



BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN SCHUTBOOM FASE 2

Lagenbenadering Schutboom fase 2



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN SCHUTBOOM FASE 2

Lagenbenadering Schutboom fase 2



GEMEENTE BOEKEL



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

4 december 2023

Projectgegevens:

231204_BOE049_Bijlage I_Lagenbenadering-01

In de lagenbenadering van het plan Schutboom fase 2 is zowel inhoudelijk als qua opbouw aangesloten op de lagenbenadering die in opdracht van de Gemeente Boekel door AnteaGroup geschreven is voor de locatie Lage Raam (gelegen direct te noorden van de planlocatie).

Inhoudsopgave

1	Ontwikkeling in landelijk gebied	4
2	Diep	5
2.1	Lagenbenadering	5
2.1.1	Ondergrond	5
2.1.2	Netwerk	10
2.1.3	Cultuurhistorie, occupatie en landschap	13
2.2	Conclusie	16
3	Rond 18	
3.1	People	18
3.2	Planet	19
3.3	Profit	20
3.4	Conclusie	21
4	Breed	22
4.1	Regio	22
4.2	Gemeenteraad	22
4.3	Omgevingsdialoog	22
4.4	Conclusie	22

1 Ontwikkeling in landelijk gebied

Bij ontwikkelingen (toedeling van nieuwe functies) in het landelijk gebied wordt gebruik gemaakt van een gebiedsgerichte benadering, waarbij rekening wordt gehouden met effecten op andere aspecten en daarnaast toepassing gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bovenstaande is alleen mogelijk bij een evenwichtige toedeling van functies met goede omgevingskwaliteit. Dit is het geval indien sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, rekening is gehouden met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en de ontwikkeling daarnaast zorgt voor meerwaardecreatie.

De toets aan het beleid is uitgevoerd binnen het principe 'Diep, Rond en Breed'. Hierbinnen komen alle regels uit de verordening aan bod en worden getoetst.

2 Diep

Een 'diepe' manier van kijken: we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek, en naar (effecten in) de toekomst.

2.1 Lagenbenadering

De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

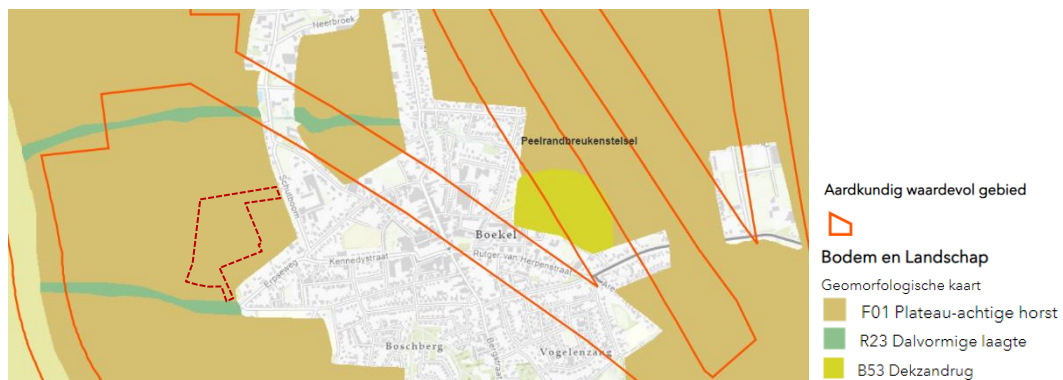
- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

Op basis van deze lagenbenadering dient onderbouwd te worden dat de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Boekel aanvaardbaar is. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

2.1.1 Ondergrond

Aardkundig waardevol gebied

De planlocatie is niet gelegen in gebied dat aangeduid is als 'aardkundig waardevol'.



Figuur 1.1 Geomorfologische kaart en aardkundig waardevol gebied (Kaartbank Brabant)

Geomorfologie

Het plangebied ligt in het zogenaamde zuidelijk (dek)zandgebied van Noord-Brabant en Limburg. Dit is een relatief vlak gebied dat nooit door landijs bedekt is geweest. Het reliëf binnen dit gebied wordt op hoofdlijnen bepaald door enkele grote tektonische breuken met daartussen grotere en kleinere beekdalen en dekzandlaagten en -ruggen met plaatselijk jonge stuifzanden. Het plangebied wordt doorsneden door de Peelrandbreuk. Deze in het landschap goed zichtbare breuklijn scheidt het tektonisch opheffingsgebied van het Peelblok in het noordoosten van de lager gelegen Roerdalslenk in het zuidwesten. Deze breuklijn is aardkundig waardevol.

Plangebied

Het plangebied ligt voor het grootste deel in een gebied met een geomorfologische ondergrond die bestaat uit plateau-achtige horst met rivierafzetting en dekzand aan de oppervlakte. Aan de zuidzijde van het plangebied, bij de aansluiting op de Erpseweg, ligt een strook 'dalvormige laagte', zonder veen.



Figuur 1.2 Bodemkaart (Kaartbank Brabant)

Bodem

De bodem in en rondom de kern Boekel kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën:

- Oude cultuurgronden (eerdgronden): Deze gronden komen voor rondom de kernen van Boekel, voornamelijk aan de noordwestzijde. Deze gronden zijn als akker opgehoogd met zand en mest. Hierdoor hebben ze een dikke humus houdende bovengrond verkregen en bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw.
- Zandgronden (voedselarme zandgronden): De voedselarme zandgronden betreffen de voormalige heidevelden die bij het invoeren van kunstmest in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw of zijn ingeplant met dennen, eiken of beuken.
- Beekdalgronden: Dit zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en kennen vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbodems ontwikkeld. Beekdalgronden worden vaak gebruikt als grond voor weide- en natuurontwikkeling.

Plangebied

De originele bodem bestaat, volgens de bodemkaart van Nederland, uit een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. In figuur 1.2 is een uitsnede van de bodemkaart van Nederland weergegeven. Uit de op de planlocatie uitgevoerde bodemonderzoeken⁵ blijkt de bodem tot de onderzochte dieptes voornamelijk te bestaan uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is tot ca. 0,8 m -mv bovendien zwak humeus. Lokaal zijn

in het bodemtraject van ca. 1,4 tot 2,2 m -mv dunne inschakelingen (dikte 10 tot 20 cm) van sterk zandige leemlaagjes waargenomen. De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn als bijlage B en C bij de toelichting van het bestemmingsplan Schutboom fase 2 opgenomen.

Archeologie

Door Econsultancy is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied.

Volgens de beleidskaart heeft het hele plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten van landbouwers en een middelhoge verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten van jagers en verzamelaars in een zone van 10 m aan weerszijden van de Kerkenloop zoals die is afgebeeld op de kaart van omstreeks 1900.

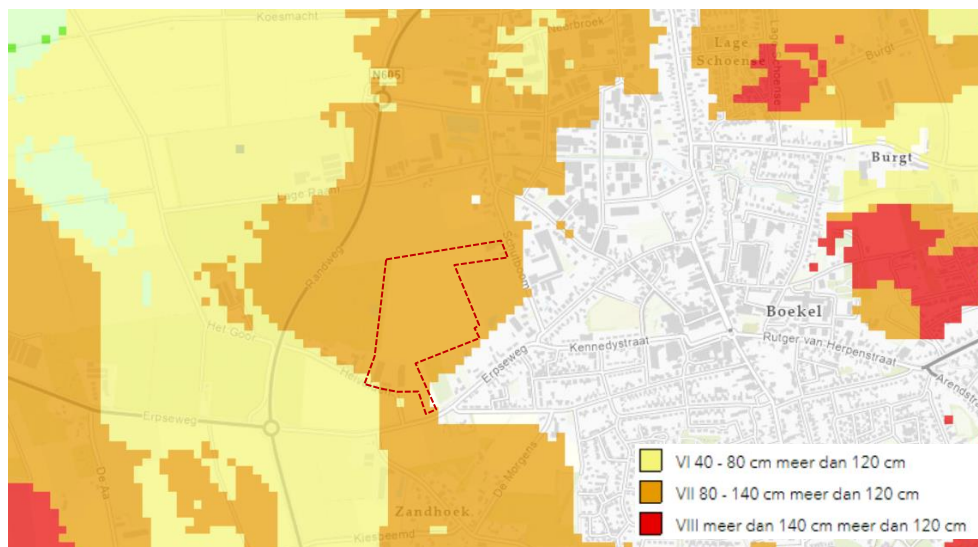
De verwachting op de beleidskaart is grotendeels afgeleid van de historische kaart van omstreeks 1900 en de bodemkaart de geomorfologische kaart en de grondwatertrappenkaart. Op de historische kaart maakt het plangebied onderdeel uit van groot akkercomplex. Dit insinueert dat het om oud landbouwgrond kan gaan. Daarbij komt dat er een enkeerdgrond op is gekarteerd en dat er een lage grondwaterstand is. Op basis van deze informatie zou een hoge verwachting terecht zijn.

Bij het bureauonderzoek bleek echter dat op de kaart van 1816 het niet om één groot akkergebied gaat, maar om veel kleine percelen. Het lijkt er heel sterk op dat we kijken naar een 18e eeuwse ontginning. De AHN laat ook geen verhoging zien ten opzichte van de gebieden ten zuiden en noorden van het plangebied. Daarbij komt dat alle in de direct aangrenzende plangebieden proefsleuvenonderzoeken nul sporen en nul vondsten hebben opgeleverd. De volgens het bureauonderzoek opgestelde verwachting is daarom laag voor alle perioden, behalve in een zone van 10 m aan weerszijden van de Kerkenloop, zoals die in 1900 is afgebeeld. Hier is de verwachting middelhoog voor jagers en verzamelaars.

Plangebied, resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat het sporenniveau, de top van de C-horizont intact aanwezig is in het plangebied. In 12 van de 56 boringen is zelfs nog de B-horizont waargenomen.

Dat het sporenniveau intact is, betekent niet dat er ook archeologische sporen en vondsten aanwezig zullen zijn. Conform de opgesteld archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van sporen en vondsten uit alle periodes laag, behalve rond de oude locatie van de Kerkenloop. Hier is de verwachting middelhoog voor jagers en verzamelaars. Echter, in deze zone is tijdens het booronderzoek geen beekdal aangetroffen en is er geen podzolprofiel aanwezig. Dat er geen beekdal is aangetroffen betekent dat de verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten van jagers en verzamelaars bijgesteld kan worden naar laag. Dat er geen podzolprofiel is aangetroffen betekent dat zelfs al zouden er resten van jagers en verzamelaars aanwezig zijn geweest, dat deze dan verstoord zouden zijn geraakt. Het uitgevoerde archeologische onderzoek is als bijlage A bij de toelichting van het bestemmingsplan Schutboom fase 2 opgenomen.



Figuur 1.3: Grondwatertrappenkaart (Kaartbank Brabant)

Grondwater

Het grondwaterregime in de bodem (fluctuatie van grondwaterstand door het jaar) kan worden aangeduid door middel van een aantal grondwatertrappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VIII).

In figuur 1.3 is een uitsnede van de grondwatertrappenkaart opgenomen. Rondom Boekel is sprake van droge gronden (categorie VI, VII en VIII). Meer ten westen van de kern Boekel komen de vochtigere gronden voor.

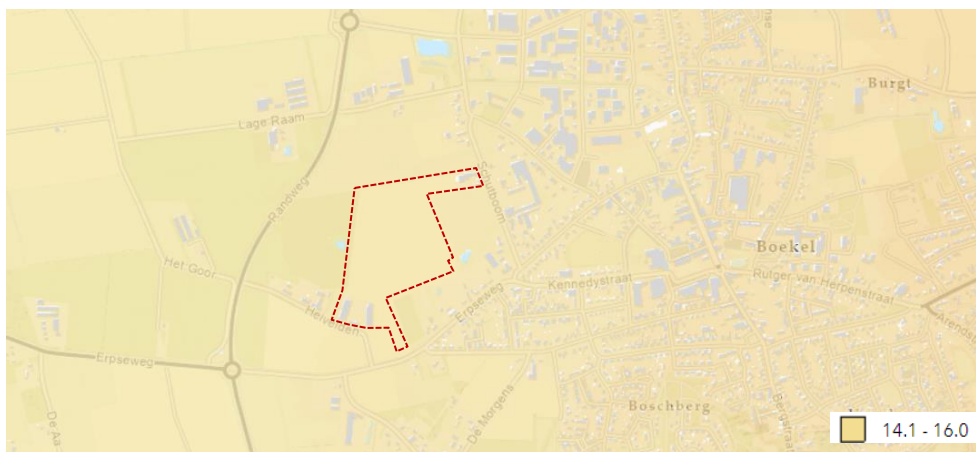
Plangebied

Het plangebied kan ook gezien worden als een droog gebied met een lage waterstand. Binnen het plangebied komt grondwatertrap VII voor. Dit houdt in dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 - 140 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 120 cm of meer onder maaiveld.

Ten behoeve van de op de planlocatie uitgevoerde bodemonderzoeken (zie bijlage B en C bij de toelichting van het bestemmingsplan Schutboom fase 2) zijn in het kader van de analyse en bemonstering van de grondwaterkwaliteit meerdere peilbuizen geplaatst. Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het oosten van de planlocatie is gelegen op 13,90 m +NAP en met het verhang in het grondwater in westelijke richting afloopt tot ca. 13,50 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ca. 0,80 tot 1,0 m -mv bevinden. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijzone.

Reliëf

Het plangebied kent historisch gezien een agrarisch gebruik. Tussen deze agrarische gronden werden watergangen aangelegd om het water af te voeren in de westelijke richting naar de lager gelegen gronden. Tussen de watergangen lagen de agrarische gronden, welke voorheen in kleine kavels waren verdeeld. In de periode van de ruilverkaveling is dit veranderd en zijn er grotere kavels ontstaan. Van origine is dan ook sprake van een natuurlijk reliëf in het landschap. Zowel de aanleg van de watergangen als de bewerking van de agrarische gronden zijn een minimale vorm van kunstmatig aangebracht reliëf.

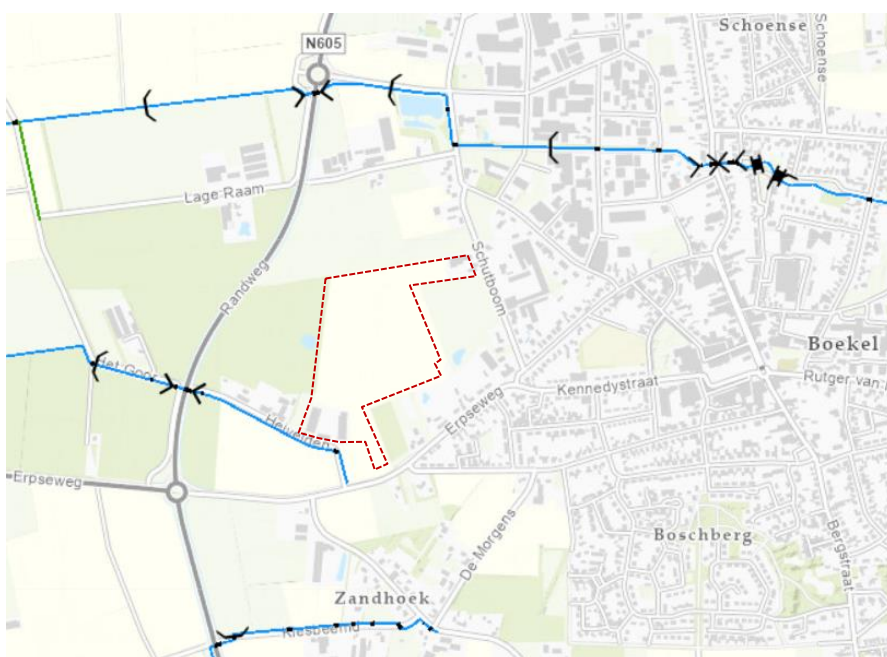


Figuur 1.4: AHN kaart (Kaartbank Brabant)

Er is sprake van zeer weinig hoogteverschil in het gebied. Het gehele plangebied heeft een hoogte van tussen de 14.0 en 16,0 meter. Het plangebied loopt historische gezien af in westelijke richting.

Oppervlakte water

Het gebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Maas. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn oost-west georiënteerde watergangen gelegen. De omgeving van Boekel valt binnen het waterschap Aa en Maas.



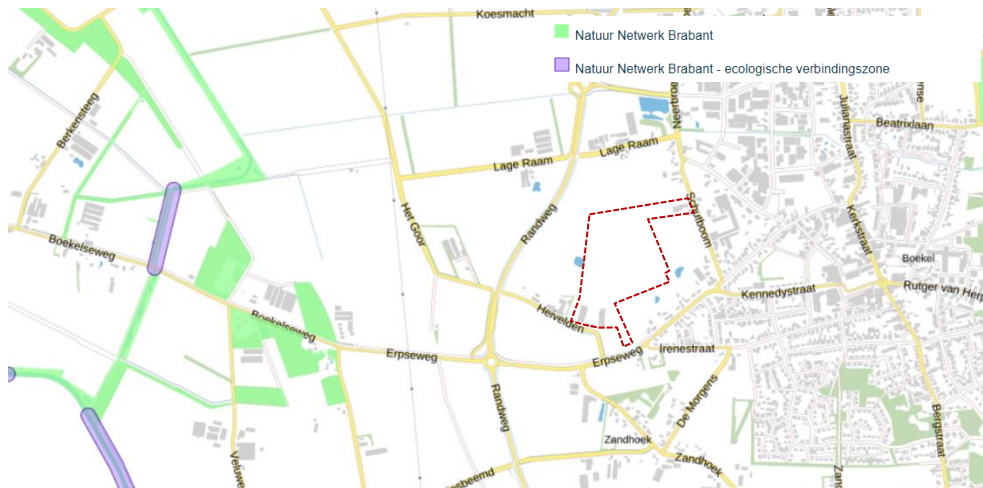
Figuur 1.5 Uitsnede legger waterschap Aa en Maas

In figuur 1.5 zijn de A-watergangen (blauw) weergegeven. Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen in het beheer bij het waterschap of waar een natuurdoelstelling op staat.

2.1.2 Netwerk

Natuur

Het plangebied is gelegen nabij het Natuurnetwerk Brabant. Ten westen van het plangebied liggen verschillende delen van het Natuurnetwerk Brabant, zo ook gedeelte dat is aangeduid als een ecologische verbindingszone.



Figuur 1.6 Uitsnede Interim Omgevingsverordening, themakaart natuur en stiltegebieden

In figuur 1.6 zijn de NNB gebieden weergegeven. Het grootste deel van het plangebied is in de huidige situatie onderhevig aan gebruik voor landbouw. Wanneer het plangebied bebouwd wordt verdwijnen de agrarische percelen. Hierdoor zal een deel van het leef- en foerageergebied voor eventuele diersoorten verdwijnen. Het huidige landgebruik gecombineerd met de omgevingsfactoren geeft een bepaalde vorm van verstoring (denk aan factoren als: zaaien, oogsten en grazen van vee). De aanwezige fauna is gewend aan deze storingsfactoren. In de nieuwe situatie zal ook sprake zijn van verstoring door aanwezigheid van bewoning.

Plangebied

In het planontwerp is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van het gebied. Er zal sprake zijn van een robuuste groene zone met wateropvang en groen aan de westzijde van het plan (zie bijlage H van de toelichting van het bestemmingsplan Schutboom, fase 2). De groene inpassing zorgt ervoor dat de andere natuurwaarden worden versterkt.

Voor de planlocatie is een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies opgenomen:

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

De plangebieden (de te slopen bebouwingen en de te bebouwen akkers) zijn niet geschikt bevonden/er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, kerk- en steenuil en gierzwaluw. Wel is er in de direct omgeving, binnen 200 m van het plangebied, een bewoonde nestkast van een steenuil aanwezig. Beoordeeld moet worden of de plannen een negatief effect hebben op de steenuil.

Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij de plangebieden niet aangetroffen.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwingen en het te bebouwen akker) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen en nestkasten aan bebouwingen, waaronder de spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en heesters welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Aanbevelingen/ natuur-inclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar ‘wat er niet is’, is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna na de bouw van de nieuwe woningen op de kavels. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen.

Zo kun je denken aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen en andere soorten is van alles te verkrijgen.

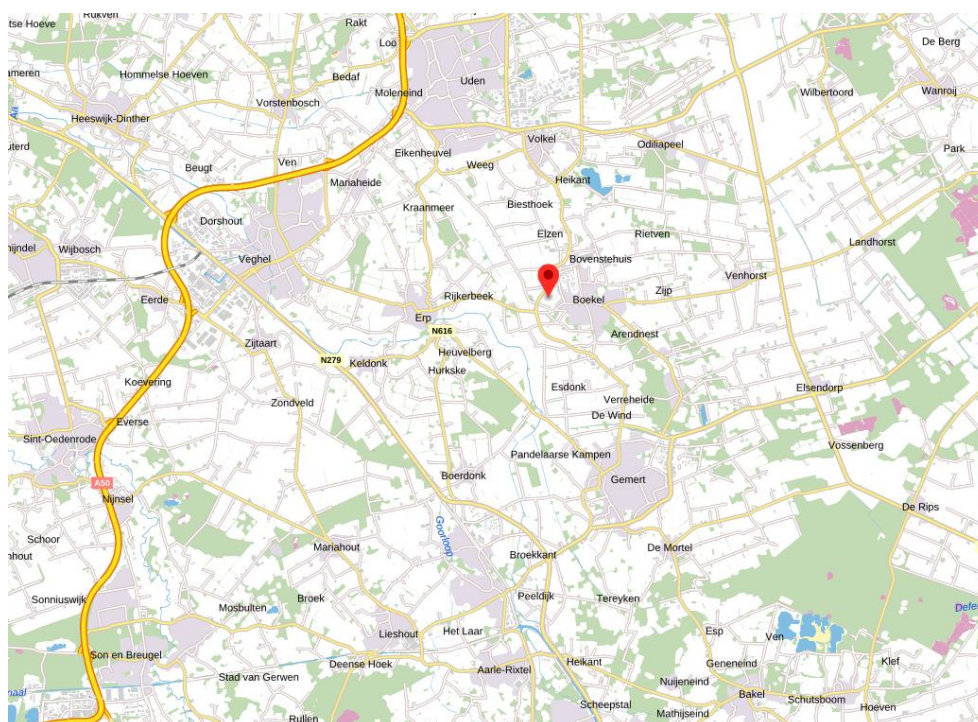
Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen, of ingebouwd worden in de gevel van de woning of tegen de bomen in de aangrenzende tuin.

Conclusie

Op basis van de quickscan is er aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van essentieel leefgebied van de steenuil binnen en nabij het plangebied. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd. De aanvullende informatie die uit dit onderzoek naar voren komt zal opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan Schutboom, fase 2.

Infrastructuur

Boekel is gelegen aan de provinciale weg N605, welke een verbinding vormt met onder andere de N264 welke aansluit op de A50. De aanwezige infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van Boekel.



Figuur 1.7: Ligging Boekel ten opzichte van het wegennet

Plangebied

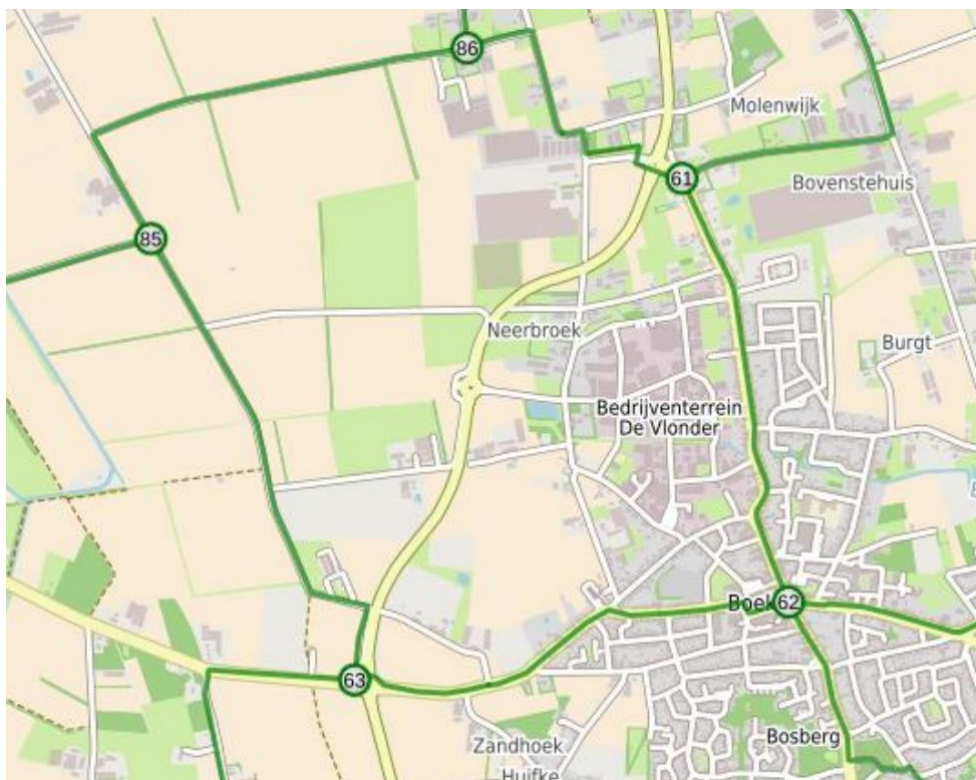
Middels een aansluiting op de Schutboom en een aansluiting op de Erpseweg zal het bestemmingsverkeer van Schutboom fase 1 en 2 ontsloten worden.

De Erpseweg sluit direct aan op de Randweg. De Schutboom sluit aan op de Randweg in noordelijke richting via de Neerbroek en de Vlonder. De Randweg ontsluit in noordelijke

richting naar Uden en de A50 en in zuidelijke richting naar Gemert.

Recreatie

De recreatieve waarden van Boekel worden hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid van fietsen wandelroutes. Binnen de gemeente Boekel zijn diverse fietsroutes mogelijk via het fietsknooppunten netwerk. Daarnaast zijn in de omgeving diverse wandelroutes, onder andere tussen Volkel en Boekel. Voor dagrecreatie, sport en horeca zijn verschillende faciliteiten aanwezig in de omgeving. Het betreft onder andere maneges, voetbalvelden en tennisbanen. Daarnaast zijn er verschillende eetcafés en restaurants in het buitengebied gevestigd.



Figuur 1.8: Uitsnede fietsknooppuntenkaart

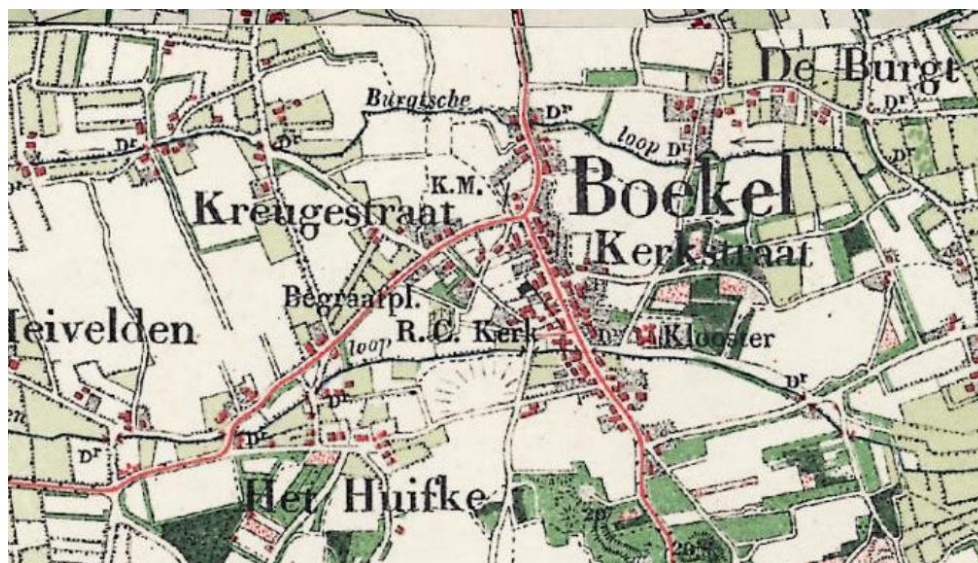
Plangebied

De recreatieve waarde van het plangebied is gering. Het gebruik van de gronden binnen het plangebied zijn voornamelijk agrarisch. Het gebied rondom het plangebied, voornamelijk het gebied ten westen ervan, is geschikt om van de rust en de natuur te genieten. Het is een zeer open en onbebouwd gebied.

2.1.3 Cultuurhistorie, occupatie en landschap

1900

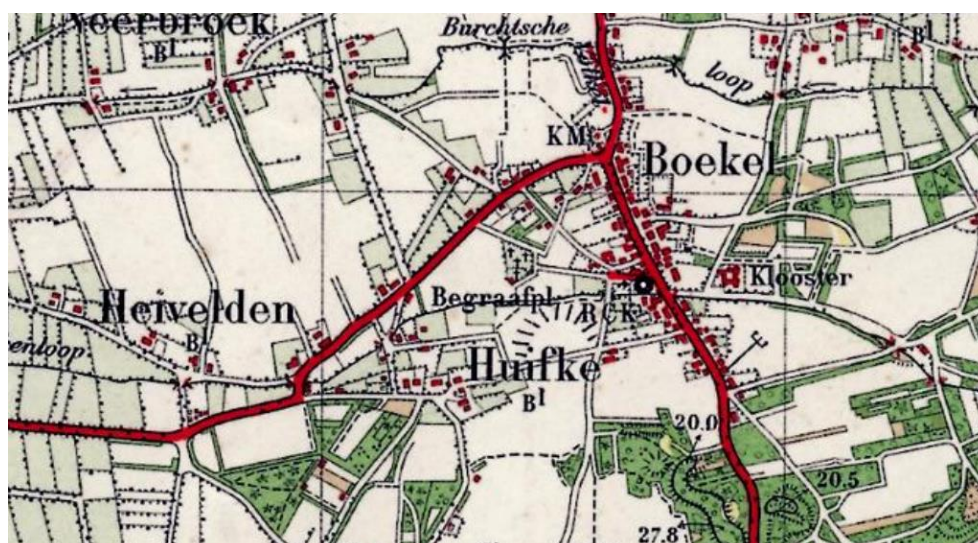
Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat Boekel omstreeks 1900 nog niet meer is dan een aantal bebouwingslinten, waarvan de Julianastraat, Kerkstraat en Wilhelminastraat de belangrijkste zijn. Vooral de Kerkstraat is omringd door bebouwing. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik met ten oosten en zuiden van Boekel kleine bosgebieden. Het plangebied is in deze periode al grotendeels in agrarisch gebruik. Het plangebied bestaat uit verschillende agrarische percelen die omsloten wordt door de Neerbroek en Schutboom aan de oostzijde.



Figuur 1.9: Boekel in 1900 (topotijdreis)

1950

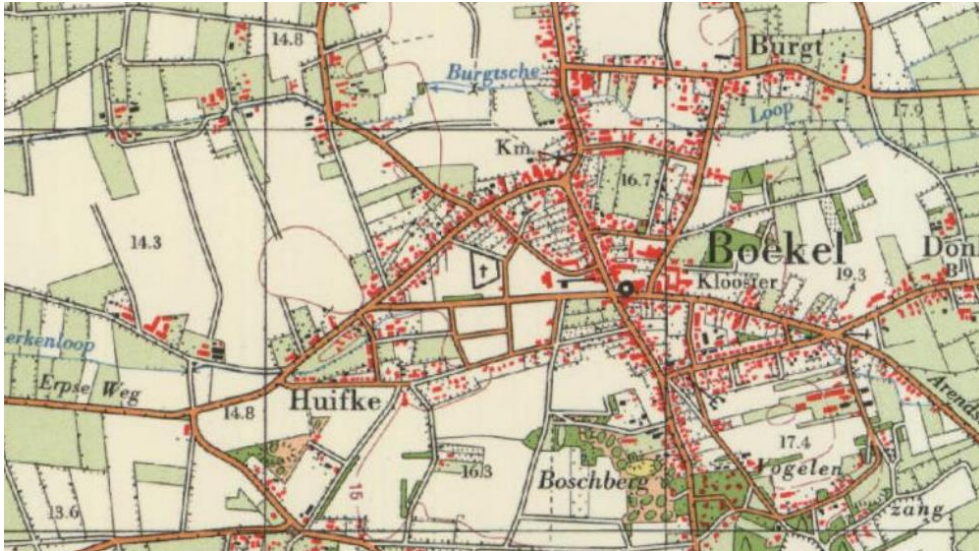
Opvallend is dat er in een periode van 50 jaar nauwelijks uitbreidingen hebben plaatsgevonden. De wegenpatronen en bebouwing zijn grotendeels onveranderd. Ook binnen het plangebied is weinig veranderd. Er zijn enkel wat kleine schuren/bebouwing op de reeds bebouwde percelen bijgekomen.



Figuur 1.10: Boekel in 1950 (topotijdreis)

1975

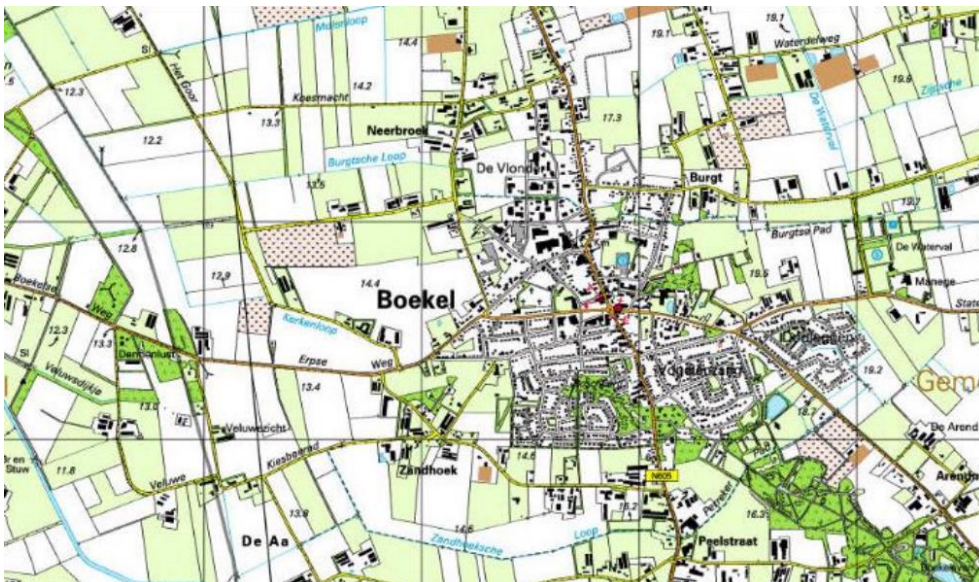
In de jaren '60 en '70 heeft Boekel een enorme groei doorgemaakt. Er is veel bebouwing toegevoegd aan de noordzijde van Boekel en Boekel is verder uitgebreid naar de westzijde. Verder is de infrastructuur vergroot, vooral het aanleggen van verschillende wegen rondom de kern is opvallend. Verder is er een trend in rijwoningen waarneembaar. Binnen het plangebied is weinig veranderd.



Figuur 1.12: Boekel in 1975 (topotijdreis)

2000

Er heeft verder verdichting plaatsgevonden, vooral aan de zuidzijde van het centrum. Veel open ruimtes zijn opgevuld waardoor de oorspronkelijke structuur minder herkenbaar is en de relatie met het buitengebied is verminderd. Ook heeft er schaalvergroting van de landbouw plaatsgevonden in het buitengebied. De linten worden –in tegenstelling tot de nogal homogene buurten- gekenmerkt door een zekere dynamiek en flexibiliteit. Er heeft door de jaren heen de nodige transformatie langs de linten plaatsgevonden van boerderijen naar (rij)woningen en andere bedrijvigheid. De verkaveling binnen het plangebied is nagenoeg onveranderd gebleven ten opzichte van 1900.

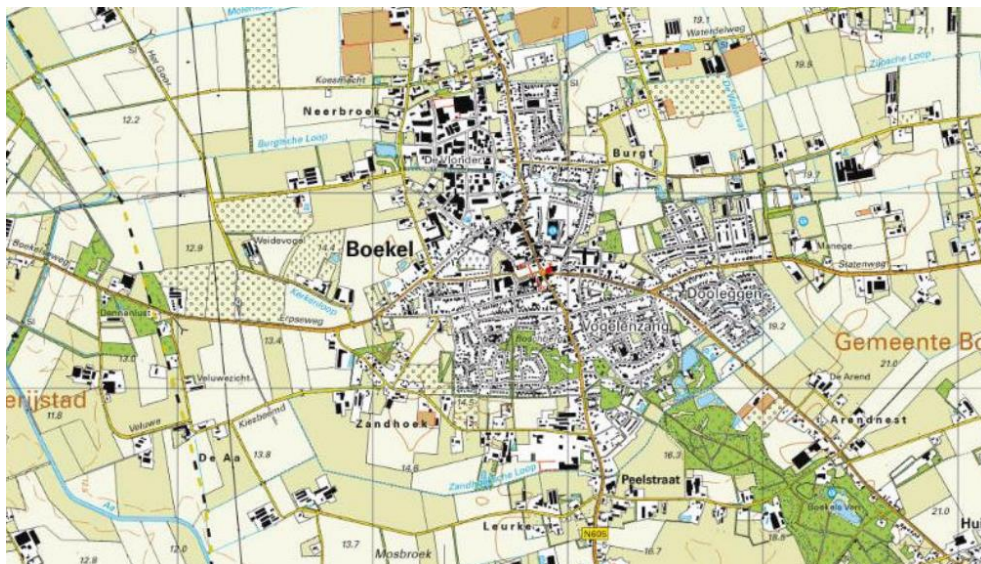


Figuur 1.13: Boekel in 1920 (topotijdreis)

2020

Ook tegenwoordig fungeren deze oude linten en wegen als structuurdrager van Boekel. Op basis van verschijningsvormen en ontstaanswijze zijn er verschillende typen linten te onderscheiden in Dorst. De N605, welke van de noord- naar de zuidzijde loopt en het centrum doorkruist, is een van de belangrijkste wegen in Boekel. Er zijn tevens verschillende linten

in het dorp zelf ontstaan en ten westen zijn meer agrarische linten te vinden. De hoofdvormen, zoals grenzen van ontginningsblokken en wegen van waaruit de ontginningen begonnen, zijn in sommige delen van het plangebied nog goed herkenbaar. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een aantal agrarische percelen. Ten westen is recent een nieuwe randweg aangelegd.



Figuur 1.14: Boekel in 1920 (topotijdreis)

2.2 Conclusie

Ondergrond

Boekel is overwegend gelegen in een gebied met een geomorfologische ondergrond die bestaat uit plateau-achtige horst met rivierafzetting en dekzand aan de oppervlakte. De bodemhoofdeenheden die binnen het plangebied zijn gelegen zijn voornamelijk eerdgronden. Deze gronden zijn kenmerkend door de ligging om de oude kernen en werden (en worden nog steeds) veel gebruikt ten behoeve van de landbouw. Vanuit de laag ondergrond is de locatie geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Aardkundige waarden

De ontwikkeling is niet gelegen in een gebied dat aangeduid is als 'aardkundig waardevol gebied'.

Netwerk

Het plangebied ligt aan de rand van de westzijde van Boekel. Meer ten westen hiervan is veel agrarisch gebied en open landschap aanwezig. Verder is Boekel gelegen aan de provinciale weg N605, welke een verbinding vormt met onder andere de N264 welke aansluit op de A50. De aanwezige infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van Boekel. Vanuit de laag netwerken is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Cultuurhistorie, occupatie en landschap

Essentieel in de ruimtelijke structuur van Boekel is het wegenpatroon, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als linten kon ontwikkelen. In de jaren '60 en '70 heeft Boekel een enorme groei doorgemaakt. Er is veel bebouwing toegevoegd aan de noordzijde van Boekel en Boekel is verder uitgebreid naar de westzijde. Verder is de infrastructuur in deze periode vergroot, vooral het aanleggen van verschillende wegen rondom de kern is daarbij

opvallend. Het plangebied ligt aan de rand van Boekel, waarna een open, agrarisch landschap volgt. Het plan zorgt voor een goede landschappelijke inpassing wat de overgang natuurlijk maakt. Vanuit de laag cultuurhistorie, occupatie en landschap is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

3 Rond

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal en stellen ons de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit in Brabant.

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

3.1 People

Prognoses

De vraag naar nieuwe woonkavels in Boekel is groot. Dit is de reden dat gemeente Boekel gestart is met de voorbereidingen om nieuwe bouwkavels voor woningen op de Schutboom te realiseren.

Uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2023' blijkt dat er in Boekel rekening gehouden moet worden met een toename van de woningvoorraad van 575 woningen in de periode 2023-2033.

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 Trendsceario is de woningbehoefte in de periode 2020-2030 geraamd op +630 woningen.

Op basis van de prognose van de provincie, het berekende trendsceario en de kwalitatieve woningbehoefte kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de toevoeging van maximaal 150 woningen in de gemeente Boekel in de woningtypologieën waarvan de bouw in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt

Regionale Woondeal

De Regionale Woondeal Noordoost-Brabant is ondertekend op 9 maart 2023. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen) nodig. Gemeenten, provincies en het Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciaal aandeel is 130.600 woningen.

Op 30 juni 2022 hebben Minister Hugo de Jonge, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Voor corporaties ligt in die prestatieafspraken een opgave vast voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen tot en met 2030. In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties.

De afspraken in deze woondeal moeten ervoor zorgen dat de woningbouw niet wordt belemmerd maar juist wordt bevorderd en versneld. In de woondeal benadrukt de provincie (nogmaals) dat zij al geruime tijd niet meer met woningbouwcontingenten werkt, maar overeenkomstig de richtinggevende principes uit de Brabantse agenda Wonen “ruim baan maakt voor ‘goede woningbouwplannen’, die aansluiten op een actuele vraag en snel in aanbouw kunnen worden genomen”. En als het kan en in lijn met het genoemde ‘ruim baan-principe’, mag de bouwproductie de komende jaren ook hoger liggen dan de vigerende prognoses aangeven, zodat bestaande woningtekorten in Noord-Brabant waaronder ook in Noordoost-Brabant versneld kunnen worden teruggedrongen.

In de provincie Noord-Brabant wordt gestreefd naar ca. 87.000 betaalbare huur- en koopwoningen. De opgave voor de regio Noordoost-Brabant behelst de realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan moeten 22.270 betaalbare woningen (67%) worden gerealiseerd, waarvan 10.020 sociale huurwoningen (30% van het totaal).

Plangebied

In plan Schutboom, fase 2 wordt ruimte geboden aan alle doelgroepen om zo een gevarieerde mix in woningtypen te krijgen en de sociale cohesie te versterken. Zo komt er minimaal 30% sociale huur (appartementen en rijwoningen), vrijstaande woningen waarvan een deel Ruimte voor ruimte woningen, starterswoningen, tweekappers en middeldure (huur) appartementen.

3.2 Planet

Ruimtegebruik

Voor deze tweede fase van Schutboom is, evenals als in de eerste fase, een programma geprojecteerd dat aansluit bij de woningbouwbehoefte in Boekel. Dit programma vraagt een relatief hoge woningdichtheid. De beschikbare ruimte wordt in dit plan zuinig gebruikt door de toepassing van gestapelde- en rijwoningen naast vrijstaande woningen op ruime kavels. Er zijn in het plan grotere groengebieden opgenomen die de hittestress kunnen verminderen en water kunnen opvangen. Hittestress wordt ook verminderd door de situering van de bomen in de straatprofielen. In het plan zijn de productie en het gebruik van duurzame energie mogelijk.

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.

Agrarische bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven (veehouderij en een vollegrondstuinbouwbedrijf) met bijbehorende bebouwing aanwezig. Deze bedrijven komen met voorliggend bestemmingsplan te vervallen. Dit heeft een positief effect op de leefomgeving in de omgeving.

Ruimte voor ruimte

Met de Ruimte voor Ruimte-regeling worden kavels ontwikkeld in ruil voor de sanering van (agrarische) bebouwing. Daarnaast draagt Ruimte voor Ruimte bij aan ruimte voor de maatschappelijke ontwikkeling van Brabant door de revitalisatie van dorps- en stadskernen, oplossingen voor leegstand, transformatie van recreatieparken en ontwikkeling van nieuwe natuur. In het plangebied worden 20 Ruimte voor Ruimte kavels aan het plan toegekend. Dit betekent een in het verleden behaalde kwaliteitswinst van $20 \times 125.0000 = € 2.500.000,-$. De 20 titels genereren ook nog een stimuleringsbijdrage die de gemeente moet investeren in kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Hiermee wordt middels de bouw van de Ruimte voor Ruimtetoningen een duurzame kwaliteitswinst geboekt voor de omgeving.

Duurzaamheid

De gemeente Boekel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. De woningen in het plangebied zullen minimaal moeten voldoen aan 'nul op de meter' (NOM). In een Nul op de Meterwoning 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.

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.

Ontwikkeling als verbinding tussen stad en land

De locatie is gelegen tussen de bebouwing aan de Schutboom en de randweg. Aan de oostzijde van het plangebied is de bebouwing aan Schutboom gelegen, de bebouwing is het begin van de verstedelijking in het landschap. In het plangebied is momenteel in beperkte mate bebouwing aanwezig, het is voornamelijk de overgang van de verstedelijking naar de landelijke gebieden. Deze landelijk gebieden (voornamelijk agrarisch gebruik) zijn ten westen van het plangebied gelegen. Op het moment ligt de overgang van stad naar land in het plangebied, door de ontwikkeling van Schutboom fase 2 verschuift de overgang naar de rand van het woongebied. De landschappelijke inpassing welke voorzien is tussen Schutboom fase 2 en de gronden ten westen van de woonwijk zorgt voor een groen beeld van Boekel vanuit het westen (de randweg) enerzijds en anderzijds voor een natuurlijke overgang naar het landelijke gebied.

3.3 Profit

De kwaliteit van de leefomgeving in Boekel en de regio is voor een deel afhankelijk van de het voorzieningenniveau nabij de woonomgeving. De beschikbaarheid van voorzieningen, detailhandel, horeca, sport en recreatie beïnvloedt de aantrekkelijkheid van de gemeente. De bouw van max 148 extra woningen in Boekel draagt bij aan het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau.

3.4 Conclusie

De bouw van ca 148 woningen op de planlocatie draagt bij aan de balans tussen People, Planet en Profit in Brabant.

4 Breed

Een 'brede' manier van kijken: we kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. Voor de ontwikkeling is niet vanuit één gezichtspunt gekeken. Veel partijen zijn hierbij betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. In onderstaande is beschreven hoe de stakeholders in het proces zijn betrokken en welke belangen en waarden daarbij van belang zijn en hoe daar rekening mee is gehouden.

4.1 Regio

De gemeente Boekel heeft afspraken gemaakt in de regio over de bouw van woningen. Over voorliggend plan heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Het plan is in de regio ambtelijk afgestemd op 17 oktober 2023 en bestuurlijk op 25 november 2023. Door de omliggende gemeenten zijn geen bezwaren geuit tegen dit plan.

4.2 Gemeenteraad

De gemeenteraad is reeds betrokken in 2019 in het kader van de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest, waarin onder andere de ontwikkelingen rond de randweg concreter zijn geworden, diverse gesprekken gevoerd met de belanghebbende omtrent hun ideeën en wensen.

Schutboom fase 2 vormt de tweede fase van het woongebied Schutboom. De gemeenteraad was reeds betrokken bij de Schutboom (fase 1) waarbij reeds gesproken is over de uitbreiding van het woongebied met een tweede fase. Het bestemmingsplan Schutboom waarin de eerste fase van het woongebied is vastgelegd is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2022.

4.3 Omgevingsdialoog

Voor de geplande uitbreiding van fase 2 heeft de gemeente het ruimtelijk traject zorgvuldig doorlopen en heeft de ruimte geboden aan belanghebbenden en omwonenden om kennis te nemen van het voorgenomen plan. De gemeente heeft op 20 november 2023 een openbare informatieavond gehouden in Nia Domo, waarbij o.a. het stedenbouwkundig plan van Schutboom fase 2 met geïnteresseerden en omwonenden is gedeeld. Tijdens deze avond konden de aanwezigen vragen stellen, in discussie gaan en een reactieformulier achterlaten. De grondeigenaren alsmede de omwonenden van het plan hebben een persoonlijke uitnodiging gehad. Daarnaast heeft de gemeente een uitnodiging in het Boekels Weekblad geplaatst, voor alle inwoners en geïnteresseerden. Van de reacties is een verslag opgesteld. Dit verslag is als bijlage J opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan Schutboom, fase 2.

4.4 Conclusie

Vanuit landschappelijk oogpunt is de locatie een geschikte keuze. De ontwikkeling draagt bij aan de nieuwe 'ronde' manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit en wordt 'breed' gedragen door de betrokken partijen. Vanuit de drie aspecten, diep, rond en breed, is de locatie een logische keuze en een passende ontwikkeling.

