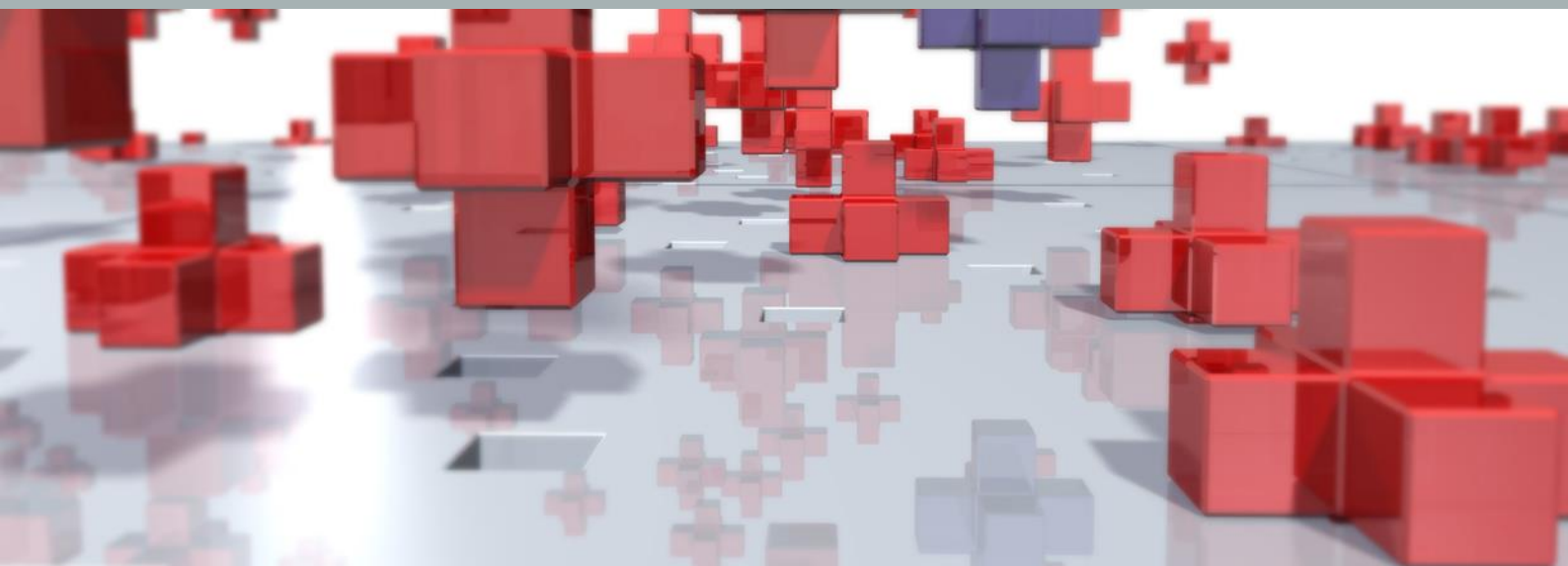


Bestemmingsplan Bergstraat 28

Gemeente Boekel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Bergstraat 28

Gemeente Boekel

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x08871_6

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0755.BPHBOEKBergstr28-VA01

Datum: januari 2019

Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. K. Versteegden (Versteegden Vastgoed)

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Tim Schalkx

Concept: 29 maart 2017, 18 april 2017

Voorontwerp: 21 april 2017

Ontwerp: 11 april 2018, 25 mei 2018

Vaststelling: 13 december 2018

Onherroepelijk:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, herontwikkeling, woningbouw

Bron foto kافت: BRO

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan dat woningbouw op de voormalige detailhandelslocatie aan de Bergstraat 28 in Boekel mogelijk maakt.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
3.BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	12
3.2.2 Verordening ruimte	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Boekel	14
3.3.2 Woonvisie	15
4.PLANOLOGISCHE ASPECTEN	16
4.1 Geluid	16
4.2 Luchtkwaliteit	17
4.3 Verkeer en parkeren	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Bodem	19
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Kabels en leidingen	20
4.8 Water	20
4.9 Ecologie	21
4.10 Archeologie	21
4.11 Cultuurhistorie	22
4.12 MER-beoordeling	22
5.JURIDISCHE PLANOPZET	24
5.1 Algemene opzet	24
5.2 Toelichting op de bestemmingen	24
5.3 Toelichting op de overige regels	25

6.FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.1 Kostenverhaal	27
 7.MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	 28
7.1 Afstemming omgeving	28
7.2 Wettelijk (voor)overleg	28
7.3 Vaststellingsprocedure	28
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

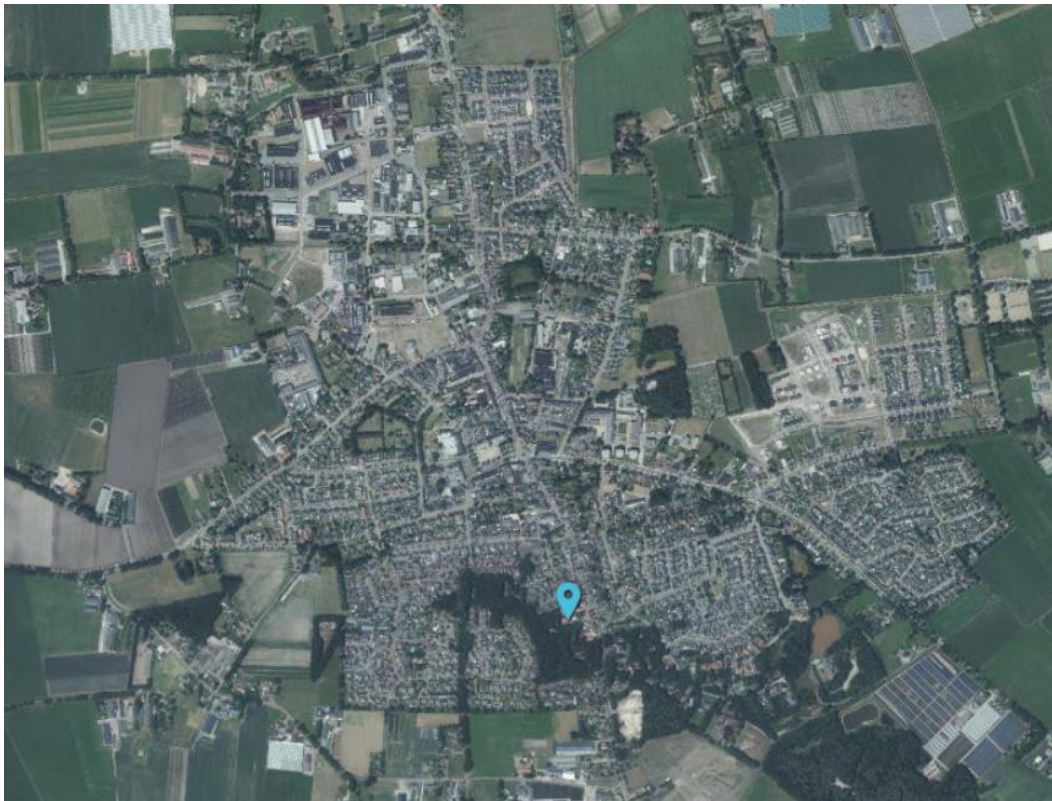
Aan de Bergstraat 28 in Boekel heeft tot voor kort de meubel- en interieurzaak Van der Rijt gevestigd gezeten, met bedrijfswoning, winkelruimte, magazijn en werkplaats. Inmiddels staat de bebouwing op dit perceel alweer een aantal jaren leeg. In de tussentijd heeft de gemeente Boekel er met een nieuw bestemmingsplan voor gezorgd dat zich alleen nog detailhandel in volumineuze goederen op het perceel kan vestigen. Andere detailhandelszaken zijn ongewenst om een 'ontwrichting' van het centrumgebied te voorkomen.

Na verkoop van het perceel in 2016 heeft de nieuwe eigenaar een plan tot herontwikkeling voorbereid. Hierin wordt afgezien van een nieuwe invulling met detailhandel in volumineuze goederen. In plaats daarvan wordt de bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, gesloopt en worden er 11 twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd.

De gemeente Boekel is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Hiervoor is echter wel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, want het huidige geldende bestemmingsplan laat woningbouw op dit perceel niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader dat de herontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Bergstraat 28, kadastraal bekend als 'Gemeente Boekel, sectie I, nummer 2780'. Het perceel maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Bergstraat, ten zuiden van het centrum. De straat gaat in noordelijke richting over in de Kerkstraat, waar het kernwinkelgebied zich bevindt. De Bergstraat is zodoende één van de aanloopstraten naar het centrum en vormt tegelijkertijd de verbindingsweg met Gemert. Op de afbeeldingen op de volgende pagina is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het perceel het bestemmingsplan 'Herziening Schutsboom 8 en Bergstraat 28', vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel op 25 januari 2016. Dit bestemmingsplan had vooral tot doel om onwenselijke detailhandelsvestigingen op locaties buiten het centrum van Boekel tegen te gaan. Onwenselijk, in die zin dat er geen winkels en/of supermarkten zich zouden vestigen, die zich ook in het centrumgebied van Boekel zouden kunnen vestigen en daarmee mogelijk tot ontwrichting van het functioneren van het centrumgebied zouden kunnen leiden.

In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Detailhandel', waarbij in de regels is bepaald dat dit alleen volumineuze detailhandel mag zijn. De bestaande woning is aangeduid als 'bedrijfswoning'.

Herontwikkeling van het perceel naar een woongebied is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan.



Geldend bestemmingsplan 'Herziening Schutsboom 8 en Bergstraat 28'

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid

beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. In de laatste hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat de bebouwing op het perceel uit een (bedrijfs)woning en verschillende loodsen, vroeger in gebruik als winkel, magazijn en werkplaats ten behoeve van de meubel- en interieurzaak. De woning bevindt zich aan de voorzijde van het perceel en maakt daarmee onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Bergstraat. De voorgevel ligt enkele meters vanaf de straat en ligt in dezelfde lijn als de naastgelegen woning Bergstraat 30. De woning bestaat uit twee lagen met kap, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat ligt.

De bedrijfsbebouwing ligt achter de woning en ligt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het perceel. De tussenliggende ruimte dient als ontsluiting. Deze bebouwing heeft een hoogte van één bouwlaag, deels uitgevoerd met kap.

Op het voorterrein zijn enkele parkeerplaatsen gelegen. De strook achteraan op het perceel is begroeid met volwassen bomen.



Huidige situatie (Bron: Google Streetview, 2016)

2.2 Nieuwe situatie

Met de herontwikkeling van het perceel is de realisatie van maximaal 11 nieuwe grondgebonden woningen aan weerszijden van een besloten en intiem woonerf voorzien. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De (bedrijfs)woning aan de voorzijde van het perceel blijft behouden en wordt een 'burger' woning.

Het woonerf wordt divers ingericht met twee-aaneen gebouwde woningen. Hiervan worden vijf woningen georiënteerd naar het oosten, twee richting het noorden en vier richting het zuiden. De gekozen bouwdiepte van de bouwstrook in combinatie met de mogelijkheden voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen op het perceel maakt het mogelijk dat er een relatief groot woonoppervlak op de begane grond gerealiseerd kan worden. Ook is het binnen de bouwregeling mogelijk om patiowoningen te realiseren.

De toekomstige twee-aaneen gebouwde woningen krijgen een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. Hierbij loopt de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel. De woningen zijn onder andere geschikt voor senioren. De ligging van het plan nabij het centrum met al haar voorzieningen maakt de locatie voor senioren aantrekkelijk.

Er is een indicatief schetsplan uitgewerkt waarbij de nieuwe bebouwing in hoofdopzet overeenkomt met de huidige aanwezige bebouwing op het perceel: zowel aan de noordzijde als de zuidzijde van het perceel komen woningen, met ertussen een vrije ruimte die fungeert als ontsluiting van de woningen. Deze stedenbouwkundige inpassing sluit goed aan op de bestaande omgeving. De beoogde woningen worden voorzien van een doorgetrokken kap ter plaatse van de voordeuren, waardoor het hoger gelegen deel van de goot circa 50% van de totale kaplengte beslaat. Hierdoor is een realisatie van een bruikbare eerste verdieping goed mogelijk en blijft de kleinschaligheid van het plan gewaarborgd. Het uitgangspunt is om de woningen zo duurzaam mogelijk te realiseren (door bijvoorbeeld Nul op de Meter).

Voor bijgebouwen is de standaardregeling voor woningen binnen de kern Boekel opgenomen met dien verstande dat de maximaal toegestane goothoogte van 3,25 meter is in plaats van 3 meter. Dit heeft te maken met het verhogen van de vrije verdiepingshoogte van 2400mm naar 2600mm, waardoor een hoogte van 3 meter steeds moeilijker te realiseren is. Tevens spelen de steeds dikker wordende isolatiepakketten als gevolg van de steeds strengere energieprestatienormen een grote rol hierin.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een perceel bosgrond ter grootte van circa 329 m². Dit perceel wordt overgedragen aan de gemeente Boekel. De op deze grond staande beschermde bomen worden niet gekapt. Hiertoe wordt met de kopers van de nabijgelegen te bouwen woningen een kettingbeding in de koopovereenkomsten opgenomen. Mede ter behoud van waardevolle bomen zijn de vijf woningen aan de westzijde van het plangebied een kwartslag gedraaid en naar voren verschoven. Hierdoor zijn de achtertuinen van deze woningen gericht naar het bestaande groen in het westen en zijn de woningen georiënteerd op de andere zes woningen, het woonerf en de Bergstraat.

Tussen de achtertuin van de bestaande woning en twee twee-aaneen gebouwde woningen aan de zuidzijde is ruimte vrijgehouden voor een groenvoorziening. Verder worden er op verschillende plaatsen op het woenerf bomen geplant.

Elke woning krijgt in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast worden zeven parkeerplaatsen op het woenerf gerealiseerd direct bij de toegang aan de Bergstraat en twee parkeerplaatsen achter de bestaande woning aan de voorzijde van het perceel. Er komt geen tweede ontsluiting voor autoverkeer.



Situatietekening (Bron: Omni Architecten)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevant beleid en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van nationale belangen waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het Barro heeft geen doorwerking naar het bestemmingsplan, omdat er geen sprake is van nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij ruimtelijke plannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruim-

tegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder voor duurzame verstedelijking”):

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In diverse uitspraken van de Raad van State is het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ verder ingekaderd geraakt. Zo blijkt onder meer dat een aantal van 11 woningen dermate klein is dat dit niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ wordt gezien.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 11 nieuwe woningen mogelijk, zodat er geen noodzaak is voor het uitvoeren van een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze actualisatie van de visie van 2010 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Conclusie

De herontwikkeling is van kleinschalige en lokale omvang en vindt plaats binnen de kern Boekel. Over de woningbouwplannen in de gemeente vindt regelmatig afstemming plaats in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant. Het plan voor de Bergstraat is daarbij betrokken. Er is in die zin dan ook geen sprake van strijd met het provinciaal beleid.

3.2.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden en herzien per 15 juli 2015. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In eerste instantie geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). Hieronder wordt naast het streven naar behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit ook het aantonen van zorgvuldig ruimtegebruik en het inzichtelijk maken van de gevolgen van het plan voor de directe omgeving (o.a. ten aanzien van aanwezige waarden) begrepen.

Voor een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling (wat in onderhavig bestemmingsplan het geval is) geldt de eis dat dit ligt in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2). Dit is het geval voor dit plan.

Voor de nieuwbouw van woningen geldt aanvullend de eis (artikel 4.3) dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. de afspraken die over de nieuwbouw van woningen zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Conclusie

Voorliggende toelichting bevat een verantwoording voor de diverse aspecten die vallen onder de eis van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en toont aan dat de nieuwe woningen zorgvuldig worden ingepast in de omgeving. Dit is nader beschreven in hoofdstuk 2.

De 11 woningen die in dit plan voorzien zijn, passen binnen de kwantitatieve afspraken die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant gemaakt zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de provinciale Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

De Structuurvisie Boekel van 8 september 2011 is een visie op hoofdlijnen over de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Dit integrale document gaat in op alle ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de toekomst van Boekel. Voor wonen is van belang dat gebouwd wordt voor de doelgroepen starters en senioren, mede om migratie, en daarmee teruggang van de bevolking, tegen te gaan. Ook moet het huidige voorzieningenniveau gehandhaafd blijven.

Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing.

Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op een dorpse manier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse.

Naast de taak om te voorzien in voldoende woningen heeft de gemeente de taak het voorzieningenniveau op peil te houden. Het doel is een evenwichtige verdeling van voorzieningen over de kern. De echte centrumvoorzieningen, zoals grootschalige maatschappelijke voorzieningen, detailhandel of horeca, horen niet thuis in het woongebied, maar in het centrum.

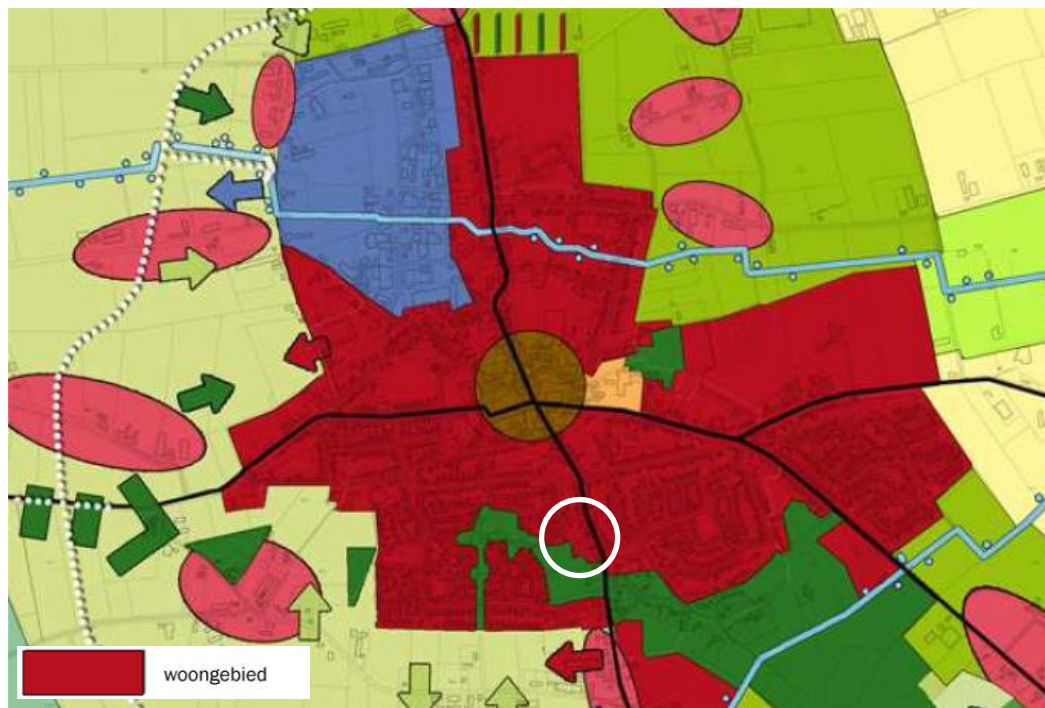
Om de kwaliteit van de woongebieden ook in de toekomst op peil te houden zijn soms ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk. Hierbij mag het karakter van de buurten en wijken niet verloren gaan.

Conclusie

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt een dubbelslag geslagen. Enerzijds verdwijnt een detailhandelslocatie buiten het centrum, zodat concurrentie met het centrum niet meer mogelijk is en

het voorzieningenniveau van het centrum op peil kan blijven. Anderzijds worden 11 woningen gerealiseerd die onder andere geschikt zijn voor senioren, mede gezien de ligging van het plangebied nabij het centrum.

De herontwikkeling is hiermee volledig in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.



Uitsnede kaart structuurvisie met aanduiding plangebied

3.3.2 Woonvisie

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans.

Kernpunten uit de Woonvisie zijn:

- Een ander woningaanbod is vereist vanwege vergrijzing en huishoudenverdunning;
- Aandacht voor wonen-welzijn-zorg combinaties;
- Aandacht voor starters;
- Beperk woonlasten door duurzame, energiezuinige nieuwbouw;
- Vergroot het aanbod van huurwoningen.

Conclusie

De nieuwe woningen zijn bedoeld voor senioren. De bouw mogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn zodanig vormgegeven dat er mogelijkheden zijn om een relatief groot woonprogramma op de begane grond te realiseren. Het uitgangspunt is om de woningen zo duurzaam mogelijk te realiseren (door bijvoorbeeld Nul op de Meter). Hierdoor zijn er levensloopbestendige woningen te realiseren. Het plan past daarmee binnen de doelstellingen van de Woonvisie.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk vindt een verantwoording plaats van verschillende planologische aspecten, die in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' in acht genomen moeten worden.

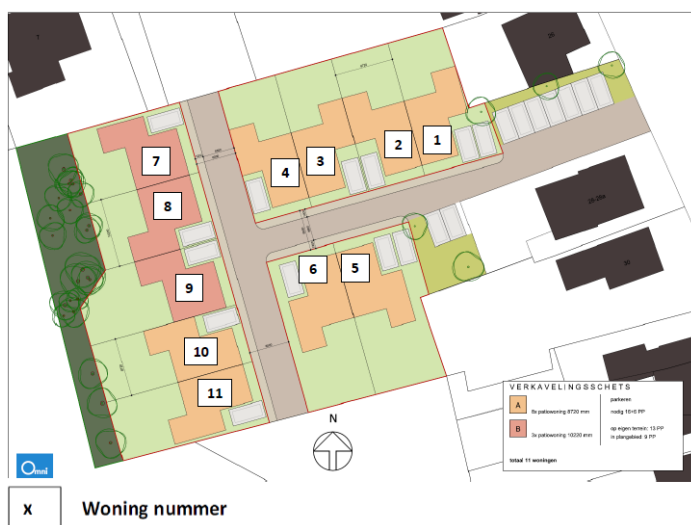
4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Er is door Windmill een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Bergstraat. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Vanwege de zoneplichtige Bergstraat wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden ter plaatse van één woning. Aan de maximale ontheffingswaarde van respectievelijk 63 dB uit de Wgh wordt echter voldaan. Maatregelen om de geluidbelastingen terug te brengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke dan wel financiële aard. Bij de gemeente Boekel kan een hogere waarde voor woning 1 worden aangevraagd. Cumulatie in het kader van de Wgh is niet aan de orde. Middels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel dient te worden aangetoond dat de gevelgeluidwering (GA,k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.



Conclusie

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woning (woning 1) vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2 Luchtkwaliteit

Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. In de Regeling NIBM is met betrekking tot woningen het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeers-verdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt ruim binnen de voornoemde categorieën. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van het plangebied mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de verkeers- en parkeersituatie voor de directe omgeving.

Met de herontwikkeling verdwijnt een detailhandelslocatie met bijbehorende verkeersaantrekkende werking. Gelet op het voormalige gebruik en de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan is de weg te bestemmen functie in de CROW-kencijfers² het best gelijk te stellen aan een 'woonwarenhuis/woonwinkel', waarvoor een verkeersaantrekkende werking geldt van 136 tot 176 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag (uitgangspunten: stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', ligging 'rest bebouwde kom', bedrijfsvloeroppervlakte circa 1.600 m² bvo).

² Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatienummer 317, CROW, 2012

De realisatie van 11 woningen brengt een aantal van 81 tot 90 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag met zich mee (uitgangspunten: stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', ligging 'rest bebouwde kom', woningtype: koop, twee-onder-een-kap).

Per saldo leidt de realisatie van de woningen daarom tot een afname van verkeer. De ontsluiting vindt direct plaats op de Bergstraat.

De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen dient volledig binnen het plangebied te worden opgevangen. Voor de woningen geldt conform de gemeentelijke parkeernormen een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Omdat er 11 nieuwe woningen in het plangebied zijn voorzien, resulteert dit in een totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen van $(11 \times 1,8 =) 19,8$ parkeerplaatsen.

Op de situatietekening op pagina 9 zijn de toekomstige parkeerplaatsen ingetekend. In totaal worden $(11 + 11 =) 22$ parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 13 op eigen terrein en 7 in de openbare ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In de planregels zijn de parkeernormen vastgelegd en is geborgd dat er bij omgevingsvergunning ten finale getoetst wordt aan de geldende parkeernormen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.³

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Het plangebied bevindt zich middenin een woonomgeving. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Boekel' zijn in de directe omgeving van het plangebied eveneens voornamelijk woningen toegestaan. Op korte afstand ten noorden bevindt zich aan de Bergstraat 18-22 bebouwing waar detailhandel is toegestaan. De afstand van deze bebouwing tot het plangebied bedraagt meer dan 10 meter, zodat wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter (conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'). Er is daarmee geen sprake van hinder vanuit de omgeving richting de nieuwe woningen.

Omgekeerd worden er met de herontwikkeling geen milieubelastende functies toegevoegd, zodat er ook geen sprake is van hinder richting de omliggende woningen.

4.5 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Door Lycens is daarom een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de grond(wal) geen verhoogde chemische parameters zijn gemeten. In de puinhoudende grondwal aan de achterzijde van het perceel is wel asbest aangetoond, echter de gewogen concentratie overschrijdt de norm voor nader onderzoek en/of de interventiewaarde voor asbest niet. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen gemeten.

Op basis van de onderzoeksresultaten vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor het gebruik van het plangebied als woongebied.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Hieruit blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen bronnen aanwezig zijn die mogelijk effect hebben op de externe veiligheid in en rondom het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert daarom geen beperking op voor de herontwikkeling.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Bergstraat 28 te Boekel, Lycens B.V., 23 maart 2017

4.7 Kabels en leidingen

De volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover deze geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze beschadigd raken (voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn dergelijke leidingen niet aanwezig.

4.8 Water

Bij ieder ruimtelijk plan is een watertoets verplicht, omdat de ontwikkeling geen negatieve invloed mag uitoefenen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de omgeving. Voor de ontwikkeling is daarom een waterparagraaf⁵ opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Hierna zijn de hoofdpunten vermeld.

Het toekomstig verhard oppervlak blijft nagenoeg gelijk aan het verhard oppervlak in de bestaande situatie. Omdat hiermee onder de grens van 2.000 m² wordt gebleven, geldt vanuit de Algemene Regel behorende bij de Keur van het Waterschap Aa en Maas geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen nadere afstemming met het Waterschap noodzakelijk.

Hemelwater

Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater. Het waterschap eist geen compensatie voor een ontwikkeling met een toename kleiner dan <2.000 m². De gemeente stelt dat hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt. Rekening houdend met de gekende ontwerptekening is geen compensatie vereist.

Aanvullende maatregelen ten behoeve het verminderen van het verhard oppervlak zijn het beperken van verharding in de tuin of de aanleg van groene parkeerplaatsen. Tevens kan aanvullend water ter plaatse infiltreren door het gebruik van waterpasserende bestrating. Aandachtspunt hierbij is o.a. het onderhoudsaspect om de werking te blijven garanderen. Op basis van de verwachte infiltratiesnelheid kan hemelwater ook aanvullend verwerkt worden middels een IT-riool.

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan. Alle afgekoppelde neerslag binnen

⁵ Beknpte waterparagraaf herontwikkeling Bergstraat 28 Boekel, Aeres Milieu, 14 maart 2018

het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen, rechtstreeks op een hemelwatervoorziening/stelsel worden geloosd.

Afvalwater

Het hemelwater van de nieuwbouw wordt gescheiden gehouden van het afvalwater. Binnen het plangebied wordt een DWA-riool aangelegd richting het gemeentelijk rioolstelsel. Het is niet de verwachting dat de kleine toename aan afvalwater door de nieuwbouwwoningen voor overlast zorgt in het aanwezige stelsel aangezien het hemelwater tevens wordt afgekoppeld van dit stelsel.'

Conclusie

Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek⁶ is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Conclusies gebiedsbescherming

- Met betrekking tot de Natura 2000, NNB en andere planologisch beschermde gebieden is geen vervolgonderzoek vereist

Conclusie soortbescherming

- Met betrekking tot vleermuizen dient licht gericht of uitschijnend op de bosschage vermeden te worden.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met de natuurwetgeving.

4.10 Archeologie

Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

⁶ Quickscan flora en fauna Bergstraat 28 te Boekel, BRO, 8 maart 2018

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Boekel. Door de gemeente Boekel is een Nota Archeologie vastgesteld. Het plangebied heeft op basis van de bij deze Nota behorende archeologische beleidskaart een lage verwachtingswaarde. In dergelijke gebieden geldt conform het gemeentelijk beleid bij het uitvoeren van bodemingrepen geen onderzoeksplicht.

Om deze reden kan er vanuit worden gegaan dat er met de herontwikkeling geen archeologische waarden worden geschaad, mede gezien de huidige situatie van het plangebied waarbij de bodem reeds in grote mate is geroerd.

4.11 Cultuurhistorie

Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied. Tevens blijft het aanzicht van het historisch gegroeide bebouwingslint langs de Bergstraat onaangetast, met name doordat de huidige woning aan de voorzijde van het perceel behouden blijft en het nieuwe woongebied via een 'inprikker' vanuit het historische lint wordt ontsloten.

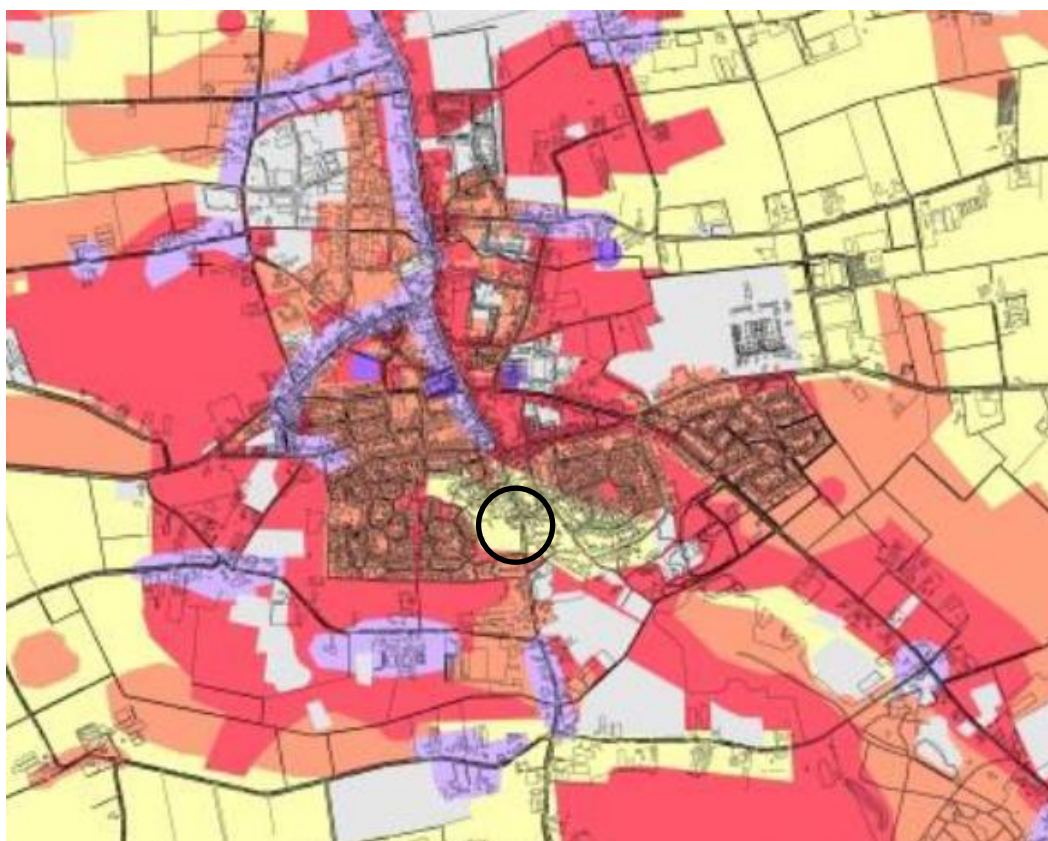
4.12 MER-beoordeling

Een milieueffectrapportage-beoordeling (m.e.r.-beoordeling) is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is omschreven in welke gevallen een m.e.r. (beoordelings)procedure gevolgd moet worden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen waarvoor respectievelijk een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. Met betrekking tot stedelijke ontwikkelingsprojecten moet op grond van D11.2 bij het ruimtelijk plan een plan-MER opgesteld worden bij de stedelijke ontwikkelingsprojecten als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De herontwikkeling blijft ruim onder deze ondergrenzen, zodat er geen m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden.



Categorie

Categorie 1: niet aanwezig

- Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde
 Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een
 verstoringsooppervlakte van meer dan 100 m²
- Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
 Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een
 verstoringsooppervlakte van meer dan 250 m²
- Categorie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting
 Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een
 verstoringsooppervlakte van meer dan 250 m²
- Categorie 5: gebieden van middelhoge archeologische verwachting
 en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke)
 hoge verwachting.
 Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een
 verstoringsooppervlakte van meer dan 2500 m²
- Categorie 6: gebieden van lage archeologische verwachting
 Geen onderzoeksplicht
- Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of
 archeologisch vrijgegeven
 Geen onderzoeksplicht

Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van de verantwoording (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met voorliggende toelichting op de juridische opzet.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het reeds bestaande (en te behouden) groen aan het westen van het plangebied. In deze bestemming zijn voornamelijk groenvoorzieningen toegestaan.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is opgenomen voor het openbaar toegankelijk gebied, wat tevens dient als ontsluiting van de woningen. In deze bestemming zijn verkeers- en parkeervoorzieningen toegestaan, evenals ondergeschikte voorzieningen. Ook zijn waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals een wadi, toegestaan.

Wonen

De tot wonen bestemde gronden zijn bedoeld voor grondgebonden woningen, waarbij met bouw-aanduidingen de woningtypologieën zijn aangegeven. Er zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de

hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is voor de bouwvlakken een maatvoering opgenomen, afgestemd op het stedenbouwkundige plan. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en bijgebouwen, toegestaan.

Behalve voor wonen mag een woning ook gebruikt worden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, zij het voor een ondergeschikt oppervlak. In de regels zijn hier voorwaarden voor opgenomen.

5.3 Toelichting op de overige regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepalingen zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels gaan in op de mogelijkheden voor ondergronds bouwen en geven aan in hoeverre ondergeschikte bouwdelen bij de beoordeling van een bouwplan buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is gebruik aangegeven dat als strijdig met het bestemmingsplan wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij de realisatie van de woningen binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. Deze plicht vervalt als het gemeente-lijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie)
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Voor de herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, zodat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

7.1 Afstemming omgeving

Op 9 november 2016 zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft zijn plannen toegelicht, waarbij de bewoners in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen. Vervolgens is in een latere fase het plan nogmaals voorgelegd aan de buurt en aan de Stichting Bomen Boekel.

7.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Inmiddels hebben de provincie en het waterschap laten weten dat zij geen opmerkingen hebben op het bestemmingsplan. De instanties die nog in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden vermeld.

