

BESTEMMINGSPLAN

De Burgt, fase 1b

Gemeente Boekel



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

BESTEMMINGSPLAN

De Burgt, fase 1b Gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Boekel

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Bijlage bij de Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

9 november 2021

Datum vaststelling:

15 december 2021

Projectgegevens:

BOE035_C.VA.7_Toelichting

BOE035_C.VA.6_Regels.docx

Verbeelding_BPHBOEKburgtfase1b-VA01_1nov2021

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBOEKburgtfase1b-VA01

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

De Burgt, fase 1b

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende ruimtelijke plannen en besluiten	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	10
3	Beleidsaspecten	21
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	21
3.2	Gemeentelijk beleid	28
3.3	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	35
4	(Milieu)Planologische aspecten	37
4.1	Archeologie	37
4.2	Cultuurhistorie	39
4.3	Bedrijven en milieuzonering	41
4.4	Bodem	43
4.5	Externe veiligheid	47
4.6	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai	49
4.7	Luchtkwaliteit	50
4.8	Natuurtoets	51
4.9	Stikstof	53
4.10	Watertoets	54
4.11	Agrarische geurhinder	57
4.12	Milieueffectrapportage	61
5	Juridische planopzet	63
5.1	Algemeen	63
5.2	Artikelsgewijze toelichting	63
6	Economische uitvoerbaarheid	67
7	Procedure	69
7.1	Omgevingsdialoog	69
7.2	Ter inzagelegging voorontwerp	69
7.3	Terinzagelegging ontwerp	69
7.4	Vaststelling	70
7.5	Beroep	70

Bijlagen bij de toelichting

- A. Bureauonderzoek Woningbouwlocatie De Burgt (fase 1) te Boekel, Antea Group Archeologie 2019/30, projectnummer 452625, concept revisie 00, 28 maart 2019
- B. Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen De Burgt Boekel, fase 1b, Antea Group Archeologie 2020/180, projectnummer 457504.100, revisie 00, 8 juni 2021
- C. Memo bedrijven en milieuzonering de Burgt fase 1b Boekel, Antea Group, projectnummer 457504.100, 30 september 2021
- D. Verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek, Antea Group, projectnummer 0457504.102, definitief revisie 00, 29 juni 2020
- E. Verkennend bodem- en asbestonderzoek De Burgt te Boekel-fase 1b, Antea Group, projectnummer 0457504.102, definitief revisie 01, 1 maart 2021
- F. Natuurtoets Woningbouw 'De Burgt' te Boekel, Toetsing Wet natuurbescherming en NNN t.b.v. een bestemmingsplan, Antea Group, projectnummer 452625, definitief revisie 00, 26 maart 2019
- G. Uitgangspunten en resultaten AERIUS-berekening Boekel De Burgt fase 1b, Antea Group, projectnummer 0457504.100, 28 oktober 2020
- H. Toelichting op de watertoets, De Burgt, Boekel, Antea Group, projectnummer 0458504.100, definitief revisie 03, 3 juli 2020
- I. Memo Geur uit stallen veehouderijen Bestemmingsplan woongebied de Burgt fase 1b, Pouderoyen Tonnaer, Project P215531, 16 maart 2021
- J. Memo archeologie Burgt 9, Antea Group, memonummer: 457504.100_archo 1, 4 mei 2021
- K. Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Burgt fase 1b, Boekel, Antea Group, projectnummer 0457504.100, definitief revisie 01, 03 juni 2021
- L. Aanmeldingsnotitie, Vormvrije m.e.r.-beoordeling fase 1b, Antea Group, memonummer: 0457504.100, 26 mei 2021
- M. Nota van Inspraak, onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b', Gemeente Boekel, 15 juni 2021
- N. Nader onderzoek beschermde soorten, Boekel de Burgt, fase 1b, Antea Group, projectnummer 457501.101, definitief, 27 september 2021
- O. Nota van zienswijzen, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b', Gemeente Boekel, 31 augustus 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Boekel heeft een forse woningbouwopgave. De Burgt is in beeld als nieuwe woningbouwlocatie. In plangebied De Burgt is ruimte voor circa 600 woningen in totaal, waarvan in het eerste deel van de eerste fase (fase 1a) maximaal 52 woningen gerealiseerd kunnen worden. In de tweede fase, fase 1b kunnen maximaal 200 woningen gerealiseerd worden. Het plangebied van voorliggend plan bestaat uit fase 1b van de woningbouwontwikkeling De Burgt.

Fase 1a van het woongebied De Burgt is reeds planologisch verankerd in het bestemmingsplan De Burgt fase, 1a. Het voorliggende bestemmingsplan, ten behoeve van fase 1b, sluit qua plansystematiek aan op het bestemmingsplan voor fase 1a.

De planlocatie is aangekocht door de gemeente en de locatie grenst aan een bestaande woonwijk en aan fase 1a waardoor goed aangesloten kan worden op het stedelijk weefsel van Boekel.

Om woningbouw mogelijk te maken in het plangebied is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Foto's plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Plangebied 1b globaal aangegeven met een gele lijn

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het oosten van Boekel. Het plangebied bestaat uit twee delen. Een noordelijk deel ten oosten van de Lage Schoense en een zuidelijk deel globaal tussen de Burgt en de Bernhardstraat/Burgtse pad.

1.3 Geldende ruimtelijke plannen en besluiten

Voor de planlocatie gelden de volgende ruimtelijke plannen.

Beheersverordening Kom Boekel

In 2017 is de beheersverordening Kom Boekel vastgesteld. De beheersverordening is vastgesteld de totale kom van Boekel om te blijven voldoen aan de actualiseringsplicht uit de Wro.

Het deel van het plangebied dat gelegen is tussen de Bernhardstraat en het Burgtsepad valt in de beheersverordening onder het Besluitvlak 'Kom Boekel 2007'. Voor dit besluitvak is de regeling uit 'Kom Boekel 2007' onverkort van toepassing. Het deel van het plangebied dat gelegen is tussen de Bernhardstraat en het Burgtsepad heeft in deze regeling de bestemming agrarisch met een aanduiding open bebouwing.

Het smalle deel van het plangebied dat gelegen is aan de zuidoostzijde van het plangebied is opgenomen in het Besluitvlak 'De Donk 2e fase, Boekel'. Voor dit besluitvak is de regeling uit 'De Donk 2e fase, Boekel' onverkort van toepassing. Voor het deel van het plangebied dat overlapt met het besluitvak 'De Donk 2e fase, Boekel' geldt de bestemming groen. In het voorliggende bestemmingsplan is voor deze strook eveneens de bestemming groen opgenomen.



Uitsnede kom Boekel 2007

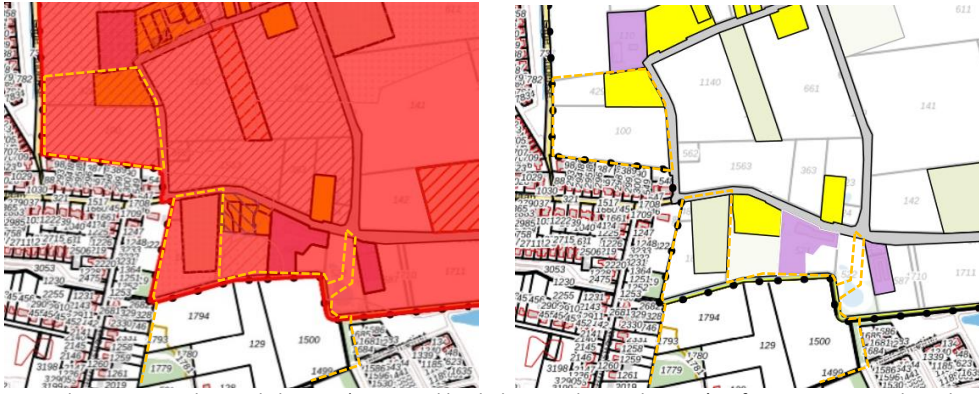
Contour plangebied weergegeven met oranje gestippelde lijn

Uitsnede De Donk 2^e fase, Boekel

Omgevingsplan Boekel

In 2016 is het Omgevingsplan Boekel vastgesteld. Het plangebied, ten noorden van het Burgtsepad, is in het omgevingsplan aangeduid als woonwerklandschap.

Het woonwerklandschap wordt gekenmerkt door een waardevol agrarisch cultuurlandschap dat bestaat uit afwisseling tussen open, oude akkers en de geslotenheid van linten en buurtschappen met hun karakteristieke bebouwing en beplanting.



Uitsnede Omgevingsplan Boekel, 2016: 'Woonwerklandschap met buurtschappen' en functies, contour plangebied weergegeven met oranje gestippelde lijn

Met rood is de legenda-eenheid 'Woonwerklandschap met buurtschappen' aangeduid. Op de functiekaart is aangegeven dat in het plangebied van voorliggend plan op één perceel een agrarisch bedrijf en op één perceel wonen toegestaan is.

Nieuwe ontwikkelingen in het woonwerklandschap dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: kleinschaligheid, een grillige verkaveling, aaneengesloten beplantingselementen en open enken (open, hoger gelegen akkers). Daarnaast is het behoud/bescherming van zichtlijnen en oude (historische) structuren, zoals zandpaden en steilranden en kansen benutten voor akkerrandbeheer (kruidenrijke rand) van belang.

De kwaliteit van het woonwerklandschap kan verbeterd worden door onder andere het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie. De activiteiten zijn naar aard en schaal passend in de omgeving. Bij ontwikkelingen moet er sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst.

1.3.2 Toetsing aan geldende regels

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 200 woningen in diverse typologieën, in de aanleg van woonstraten en parkeerplaatsen en de realisatie van groene ruimten en natuur. Binnen de regels van het vigerende plan is dit niet mogelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop de bestemming in het plangebied is aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. De milieu hygiënische en planologische verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de procedure.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ligging

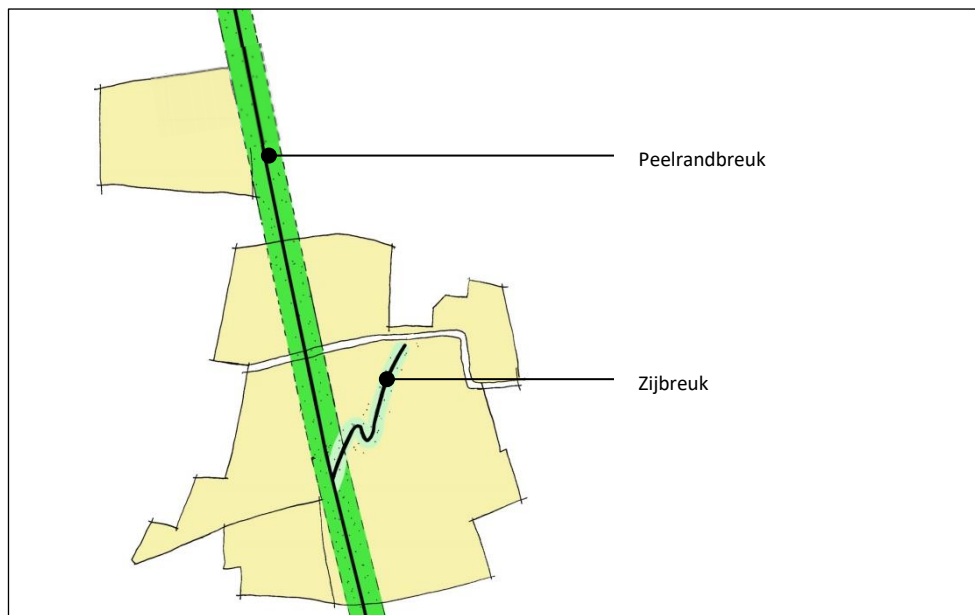
Situering

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Boekel en is momenteel grotendeels onbebouwd. Het plangebied bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit landbouwgrond.

Het plangebied bestaat uit twee delen: een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Het noordelijke deel bestaat uit een gebied ten oosten van de Lage Schoense. Aan de zuidzijde grenst dit plangebied aan de percelen die ontsloten worden door de Beatrixlaan. Het zuidelijke plangebied is gelegen tussen de Burgt en de Bernhardstraat/Burgtse pad. Het terrein ten zuiden van dit pad is in ontwikkeling als het woongebied De Burgt fase 1a.

Peelrandbreuk

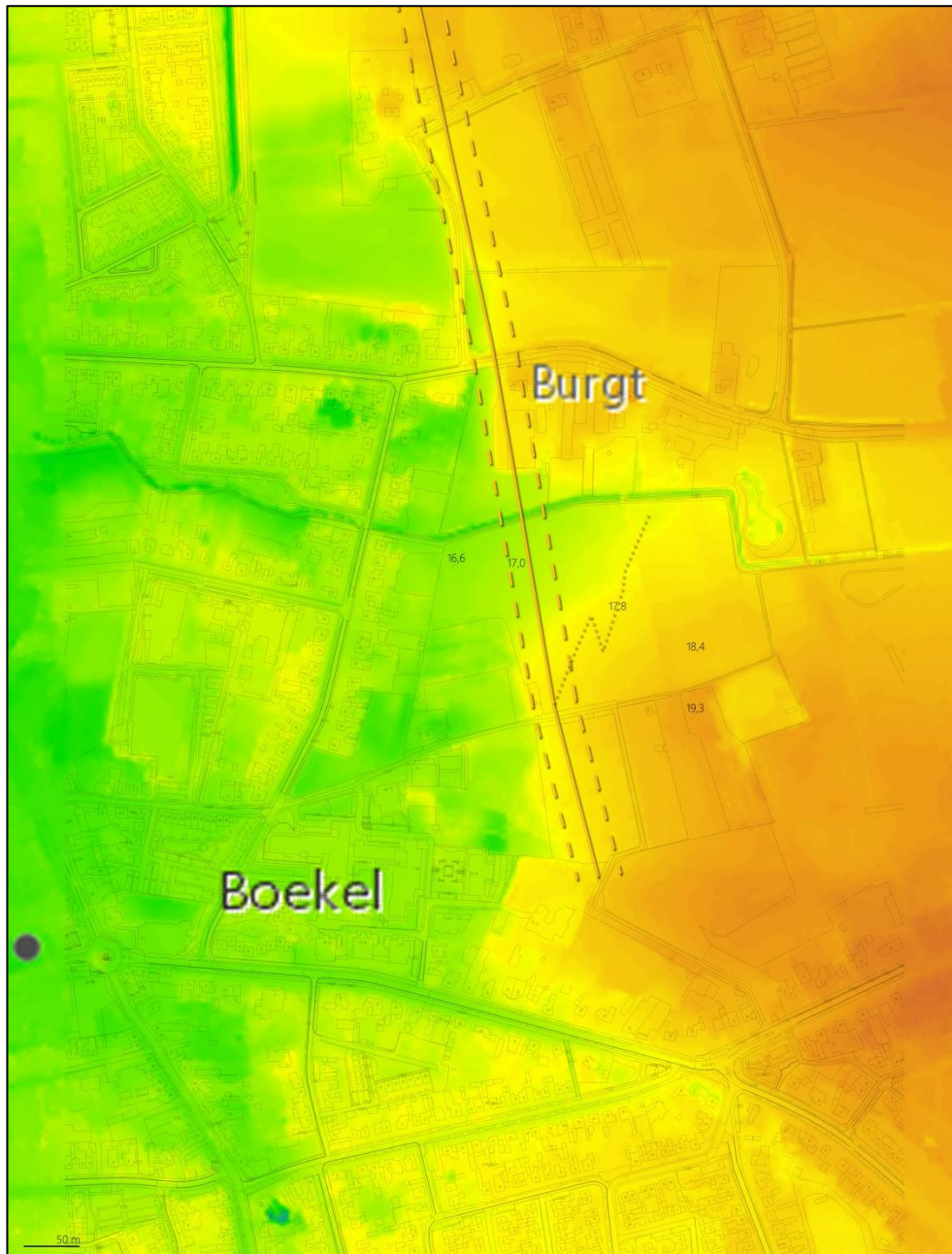
In het plangebied is sprake van een zeer groot hoogteverschil. Het oostelijk deel van het plangebied ligt duidelijk hoger dan het westelijke deel van het plangebied. Het hooggelegen Peelhorst is tevens een relatief nat gebied. De oorzaak hiervan ligt in de aanwezigheid van de Peelrandbreuk.



Plangebied fase 1, Peelrandbreuk en zijbreuk

De Peelrandbreuk markeert de overgang tussen de Peelhorst en de lager gelegen Centrale Slenk. Grondwater stroomt van hoog naar laag. Op het breukvlak wordt echter de doorstroming bemoeilijkt door lagen die geen water doorlaten (ondoortalende lagen) waardoor het ter plekke opstijgt en als kwel aan de oppervlakte verschijnt. Hierdoor zijn de hoge gronden nat en blijven de lagergelegen gronden droog. Deze bijzondere vorm van kwel wordt wijst genoemd.

Wijstgronden zijn zeldzaam en komen elders in Europa haast niet voor. Breuken in een ondergrond die is opgebouwd uit lagen klei, zand en grind -zoals het grootste deel van Nederland- zijn namelijk zelden in het landschap terug te vinden. Hoogteverschillen in het landschap verdwijnen op den duur ten gevolge van erosie.



Hoogtekaart met de Peelrandbreuk en de zijbreuk. (Bron: Gemeente Boekel)

Ontstaan Peelrandbreuk

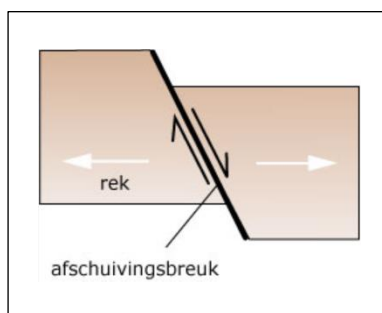
De aarde bestaat uit dertien losse platen. Volgens de theorie van de platentektoniek bewegen de platen heel langzaam naar elkaar toe, van elkaar af of langs elkaar. Platentektoniek veroorzaakt spanningen in de aardkorst (door rek of compressie) waardoor de aardkorst kan scheuren en er breuken in het gesteente ontstaan. Op de breukvlakken treden verschuivingen op met als gevolg dat delen van de aardkorst ten opzichte van elkaar van positie veranderen.

Horsten en Slenken

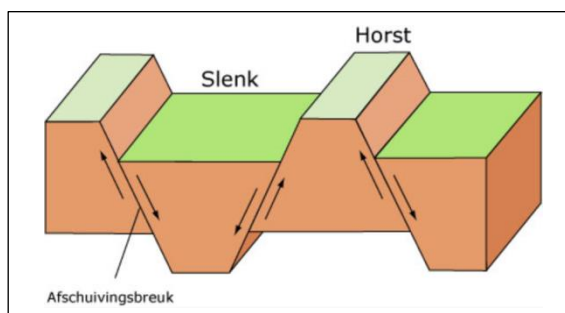
Verschuivingen in de aardkorst kunnen op een aantal manieren zichtbaar zijn. In het geval van de Peelrandbreuk spreken we van een afschuivingsbreuk: door oprekking beweegt de aardkorst uit elkaar. Vervolgens breekt het gesteente en zakt het blok dat boven op het breukvlak ligt langs dit vlak naar beneden. De verplaatsing langs een afschuivingsbreuk kan variëren van enkele centimeters tot tientallen kilometers.

Bij een aantal evenwijdig lopende afschuivingen ontstaat een landschap met afwisselend hoger en lager gelegen delen: horsten en slenken. Het hoger gelegen deel noemen we een horst, het lager gelegen deel tussen twee breuklijnen in een slenk. Horsten en slenken kunnen zich over honderden kilometers uitstrekken. Het breukvlak zelf vormt een steile helling met een scherp afgetekende rand: een steilrand.

De Peelrandbreuk, die min of meer de lijn Roermond-Deurne-Uden-Heesch volgt, vormt de begrenzing tussen de Peelhorst aan de noordkant en de Centrale Slenk aan de zuidkant. (Bron: Geologie van Nederland, Naturalis, www.geologievannederland.nl)



Door oprekking van de aardkorst ontstaat er een afschuivingsbreuk
Illustratie: Erik-Jan Bosch, Naturalis



Bij evenwijdig lopende afschuivingen ontstaan horsten en slenken
Illustratie: Erik-Jan Bosch, Naturalis

2.1.2 Bebouwing

Boekel kent een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes. In de omgeving van het plangebied komen zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap als rijwoningen voor. De woningen in de omgeving bestaan overwegend uit één of twee bouwlagen met een kap. Aan de Kloosterlaan (nabij de Bernhardstraat aan de westzijde van het zuidelijke deel) is Bebouwing van Sint Petrus (zorg) aanwezig. Deze bebouwing bestaat uit drie lagen zonder een zichtbare kap. Aan de Bernhardstraat is het ontmoetingscentrum Boszicht gesitueerd, bestaande uit twee lagen en een kap.

Het plangebied bestaat uit een grotendeels onbebouwd gebied. In het plangebied zijn twee gebouwen aanwezig: de bestaande bedrijfswoning aan de Burgt 4 en de bebouwing van de Burgt 9 zijn beide opgenomen als reguliere woningbouw in het plangebied.

2.1.3 Functies

Het plangebied ligt aan de rand van Boekel. Ten oosten en zuiden van het plangebied overheerst de functie wonen. Ten noorden en oosten van het plangebied is de agrarische functie overheersend. Ten zuidwesten van het plangebied is bebouwing aanwezig met een maatschappelijke functie (zorg, welzijn en diensten in Sint Petrus en het ontmoetingscentrum Boszicht).

2.1.4 Groen

Het plangebied bestaat uit een grotendeels onbebouwd gebied met een agrarisch karakter. In het plangebied zijn enkele bosgebieden aanwezig waarvan één gebied als een beschermd

bosgebied is aangeduid op de Bomenviewer van de Gemeente Boekel. Langs de Burgt en de Lage Schoense zijn rijen met waardevolle bomen aanwezig en op het meest noordelijke perceel van het plangebied zijn monumentale bomen aanwezig rondom de bestaande bebouwing.



Uitsnede Bomenviewer Gemeente Boekel, Beschermd bomen Gemeente Boekel (Bron: Gemeente Boekel)

2.1.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Lage Schoense, Beatrixstraat, Burgt, Zijp en de Bernhardstraat. Er zijn in de huidige situatie geen parkeerplaatsen opgenomen in het plangebied ten behoeve van functies die gesitueerd zijn buiten het plangebied.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur fase 1

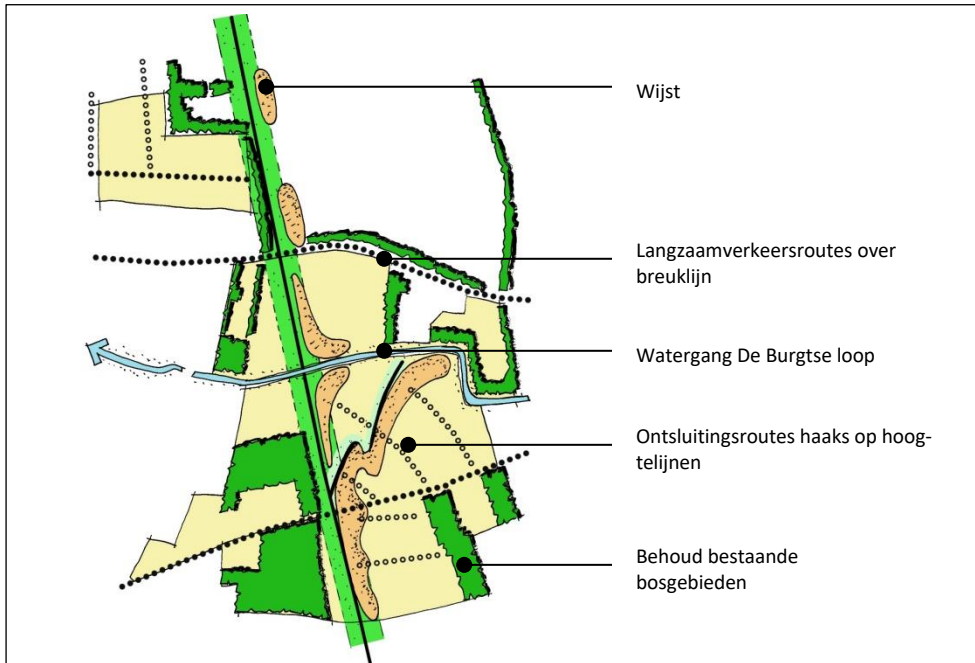
Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch kader voor het tweede, noordelijke deel van fase 1 (fase 1b). Om inzicht te geven in de inpassing van het plan in breder perspectief is hieronder de stedenbouwkundige opzet van heel de eerste fase beschreven.

Wonen in een uniek landschap

De stedenbouwkundige structuur van fase 1 is zodanig opgezet dat het unieke landschap optimaal ervaren wordt in de nieuwe wijk en dat tevens de locatie ruimte biedt aan voldoende woningen in diverse woonvormen voor de Boekelse bevolking.

Wegenstructuur

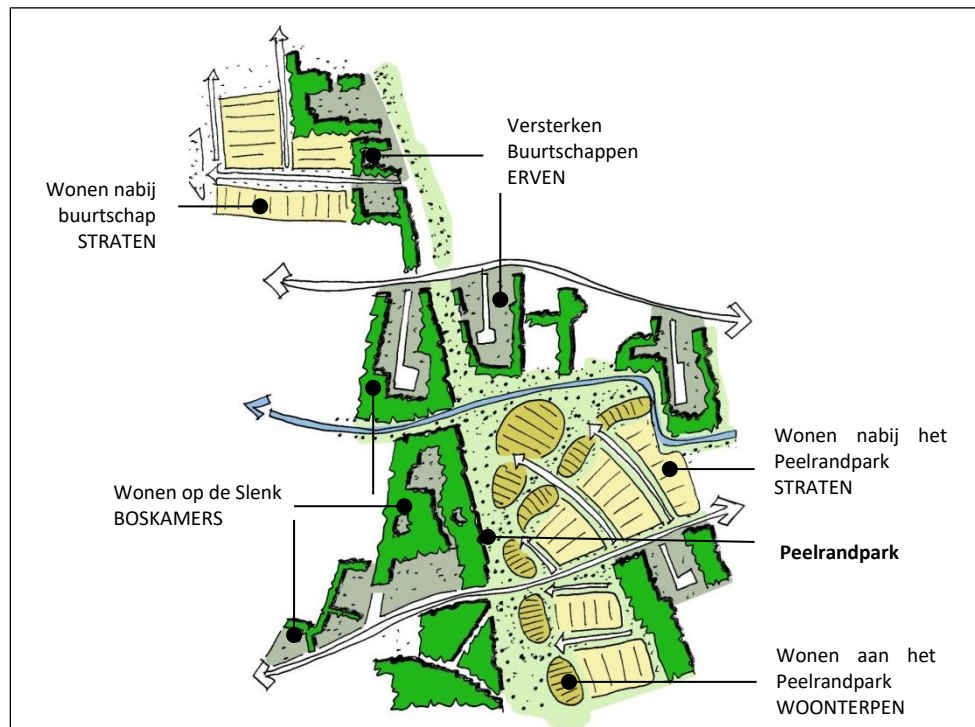
De wegenstructuur is haaks op de hoogtelijnen gesitueerd waardoor het hoogteverschil optimaal ervaren wordt en er op elke plek in het plan een relatie ontstaat met de breuklijn, de zijbreuk en het unieke karakter van het wijk.



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

Wonen

In De Burgt is ruimte voor circa 600 woningen. De locatie zal gefaseerd gerealiseerd worden. Voor de hele eerste fase is een globaal ruimtelijk concept uitgewerkt.



Ruimtelijk concept fase 1a en 1b De Burgt (Bron: NieuwBlauw, 2019)

In het ruimtelijk concept is onderscheid gemaakt tussen wonen op erven in buurtschappen, wonen op de slenk in boskamers, wonen aan het Peelrandpark op woonterpen en wonen nabij het Peelrandpark en nabij de buurtschap in straten.

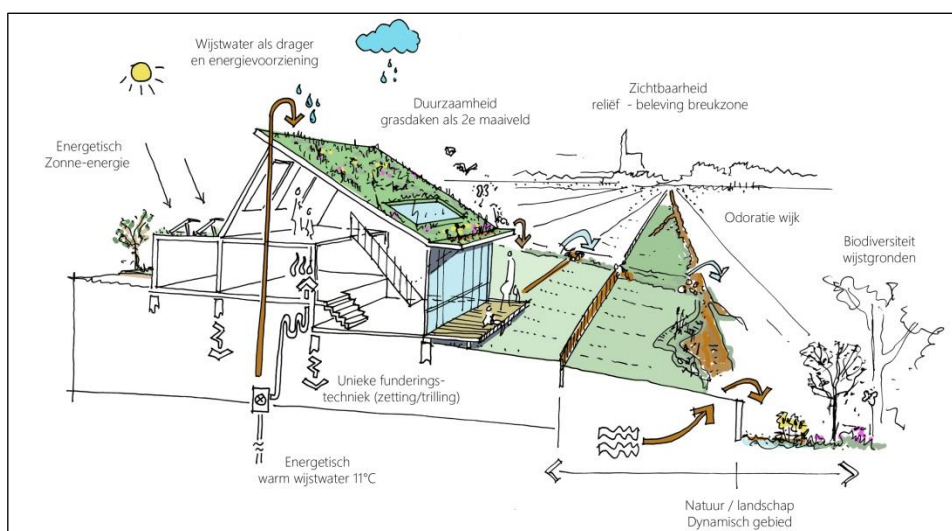
Natuurpark

Rondom de Peelrandbreuk zal sprake zijn van een zorgvuldig vormgegeven natuurpark waarbij de natuurwaarden van het gebied optimaal ontwikkeld kunnen worden. Dit Peelrandpark blijft vrij van bebouwing.

Het wijst verschijnsel zal, waar mogelijk, zichtbaar gemaakt worden in het landschap en bij de beplanting van het park zullen de soorten afgestemd worden op de ondergrond waardoor de breuk ook in beplantingssoorten herkenbaar zal zijn. Naar dit bijzondere natuurpark worden woningen georiënteerd die een duidelijke relatie krijgen met de nabijheid van de breukzone.

Duurzame woningen

Het is het voornemen om deze woningen bijzonder duurzaam te maken en optimaal te richten op de unieke locatie waar ze gepositioneerd zijn. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen welke principes haalbaar zijn voor deze locatie. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het winnen van warmte uit het wijstwater dat een constante temperatuur kent.



Mogelijke duurzaamheidsprincipes woningen aan Peelrandpark (Bron: NieuwBlauw, 2019)

Duurzame stedelijke afronding van de wijk

Bij het ontwerp van De Burgt, fase 1b is zoveel mogelijk rekening gehouden met een duurzame stedelijke afronding van de wijk. De Burgtse Loop met bijbehorende groenstructuren en het buurtschap Burgt-Zijp fungeert als een buffer en zorgt ervoor dat het zuidelijke deel van fase 1b al voorzien is van een overgang tussen woonwijk en buitengebied. Bij de nieuwe bebouwing aan straat Burgt (in het noordelijk deel van het plangebied) wordt qua woningtype en perceelgrootte aansluiting gezocht bij het bestaande buurtschap Burgt. Door ruime kavels met vrijstaande woningen en/of tweekappers die georiënteerd zijn op de straat Burgt wordt de structuur uit het buurtschap doorgetrokken.

Dit zorgt ervoor dat het grootste deel van de wijk voorzien is van een stedelijke afronding richting het buitengebied. De enige locatie waar een stedelijke afronding ontbreekt is bij het woonvlak in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Het betreft hier slechts een klein oppervlak waardoor een duurzame stedelijke afronding hier in de volgende fase relatief gemakkelijk te realiseren is, ook met een klein aantal woningen door bijvoorbeeld verschuiving van marktvaag. Omdat er op dit moment nog ruimte is in de provinciale prognose is deze stedelijke afronding realistisch.

Bij de uitwerking van De Burgt, fase 2 zal later rekening gehouden worden met andere ontwikkelingen in de gemeente Boekel. Dan zullen ook de actuele prognoses en woningbehoefte worden verwerkt.

2.2.2 Bebouwing fase 1b

In fase 1b, zal het tweede deel van het Peelrandpark gerealiseerd worden. In verschillende woonvelden zullen de woningen aan het Peelrandpark ingepast worden. De aanwezigheid van het Peelrandpark zal door middel van zichtlijnen ookikbaar zijn in de straten ‘achter’ de woningen die direct aan het Peelrandpark gesitueerd zijn.

Wijstwoningen

In de drie woonvelden in het middel van het zuidelijke deel en aan de zuidwestzijde van het park zullen ‘wijstwoningen’ gebouwd worden. Deze woningen hebben een sterke relatie met de Peelrandbreuk. Deze relatie komt tot uiting in de oriëntering van de woningen, de overgang van de woning naar het park en het gebruik van materialen en bouwwijzen. De woningen zullen zich oriënteren naar de parkzone rondom de peelrandbreuk. Ook is bij deze woningen sprake van een ruimtelijke interactie tussen de buitenruimte van de woning en het park rondom de Peelrandbreuk.

Er wordt een geleidelijke overgang tussen privé en natuurgebied beoogd. In de laatste 3 meter tuin van deze woningen richting het park mogen daarom geen bijgebouwen geplaatst worden en mag een erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter. De bebouwing bestaat uit natuurlijke bouwmaterialen en er wordt op een duurzame en natuur-inclusieve wijze gebouwd. Het wordt gestimuleerd om bijgebouwen, bergingen en garages te integreren in het hoofdbouwwerk waardoor één heldere bebouwingseenheid ontstaat.

Woningtypologie

Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om verschillende programma's te realiseren. In het plangebied kunnen vrijstaande woningen, twee aaneen gebouwde woningen, aaneen gebouwde woningen en gestapelde woningen gebouwd worden. Op de verbeelding is aangegeven waar welke woningtypologie toegestaan is. Maximaal kunnen 200 woningen worden toegevoegd.

Voorbeeldverkaveling

Voor het plangebied is een voorbeeldverkaveling geschetst waarin een mogelijke invulling is weergegeven. In de voorbeeldverkaveling zijn 175 woningen geprojecteerd. De bebouwingdichtheid en -structuur sluit aan bij de omgeving van het plangebied.

Bouwhoogte

De bebouwing van de grondgebonden woningen bestaat uit twee lagen met een kap en sluit hiermee qua massaopbouw aan bij de woningen in de omgeving. Door de hoge duurzaamheidsambitie ervoor gekozen om de goot- en bouwhoogten met 1 meter te verhogen ten opzichte van de in Boekel gangbare goot- en bouwhoogten. Dit komt tegemoet aan de duurzame bouw mogelijkheden die aangemoedigd worden op deze locatie (isolatiepakketten etc.). Het geprojecteerde appartementengebouw bestaat uit maximaal 3 bouwlagen.

2.2.3 Functies fase 1b

In de beoogde situatie zullen woningen toegevoegd worden. Behoudens de uitoefening van een aan huis verbonden beroep zullen er geen andere activiteiten plaatsvinden in de bebouwing in het gebied dan wonen.

2.2.3 Groen en natuur fase 1b

Het aanwezige waardevolle bosgebied is grotendeels opgenomen in de bestemming groen. Voor een klein deel overlapt de legenda eenheid beschermd bosgebied met de bestemming wonen. In de voorkomende gevallen is het qua grootte van de kavel mogelijk gemaakt om

de bestaande bomen grotendeels te behouden.

Langs de Burgt en de Lage Schoense zijn rijen met waardevolle bomen aanwezig. Deze bomen zullen behouden blijven. Op het meest noordelijke perceel van het plangebied zijn monumentale bomen aanwezig rondom de bestaande bebouwing op dit perceel. Bij de ontwikkeling van dit perceel zullen de bestaande monumentale bomen opgenomen moeten worden.



Voorbeeldverkeveling De Burgt fase 1b, Boekel (Bron: NieuwBlauw, 2021)

Rondom de Peelrandbreuk en de zijbreuk is ruimte vrijgehouden om natuurwaarden te ontwikkelen. Haaks op de zijbreuk zijn groene zones opgenomen die het zuidoostelijke deel van de wijk met het natuurgebied rondom de Peelrandbreuk verbindt. Natuur krijgt door de aanleg van het Peelrandpark een prominente plek in de wijk.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren fase 1b

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten door woonstraten. Ter plaatse van het plangebied kruisen enkel langzaamverkeersroutes de breuklijn. Het gemotoriseerde verkeer wordt afgewikkeld via de bestaande ontsluitingswegen.

Het noordelijke plandeel en het oostelijke deel van het zuidelijke plandeel van het plangebied worden voor het gemotoriseerde verkeer ontsloten door de Burgt en Zijp. Voor langzaam verkeer wordt het oostelijke deel van het zuidelijke plandeel ook ontsloten via het Burgtse pad.

Het westelijke deel van het zuidelijk plandeel wordt ontsloten door de Bernhardstraat. Er zullen geen wijzigingen aangebracht worden aan de wegenstructuur in de omgeving van het plangebied.

Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient voldoende parkeergelegenheid te zijn of gerealiseerd te worden. Parkeren zal in het plan zowel op eigen terrein als op de openbare weg en in parkeerhoven opgelost worden.

Normen

Voor de berekening van het parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeerkcijfers uit de CROW-methodiek (CROW, publicatie 318, december 2018). Hierbij is de gemiddelde norm (van minimale en maximale benodigde parkeerplaatsen) gehanteerd en is uitgegaan van de normen die gelden voor een gebied in 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied. Bij de bepaling van de normen is uitgegaan van de normen voor koopwoningen. De norm voor huurwoningen is lager. Hiermee is voldoende parkeerruimte in elke verhouding huur/koop gegarandeerd.

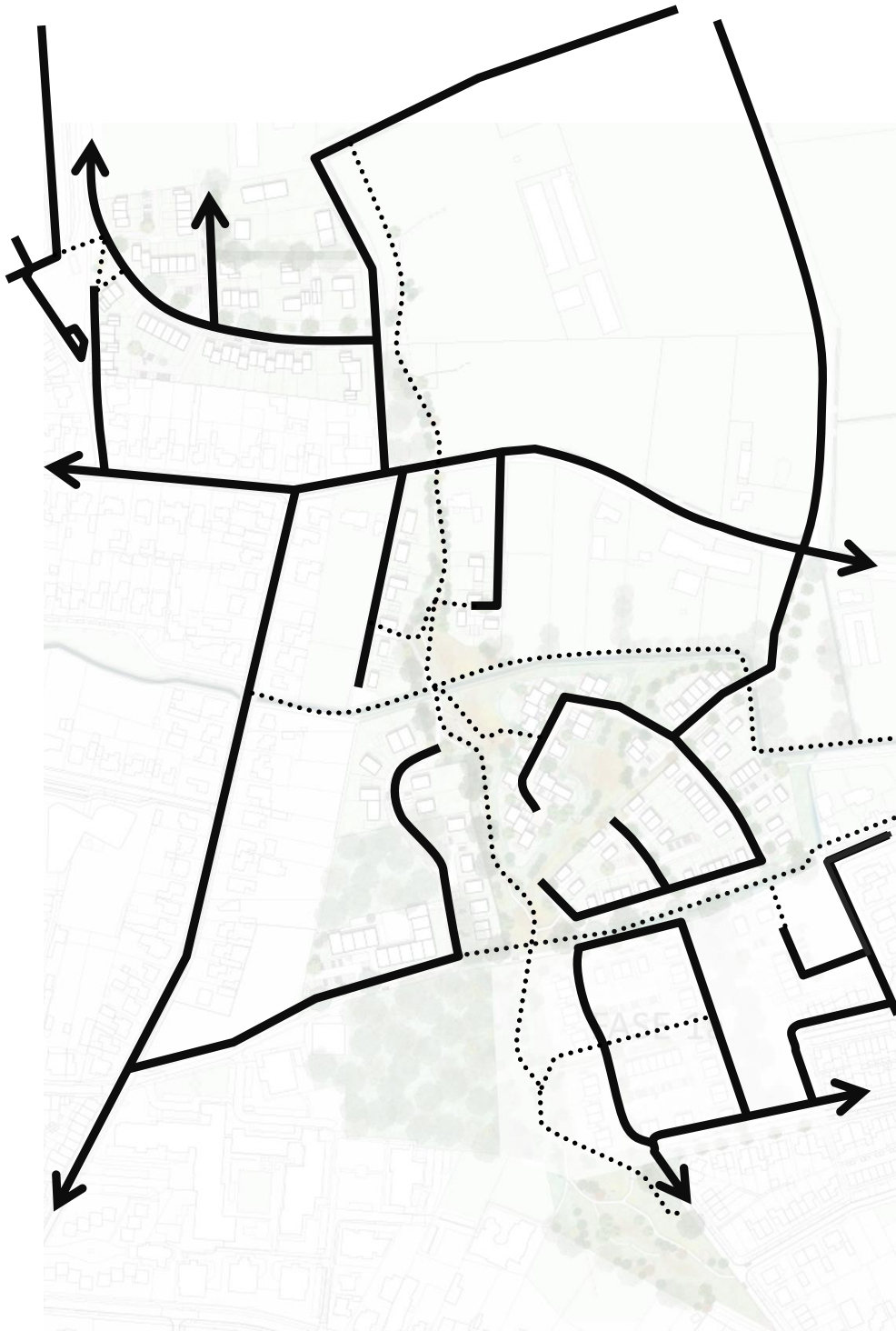
Aan het park zullen bijzondere woningen gebouwd worden (wijstwoningen). Ongeacht het gebouwde woningtype (aaneen gebouwd, twee-aaneen of vrijstaand) zal bij deze woningen uitgegaan worden van de gemiddelde norm voor vrijstaande woningen.

Parkeren op eigen terrein

Om de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein te borgen is het realiseren en in stand houden van parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen in de regels. Hierin is opgenomen dat op eigen terrein:

- Per aaneengebouwde woning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- Per gestapelde woning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- Per twee-aaneenwoning minimaal 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- Per vrijstaande woning minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd;
- Ter plaatse van de bijzondere woningen aan het park (wijstwoningen, aangeduid op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-wijstwoningen') minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Bij de uitgifte van grond zal rekening gehouden moeten worden met het kunnen realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeerplaatsen dienen ook meegenomen te worden bij de ontwikkeling van de aaneen gebouwde woningen om te kunnen voldoen aan de eis dat één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd.



Ontsluiting De Burgt fase 1b, Boekel (Bron: NieuwBlauw, 2021)

In de voorbeeldverkeering is het parkeren deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte opgelost:

- Bij de woningen in de typologieën twee-aaneen en aaneen gebouwd is één parkeerplaats op eigen terrein ingetekend. Dit is veelal in parkeerhoven nabij de aaneen gebouwde woningen opgelost;
- Twee-aaneen woningen hebben een oprit voor minimaal één auto (meegeteld in de

- parkeerbalans als 1 parkeerplaats);
- Vrijstaande woningen hebben minimaal twee opstelplaatsen op eigen terrein (meegeteld in de parkeerbalans als 2 parkeerplaatsen);
- Bij de wijstoningen zijn minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein geprojecteerd (meegeteld als 2 parkeerplaatsen in de parkeerbalans), ongeacht de woningtypologie.;
- Bij het appartementengebouw zijn in de voorbeeldverkeveling alle benodigde parkeerplaatsen opgelost op eigen terrein. Daarbij zijn 22 parkeerplaatsen geprojecteerd op maaiveld en 47 parkeerplaatsen in de half verdiepte parkeergarage onder het appartementengebouw (in het zuidwesten van het plan).

In de tabel 'Parkeerbalans De Burgt fase 1b, voorbeeldverkeveling' zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven op basis van de mogelijke verkeveling zoals deze is afgebeeld in paragraaf 2.2. 1.. In het bestemmingsplan worden meer woningen mogelijk gemaakt dan in de voorbeeldverkeveling zijn opgenomen. Voor elke verkevelingsoptie zal het parkeren opgelost moeten zijn in het plangebied conform de parkeerkcijfers uit de CROW-methodiek en de regels ten aanzien van parkeren op eigen terrein uit de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Parkeerbalans voorbeeldverkeveling						
Benodigde parkeerplaatsen						
Typologie woning	Aantal woningen	Parkeer-norm (gem)	Benodigd aantal parkeerplaatsen (gem)	Min. benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein	Max. benodigde aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied	Totaal
NOORDELIJK DEEL						
Vrijstaand	4	2,3	9,2	8	1,2	
Twee-aaneen	22	2,2	48,4	22	26,4	
Aaneengebouwd	25	2	50	25	25	
<i>Totaal noordelijk deel</i>	<i>51</i>		<i>107,6</i>	<i>55</i>	<i>52,6</i>	
ZUIDELIJK DEEL						
Vrijstaand	29	2,3	66,7	58	8,7	
Twee-aaneen	12	2,2	26,4	12	14,4	
Aaneengebouwd	16	2	32	16	16	
Gestapeld	36	1,9	68,4	36	32,4	
Woningen aan het Peelrandpark (wijstoningen)	31	2,3	71,3	62	9,3	
<i>Totaal zuidelijk deel</i>	<i>124</i>		<i>264,8</i>	<i>184</i>	<i>80,8</i>	
TOTAAL	175		372,4	239	133,4	372,4
Ingetekende parkeerplaatsen						
Type parkeerplaats	Aantal ingetekende parkeerplaatsen					
NOORDELIJK DEEL						
Eigen terrein	55					
Openbaar gebied	56					
<i>Totaal noordelijk deel</i>	<i>111</i>					
ZUIDELIJK DEEL						
Eigen terrein	216					
Openbaar gebied	63					
<i>Totaal zuidelijk deel</i>	<i>279</i>					
TOTAAL						390
Saldo						17,6

Parkeerbalans De Burgt fase 1b, voorbeeldverkeveling

Uit de parkeerbalans blijkt dat er sprake is van een berekend overschot is van 17 parkeerplaatsen in de voorbeeldverkeveling. Uit de voorbeeldverkeveling blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen te realiseren zijn binnen de kaders van voorliggend bestemmingsplan.

De parkeerplaatsen zijn aangegeven in afbeelding 'Geprojecteerde parkeerplaatsen voorbeeldverkeveling'. Op deze afbeeldingen zijn de parkeerplaatsen die tot het parkeren op eigen terrein gerekend zijn aangegeven met een paarse stip en de parkeerplaatsen die gerekend zijn tot het parkeren in het openbaar gebied zijn op deze afbeelding weergegeven met een blauwe stip.



Geprojecteerde parkeerplaatsen voorbeeldverkeveling, noordelijk plandeel



Geprojecteerde parkeerplaatsen voorbeeldverkeveling, zuidelijk plandeel

2.2.5 Duurzaamheidsaspecten

De gemeente Boekel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Uiteraard zullen alle woningen gasloos gebouwd worden. Maar daarnaast wordt ook ingezet op hogere duurzaamheidseisen.

De woningen in De Burgt zullen minimaal moeten voldoen aan 'nul op de meter' (NOM). In een Nul op de Meter-woning wordt het netto energiegebruik tot nul gereduceerd. Deze woning wekt behalve de gebouwgebonden energie ook de gebruikersgebonden energie zelf op. Dit kan door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen (bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen of zonneboilers). Ook zal een hoge isolatiewaarde nodig zijn om de NOM-norm te halen.

Verder wordt De Burgt zoveel mogelijk ingericht als autoluwe woonwijk. Het langzaam verkeer (fietsen en wandelen) wordt gestimuleerd, autogebruik wordt ontmoedigd. Aan de buitenrand van de woonwijk wordt gelegenheid gecreëerd voor het parkeren en opladen van (elektrische) auto's. Met deze maatregelen wordt de uitstoot van CO₂ en fijn stof in de wijk verminderd.

Ook zal vergroening in de wijk worden gemotiveerd. De zone rond de Peelrandbreuk zal worden ingericht met een diversiteit aan groene beplanting.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur.

De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen. Daarom is in de regels een vergunningplicht opgenomen voor het aanbrengen van verharding indien het verhard oppervlak (oppervlak waarop bouwwerken of verharding aanwezig zijn) meer dan 50-60% van het totale perceeloppervlak bedraagt (het percentage is afhankelijk van de perceelsgrootte). De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als goedkeuring gegeven is door een waterspecialist en de kans op wateroverlast niet toeneemt.

De initiatiefnemer kan hiervoor zorgen door de neerslag, die op de verharding valt, op eigen terrein te verwerken. Dit kan bijvoorbeeld door het ingraven van infiltratiekratten of een grindbed of het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de vergunning een voorschrift over de aanleg en instandhouding van waterberging opnemen. In dat voorschrift zal het bevoegd gezag aangeven hoe groot de waterberging moet zijn en op welke manier deze kan worden ingericht. Het afstromende hemelwater zal in een waterberging opgevangen moeten worden.

Tot slot worden, in overleg met meerdere partijen, de mogelijkheden bekeken voor het benutten van het hoogteverschil of temperatuur van het wistwater rondom de Peelrandbreuk. Mogelijk kan dit gebruikt worden voor WKO of energieopwekking zoals aquathermie. De haalbaarheid hiervan wordt onderzocht.

maat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Conclusie

Het voorliggend initiatief past in schaal en aard bij de kern Boekel. Het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen) van de gronden die in het gebied liggen met de aanduiding zoekgebied verstedelijking is noodzakelijk om te voorzien in de stedelijke ruimtebehoefte van Boekel. De woningen in het plangebied voorzien in een lokale behoefte en dragen bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in een kern in het landelijk gebied. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambities in de Structuurvisie.

3.1.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd aan een kern in het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen. De Omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

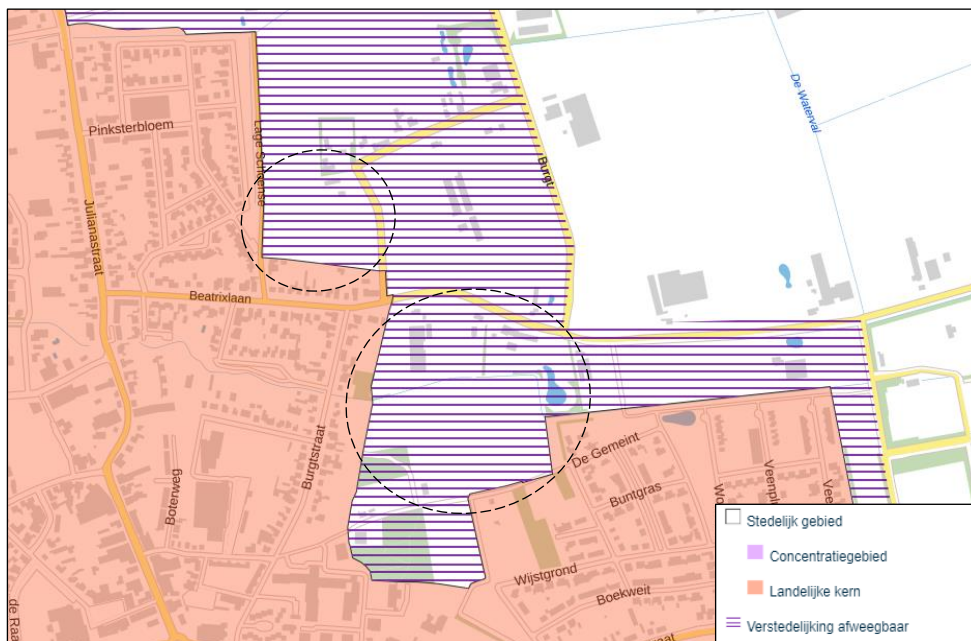
Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Omgevingsverordening vervangt onder andere de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven, dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze algemene regels geven bijvoorbeeld ook aan of er een vergunning nodig is. Maar ook voor bestuursorganen van de overheid, dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het Waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas op 1 juli 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern' en 'Verstedelijking afweegbaar'.



Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied omlind (bron: Provincie Noord-Brabant)

Landelijke kern

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in het bestemmingsplan een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Verstedelijking afweegbaar

Een bestemmingsplan kan ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. Binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- d. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De planlocatie is volgens de Interim Omgevingsverordening gelegen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied, verstedelijking afweegbaar. In deze zoekgebieden geldt dat voor stedelijke ontwikkelingen, dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en er daarnaast een bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden geleverd. Bij het omzetten van een agrarisch bestemming naar woningen in een stedenbouwkundige samenhang zoals in onderhavig geval, is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuw ruimtebeslag voor stedelijke ontwikkelingen is afweegbaar in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder de versterking van de ecologische zone rondom de Peelrandbreuk, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Landschappelijke verbetering

In de verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met verbeteringen van de bestaande of potentiële kwaliteiten van de omgeving. Deze verbeteringen hebben betrekking op de natuur, water, landschap, cultuurhistorie of de recreatieve mogelijkheden. De toelichting van het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt dient een verantwoording te geven van de wijze waarop de uitvoering hiervan is verzekerd.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden zaken regionaal afgestemd door de gemeenten. In het RRO is een afsprakenkader vastgesteld over de wijze waarop regionaal omgegaan

wordt met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen, zoals het onderhavige plan, is afgesproken dat dit een vaste afdracht per m² is, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering.

Voor planmatige ontwikkelingen zoals De Burgt dient er storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project plaats te vinden. Met behulp van een berekening is gekeken naar de uitgeefbare oppervlakte van het plangebied. Met een grondprijs van € 280,- komt het 1%-bedrag uit op € 2,80 per m² uitgeefbare oppervlakte. Het betreffende uitgeefbare oppervlakte is ca. 47.500 m². Hiermee komt de bijdrage op $47.500 * 2,80 = € 133.000,-$.

In het plan De Burgt wordt rondom de Peelrandbreuk een landschappelijke zone ingericht. In deze wijstzone worden kwaliteitsverbeterende maatregelen gerealiseerd, waarmee aan deze landschappelijke verbetering wordt voldaan. De Provincie Noord-Brabant wordt betrokken bij de inrichting van dit gebied.

Duurzame stedelijke afronding van de wijk

Bij het ontwerp van De Burgt, fase 1b is zoveel mogelijk rekening gehouden met een duurzame stedelijke afronding van de wijk. De Burgtse Loop met bijbehorende groenstructuren en het buurtschap Burgt-Zijp fungeert als een buffer en zorgt ervoor dat het zuidelijke deel van fase 1b al voorzien is van een overgang tussen woonwijk en buitengebied. Bij de nieuwe bebouwing aan straat Burgt (in het noordelijk deel van het plangebied) wordt qua woningtype en perceelgrootte aansluiting gezocht bij het bestaande buurtschap Burgt. Door ruime kavels met vrijstaande woningen en/of tweekappers die georiënteerd zijn op de straat Burgt wordt de structuur uit het buurtschap doorgetrokken.

Dit zorgt ervoor dat het grootste deel van de wijk voorzien is van een stedelijke afronding richting het buitengebied. De enige locatie waar een stedelijke afronding ontbreekt is bij het woonvlak in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Het betreft hier slechts een klein oppervlak waardoor een duurzame stedelijke afronding hier in de volgende fase relatief gemakkelijk te realiseren is, ook met een klein aantal woningen door bijvoorbeeld verschuiving van marktvrage. Omdat er op dit moment nog ruimte is in de provinciale prognose is deze stedelijke afronding realistisch.

Bij de uitwerking van De Burgt, fase 2 zal later rekening gehouden worden met andere ontwikkelingen in de gemeente Boekel. Dan zullen ook de actuele prognoses en woningbehoefte worden verwerkt.

Grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant

Het plangebied ligt grotendeels buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Boekel en daarom verzoekt de Gemeente Boekel de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in het (ontwerp)bestemmingsplan De Burgt, fase 1b opgenomen door middel van twee gebiedsaanduidingen.

Conclusie

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern' en 'Verstedelijking afweegbaar'. De bebouwingsstructuur sluit aan op de structuur van de kern Boekel.

Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het karakter en de natuurwaarden van de locatie. De bestaande groenstructuren blijven behouden en aan de westzijde van het plangebied wordt de Peelrandbreuk opgenomen in de bestemming 'Natuur'. Hiermee wordt de huidige kwaliteit zo veel mogelijk behouden en

versterkt. Water kan goed opgevangen worden in het plan hittestress wordt tegengegaan door een beperkte mate van verharding.

Binnen Stedelijk Gebied kan de gewenste ontwikkeling niet geheel gerealiseerd worden. Er is tevens geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed dat ingezet zou kunnen worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom ook voorwaarden. De Laddertoets is opgenomen in paragraaf 3.3.

In het deel van het plan dat valt binnen de structuur 'Verstedelijking afweegbaar' zijn in het plan natuur, groen, verkeer en woningen geprojecteerd. De woningen zullen een sterke relatie hebben met het naastgelegen natuurgebied dat bestemd zal worden voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden. Hiermee houdt de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied. Daarnaast is bij het ontwerp van De Burgt, fase 1b zoveel mogelijk rekening gehouden met een duurzame stedelijke afronding van de wijk.

De Gemeente Boekel verzoekt de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening over te gaan met als gevolg dat het deel van de planlocatie dat buiten het 'stedelijk gebied' ligt toegevoegd wordt aan het 'stedelijk gebied'. Hiermee komt het hele plangebied in 'stedelijk gebied' te liggen.

In paragraaf 3.1.5 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

Naast bovenstaande is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.4 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden als geheel te maken met (geringe) bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is aangegeven dat het de verwachting is dat de bevolkingsomvang van de gemeente Boekel zal toenemen met 375 bewoners in de periode 2020-2030.

Provincie Noord-Brabant					
Indicatie bevolkingsomvang, 2020-2040					
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept. 2020)					
Totalen per gemeente, 2020-2040					
	2020	2025	2030	2035	2040
Boekel	10.785	10.980	11.160	11.220	11.150

Indicatie bevolkingsomvang, 2020-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept. 2020))

Naast de te verwachten bevolkingsgroei is er trendmatig sprake van gezinsverduunning. Hierdoor stijgt de behoefte aan het aantal benodigde wooneenheden eveneens. Het aantal huishoudens zal volgens de prognose stijgen met 285 woningen tussen 2020 en 2030.

Provincie Noord-Brabant					
Indicatie totaal aantal huishoudens, 2020-2040					
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept. 2020)					
Totalen per gemeente, 2020-2040					
	2020	2025	2030	2035	2040
Boekel	4.240	4.395	4.525	4.605	4.600

Indicatie totaal aantal huishoudens, 2020-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept. 2020))

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 12.000 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. De groei concentreert zich in stedelijke gebieden.

In de prognose van de provincie is aangegeven dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Boekel 390 woningen bedraagt in de periode 2020-2030.

Provincie Noord-Brabant					
Indicatie omvang woningvoorraad, 2020-2040					
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept. 2020)					
Totalen per gemeente, 2020-2040					
	2020	2025	2030	2035	2040
Boekel	4.250	4.460	4.640	4.770	4.770

Tabel 3: Indicatie omvang woningvoorraad, 2020-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept. 2020))

Conclusie

De toevoeging van de geprojecteerde woningen in het plangebied draagt bij aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.

3.1.5 Regionale Agenda Wonen (RAW)

De Regionale Agenda Wonen (RAW-A) van de regio Noordoost-Brabant uit december 2016 gaat in op de regionaal afgestemde woningbouwopgave van de Regio Noordoost Brabant. In dit deel A zijn de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken opgenomen, zoals deze jaarlijks op grond van de Verordening ruimte dienen te worden gemaakt.

De ontwikkeling van de woningvoorraad in Noordoost Brabant 2016

De groei van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door de nieuwbouw van woningen. In 2016 is in de Regionale Agenda Wonen aangegeven dat in de Regio Noordoost-Brabant, voor de periode 2016-2025, de groei van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen per jaar achterblijft bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte (op basis van de woningbehoefte zoals deze in de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 is geprognosticeerd). In 2016 was de prognose dat er in de periode 2016 t/m 2025, in Boekel 590 extra woningen benodigd waren waarvan er 320 waren opgenomen in plannen.

Actuele ontwikkelingen

In september van 2020 zijn de nieuwe woningbouwprognoses van de provincie Noord-Brabant gepubliceerd. Hierin is aangegeven dat er voor de periode tot 2040 390 woningen nodig zijn in Boekel om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien (zie ook 3.1.4).

Over het voorliggende initiatief heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Vanuit de regio zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen het plan.

Conclusie

Op basis van de woningbouwprognose van de provincie kan geconcludeerd worden dat in Boekel behoefte is aan ca 390 extra woningen. In het voorliggende plan worden maximaal 200 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Boekel. Het bestemmingsplan is flexibel opgezet zodat naar behoefte gebouwd kan worden. Hierdoor ontstaat een kwantitatief en kwalitatief passend woningaanbod. De regionale afstemming heeft plaatsgevonden en er zijn geen bezwaren gemaakt tegen voorliggend initiatief. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief goed aansluit bij de Regionale Agenda Wonen (RAW).

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de 'Structuurvisie Boekel' vastgesteld. De Structuurvisie legt op hoofdlijnen vast wat de kenmerken en hoofdfuncties van gebieden zijn. Het geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boekel.

Visie op hoofdlijnen: Wonen

In de Structuurvisie Boekel is aangegeven dat Boekel een gemeente wil zijn met een eigen identiteit; een zelfstandige gemeente met een voorzieningenaanbod dat voorziet in de behoeftes van de eigen inwoners. Boekel wil bouwen voor de eigen woningbehoefte. Men wil de inwoners van Boekel graag in de gemeente houden. Een belangrijke taak voor de gemeente is dan ook om te voorzien in voldoende woningen voor verschillende doelgroepen. Dit kan zowel op inbreidings- als op uitbreidingslocaties.

Ruimtelijk Casco

Onderdeel van de structuurvisie is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft de toekomstvisie voor de gemeente Boekel. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen.

Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De toelichting kan beschouwd worden als een uitgeschreven legenda, waarbij per legenda-eenheid staat beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie erbij hoort. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Woongebied'. Aan de Burgt raakt het plangebied op twee plekken aan 'lintbebouwing/buurtschap'. Door het plangebied loopt een waterloop.

Woongebied

In het Ruimtelijk Casco is voor de zone woongebied het volgende opgenomen: 'De bebouwde kommen van Boekel, Venhorst en Huize Padua vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. 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. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en, zo mogelijk, te worden versterkt.

Woonwerklandschap

Het gebied dat is aangeduid als 'Woonwerklandschap' dient een kwaliteitsimpuls te krijgen door bijvoorbeeld het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede op het gebied van toerisme en recreatie. Ontwikkelingen dienen samen te gaan met verbetering van landschappelijke elementen. Nieuwe locaties dienen win-win situaties op te leveren voor landschap en leefbaarheid

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.

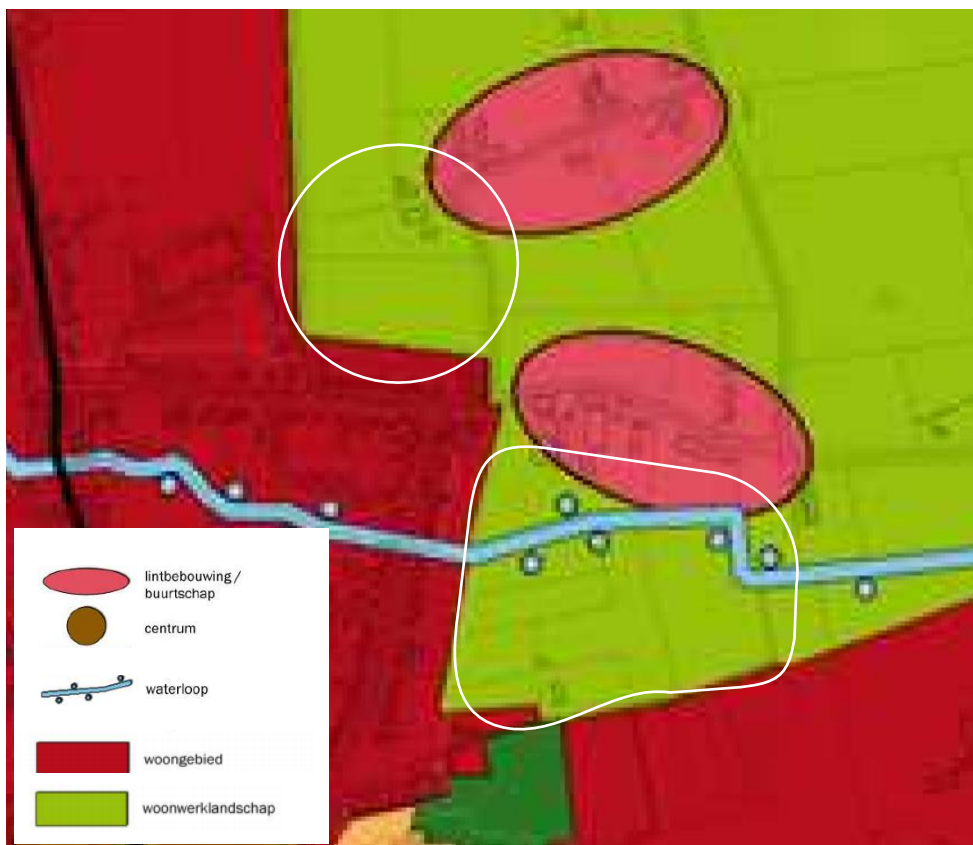
Lintbebouwing/buurtschap

De lintbebouwing en de buurtschappen in het buitengebied of grenzend aan de bebouwde kom worden als 'de parels van Boekel' beschouwd. De linten en buurtschappen zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De linten en buurtschappen worden gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te blijven. De linten en buurtschappen mogen niet aan elkaar groeien en dienen hun solitaire karakter te behouden. In principe is binnen de linten en buurtschappen alleen vervangende nieuwbouw toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van of functiewijzigingen binnen het lint/de buurtschap zijn in bepaalde gevallen toegestaan. Dit dient wel gekoppeld te worden aan ruimtelijke kwaliteitswinst.

Conclusie

Het initiatief voorziet in woningen waaraan behoefte is in de kern Boekel. De nieuwbouw past in maat en schaal in de omgeving en er wordt op een dorpse manier gebouwd. Daarnaast gaan de ontwikkelingen samen met een verbetering en versterking van de aanwezige landschappelijke elementen. Hierdoor ontstaat een win-win situatie voor het landschap en de leefbaarheid van Boekel. De bebouwing in de legenda-eenheid lintbebouwing/buurtschap aan de Burgt wordt niet geïntegreerd in het plan. Het blijft hierdoor een eigen gebied met een eigen karakteristiek.

Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de structuurvisie Boekel.



Uitsnede Structuurvisie Boekel-Ruimtelijk Casco, plangebied wit omljnd (Bron: Structuurvisie Boekel, 2011, Croonen Adviseurs)

3.2.2 Strategische visie gemeente Boekel; Gastvrij & actief naar 2030

In oktober 2016 is de strategische visie 'Gastvrij & Actief naar 2030' vastgesteld. De visie is de leidraad bij het bepalen van de koers van het gemeentebestuur. Hierbij is een integrale aanpak van wonen, werken en leven het uitgangspunt.

Het streven is een leefbaar, veilig, gezond en groen Boekel, waar het echt prettig wonen is en voldoende gebouwd wordt voor jong en oud. Deze missie is in de visie geconcretiseerd in een aantal streefbeelden. De streefbeelden geven een omschrijving van hoe Boekel er in 2030 wenselijk uitziet. Hieronder zijn de relevante onderdelen uit de beschreven streefbeelden beschreven. In paragraaf 3.1.4 en 3.1.5 is ingegaan op de kwantitatieve aspecten van het wonen in Boekel.

Streefbeeld Wonen

De gemeente Boekel wil op de eerste plaats haar eigen bevolkingsgroei opvangen en ruimte bieden voor voldoende woningen. Een zekere groei in het aantal woningen is ook nodig om het woningaanbod optimaal af te stemmen op de diverse doelgroepen. Daarnaast zorgt de afname van het gemiddeld aantal bewoners per woning ook voor extra druk op de woningmarkt. Hierbij is aangetekend, dat de woningbouwproductie is opgehoogd in verband met een taakstelling voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen. Voor een deel van deze woningen is plancapaciteit aanwezig. Voor de resterende behoefte wordt onderzoek gedaan naar nieuwe locaties en uitbreiding van bestaande locaties. In eerste instantie wordt gezocht naar inbreidingslocaties, maar het moeten benutten van uitbreidingslocaties wordt niet uitgesloten.

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van maximaal 200 woningen binnen stedelijk gebied. Het initiatief sluit hiermee goed aan op de strategische visie.

3.2.3 Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel (2019, actualisatie 2021)

Door Companen is in 2019 een onderzoek afgerond naar de woningbehoefte in de gemeente Boekel (Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel, 22 januari 2019). In 2021 is de marktanalyse geactualiseerd (Actualisatie marktanalyse 2021, Companen, 10 februari 2021). In deze onderzoeken is een aanzet tot een woningbouwprogramma gegeven. Tevens is in de actualisering marktanalyse ingegaan op het verschil in de bevolkingsprognoses van 2017 en 2020.

Bevolkingsprognose 2017 en 2020

Er zijn duidelijke verschillen tussen de provinciale prognose uit 2017 en uit 2020. Ten eerste is er een verschil in het startjaar. In de prognose uit 2017 lag het aantal geprognosticeerde inwoners bijna 200 personen lager dan het feitelijke aantal inwoners in 2020 in de gemeente Boekel (10.785 personen). Met andere woorden: het aantal inwoners is sterker toegenomen dan in de prognose uit 2017 becijferd is. Daarnaast valt op dat de groei van het aantal personen in de prognose uit 2017 hoger is dan uit de prognose uit 2020 blijkt.

- De provinciale prognose uit 2017 gaat in de periode 2020-2040 uit van een groei van +405 inwoners.
- De provinciale prognose uit 2020 gaat in dezelfde periode uit van een groei van +365 inwoners.

In de doorrekening wordt rekening gehouden met een binnenlands migratiesaldo van 0. Terwijl in de afgelopen tien jaar sprake was van een positief migratiesaldo. Dit geldt zowel voor de korte termijn (2015-2020) als de lange termijn (2010-2020). Op basis hiervan concluderen we dat de input met betrekking tot het migratiesaldo sterk afwijkt van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren.

Huishoudensprognose

De verschillen tussen beide prognoses qua huishoudensontwikkeling zijn minder groot. De prognose van 2020 gaat uit van een groei van +355 huishoudens in de periode tot 2030. De prognose uit 2017 laat een vergelijkbaar beeld zien.

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo is er een aanvullend scenario uitgewerkt die beter aansluit bij de feitelijke migratieontwikkeling van de afgelopen jaren. Dit scenario kan worden gezien als een trendscenario op basis van de ontwikkeling in de afgelopen jaren. De input voor het migratiesaldo is afgeleid op basis van ontwikkelingen uit het verleden en ziet er als volgt uit:

- In scenario Trend wordt in de periode tot 2030 gerekend met een binnenlands migratiesaldo van +60 personen per jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde binnenlands migratiesaldo in de periode 2010 tot en met 2019. In de periode vanaf 2030 is het uitgangspunt dat het binnenlands migratiesaldo gelijk afneemt naar 0. Voor het geboortesaldo en het buitenlands migratiesaldo zijn de uitgangspunten van de provinciale prognose gehanteerd.

Verwachte ontwikkeling bevolking Trendscenario

In de onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven van het Trendscenario. De verwachting is dat bij een binnenlands migratiesaldo van 60 personen per jaar het aantal inwoners van de gemeente Boekel met ruim 950 personen toeneemt.

Door de vergrijzing verandert de samenstelling van de bevolking. In de komende tien jaar neemt het aantal 65-plussers toe en dan met name de groep van 75 jaar en ouder.

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	10.785	10.980	11.160	11.220	11.150	+375	-10
Trendscenario 2020	10.785	11.280	11.740	11.890	11.820	+955	+80

Ontwikkeling bevolking o.b.v. Trendscenario, 2020-2040, Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

Verwachte ontwikkeling huishoudens Trendscenario

Het aantal huishoudens in het Trendscenario is berekend op basis van dezelfde ontwikkeling van het aantal personen per huishouden als in de provinciale prognose. Hierbij geldt dat het aantal personen per huishouden daalt van 2,59 in 2020 naar 2,42 in 2040. Samengevat ziet de ontwikkeling van het aantal huishoudens er in het Trendscenario als volgt uit. Het aantal huishoudens neemt toe met +590 in de periode tot 2030. Dit zijn 235 huishoudens meer ten opzichte van de provinciale prognose

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	4.170	4.395	4.525	4.605	4.600	+355	+75
Trendscenario 2020	4.170	4.515	4.760	4.880	4.875	+590	+115

Ontwikkeling huishoudens o.b.v. Trendscenario, 2020-2040, Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

De vergrijzing van de bevolking is ook terug te zien in de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar samenstelling.

Verwachte ontwikkeling woningvoorraad Trendscenario

Op dezelfde wijze is de vertaling gemaakt naar de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. Hierbij is rekening gehouden met inloop van het woningtekort en de benodigde leegstand om te kunnen verhuizen (frictieleegstand). In het Trendscenario is de woningbehoefte in de periode 2020-2030 geraamd op +630 woningen.

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	4.250	4.460	4.640	4.770	4.770	+390	+130
Scenario 1: mig +60	4.250	4.580	4.880	5.055	5.055	+630	+175

Ontwikkeling woningvoorraad o.b.v. Trendscenario, 2020-2040, Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

Advies ten aanzien van de prognoses

Het is realistisch om te veronderstellen dat het binnenlands migratiesaldo op korte termijn hoger ligt dan het uitgangspunt dat is gehanteerd in de provinciale prognose. Op dit moment sluit het Trendscenario op korte termijn daarom het meest aan bij de huidige verwachtingen. Dit betekent ook dat de huidige marktvaart hoger uitvalt dan becijferd in de provinciale prognose. Gelet op het feit dat migratiebewegingen grillig verlopen is het overigens geen garantie dat er in de komende jaren sprake zal blijven van een constant hoge instroom. Dit is mede afhankelijk van de bouwproductie in omliggende gemeenten (zoals bijvoorbeeld in Gemert-Bakel en Uden). Daarom strekt het tot de aanbeveling om de migratiebewegingen en nieuwbouwproductie te blijven monitoren. En daar ook het bouwprogramma op af te blijven stemmen.

Conclusies analyse kwalitatieve woningvraag en het feitelijk verhuisgedrag

Op basis van de analyse van de kwalitatieve woningvraag en het feitelijk verhuisgedrag heeft Companen de volgende conclusies getrokken:

- Het nieuwbouwprogramma zal een huur/koopverhouding moeten hebben die in de buurt komt van de verhouding in de huidige woningvoorraad.

- In het huurdeel van het nieuwbouwprogramma moet vooral accent gelegd worden op appartementen voor alle kleine huishoudens en op grondgebonden gelijkvloerse woningen voor senioren. Voor eengezinswoningen in de sociale huursector (circa 5%) en voor vrije sectorhuurwoningen (circa 10%) is een beperkte uitbreiding wenselijk.
- Zowel rijwoningen als tweekappers vervullen een belangrijke rol, vrijstaande woningen zijn van groot belang om gezinnen te binden en er zijn te weinig betaalbare koopappartementen aanwezig (ook voor starters).
- Het woningbouwprogramma moet ruimte bieden voor bijzondere projecten of woningtypen. Hierbij gaat het om bijzondere woonconcepten en vernieuwende ontwikkelvormen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), hofjeswonen voor ouderen of bijzondere doelgroepen, tiny houses, en meer. Ook blijkt vanuit de provinciale prognoses een toenemende behoefte aan concepten voor wonen met zorg, deels zullen deze ook in het reguliere programma gerealiseerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of grondgebonden nultredenwoningen).

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan maximaal 200 woningen in de kern Boekel. Zowel in de prognose van de provincie als in het trendscenario gericht op de gemeente Boekel is er behoefte aan 200 woningen. Naast kwantitatief voorziet het initiatief ook kwalitatief in de behoefte naar woningen. Daarnaast kent het bestemmingsplan veel flexibiliteit met betrekking tot de te bouwen typologie waardoor het plan goed kan inspelen op de actuele marktvraag. In het plan is ruimte opgenomen voor appartementen, aaneengebouwde woningen (rijwoningen), Twee aaneengebouwde woningen (twee-onder-ééndak-woningen) en vrijstaande woningen. Daarnaast is ruimte voor een bijzondere woonvorm in de vorm van 'wijstwoningen'. Hiermee sluit het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en de actualisatie van de marktanalyse.

3.2.4 Woonvisie 2020-2030

Door Companen is in 2019 de woonvisie 2020-2030 opgesteld in opdracht van de gemeente Boekel. Deze woonvisie is op 12 december 2019 vastgesteld.

Woningbouwopgave

De gemeente legt de focus in de woonvisie bij enkele specifieke opgaven. De belangrijkste daarin is de grote woningbouwopgave voor de komende jaren. Een belangrijk deel daarvan wordt ingevuld op de uitbreidingslocatie De Burgt aan de noordoostzijde van Boekel. Maar ook op inbreidingslocaties zal gebouwd gaan worden. Om de juiste woningen te bouwen is een uitgebreid woningbehoefteonderzoek uitgevoerd dat in de woonvisie uitgewerkt is naar een woningbouwprogramma. In de woonvisie is gesteld dat het belangrijk is dat de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen van de gemeente op peil blijft. Woningbouw kan daar een bijdrage aan leveren.

Voor de periode tot en met 2029 ligt er een opgave om de woningvoorraad in Boekel met ten minste 615 woningen uit te breiden om te kunnen voorzien in de grote woningvraag. Daarbij wil de gemeente vooral flexibel inspelen op de actuele marktvraag.

Flexibel ingericht woningbouwprogramma

Om te voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte geeft het recente uitgevoerde woningmarktonderzoek voor de eerstkomende jaren een goede indicatie van de marktsegmenten waar de gemeente aanbod in wil creëren. Op basis van deze analyse hanteert de gemeente een globaal woningbouwprogramma voor de invulling van haar woningbouwlocaties:

Categorie	Type	Aandeel	
Huur	Sociaal	Grondgebonden	5%
		Appartement / Grondgebonden nultreden	15%
		Totaal	20%
	Vrije sector	Grondgebonden	5%
		Appartement / Grondgebonden nultreden	5%
		Totaal	10%
Subtotaal huur		30%	
Koop	Koop	Rij- / Hoekwoning	10%
		2 [^] 1 kap	15%
		Vrijstaand	20%
		Appartement / Senioren grondgebonden	20%
	Subtotaal koop	65%	
Vrije ruimte	T.b.v. bijzondere woonvormen (wonen & zorg, tiny houses e.d.)		5%
Totaal Woningbouwprogramma		100%	

Gemeente Boekel. Richtinggevend woningbouwprogramma (Bron: Woningbehoeftenonderzoek Companen, 2018)

Voor dit woningbouwprogramma geldt dat het als 'richtinggevend' gezien moet worden. In de loop der tijd zullen woonwensen veranderen op basis van nieuwe trends. Dan moet er voldoende ruimte zijn voor particulieren, ontwikkelaars en woningcorporaties om op deze nieuwe trends in de woningbehoefte in te spelen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In haar Brabantse Agenda Wonen (2017) benadrukt de Provincie dat de woningbouwopgave met name op inbreidingslocaties gerealiseerd dient te worden. Op die manier blijft het groene buitengebied zoveel mogelijk gespaard. Daarbij benadrukt de Brabantse Agenda Wonen dat 'zorgvuldigheid boven zuinigheid gaat'. Dit houdt in dat als inbreiding te zeer ten koste gaat van groen en open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied er geen sprake meer is van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat te veel verdichting leidt tot een afname van klimaatadaptatie, volksgezondheid en een toename van hittestress. De gemeente Boekel kan zich in dat uitgangspunt volledig vinden. De kracht van de woongemeente Boekel bestaat juist uit het aantrekkelijke dorps woonmilieu met groengebieden in de kern. Dit typerende karakter wil de gemeente behouden. Bovendien kunnen sommige marktsegmenten waar nu behoefte aan is niet of nauwelijks op inbreidingslocaties gerealiseerd worden. Met name als het gaat om realiseren van betaalbare woonruimte (bijvoorbeeld voor starters) zal het nodig zijn om - uiteraard zo zorgvuldig mogelijk - potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten.

Duurzame nieuwbouw

In het landelijk Klimaatakkoord is als doel gesteld om in 2050 over een energie neutrale woningvoorraad te beschikken. Om dit te bereiken dienen nieuwbouwplannen sinds 1 juli 2018 volledig aardgasloos te zijn. Vanaf 1 januari 2020 moet nieuwbouw aan de BENG-eisen voldoen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De gemeente Boekel volgt deze landelijke normen.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan maximaal 200 woningen in de kern Boekel. Deze woningen zullen deel uitmaken van de uitbereiding De Burgt. Het bestemmingsplan geeft veel flexibiliteit met betrekking tot de te bouwen typologie waardoor het plan goed kan inspelen op de actuele marktvrage. De locatie De Burgt fase 1b sluit aan op de bestaande bebouwing van Boekel. In het plan is rekening gehouden met de inpassing van groen, water en natuur. De nieuwbouwwoningen zullen moeten voldoen aan de landelijke normen met betrekking tot duurzaamheid. Het initiatief sluit hiermee goed aan bij de woonvisie 2020-2030, alsmede op de Brabantse Agenda Wonen (2017) en het landelijke Klimaatakkoord. De Woonvisie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Licht de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Het initiatief betreft de toevoeging van maximaal 200 woningen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Hierin is aangegeven dat onder stedelijke ontwikkeling de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen wordt verstaan. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In de huidige situatie kunnen er geen woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De woningen worden in eerste instantie gebouwd ten behoeve van de woningvraag vanuit de gemeente Boekel. Het ruimtelijke verzorgingsgebied strekt zich daarmee uit tot de gemeentegrens.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020' blijkt dat er in Boekel rekening gehouden moet worden met een toename van de woningvoorraad van 390 woningen in de periode 2020-2030.

Op basis van het woningbehoefte-onderzoek dat in opdracht van de gemeente Boekel is uitgevoerd door Companen in 2019 kan worden onderschreven dat er daadwerkelijk behoefte is aan de geplande woningbouw in voorliggend plan. In het berekende Trendscenario is de woningbehoefte in de periode 2020-2030 geraamd op +630 woningen.

Op basis van de prognose van de provincie, het berekende trendscenario en de kwalitatieve woningbehoefte kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de toevoeging van 200 woningen in de gemeente Boekel in de woningtypologieën waarvan de bouw in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt (zie 3.1.4 en 3.2.3).

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als het woningbouwplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen in de kern Boekel in een gebied dat op de structuurvisie van Boekel aangewezen is als woonwerklandschap. Op de structurenkaart van de Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014 van de Provincie Noord-Brabant is het plangebied aangewezen als 'Kernen in het landelijke gebied' en 'zoekgebied verstedelijking' en op de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de planlocatie aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'.

De Gemeente Boekel verzoekt de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening over te gaan met als gevolg dat het deel van de planlocatie dat buiten het 'stedelijk gebied' ligt (met de legendaeenheid 'verstedelijking afweegbaar') toegevoegd wordt aan het 'stedelijk gebied'. Hiermee komt het hele plangebied in 'stedelijk gebied' te liggen.

De conclusie mag hiermee getrokken worden dat de locatie gelegen is in bestaand stedelijk gebied. Tevens voorziet het plan in een behoefte. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

Conclusie

De Ladder is van toepassing op dit initiatief. Uit provinciale cijfers blijkt dat er in Boekel behoefte is aan woningen. Het plangebied is gelegen in de kern Boekel, in bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

4 (Milieu)Planologische aspecten

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Archeologisch bureauonderzoek

In maart 2019 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied 'De Burgt' in Boekel. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage A van de toelichting. Het onderzoek heeft bestaan uit een archeologisch bureauonderzoek. Een bureauonderzoek is de eerste stap in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

De gemeente is voornemens binnen het plangebied van De Burgt woningbouw te realiseren. Het totale plangebied zal uiteindelijk ruimte bieden voor zo'n 600 woningen. Dit zal de komende jaren gefaseerd uitgevoerd worden, waarbij in fase 1 zo'n 275 woningen zullen worden gerealiseerd. Het eerste deel, de realisatie van maximaal 52 woningen (fase 1a), wordt mogelijk gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan. Het bureauonderzoek heeft betrekking op de gehele eerste fase. Bij deze werkzaamheden voor de bouw van de woningen kunnen eventuele archeologische waarden worden verstoord.

Het plangebied ligt binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Boekel 2007' en 'De Donk e.o.'. In deze bestemmingsplannen is (nog) niet voorzien in een dubbelbestemming voor archeologie, maar vervolgens is middels de toelichting bij het bestemmingsplan archeologisch onderzoek alsnog verplicht verklaard. Volgend uit deze verplichting gelden dan conform de vastgestelde archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en die de bodem dieper dan 0,4 m – verstoren. Dat is voor de voorgenomen ontwikkeling het geval.

Conclusie

Het plangebied ligt in het zuidelijke dekzandgebied en is relatief hoog gelegen ten opzichte van de ruimere omgeving. Ook is de diepere ondergrond van het gebied afgedekt met een (conserverend) esdek. De afzettingen onder dit esdek zijn gedurende het Weichselien afgezet, waardoor er in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn vanaf het laat paleolithicum.

Samenvattend kan worden gesteld dat het plangebied mogelijk op een dekzandrug ligt, wat een aantrekkelijk vestigingsgebied was. Mogelijk aanwezige resten kunnen derhalve dateren vanaf de steentijd tot en met de late middeleeuwen. Resten uit de nieuwe tijd worden niet verwacht, omdat er op het historische kaartmateriaal geen aanwijzingen voor een meer permanente bewoning (bebouwing of schuren etc.) aanwezig zijn.

Advies

Omdat de er een middelhoge tot hoge kans is op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied, adviseert Antea Group om binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, verkennende fase, uit te voeren. Een kleine zone van het noordelijke deel van het plangebied is volgens de beleidskaart vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hier hoeft dan ook geen inventariserend veldonderzoek plaats te vinden.

Deze methode – een verkennend booronderzoek bestaande uit 6 boringen per hectare - is er niet primair op gericht om archeologische resten aan te treffen (hiervoor is de gehanteerde boordichtheid en -intensiteit te gering), maar is wel uitermate geschikt om:

1. de bodemopbouw;
2. de bodemkwaliteit (gaafheid) te bepalen.

Met deze methode kan ook goed de aan- of afwezigheid van de dekzandruggen- en/of welvingen, esdekken (kansrijke zones) of de lagere delen in het landschap (kansarme zones) worden bepaald.

4.1.2 Archeologisch inventariserend veldonderzoek met verkennende boringen

In september 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied 'De Burgt' in Boekel. Het onderzoek heeft bestaan uit een archeologisch inventariserend veldonderzoek met verkennende boringen. Dit voor het deelgebied 1b van het grotere plangebied De Burgt. Er is in een eerder stadium al een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Antea Group (zie 4.1.1).

Omdat voor deelgebied 1b er sprake is van de er een middelhoge tot hoge kans is op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied, adviseerde Antea Group om binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, verkennende fase, uit te voeren. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage B van de toelichting. In mei 2021 is het onderzoek uitgebreid met het perceel aan de Burgt nummer 9. De memo archeologie Burgt 9 is opgenomen als bijlage J bij de toelichting.

Booronderzoek

De bodemopbouw bestaat uit zeer fijn zand en grind, waarbij in een aantal boringen het zand onderin matig fijn wordt. Nergens binnen deelgebied 1b zijn intacte podzolen waargenomen, in enkele gevallen is een B- of BC-horizont aanwezig. In bodemkundige zin is er sprake van gooreerdgronden, en soms afwijkend (bodemkundig op basis van de aangetroffen dikte van de Ahorizont) van enkeerden. Wel is duidelijk dat het gebied zich op en rond de breuklijnen van de Peelrandbreuk bevindt. Gezien de ligging van een groot deel van het plangebied in de breukzone en daarnaast de aanwezigheid van gooreerdgronden lijkt in grote delen van het plangebied sprake van tamelijk natte omstandigheden. Deze zullen niet positief bij hebben gedragen aan het gebruik van het plangebied als vestigingsplaats.

Advies

Op basis van het uitgevoerde archeologische booronderzoek wordt de kans op het aantreffen van potentieel behoudenswaardige archeologische vindplaatsen als gering ingeschat. Dit met name op basis van de landschappelijke ligging van het plangebied ten opzichte van de Peelrandbreuk en bijbehorende zijbreuk. Hoewel de resultaten niet direct op gunstige omstandigheden wijzen voor bewoning, zijn in eerdere onderzoeken, uitgevoerd direct ten oosten en 300 meter ten westen van het plangebied, bewoningssporen uit de IJzertijd en Bronstijd gevonden. Het is daarom niet geheel uit te sluiten dat bewoningsresten uit deze perioden ook in het plangebied kunnen worden aangetroffen.

Voor het perceel Burgt 9 kan worden gesteld dat dit perceel landschappelijk en wat betreft hoogteligging aansluit op de zuidelijk en westelijk gelegen percelen. Op basis van de daar uitgevoerde boringen en de dichtheid daarvan en de in de rapportage getrokken conclusie dat hier weinig kans is op het aantreffen van archeologische resten mede doordat er ontgroning heeft plaatsgevonden kan hier worden gesteld dat ook voor dit perceel de archeologische verwachting als laag kan worden ingeschat. Er is naar de mening van Antea dan ook geen aanleiding om hier een verkennend booronderzoek uit te voeren en daarmee evenmin noodzaak om dit perceel archeologisch verder te onderzoeken.

Het advies van Antea Group als certificaathouder BRL 400 luidt om binnen het plangebied de planontwikkeling mogelijk te maken zonder nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Hierbij wordt, gezien bovenstaande, de mogelijkheid geboden aan de AWN (lokale archeologische werkgroep) om waarnemingen te verrichten. Het selectiebesluit is voorbehouden aan de bevoegde overheid, in deze de gemeente Boekel.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

De CHW bestaat uit 3 lagen:

- I Provinciaal belang cultuurhistorie
- II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie
- III Overige cultuurhistorische informatie Cultuur Historische Waardenkaart 2016

I Provinciaal belang cultuurhistorie

Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het provinciaal 'belang aangeduid'. Het plangebied ligt in een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang: 'Peelrand' (CWH-code REPE).

Omschrijving Peelrand (REPE)

Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa.

De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa.

De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen.

Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven.

Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatierreinen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen (CHW, Provincie Noord Brabant, 2016).

Strategie

Voor de Peelrand geldt de volgende strategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne".
4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap (CHW, Provincie Noord Brabant, 2016).



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), plangebied omlijnd (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2010, herziening 2016)

II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het gebied grotendeels aangeduid op de laag Indicatieve Archeologische waarden met een hoge trefkans. In 4.1 van de toelichting is ingegaan op het aspect archeologie.

III Overige cultuurhistorische informatie Cultuur Historische Waardenkaart 2016

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet aangeduid met overige cultuurhistorische informatie.

Conclusie

Het plangebied ligt in de regio 'Peelrand', een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang. Door de Provincie is een strategie opgesteld voor deze regio. In het voorliggende plan zal de peelrandbreuk en het daarmee samenhangende wijstverschijnsel een prominente plek innemen in het ontwerp.

De breukzone zal in het plan opgenomen worden in een parkzone. De parkzone zal de bestemming Natuur krijgen waarbinnen behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke waarden en eventueel een ecologische verbindingzone mogelijk gemaakt is. De breuk zal ervaarbaar gemaakt worden door middel van de inrichting van de parkzone.

Het gebied zal ontsloten worden voor langzaamverkeer zodat extensieve recreatief medegebruik mogelijk gemaakt wordt. De breukzone zal in het plan niet doorsneden worden door wegen voor gemotoriseerd vervoer.

Hiermee draagt het plan actief bij aan de strategie van de Provincie ten aanzien van deze regio (CHW, Provincie Noord Brabant, 2016). Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In maart 2021 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een onderzoek uitgevoerd naar bedrijven en milieuzonering. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige memo bedrijven en milieuzonering de Burgt fase 1b Boekel is opgenomen als bijlage C bij de toelichting.

Onderzoek

Het plangebied wordt aan de zuid-, west- en noordzijde begrenst door enkele bedrijfsmatige functies. Voor deze percelen geldt dat op basis van het bestemmingsplan bepaalde milieucategorieën zijn toegestaan. Een overzicht van de aanwezige bedrijfsbestemmingen is weergegeven in de afbeelding 'Aanwezige bedrijfsbestemmingen en toegestane milieucategorieën in directe omgeving van het plangebied'.

Op basis van VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt er per categorie een bepaalde richtafstand. De richtafstanden behorend bij de verschillende categorieën zijn weergegeven in de tabel 'Overzicht bedrijfs categorieën en grootste afstand'.

Een richtafstand betekent niet per definitie dat er geen woningen binnen deze afstand mogen worden gebouwd. Dat is afhankelijk van drie aspecten: zijn er niet reeds andere woningen in de omgeving aanwezig die het bedrijf reeds in haar mogelijkheden beperken, wordt het bedrijf niet onevenredig in zijn (toekomstige) bedrijfsmogelijkheden gehinderd en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nog te realiseren woningen.

Ten aanzien van de omliggende bedrijven kan geconcludeerd worden dat er in principe geen directe beperkingen gelden voor een woningbouwontwikkeling op het onderhavige perceel. Ten aanzien van de Burgt 13 geldt dat reeds aanwezige woningen maatgevend zijn voor de beperkingen van het bedrijf. Ten aanzien van Zijk 2d geldt dat wanneer er 10 m afstand wordt gehouden vanaf de perceelsgrens tot de gevel van de te realiseren woningen deze functies goed naast elkaar kunnen bestaan. Woningen realiseren binnen deze 10 m is niet uitgesloten, maar dan is maatwerk/aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Ten aanzien van de Burgt 8 geldt dat in de huidige bedrijfsvoering de woningen aan de Burgt 5 en 6 maatgevend zijn en de voorgenomen ontwikkeling geen beperkingen oplegt aan de huidige bedrijfsvoering. Wel dient te worden onderkend dat door het mogelijk maken van de woningen ten zuiden van de Burgt 8 de mogelijkheden om bedrijfsmatige activiteiten aan de zuidzijde van het perceel uit voeren in de toekomst kan beperken. In de huidige situatie is hier echter geen bebouwing aanwezig en lijkt het dan ook niet aannemelijk dat hier bedrijfsmatige activiteiten met significante milieuhinder zullen worden ontplooid.



Aanwezige bedrijfsbestemmingen en toegestane milieucategorieën in directe omgeving van het plangebied.

Categorie	Richtafstand tot rustig woongebied (m)	Richtafstand tot gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Overzicht bedrijfscategorieën en grootste afstand

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Andersom geldt ook dat niet aannemelijk is gemaakt in het onderzoek dat bedrijven belemmerd worden in de bedrijfsvoering.

4.4 Bodem

Voor het plangebied zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op onderstaande kaartbeelden is aangegeven welke gronden in welk onderzoek onderzocht zijn.



Planlocatie Verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek 2020, (planlocatie aangeduid met oranje lijn)



Planlocatie Verkennend bodem- en asbestonderzoek 2021, (planlocatie aangeduid met oranje lijn)

4.4.1 Verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek (2020)

In opdracht van de gemeente Boekel is door Antea Group in maart-mei 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van De Burgt fase 1b te Boekel. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage D bij de toelichting.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707. Het waterbodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5720.

Grond

Toetsing Wet bodembescherming

Zintuiglijk zijn op twee locaties (oprit met puinfundering en asbestverdacht dak) in het opgeboorde materiaal bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In alle overige boringen zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De voormalige watergang en weg zijn zintuiglijk niet aangetroffen. Analytisch zijn in de grond met bodemvreemde bijmengingen (MMbg12, 031-5) maximaal licht verhoogde gehalten aan PCB, minerale olie en PAK aangetoond. In de grond met sterke bijmengingen aan slakken (boring 031) zijn geen verhogingen aangetoond. De resultaten van dit monster worden representatief geacht voor de trajecten waarin zwakke bijmengingen aan slakken zijn wargenomen (boringen 032 en 033). In alle overige mengmonsters zijn plaatselijk overschrijdingen van de achtergrondwaarde met koper en/of OCB's (bestrijdingsmiddelen) aangetoond.

Ter plaatse van de twee asbestverdachte deelloccaties is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. De rest van de locatie was onverdacht op het voorkomen van asbest.

PFAS

In het kader van de Wet bodembescherming is tot op heden geen beleid opgesteld. Wegens het ontbreken van een toetsingskader worden de grenswaarden als bepalingsgrens aangehouden. Wanneer gehalten boven de grenswaarde van 0,1 µg/kg.ds worden gemeten, is sprake van een verontreiniging. Aangezien PFAS niet boven de rapportagegrens is aangetoond, is er geen sprake van een bodemverontreiniging.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten kleiner zijn dan de betreffende maximale toepassingswaarden zoals gesteld in het geactualiseerde Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van 29 november 2019. De resultaten vormen volgens Antea Group geen milieuhygiënische belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie; de uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn (indicatief) getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de grond met bodemvreemde bijmengingen ter plaatse van de oprit voldoet aan de klasse 'niet toepasbaar > Industrie' als gevolg van het verhoogde gehalte aan minerale olie. De grond met sterke bijmengingen aan slakken in boring 031 voldoet aan de klasse Achtergrondwaarde. Het mengmonster van de voormalige weg op perceel M1491 (MMbg7) voldoet aan de klasse industrie en één mengmonster op perceel M1491 (MMbg8) voldoet aan de klasse Wonen. Alle overige onderzochte mengmonsters voldoen op basis van de analyseresultaten aan de klasse Achtergrondwaarde. Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond van het gehele onderzoeksgebied, met uitzondering van perceel M1491, de oprit bij de Burgt 4 en het asbestverdachte dak, aan de bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'. Perceel M1491 voldoet gedeeltelijk aan de bodemkwaliteitsklasse 'Wonen/Industrie'. De oprit bij de Burgt 4 valt binnen de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'.

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn getoetst aan de normen uit het Tijdelijk Handelingskader PFAS. Hieruit blijkt dat in geen van de mengmonsters de maximale toepassingsnorm voor PFOS (som), PFOA (som), overige PFAS of GenX wordt overschreden. De grond van de onderzoekslocatie waarin de betreffende boringen zijn gelegen voldoet op basis van de PFAS resultaten aan de klasse Landbouw/Natuur.

Grondwater

In het grondwater van twee peilbuizen zijn matig tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond. In alle overige grondwatermonsters zijn maximaal licht verhoogde concentraties met zware metalen, VOCl en minerale olie aangetoond. De verhoogde concentraties aan zware metalen worden gerelateerd aan veelvoorkomend verhoogde achtergrondconcentraties in deze regio.

Waterbodem

Bij het uitvoeren van het veldonderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging van de waterbodem. Er zijn geen asbestverdachte materialen (op de oevers) langs de vijver of in het opgeboorde materiaal aangetroffen.

Watergang

Uit het verkennend waterbodemonderzoek blijkt dat de in de watergang 01 tot 05 cm aan slib zijn aangetroffen, met uitzondering van twee locaties die stroomopwaarts van een stuwtje zijn gesitueerd waar tot b30 cm aan slib aanwezig was. De sliblaag voldoet aan de klasse industrie voor toepassing op landbodem en voldoet aan klasse B voor toepassing in oppervlaktewater. De vaste waterbodem is voor zowel toepassing op landbodem als in oppervlaktewater Altijd Toepasbaar.

Vijver

Uit het verkennend waterbodemonderzoek blijkt dat de in de vijver een sliblaag met een dikte variërend van 5 tot 25 cm is aangetroffen. De sliblaag voldoet aan de klasse industrie voor toepassing op landbodem en voldoet aan klasse A voor toepassing in oppervlaktewater. De vaste waterbodem is voldoende voor toepassing op landbodem aan de klasse wonen en voldoet voor toepassing in oppervlaktewater aan de klasse A.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor het gehele gebied wordt verworpen, vanwege de geringe verhogingen aangetoond in de grond en de verhoogde concentraties aan zware metalen, minerale olie en VOCl in het grondwater. De vooraf opgestelde hypothese voor de verdachte deellocales puinverharding Burgt 4, Voormalige weg en voormalige watergang worden aanvaard vanwege de aangetoonde lichte verhogingen. De vooraf gestelde hypothese voor de afwateringszone nabij het asbesthoudende dak wordt verworpen vanwege de afwezigheid van asbest in de bodem.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek in de grond, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De gemeten sterk verhoogde concentraties in het grondwater kunnen worden gerelateerd aan de veelvoorkomend verhoogde achtergrondconcentraties in deze regio. Derhalve wordt nader onderzoek naar de verontreiniging in het grondwater niet zinvol geacht.

Conclusie

De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als wonen, de uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om daar waar sprake is van bijmengingen in de bodem deze bij eventueel grondverzet uit te zeven. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analysesresultaten van dit onderzoek.

4.4.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek (2021)

In opdracht van de gemeente Boekel is door Antea Group in januari 2021 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van De Burgt fase 1b te Boekel. Dit verkennend bodem- en asbestonderzoek betreft een aanvulling (fase 1b-2) op het verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek dat in juni 2020 voor fase 1b is uitgevoerd (Antea Group, 29 juni 2020). Toentertijd zijn vanwege logistieke redenen geen boringen geplaatst. Voor deze rapportage heeft hier alsnog onderzoek plaatsgevonden. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage E bij de toelichting.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707.

Grond

Toetsing Wet bodembescherming

In de grond van beide deellocales zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan koper, lood en zink aangetoond. De lichte verhogingen kunnen worden gerelateerd aan de plaatselijk sporadisch aanwezige bijmengingen met puin of baksteen in de bodem.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analysesresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit voor ontvangende bodem. Hieruit blijkt dat de bodem ter plaatse van de aanwezige bijmengingen voldoet aan de klasse wonen. Alle zintuiglijk

schone lagen en de ondergrond voldoet aan de klasse Achtergrondwaarde. De bodem ter plaatse van beide deelloccaties voldoet op basis van deze gegevens aan de beoogde bestemmingsfunctie voor Wonen.

Deze indicatieve toetsing is mogelijk niet geschikt/voldoende ten behoeve van het hergebruiken van de grond. Afhankelijk van de omvang van de af te voeren partij(en) grond en de eisen die door de acceptant of het bevoegd gezag ter plaatse van de nieuwe toepassingslocatie worden gesteld (bijvoorbeeld aanwezigheid van een bodemkwaliteitskaart met bijbehorend bodembeheerplan), dient de grond eventueel nog conform de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht.

Asbest

In totaal zijn vier verdachte asbestlocaties onderzocht, waarvan er bij drie geen tot zeer geringe hoeveelheden (maximaal 1,4 mg/kg ds) aan asbest zijn aangetoond. Ter plaatse van één locatie, het asbestverdachte dak ter hoogte van deelloccatie 2 (Burgt 9), is asbesthoudend materiaal aangetroffen dat zowel serpentijn als amfibool asbest betreft. In de fijne fractie en respirabele vezels is geen asbest aangetoond. Het gewogen gehalte aan asbest in de bodem is 598,0 mg/kg ds en overschrijdt hiermee de grenswaarde voor nader onderzoek. Formeel dient nader onderzoek te worden uitgevoerd.

De overschrijding met asbest is aangetoond op het oostelijke deel van deelloccatie 2. Vooralsnog is onduidelijk of het gehele perceel van deelloccatie twee, of enkel het westelijke deel, onderdeel gaat uitmaken van de nieuwbouwplannen. Indien het oostelijke deel komt te vervallen heeft de aangetoonde asbestverontreiniging ter plaatse geen gevolgen voor de resultaten en conclusies van het westelijke perceeldeel.

Grondwater

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium en koper aangetoond

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor beide deelloccaties dient formeel te worden verworpen, vanwege het aantreffen van licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater.

Ter plaatse van de vier asbestverdachte locaties is de verdachtmaking voor drie locaties (verharde wegen en asbestdak deelloccatie 01) voldoende onderzocht. Ter plaatse van het asbestdak binnen deelloccatie 2 is sprake van een overschrijding van de grenswaarde voor nader onderzoek.

Conclusie

De onderzoeksresultaten voor deelloccatie 1 en het westelijke deel van deelloccatie 02 geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen volgens Antea Group geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als wonen, de uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

De onderzoeksresultaten voor het oostelijke deel van deelloccatie 2 (bebouwing) geven vanuit de Wet bodembescherming wel aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, vanwege de aangetroffen verontreiniging met asbest. Indien dit deel van deelloccatie 2 wordt meegenomen in de toekomstige plannen voor nieuwbouw dient vervolgonderzoek uitsluitend te geven over de mate en omvang van het geval en de aanwezigheid van risico's.

Voor genoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Voorwaardelijke verplichting

Om bovenstaande redenen is in de regels ter plaatse van het oostelijk deel van deellocatie 2 voor de bestemming Wonen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Woningen mogen op deze locatie pas gebouwd worden als de bodem in voldoende mate is onderzocht en als uit onderzoek blijkt dat de gronden geschikt zijn (gemaakt) voor wonen. Het onderzoeksrapport dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden gevoegd. Indien niet aangetoond is dat het aspect bodem geen belemmering vormt, kan de vergunning niet worden verleend.

4.5 Externe veiligheid

In maart 2021 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. In deze paragraaf zijn dit onderzoek en de resultaten van dit onderzoek beschreven.

4.5.1 Toetsingskader

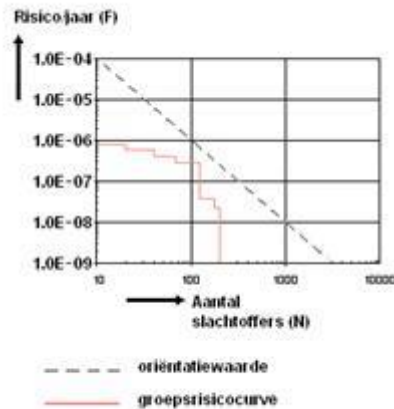
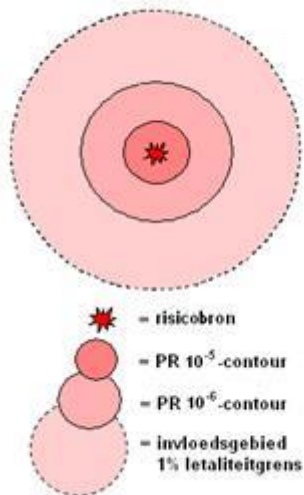
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het wettelijke kader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het huidige beleid voor transportmodaliteiten in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografie met oriëntatiewaarde voor transport

Verantwoordingsplicht

In het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen.[1] Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals hieronder weergegeven.

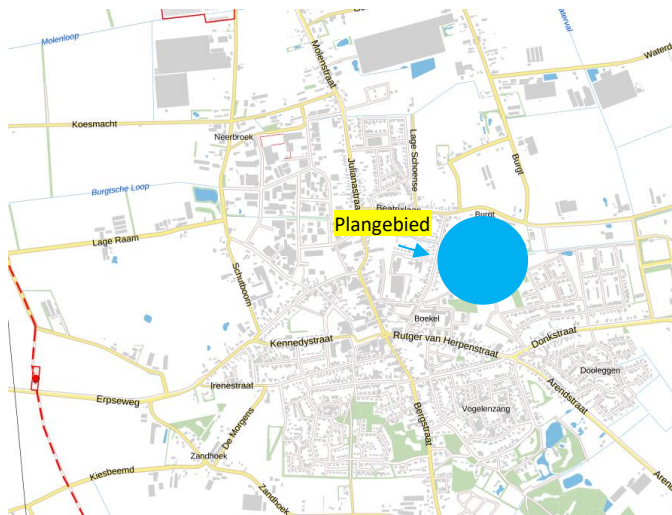
Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico

Toetsing

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is nagegaan of het plangebied zich binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen bevindt. Ook is geïnventariseerd of het plangebied zich nabij wegen bevindt waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden en of nabij het plangebied buisleidingen aanwezig zijn voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen. Op de afbeelding hieronder is de locatie van het plangebied op de risicokaart weergegeven.

[1] Het Bevt geeft aan dat met een beperkte verantwoording kan worden volstaan wanneer het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde (huidige en toekomstige situatie) of wanneer het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde tevens niet wordt overschreden.



Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat in de omgeving van het initiatief geen risicovolle activiteiten voorkomen. Ook is gebleken dat nabij het plangebied geen transportroutes voorkomen die een aandachtspunt en/of een knelpunt vormen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Verder komen in de omgeving van het plangebied ook geen buisleidingen voor waarin (aard)gas/ brandbare vloeistoffen vervoerd worden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai

Door Arcadis is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn dit onderzoek en de resultaten van dit onderzoek beschreven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage K bij de toelichting.

Met het akoestisch onderzoek is in beeld gebracht wat de geluidinvloed is vanwege omliggende wegen. Daarnaast is de in beeld gebrachte geluidinvloed getoetst aan de kaders die volgen uit de Wet geluidhinder. Met behulp van het geluidrekenmodel is op alle beoordelingspunten en met geluidcontouren de geluidbelasting vanwege de meegenomen wegen voor het richtjaar 2031 berekend.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege omliggende gezoneerde wegen (Burgt/Zijp incl. de 30 km/uur weg Beatrixlaan) hoogstens 55 dB L_{den} bedraagt inclusief aftrek ex art. 110g Wgh op de randen van de bouwvlakken. Er dient in ieder geval rekenschap te worden gehouden met een dusdanige afstand tot de weg (Burgt) dat daarmee een geluidbelasting op de nieuwe woningen van ten hoogste 53 dB (inclusief aftrek en voor richtjaar 2031) wordt bereikt (hoogstens 7m). Dit kan door het opnemen van een bouwvlak of voorwaardelijke beperking in het bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan is ervoor gekozen om een bouwvlak op te nemen. Hiermee is de dichtstbijzijnde gelegen beoogde woning geheel in de 48 dB contour gesitueerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect akoestiek geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling en dat geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd.

4.7 Luchtkwaliteit

In maart 2021 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een onderzoek uitgevoerd naar Luchtkwaliteit. In deze paragraaf zijn dit onderzoek en de resultaten van dit onderzoek beschreven.

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden. De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Niet in betekende mate

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1.500 woningen.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal 200 woningen. Op basis van de NIBM tool wordt gesteld dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Op grond van deze constatering kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), gekeken naar de (huidige situatie van de) luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen zijn de Rutger van Herpenstraat en de Donkstraat ten zuiden van het plangebied. Op de onderstaande figuren 18, 19, 20 en 21) zijn de concentraties over 2020 van fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) weergegeven. Uit de NSL monitoringstool

blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde grenswaarde van 25 en 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1509
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,02
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,23
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitkomst NIBM-tool: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Natuurtoets

De Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland

De gemeente Boekel is voornemens om ten Boekel 'De Burgt' 600 woningen, gefaseerd te realiseren. In de eerste fase gaat het om circa 275 woningen. Het tweede deel (fase 1b) van fase 1 wordt mogelijk gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan. Het plan kan worden uitgevoerd als duidelijk is dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland. Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop. Dit wordt gedaan op basis van een Natuurtoets. Antea Group heeft in opdracht van de Gemeente Boekel de Natuurtoets opgesteld in 2019. De Natuurtoets is opgenomen als bijlage F van de toelichting.

Conclusies: Beschermde gebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of N2000-gebieden) voor binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing. Zie ook de tabel 'Overzicht conclusies en vervolgstappen gebiedsbescherming'.

	Natura 2000	NNN
Aanwezig binnen de invloedssfeer?	Nee	Nee
Effecten?	Nee	Nee
Vereiste vervolgstappen aan de orde?	Nee	Nee
Is het plan uitvoerbaar in het kader van de gebiedsbescherming?	Ja	Ja

Overzicht conclusies en vervolgstappen gebiedsbescherming (bron: Antea Group, 2019)

Conclusies: Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Vogels – huismus, steenuil, kerkuil en roofvogels;
- Zoogdieren – eekhoorn, vleermuizen en marterachtigen;
- Amfibieën – alpenwatersalamander.
- Algemene broedvogels.

In onderstaande tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Vervolgstappen
Vogels met een jaar-rond beschermd nest Huisumus	Huisumussen zijn waargenomen nabij de woningen in het plangebied.	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer verblijfplaatsen en essentieel leefgebied wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens kennisdocument BIJ12.
Vogels met een jaar-rond beschermd nest Steenuil/kerkuil	Biotoop is geschikt en mogelijk zijn nesten aanwezig.	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer verblijfplaatsen en essentieel leefgebied wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens kennisdocument BIJ12.
Vogels met een jaar-rond beschermd nest Roofvogels	Mogelijk zijn nesten aanwezig in de afgelegen bosschages.	Nog onduidelijk*	Nee, tenzij nesten aanwezig zijn en deze door het voornemen worden verstoord of aangetast.	Nestcontrole indien bomen en bosschages verwijderd dienen te worden.
Algemene broedvogels	Zeer waarschijnlijk	Nee, tenzij gewerkt wordt in het broedseizoen.	Nee	Werken buiten broedseizoen of werkgebieden ongeschikt maken.
Zoogdieren Eekhoorn	Mogelijk komen eekhoorns in het plangebied voor.	Nog onduidelijk*	Gewerkt mag worden volgens een goedgekeurde gedragscode.	Nestcontrole indien bomen en bosschages verwijderd dienen te worden.
Zoogdieren Vleermuizen	Zeer waarschijnlijk. Oude bebouwing, boomholtes, beschutte groenzones en lijnvormige elementen aanwezig in het plangebied.	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer verblijfplaatsen en essentieel leefgebied wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens het vleermuisprotocol 2017
Zoogdieren Marterachtigen	Mogelijk/ waarschijnlijk	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer verblijfplaatsen en essentieel leefgebied wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens handreiking kleine marters.
Amfibieën Alpenwatersalamander	Mogelijk	Nog onduidelijk*	Ja, wanneer voortplantingswater of essentieel landbiotoop wordt aangetast.	Nader onderzoek volgens soort-inventarisatieprotocol

* Er wordt uitgegaan van een overtreding.

Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming (bron: Antea Group, 2019)

4.8.2 Nader onderzoek beschermde soorten

Uit de natuurtoets die door Antea Group is opgesteld in 2019 (zie 4.8.1 en bijlage F) blijkt dat voor het plangebied een nader onderzoek naar het voor komen van verschillende beschermde soorten in het plangebied nodig is. Het gaat om de volgende soorten:

- Eekhoorn;
- Steenuil;
- Kerkuil;

- Ransuil;
- Huismus;
- Overige jaarrond beschermde nesten (o.a. Buizerd);
- Amfibieënonderzoek;
- Kleine marters (wezel, hermelijn en bunzing);
- Vleermuizen.

Dit onderzoek, Nader onderzoek beschermde soorten, Boekel de Burgt, fase 1b, is uitgevoerd door Antea Group. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage N bij de toelichting.

Onderstaand is een overzicht gegeven van de resultaten en de conclusies van het nader onderzoek.

Diersoort	Essentiële functies in het plangebied?	Ontheffing noodzakelijk?	Mitigatie /compensatie	Overige
Eekhoorn	Ja	Nee	Nee	
Steenuil	Ja	Ja	Ja	Er zijn al kasten ter mitigatie opgehangen
Kerkuil	Nee	Nee	Nee	Kast ongeschikt maken of verplaatsen
Ransuil	Nee	Nee	Nee	
Huisemus	Ja	Nee	Nee	
Overige jaarrond beschermde nesten (o.a. Buizerd)	Nee, maar wel binnen verstoringsafstand	Ja	Mogelijk, iig afstemmen werkplanning op nestlocatie	
Amfibieënonderzoek	Deel niet, ander deel onbekend*	Mogelijk	Mogelijk	
Kleine marters	Nee	Nee	Nee	
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	

Overzicht conclusies per diersoort/kasten in het plangebied (bron: Antea Group, 2021)

Conclusie

Uit het nader onderzoek is gebleken dat voor de steenuil en de sperwer een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Voor beide soorten zal een ontheffing worden aangevraagd. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek is gebleken dat de benodigde ontheffing verkregen zal kunnen worden.

4.9 Stikstof

In oktober 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een onderzoek naar het aspect stikstof in relatie tot de ontwikkeling van Burgt fase 1b uitgevoerd. De notitie van dit onderzoek is opgenomen als bijlage G van de toelichting.

Achtergrond

Binnen de EU worden de belangrijkste leefgebieden van de meest bedreigde en waardevolle soorten en habitattypen aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze Natura 2000-gebieden moeten samen een Europees ecologisch netwerk vormen om de achteruitgang van de biodiversiteit te keren. De juridische basis voor dit netwerk zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, die in Nederland zijn doorvertaald in de Wet natuurbescherming (Wnb). Per gebied worden voor de soorten en habitattypen instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Dit kunnen behouds- of uitbreidings- /verbeteringsdoelstellingen zijn. Het is verplicht om plannen en projecten te beoordelen op de gevolgen voor deze instandhoudingsdoelstellingen. Voor projecten geldt een vergunningsplicht als het project een verslechterend of significant verstorend effect kan hebben op een Natura 2000-gebied (art. 2.7 lid 2, Wnb). Bij vaststelling van plannen moet het bevoegd gezag rekening houden met de gevolgen van het plan voor Natura 2000-gebieden (art. 2.7 lid 1, Wnb).

Vóór 29 mei 2019 kon de passende beoordeling bij het PAS (Programma Aanpak Stikstof) als basis voor toestemming van plannen of projecten worden gebruikt. Na de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is dit niet langer mogelijk. Concreet betekent dit dat voor elk plan met mogelijk significante gevolgen voor een Natura-2000 gebied weer een afzonderlijke natuurtoets moet worden uitgevoerd. Of er vervolgens toestemming voor het plan kan worden verleend, is afhankelijk van de uitkomst van de natuurtoets. Voorliggende memo geeft de uitgangspunten en resultaten weer van de stikstofberekening, waarbij onderzocht is of er ten gevolge van het plan sprake is van significant negatieve effecten op een/meerdere Natura-2000 gebied(en).

Uitgangspunt

Om de eventuele stikstofdepositie van voorliggende ontwikkeling op een natura 2000-gebied te bepalen, is een berekening uitgevoerd. Aangezien de stikstofemissie in de realisatiefase en de gebruiksfase op verschillende momenten plaatsvinden (eerst realiseren, dan gebruiken) is voor de realisatiefase gekozen voor het rekenjaar 2021. Voor de gebruiksfase is tevens 2021 als rekenjaar gehanteerd. Uitgangspunt is dat alle 220 woningen aardgasloos worden opgeleverd. Ten behoeve van de berekeningen is gebruikgemaakt van de meest recente versie van AERIUS Calculator (2020).

Conclusie

Omdat er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden kan worden gesteld dat significant negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie zijn uitgesloten. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming dan ook niet in de weg.

4.10 Watertoets

In juli 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Boekel een toelichting op de watertoets inclusief een waterparagraaf opgesteld. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage H van de toelichting. Als onderzoeksgebied voor de watertoets is de hele 1^e fase van De Burgt genomen. Voorliggend bestemmingsplan maakt het noordelijk deel van het onderzoeksgebied mogelijk.

4.10.1 Aanleiding

De gemeente Boekel is voornemens het gebied ten noordoosten van Boekel rondom de Peelrandbreuk te herinrichten. Het betreft de realisatie van een groene woonwijk waarbij de Peelrandbreuk centraal staat. Naast woningen zal ook de peelrandbreuk naar voren gebracht worden met een park langs de breuk en de realisatie van wijkwater.

4.10.2 Locatie

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Boekel, tussen de wegen Burgt, Bernhardstraat, Burgtstraat en tussen de Burgt en Lage Schoense. Ten oosten van het plangebied staan losstaande woningen en achterliggend een basisschool. Ten zuidoosten van het plangebied staat een appartementencomplex en ten zuidoosten staan voornamelijk rijtjeshuizen en tweeonder-een-kap woningen. Ten oosten en noorden van het plangebied liggen voornamelijk akkerlanden met een aantal boerderijen.



Het plangebied van fase 1 (fase 1a en 1b) is weergegeven binnen het rode kader, het plangebied van fase 1a is weergegeven binnen het gele kader

4.10.3 Huidige situatie

Bodem

In de huidige situatie bevindt het maaiveld zich gemiddeld rond de NAP +16,7 m aan de westzijde van de Peelrandbreuk en loopt het maaiveld van NAP +17,3 naar +18,8 m op in oostelijke richting aan de oostzijde van de Peelrandbreuk. De bodem bestaat voornamelijk uit goed doorlatende zandgronden.

Grondwater

Het grondwater binnen het plangebied ligt meer dan 1 meter onder maaiveld met uitzondering voor het gebied rond de Burgtsche Loop waar hogere grondwaterstanden aangetroffen kunnen worden. De grondwaterstanden fluctueren met ca. 6-70 cm. Het grondwater bij de Peelrandbreuk wordt sterk beïnvloed door de Peelrandbreuk. Aan de oostzijde vindt opstuwung plaats waardoor ca. 2-3 meter hogere grondwaterstanden worden aangetroffen. Hier moet voldoende rekening mee gehouden worden.

Oppervlaktewater

Op de legger oppervlaktewater van waterschap Aa en Maas is watergang met beschermingszone aangegeven. Deze beschermingszone is 5 meter breed aan weerszijden, gemeten vanaf de insteek van de watergang. Binnen het plangebied bevinden zich in deze waterloop een duiker en een stuw. In de huidige situatie is het plangebied niet aangesloten aan het vuil- en hemelwaterstelsel. De planlocaties bevinden zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen.

4.10.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt huidige landbouwgebied heringericht tot een woonwijk waarbij de Peelrandbreuk centraal staat. In fase 1 worden er circa 277 woningen gerealiseerd met een oppervlak van 76.410 m². Binnen fase 1a worden maximaal 52 woningen gerealiseerd. In fase 1a is sprake van een totaal verhard oppervlak van maximaal 9.650 m². Naast woningbouw zal er ook aandacht besteed worden aan het zichtbaar maken van de Peelrandbreuk. Hierbij zal het wistwater zichtbaar gemaakt worden in de afwatering langs de Peelrandbreuk; een Peelrandpark van 10-20 m breed opgericht worden langs de Peelrandbreuk; bosschages aangebracht aan de westzijde van de Peelrandbreuk en zullen er terrassen opgesteld worden aan de oostzijde van de Peelrandbreuk.

Grondwater

Wijstgrond gebieden

Volgens het beleid van het waterschap Aa en Maas is het plangebied niet gelegen in een Wijstgrondgebied. Voor werkzaamheden binnen het plangebied zijn geen regulaties omtrent bescherming van wijstgronden. Zodra het plangebied ingericht wordt tot wijstgrond zal deze onder de beschermde gebieden van de Keur vallen.

Watersysteem

De nieuw te realiseren woningen en GEO-park komen langs de beschermingszone van een oppervlaktewater te liggen. Deze watergang is in de legger oppervlaktewateren opgenomen als A-watergang. Voor dit type watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter breed aan weerszijden, gemeten vanaf de insteek van de watergang. Wanneer er wijzigingen in deze beschermingszone worden aangebracht, geldt een vergunningplicht.

Vuil- en hemelwater

Toename verhard oppervlak

Conform het rioleringsplan van gemeente Boekel moet de opdrachtgever een vergunning aanvragen bij waterschap Aa en Maas vanwege een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak. Conform het beleid van de gemeente Boekel moet de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hierbij moet het vuilwater naar de rioolwaterzuivering worden geleid en het hemelwater naar een hemelwaterriool, waterberging of oppervlaktewater. Een compensatie van 60 mm voor de herinrichting van het plangebied met een toename van 76.410 m² aan verhard oppervlak resulteert in een berging van 4.590 m³ hemelwater. Voor fase 1a geldt op basis van deze compensatieplicht (toename van verhard oppervlak van 9.650 m²) een berging van 579 m³. Ter compensatie van het verhard oppervlak moet er gekeken worden naar de invulling van de hemelwaterafvoer en waterberging binnen het plangebied. Bij infiltratie moet aan beide kanten van de Peelrandbreuk in verhouding geïnfiltrerd worden. Infiltreren op de peelrandbreuk is afgeraden. Verder wordt waterberging door middel van groen daken worden niet als compensatie voor verhard oppervlak beschouwd door het Waterschap. Er zijn verschillende manieren om water te berging in verharde gebieden volgens de trits: vasthouden – bergen – afvoeren.

Vasthouden

Om het water binnen het gebied vast te houden kan hemelwater worden geïnfiltrerd in de bodem. Hiervoor kunnen wadi's worden ingericht.

Bergen

Naast het vasthouden van water kan water ook worden geborgen binnen het gebied om vervolgens vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater of alsnog te infiltreren in de bodem. Hieronder zijn enkele voorbeelden van bergingsopties weergegeven:

- Waterplein: het vasthouden van water door de aanleg van een waterplein, een verdiept plein dat tijdelijk (bij extreme neerslagsituaties) inundeert en daarmee water vasthoudt. Daarnaast kan gekozen worden om onder het plein kratten te plaatsen, waardoor water onder het plein kan worden vastgehouden;
- Waterkelder: het vasthouden van water in een waterkelder, waarbij het water tijdens extreme neerslagsituaties kan worden opgeslagen in een kelder en vertraagd kan worden afgevoerd richting oppervlaktewater.

Bij de particuliere percelen en woningen wordt via een voorwaardelijke verplichting in de planregels ervoor gezorgd dat de bergingsopgave op het eigen perceel opgelost wordt. Daardoor hoeft dit niet in de openbare ruimte opgelost te worden.

De bergingsopgave van het openbaar gebied kan in de onbebouwde zone in het oosten en in het midden opgelost worden. Voor een eventuele overstort kan worden aangesloten bij de bestaande wadi's van naastgelegen woonwijk De Donk.

Vuilwater

Wat betreft de afvalwaterafvoer geldt dat dit voor fase 1a kan worden gekoppeld aan de huidige omliggende afvalwaterriolering. Voor het overige deel van fase 1 zal, voorafgaand aan de vaststelling van dat bestemmingsplan, nagegaan worden of dit daar ook mogelijk is

Waterkwaliteit

Wanneer afstromend hemelwater vanaf bebouwing waarbij gebruik gemaakt is van uitlopende materialen of van wegen met veel verkeersbewegingen wordt geïnfiltreerd in de bodem of direct wordt geloosd op oppervlaktewater, dienen zuiverende maatregelen worden getroffen. Hierbij kan gedacht worden aan een olieafscheider of een humusrijke bodempassage die het water zuivert.

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet in of rondom een waterkering of de beschermingszone daarvan. Om deze reden zijn er geen effecten op de waterveiligheid.

4.11 Agrarische geurhinder

Door Pouderoyen Tonnaer is in maart 2021 een memo opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan De Burgt, fase 1b. De memo gaat in op de geurbelasting uit stallen van omliggende veehouderijen in het plangebied. De volledige memo is opgenomen als bijlage I van de toelichting.

Voor het vast te stellen bestemmingsplan voor fase 1b is het van belang te onderbouwen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatste van de beoogde ontwikkeling (toets op een goede ruimtelijke ordening o.b.v. van de kans op hinder vanwege geur uit stallen van de omliggende veehouderijen) en dat de rechten van de omliggende veehouders voldoende gerespecteerd worden (de zogenaamde toets om de omgekeerde werking).

Toets aanvaardbaar woon- en leefklimaat

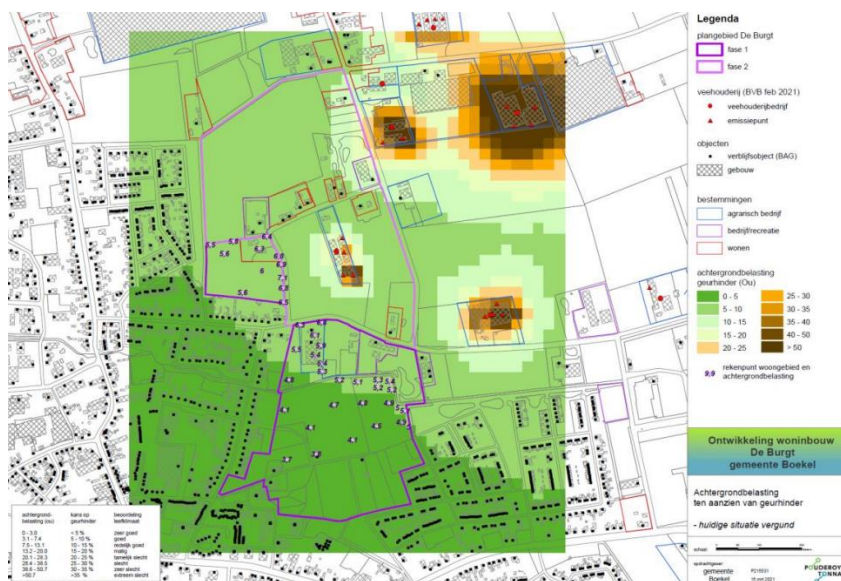
Het is aan een gemeente om een afweging te maken over de geaccepteerde geurhinder. Bij de beoordeling van de vraag of er bij de realisatie van een nieuw voor geurhinder gevoelig object sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is een afweging met betrekking tot de hoogte van de geurbelasting (en de daarmee samenhangende kans op hinder) in relatie tot de aard van het gebruik van belang. Ook de te verwachten ontwikkeling van

de geurbelasting dient hierbij betrokken te worden. In het algemeen geldt dat een gemeente(raad) de nodige beleidsvrijheid heeft bij die afweging, mits die voldoende onderbouwd is. De gemeente Boekel heeft geen beleidsregel o.i.d. vastgesteld waarin is ingegaan op de wijze waarop de achtergrondbelasting (dus de geurbelasting van meerdere veehouderijen samen) beoordeeld moet worden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. De gemeenteraad kan de afweging maken in het kader van de onderhavige bestemmingsplan procedure. In het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de besluitvorming over de gemeentelijke geurverordening van Boekel in 2012 (gebiedsvisie t.b.v. de geurverordening) zijn de volgende waarden opgenomen om de achtergrondbelasting (dus cumulatieve geurbelasting) te beoordelen, in het kader van de beoordeling van de milieukwaliteit voor woonkernen en het buitengebied.

Type gebied	Streefwaarde	Maximale waarde
Woonkernen, zoals Boekel	6 Ou cumulatief	10 Ou cumulatief
Zoek- en plangebied wonen, Zoals plangebied fase 1b	10 Ou cumulatief	14 Ou cumulatief

Overzicht met gehanteerde gebiedsindeling, streefwaarden met geurklassen en geurhinderniveaus met kwaliteit van het woon- en leefklimaat (Gebiedsvisie Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Boekel, RMB en SRE, 28 november 2012)

De gemeenteraad heeft deze toetswaarden niet in een beleidsregel o.i.d. bekrachtigd, maar deze zijn wel als leidraad voor de beoordeling van de achtergrondbelasting in dit onderzoek gehanteerd. In onderstaande kaarten is de volgens de wettelijk voorgeschreven methode berekende achtergrondbelasting weergegeven op basis van de huidige vergunde situatie en de achtergrondbelasting.



Achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting) op basis van vergunde dierplaatsen en stalsystemen van veehouderijen in de omgeving van het plangebied, woningbouwontwikkeling de Burt, Bron: Pouderoyen Tonnaer, 2021

Uit bovenstaande kaart blijkt dat in het plangebied De Burt fase 1b de achtergrondbelasting op basis van de vergunde rechten van veehouderijen overal lager is dan de streefwaarde van 10 Ou zoals genoemd in de geurgebiedsvisie uit 2012. Dit is nader in beeld gebracht in onderstaande kaart, waarin de achtergrondbelasting op een aantal rekenpunten is weergegeven, geprojecteerd op de verbeelding van het concept ontwerp bestemmingsplan De Burt fase 1b.



Achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting) op basis van vergunde dierplaatsen en stalsystemen van veehouderijen in de omgeving van het plangebied, berekend voor diverse rekenpunten geprojecteerd t.o.v. de verbeelding van het concept ontwerp bestemmingsplanfase 1b, Bron: Pouderoyen Tonnaer, 2021

De berekende achtergrondbelasting op de rekenpunten die samenvallen met de randen van de nieuwe woongebieden ligt tussen 3,7 Ou en 7,1 Ou.

Een toename van de geurbelasting ter plaatste van het plangebied door groei en toename van de geuremissie en geurimmissie van de omliggende intensieve veehouderijen is niet te verwachten:

- Omdat de geurbelasting van de intensieve veehouderijen ten noorden van het plangebied op een aantal adressen hoger is dan de geurnorm;
- Vanwege het geuremissieplafond zoals dat in het bestemmingsplan buitengebied omgevingsplan van de gemeente Boekel is opgenomen;
- De regels voor veehouderijen zoals opgenomen in de provinciale (interim) omgevingsverordening (toets op cumulatieve geurbelasting bij ruimtelijke ontwikkeling van veehouderijen).

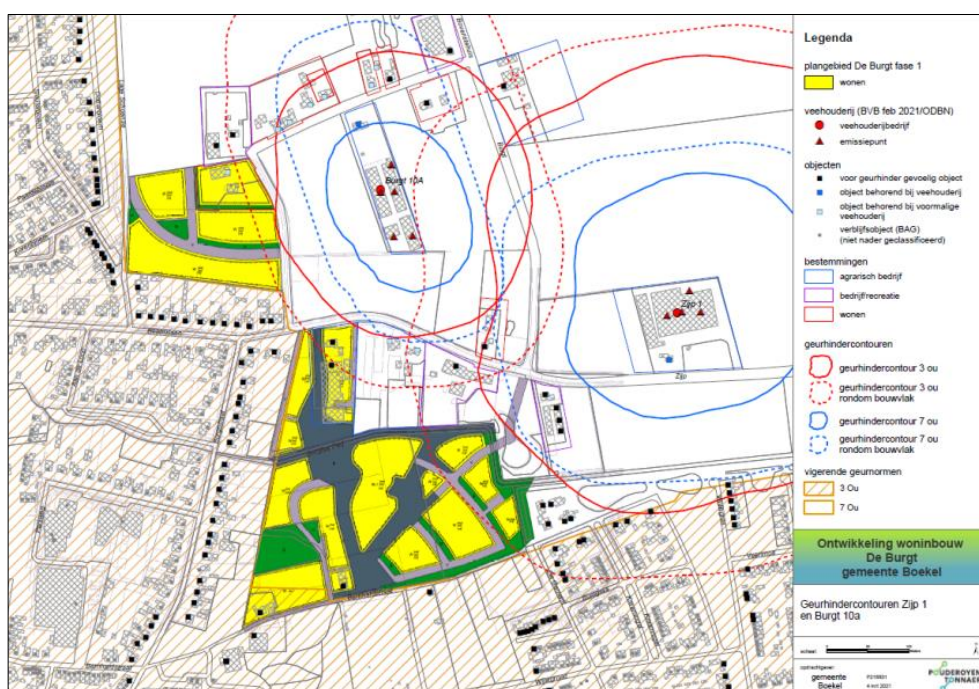
Hierdoor zal een eventuele uitbreiding van veehouderijen in de omgeving van het plangebied gepaard moeten gaan met een afname van de geurbelasting. Daarnaast kunnen eisen t.a.v. de maximale ammoniakemissie per dierplaats op basis van de landelijke en provinciale regelgeving of andere regelgeving eisen er toe leiden dat stallen gemoderniseerd moeten worden en de geurbelasting uit stallen van veehouderijen in en rondom Boekel zal afnemen. De achtergrondbelasting vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is – en blijft sprake van een aanvaardbaar c.q. goed woon- en leefklimaat.

Toets omgekeerde werking

Vaste jurisprudentie bij ruimtelijke besluiten is dat door de nieuwe bestemmingen er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de omliggende veehouderijen. In beginsel dient bij het bepalen van de rechten het agrarische bouwblok als uitgangspunt voor het meten van de geurbelasting contouren te worden genomen. Dit omdat veehouderijen rechten hebben om hun emissiepunten te verschuiven binnen het vastgestelde bouwblok (de zogenaamde ‘vergunde rechten’).

Het kan echter ook zo zijn dat het bedrijf zijn bouwblok niet in zijn geheel kan benutten voor de vestiging of verplaatsing van emissiepunten, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van al bestaande geurgevoelige objecten. Uit de jurisprudentie blijkt dat men dan mag uitgaan van de grens van de bebouwing, een te benutten deel van het bouwblok of een bestaand emissiepunt. Uitgaande van de vergunde rechten van een veehouderij, de geurnorm(en), het agrarisch bouwblok en de ligging van de stallen en al bestaande voor geurhinder gevoelige objecten, kan bepaald worden of de realisatie van een nieuw voor geurhinder gevoelig object leidt tot een aantasting van de rechten: ligt de nieuwe bestemming binnen de geurcontour en zijn er geen andere bestaande geurgevoelige objecten die op kortere afstand liggen?

In onderstaande kaart is de voorgegrondbelasting van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied voor fase 1b weergegeven. Het betreft de veehouderijen gelegen aan Zijp 1 en Burgt 10a. Contouren van verder weg gelegen veehouderijen zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.



Geurcontouren veehouderijen Zijp 1 en Burgt 10a, bron: Pouderoyen Tonnaer

Ook met betrekking tot de veehouderij gelegen aan de Burgt 10a kan deze conclusie worden getrokken. Er is geen overlap is tussen het plangebied voor fase1b en de 7 Ou contour rondom het bouwblok van de veehouderij gelegen aan Burgt 10a. De voorgenomen ontwikkeling leidt dus niet tot een aantasting van de rechten van deze veehouderij.

De bestemmingsplanwijziging leidt niet tot aantasting van de bestaande rechten van de nabij gelegen veehouderijen.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot extra beperkingen voor de ontwikkeling van veehouderijen in de omgeving en ter plaatste van het plangebied is – en blijft er sprake van een aanvaardbaar tot goed woon- en leefklimaat. Geur uit stallen van omliggende veehouderijen vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12 Milieueffectrapportage

Door Antea is een Aanmeldnotitie (Vormvrije m.e.r.-beoordeling fase 1b) opgesteld ten behoeve van de planontwikkeling. In deze paragraaf is deze notitie beknopt beschreven. Deze volledige notitie is opgenomen als bijlage L bij de toelichting.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld ter onderbouwing van dat bestemmingsplan en heeft betrekking op de bouw van maximaal 200 woningen. Het plan is in strijd met de beheersverordening 'Kom Boekel' (vastgesteld 14 december 2017). Het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld om de bouw van de woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Conform de eisen van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage dient in het kader van deze procedure vanuit de Wet ruimtelijke ordening een zogenaamde "informele m.e.r.-beoordeling" te worden doorlopen waarin het bevoegde gezag (het college van B&W van de gemeente Boekel) moet besluiten of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

De aanmeldnotitie motiveert of er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en geeft het bevoegde gezag daarmee de milieu-informatie voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit. De aanmeldingsnotitie is gebaseerd op de gebieds- en milieuonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan.

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van maximaal 200 woningen, is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D11.2.

Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uitsnede uit het Besluit m.e.r. (Bron: Antea, Vormvrije m.e.r.-beoordeling fase 1b)

De voorgenomen ontwikkeling betreft de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van de bouw van parkeervoorzieningen), waarbij de activiteit (veel kleiner) is dan 100 hectare, (veel) minder dan 2.000 woningen omvat. De geldende drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. worden dus niet overschreden. De Wet milieubeheer schrijft voor dat ook in situaties waarin de drempelwaarde niet overschreden wordt, bekeken moet worden of er belangrijke negatieve effecten voor het milieu optreden die de uitvoering van een project-m.e.r. noodzakelijk maken. Dit wordt gedaan met behulp van deze informele m.e.r.-beoordeling.

Het uitgangspunt ("geest van de wet") van een m.e.r.-beoordeling is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij er sprake is van wezenlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

In de aanmeldnotitie wordt voor de relevante milieuaspecten onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze analyse is uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieueffecten worden verwacht. Er is geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlaktes en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik).

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' wordt gebruikt voor groenstroken en andere aanplanten binnen het plangebied die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Natuur

De bestemming 'Natuur' wordt gebruikt voor gebieden die aangemerkt zijn voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke waarden en eventueel een ecologische verbindingszone. De gronden worden eveneens gebruikt voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen, voet en fietspaden en speelvoorzieningen. Recreatie is enkel toegestaan in de vorm van extensieve recreatief medegebruik.

Bebouwing is binnen de bestemming 'Natuur' niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning hiervan afwijken en bijvoorbeeld de plaatsing van een speeltoestel toestaan mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangepast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de provincie en het Waterschap Aa en Maas

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschappelijk inrichtingsplan (sn-lip)' is gebruik van de gronden zoals beschreven is in de bestemmingsomschrijving pas toegestaan, mits het landschappelijk inrichtingsplan voor de Peelrandzone na afstemming met Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas wordt vastgesteld. De Gemeente Boekel is verplicht om, na afstemming en vaststelling van dit inrichtingsplan, dit inrichtingsplan volledig te realiseren en deze daarna te onderhouden en te behouden.

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming heeft betrekking op tuinen behorende bij woningen die gelegen zijn aan de bestemming Natuur. Bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, achterpaden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding zijn toegestaan.

Deze bestemming is gelegd op de gronden die grenzen aan de Peelrandzone. Deze Tuin-gebieden dienen als een 'zachte' overgang tussen openbare natuur en privéwoningen. Om te voorkomen dat hoge schuttingen of andere bouwwerken op of nabij de erfgrans geplaatst worden waardoor de verbinding wordt verstoord is op deze gronden de bestemming Tuin gelegd met een beperking in bouwmogelijkheden.

In deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m en voor overige bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerking-treding van dit plan. Hierdoor kan ter plaatse van de bestemming 'Tuin' niet vergunningsvrij

gebouwd worden.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen, wegen, voet en fietspaden en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, beeldende kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 7 Wonen

De bestemming 'Wonen' wordt gebruikt voor wonen. De gronden binnen deze bestemming zijn naast wonen ook bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, aan-huis-verbonden beroepen, wegen, voet en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

In de regels behorende bij deze bestemming is opgenomen dat voordat de bebouwing in gebruik genomen mag worden bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en gestapelde woningen per woning 1 parkeerplaats, en bij vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moet zijn en in stand moet worden gehouden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-wijstwoningen' geldt voor alle woningtypes dat per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden.

In dit artikel is ook een vergunningplicht opgenomen voor het aanbrengen van verharding indien het verhard oppervlak:

- bij een perceeloppervlakte van 100 - 150 m² meer bedraagt dan 60% van het perceeloppervlak;
- bij een perceeloppervlakte van 150 - 300 m² meer bedraagt dan 55% van het perceeloppervlak;
- bij een perceeloppervlakte van meer dan 300 m² meer bedraagt dan 50% van het perceeloppervlak.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er door een waterspecialist goedkeuring is gegeven en de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Artikel 8 Leiding - Riool

De dubbelbestemming Leiding – Riool waarborgt de goede instandhouding van de rioolleiding, die door het plangebied loopt.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen met betrekking tot 'Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen' en is opgenomen dat het verboden is om de gronden te gebruiken, of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel dat strijdig is met de bestemming.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de Algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - invloedszone Peelrandbreuk'. Behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming en behoud van de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van de Peelrandbreuk.

In de algemene aanduidingsregels zijn ook twee regels opgenomen die betrekking hebben op een grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied ligt deels buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Boekel en daarom verzoekt de Gemeente Boekel de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in het bestemmingsplan opgenomen door middel van twee gebiedsaanduidingen. De opgenomen gebiedsaanduidingen in het digitale plan zijn de basis voor het aanpassen van de kaart van de verordening. Op die manier sluiten het plan en een wijziging van de grenzen in de verordening naadloos op elkaar aan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 15 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hier maakt het aantonen van de economische uitvoerbaarheid deel van uit.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan (Artikel 6.12 lid 1 Wro en 6.12 lid 2a Wro) opgesteld worden bij nieuwe ontwikkelingen. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal van de grondexploitatie 'anderszins verzekerd' is. Dit is het geval wanneer de gemeente met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten of de grond in eigendom heeft.

In voorliggend plan heeft de gemeente overeenkomsten gesloten over de aankoop van de gronden. De gemeente zal de gronden uitgeven. De gemeente kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

7 Procedure

7.1 Omgevingsdialoog

Door de corona maatregelen was het helaas niet mogelijk om een fysieke omgevingsdialoog te houden. Als alternatief heeft de gemeente Boekel op 29 maart 2021 een digitale presentatie gegeven die live via YouTube te bekijken was. Directe omwonenden van het plangebied en leden van de klankbordgroep zijn actief uitgenodigd om deze digitale presentatie vanuit huis te volgen. Tijdens deze presentatie is het stedenbouwkundig plan toegelicht en is er een toelichting gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Ook had men de mogelijkheid om per SMS vragen te stellen, die aan het eind van de presentatie zijn beantwoord. De livestream is door ruim 100 mensen bekeken.

7.2 Ter inzagelegging voorontwerp

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel hebben in de collegevergadering van 23 maart 2021 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b' in officiële procedure te brengen. Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft daarmee de gelegenheid gekregen om schriftelijk en/of mondeling inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan in te sturen. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er drie inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk verklaard. In de Nota van Inspraak zijn de inspraakreacties geanonimiseerd en is op deze inspraakreacties gereageerd. De nota is opgenomen als bijlage M bij deze toelichting.

7.3 Terinzagelegging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk verklaard. In deze Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen geanonimiseerd, beschreven en beantwoord. De nota van zienswijzen is als bijlage O opgenomen bij deze toelichting.

7.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan zal op 15 december 2021 worden vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

