden (onbevoegden) het bosperceel van de familie zullen betreden. Indieners verzoeken om het hekwerk op de westelijke grens te handhaven en om een deugdelijke afscheiding te plaatsen ten zuiden van het bosgebied. Indieners wensen verder een verklaring dat diens bosperceel niet in het plangebied betrokken is ten behoeve van waterberging.

Reactie:

Het staat indieners vrij om hun bosperceel zelf af te scheiden. Dit is geen verplichting van de gemeente. Deze mogelijkheid tot het afscheiden van het perceel bestaat ook in de planologische situatie zoals die voorheen gold. Het al dan niet moeten plaatsen van een erfafscheiding is geen overweging waarmee bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

Aangezien het bosperceel van indieners buiten het plangebied is gelegen, is het uitgesloten dat de bestemming van dit perceel door het in procedure zijnde bestemmingsplan De Run/MOB-complex wordt gewijzigd. Met het gebied dat in gebruik genomen gaat worden voor waterberging wordt natuurlijk het gebied bedoeld waarin de aanduiding 'waterberging' (wb) is opgenomen op de verbeelding (plankaart).

Op basis van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan niet aangepast.

Reclamant: W.L.G. van den Berg

Datum: 23 december 2009

De eigenaar van het melkveebedrijf aan de Peelstraat 7 heeft een zienswijze ingediend naar aanleiding van de onduidelijkheid over de ligging van het plangebied binnen of buiten de geurcontour van diens bedrijf. Dit op basis van de vastgestelde afstand in de Wet Geurhinder en Veehouderij (100 meter in het onderhavige geval).

Reactie:

Uit de bestemmingsplantoelichting komt naar voren dat de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde bedrijf, aan de Peelstraat 7, meer bedraagt dan 100 meter. Er worden volgens de toelichting geen nieuwe woningen binnen de geurcontour geprojecteerd. Uit een controle van deze stelling is echter gebleken dat de geurcontour van het genoemde bedrijf wel voor een klein gedeelte over het plangebied valt. Aangezien binnen dit gedeelte ook bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen woningen kunnen worden gesitueerd, moeten deze verlegd worden buiten de geurcontour. De precieze afstand is ingemeten en de verbeelding (plankaart) is hierop aangepast.

Op basis van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. De exacte geurcontour is ingemeten en de bouwblokken zijn teruggebracht tot buiten deze contour.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Topgrafische Dienst Kadaster, *topografische kaarten*
- Croonen Adviseurs bv, 2009, *kaarten concept Structuurvisie Boekel*
- Rijksoverheid, 2006, *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant, 2008, *Interimstructuurvisie*
- Provincie Noord-Brabant, 2008, *Paraplunota*
- Provincie Noord-Brabant, 2004, *Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken*
- Provincie Noord-Brabant, 2005, *Reconstructieplan Peel en Maas*
- Gemeente Boekel, 2008, *Evaluatie Woonvisie 2007*

9.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth, maps.live.com
- Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant