

Bestemmingsplan

Sint Josephplein 35 Venhorst

Toelichting

NL.IMRO.0755.BPHVENSijoplein35-VA01



Planlocatie

Sint Josephplein 35 Venhorst

Omschrijving project

Herontwikkeling zestal appartementen

Projectnummer

ROOIJ01.R001

Datum en versie rapportage

30 augustus 2017, versie 5

Opdrachtgever

De heer T. Rooijackers
Meidoornstraat 2
5428 GK Venhorst

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	8
3.2.2	Verordening ruimte 2014	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Boekel	12
3.3.2	Woonvisie 2010-2020	12
3.3.3	Bestemmingsplan “Kom Venhorst”	13
3.3.4	Beheersverordening Venhorst	14
4.	Ruimtelijke aspecten	16
4.1	Natuur	16
4.2	Landschappelijke waarden	16
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	16
4.3.2	Archeologische waarden	17
4.4	Parkeren en ontsluiting	18
4.4.1	Parkeren	18
4.4.2	Ontsluiting	19
5.	Milieuaspecten	20
5.1	Bodem	20
5.2	Water	20
5.3	Geurhinder	21
5.4	Bedrijven en milieuzonering	21
5.5	Geluid	22
5.5.1	Wegverkeerslawaaï	22
5.5.2	Industrielawaai	23
5.6	Luchtkwaliteit	23
5.7	Externe veiligheid	24
6.	Waterparagraaf	25
6.1	Watertoets	25
6.2	Waterbeleid	25
7.	Uitvoerbaarheid	27
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2	Economische uitvoerbaarheid	27
8.	Juridische verantwoording	28
8.1	Algemene opzet	28
8.2	Toelichting op de verbeelding	28
8.3	Toelichting op de regels	28

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De heer T. Rooijackers (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens de voormalige supermarkt met bijbehorende bedrijfswoningen (op de eerste etage) op de locatie Sint Josephplein 35 te Venhorst (hierna: het plangebied) te herontwikkelen tot een zestal appartementen. Op de begane grond worden in de ruimte van de supermarkt vier appartementen gerealiseerd, voor verhuur onder de sociale huurgrens.

Op het plangebied is de beheersverordening “Venhorst” van toepassing (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2016). Het plangebied is gelegen binnen het besluitvlak “Woongebied” en het besluitsubvlak “Detailhandel”.

De binnen “Woongebied” gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarnaast mogen de gronden en bestaande bouwwerken ter plaatse van het besluitsubvlak “Detailhandel” worden gebruikt voor detailhandel. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen, of het splitsen van bestaande hoofdgebouwen, is niet toegestaan.

Het voornemen tot realisatie van de appartementen is in strijd met de regels van deze beheersverordening. In de verordening is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in de bestemming “Wonen”. Om de realisatie van de appartementen mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplan te worden opgesteld. De twee toegestane bedrijfswoningen op de eerste verdieping worden burgerwoningen, hier wijzigt niets aan de feitelijke situatie.

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied. De gemeente heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan dit voornemen (onder voorwaarden) middels een bestemmingsplanprocedure.

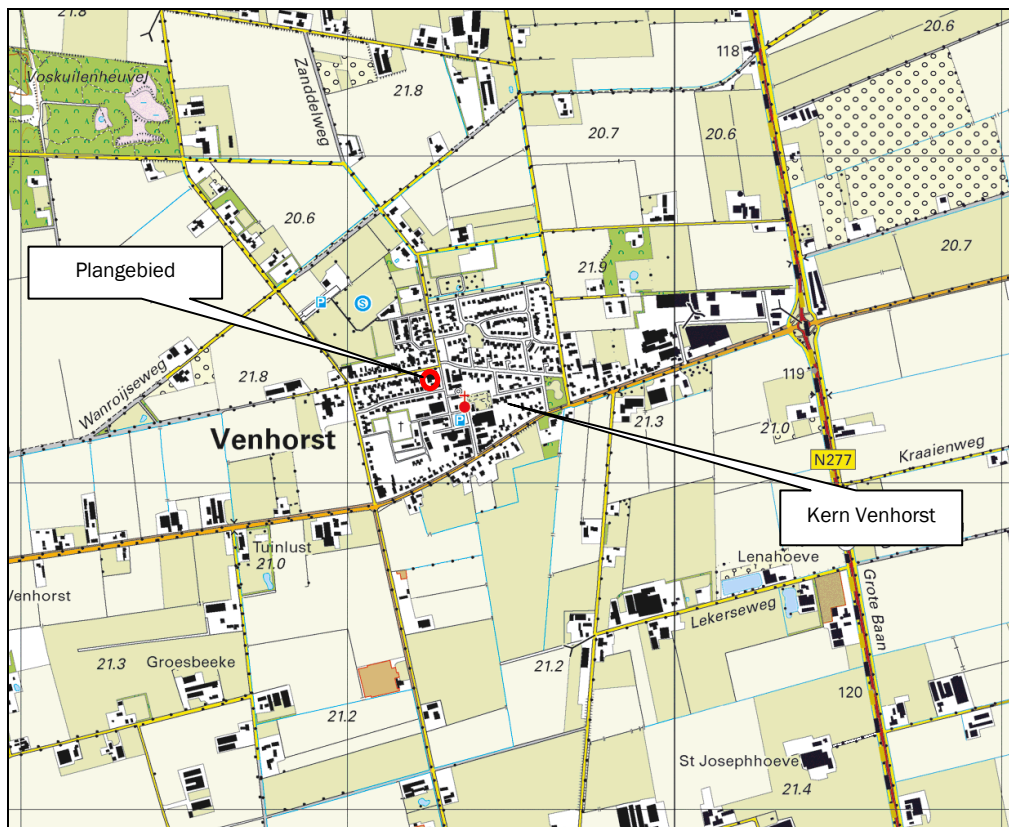
Onderhavig rapport vormt de toelichting van het bestemmingsplan tot wijziging van de bestemming. In deze rapportage wordt ingegaan op de relatie met de vigerende beheersverordening. Tevens worden andere aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals economische uitvoerbaarheid, ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Boekel in de kern Venhorst. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie D, nummer 2391.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Meidoornstraat, aan de oostzijde aan het Sint Josephplein. Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan percelen van burgerwoningen. De omgeving wordt aangemerkt als stedelijk gebied.

De volgende figuren laten de ligging van het plangebied zien.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de herbestemming van detailhandel naar wonen. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, onderhavige toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied Sint Josephplein 35 te Venhorst is gelegen in de kern van Venhorst, op de hoek van het Sint Josephplein – Meidoornstraat.

Op het perceel bevindt zich een groot pand met op de begane grond een voormalige supermarkt en een in bedrijf zijnde kapsalon met op de eerste verdieping een tweetal (bedrijfs)woningen.

Aan de zuid- en oostzijde zijn tussen het pand het openbaar gebied parkeerplaatsen gelegen. Het totale plangebied bestaat uit verhard oppervlak (daken en erfverharding).

Onderstaande foto's geven een impressie van de bestaande situatie.

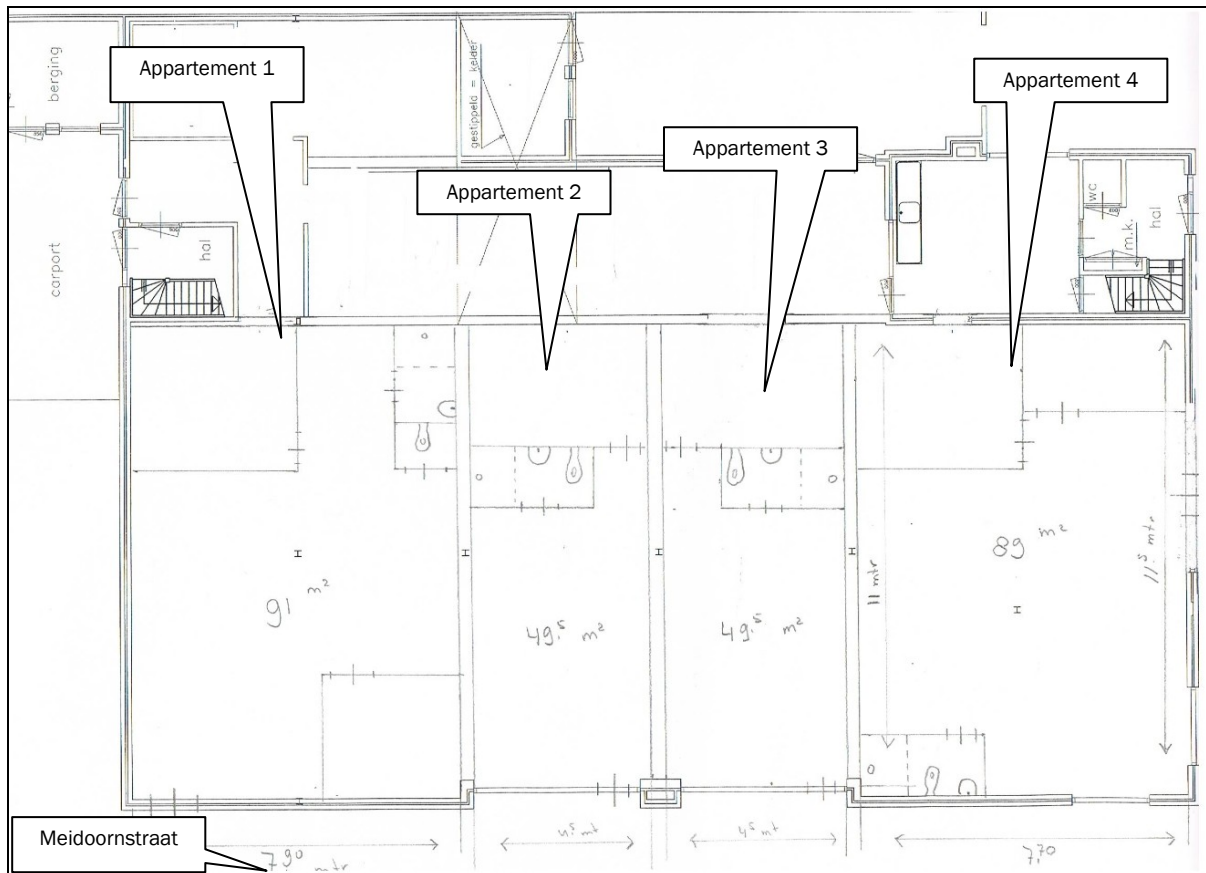


Figuur 4: Impressie bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens het pand van de voormalige supermarkt te herontwikkelen tot appartementen. De twee (voormalige bedrijfs-)woningen op de eerste etage blijven gehandhaafd. Op de begane grond worden in de ruimte van de supermarkt vier appartementen gerealiseerd, voor verhuur onder de sociale huurgrens. In totaal zijn in de gewenste situatie zes appartementen aanwezig.

De beoogde oppervlakten van de nieuwe appartementen op de begane grond bedragen circa 50 m² (2 appartementen) en circa 90 m² (2 appartementen). De volgende figuren geven een beeld van de indeling van de ruimte.



Figuur 5: Indeling begane grond nieuwe appartementen

In de beoogde situatie wordt een deel van de verharding aan de zuid- en oostzijde vervangen door groen in de vorm van voortuinen. Waar mogelijk wordt beplanting tegen de gevel angebracht om deze enigszins te breken.

Verder worden voldoende parkeervoorzieningen (9 parkeerplaatsen) gerealiseerd, aan de zijde Sint Josephplein en zijde Meidoornstraat.

Om de uitstraling van het pand te verbeteren wordt een aantal maatregelen getroffen. De koof die momenteel aan de oostzijde van het pand (zijde Sint Josephplein) aanwezig is wordt verwijderd. Deze wordt vervangen door een lijst die over de gehele gevel loopt (ook aan de zijde Meidoornstraat) en geschilderd.

De bestaande ramen worden vervangen door puien met een deur. Tevens wordt het pand waar nodig opgeknapt en geschilderd, zodat het geheel beter aansluit bij de bebouwing in de omgeving en past in het straatbeeld van Venhorst.

De volgende figuur geeft een impressie van de te realiseren woningen.





Figuur 6: Impressie beoogde situatie

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig. De SVIR bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waar- in rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen.

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uit oefenen op het onderhavige plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de definitieve “Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014” vastgesteld. Op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.

Het plangebied is binnen de structuurvisie gelegen in de zone “kernen in het landelijk gebied” (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart "Structurenkaart" Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De provincie onderscheidt de volgende twee gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie. Het betreft bovendien een herstructureringsopgave. Door gebruik te maken van reeds als bedrijven bestemde gronden wordt bestaand stedelijk gebied geïntensiveerd. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De uitwerking van het beleid ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 14 maart 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld die op 19 maart 2014 in werking is getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp "Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2". De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

Alle wijzigingen zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte 2014 op 1 januari 2016.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied” (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart “Structuren” Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft een aantal regels die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling. Hieronder worden de verschillende artikelen aangehaald die betrekking hebben op onderhavig plangebied. Per regel wordt aangegeven hoe de ontwikkeling erbinnen past.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ingeval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Er dient verder inzichtelijk gemaakt te worden wat de gevolgen zijn van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de

bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. Een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg dient ten slotte te worden verzekerd.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft.

Volgens artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt te voldoen aan een aantal voorwaarden (1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld)

Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro. Dit betekent dat in onderhavig plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen is in bestaand stedelijk gebied.

De realisatie van de appartementen vindt plaats binnen bestaande bebouwing en is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past derhalve binnen het stedelijk gebied.

Nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied

In artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 worden regels gegeven met betrekking tot het bouwen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied waaraan de toelichting van een bestemmingsplan dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In het kader van verantwoording in ruimtelijke plannen gelden deze regels als uitgangspunt.

Verantwoord dient te worden de wijze waarop bovenstaande regionale afspraken worden nagekomen. Hieruit moet blijken dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw (capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt die wordt uitgedrukt in aantallen woningen).

De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen en eventueel de aard van de woningen met betrekking tot speciale doelgroepen en woningbouwcategorieën en locaties waaraan in regionaal verband de voorkeur worden gegeven.

Door de gemeente Boekel heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Dit is vertaald in de woonvisie van de gemeente (zie paragraaf 3.3.2 van deze toelichting). De bouw van de woning past binnen deze door de gemeente Boekel opgestelde afspraken.

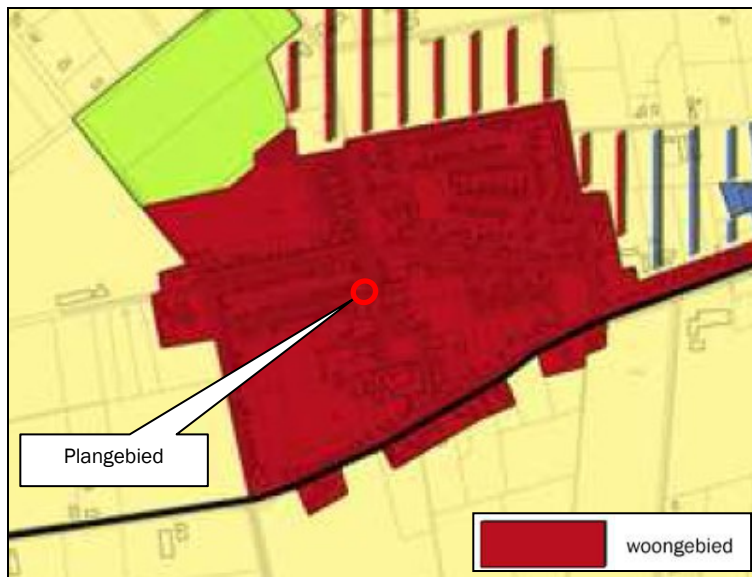
Voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de “Structuurvisie Boekel” vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boekel. Het geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boekel; dit zowel ten aanzien van wat er mogelijk is, als waar dat dan zou moeten of kan.

Het plangebied is gelegen binnen de zone “woongebied” (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart A “Structuurvisie Boekel”

De woonkernen van de gemeente Boekel vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk waarbij dient te 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.

Uitgangspunt is inbreiden voor uitbreiden. 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.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van een voormalige supermarkt met bedrijfswoningen in een zestal appartementen. Hier is zowel sprake van een herstructurering als van een inbreiding. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2010-2020

Het woonbeleid van de gemeente Boekel komt tot uiting in de Woonvisie 2010-2020. Doel van deze Woonvisie is een antwoord geven op de vele vraagstukken vanuit de woningmarkt. Deze visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen. Er is ook maatwerk voor diverse doelgroepen. Op basis van een onderzoek is in de woonvisie tevens een aanzet voor het uitvoeringsprogramma gegeven.

In de Woonvisie zijn de volgende speerpunten opgenomen:

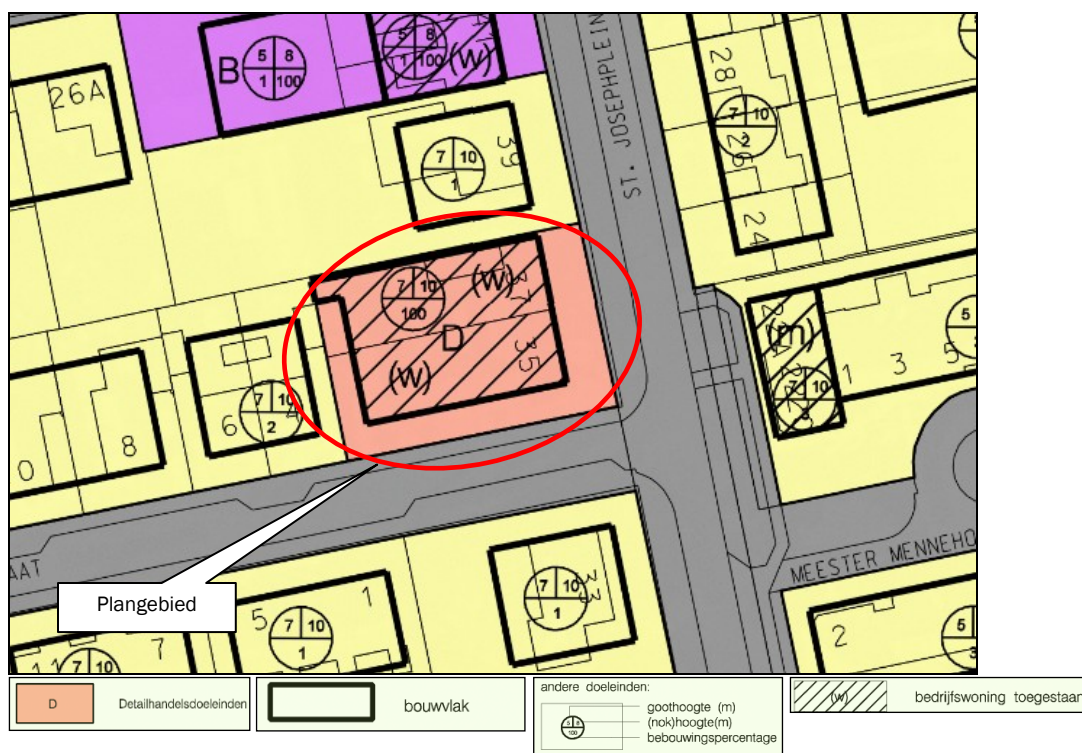
- Het helpen van starters bij het betreden van de woningmarkt. Binnen de gemeente Boekel bevinden zich starters met interesse in een huurwoning (38%), vooral voor een goedkoop appartement of een goedkope rijwoning;
- Om de achterstand aan huurwoningen in te lopen hanteren we de komende drie jaar als tijdelijke verdeling 30% huur, rest koop (tot in totaal 40 huurwoningen extra zijn bijgebouwd);
- Alle te bouwen huurwoningen worden gerealiseerd onder de sociale huurtoeslaggrens;
- Voor het toevoegen van seniorenwoningen wordt gezocht naar centrumlocaties, gelet op de nodige voorzieningen;
- Van de nieuwbouwproductie wordt gestreefd naar een aandeel van 50% voor senioren geschikte woningen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van huurappartementen voor onder andere starters en past daarmee binnen het beleid zoals verwoord in de Woonvisie.

3.3.3 Bestemmingsplan “Kom Venhorst”

Het plangebied is gelegen binnen de kern, waar het bestemmingsplan “Kom Venhorst” van de gemeente Boekel van toepassing was. Dit bestemmingsplan is op 13 oktober 2005 vastgesteld door de gemeenteraad.

Een uitsnede van het deel van de plankaart waarin het plangebied is gelegen is weergegeven in de volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Kom Venhorst”

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming “Detailhandelsdoeleinden”. Binnen het bestemmingsvlak zijn de gronden bestemd voor detailhandel, bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning toegestaan”, voorzieningen voor verkeer en verblijf en groenvoorzieningen en verhardingen. Binnen het plangebied is een tweetal bedrijfswoningen toegestaan. Verder ligt er een bouwvlak. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk 7 en 10 meter. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

Op 25 februari 2016 is voor de kom van Venhorst een beheersverordening vastgesteld. Met de inwerkingtreding hiervan is het bestemmingsplan “Kom Venhorst” vervallen (zie volgende paragraaf). In de regels van het bestemmingsplan voor de herbestemming wordt aangesloten bij de regels van “Wonen” binnen het bestemmingsplan “Kom Venhorst”.

3.3.4 Beheersverordening Venhorst

De gemeente Boekel heeft een start gemaakt om alle bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied te actualiseren om te voldoen aan de wettelijke plicht om elke tien jaar één of meerdere actuele bestemmingsplannen vast te stellen (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en om de verschillende ruimtelijke regelingen binnen de gemeentegrenzen zoveel mogelijk te harmoniseren. Ook het bestemmingsplan “Kom Venhorst” (2005) was verouderd en diende te worden geactualiseerd.

In artikel 3.38 Wro is opgenomen dat de gemeente voor haar gehele grondgebied, in plaats van een bestemmingsplan, ook een beheersverordening kan vaststellen, voor de gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien.

In de kern Venhorst worden (buiten het woningbouwplan “Peelhorst” en op bedrijventerrein Kraaiendonk) geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Daarom is een beheersverordening vastgesteld die voorziet in een conserverende regeling van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing in Venhorst.

De beheersverordening is op 25 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden. Het bestemmingsplan “Kom Venhorst” is daarmee komen te vervallen.

Op het plangebied zijn het besluitvlak “Woongebied” en het besluitsubvlak “Detailhandel” van toepassing (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede verbeelding beheersverordening Venhorst

Hier gelden de regels voor “Woongebied”. De hierbinnen gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarnaast mogen de gronden en bestaande bouwwerken ter plaatse van het besluitsubvlak “Detailhandel” worden gebruikt voor detailhandel. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen, of het splitsen van bestaande hoofdgebouwen, is niet toegestaan. Het voornemen tot realisatie van de appartementen is derhalve in strijd met de regels van deze beheersverordening.

In de verordening is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen". Om de realisatie van de appartementen mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Principe-medewerking

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied. De gemeente heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan dit voornemen onder de volgende ruimtelijk relevante voorwaarden:

- Het pand wordt groen ingepast (voortuinen);
Aan de zuid- en oostzijde van het pand worden tuinen aangelegd.
- De aanzichten van de gevels van het pand worden verbeterd;
De gevels worden direct met de realisatie van de panden gerenoveerd, waardoor het aanzicht wordt verbeterd.
- De appartementen worden verhuurd voor een bedrag onder de sociale huurgrens;
Dit aspect wordt geborgd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.
- Er wordt voldaan aan de parkeernorm.
Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd waardoor wordt voldaan aan de parkeerbehoefte (zie onderbouwing in paragraaf 4.4.1).

Voldaan wordt aan de door de gemeente gestelde aanvullende voorwaarden.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied bevindt zich midden in de kern Venhorst. In de directe omgeving hiervan bevinden zich geen gebieden die behoren tot Natuurnetwerk Nederland of andere gebieden met natuurwaarden. Door de ontwikkeling worden dan ook geen natuurwaarden aangetast c.q. doorkruist.

Soortbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van bouwactiviteiten. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De bouwactiviteiten voor de realisatie van de appartementen vinden intern plaats. Er is dan ook geen sprake van een tijdelijke en of permanente verstoring van eventueel voorkomende soorten in de directe omgeving. Ook is het gebouw qua aard en verschijningsvorm niet geschikt als rust- en/of verblijfsplaats voor flora en fauna.

De voorgenomen plannen hebben geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg.

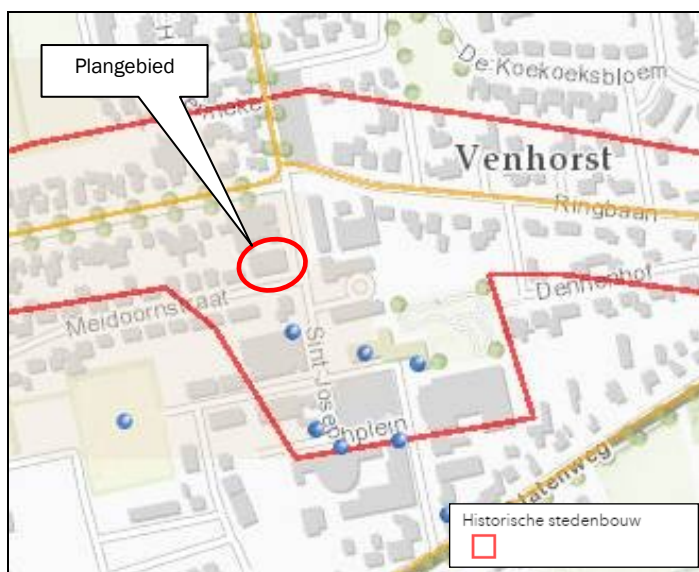
4.2 Landschappelijke waarden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom waar ter plaatse geen sprake is van specifieke landschappelijke kenmerken en waarden die planologisch zijn vastgelegd. Er worden dan ook geen landschappelijke waarden aangetast.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen een zone historische stedenbouw dat binnen de kern Venhorst is aangegeven (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

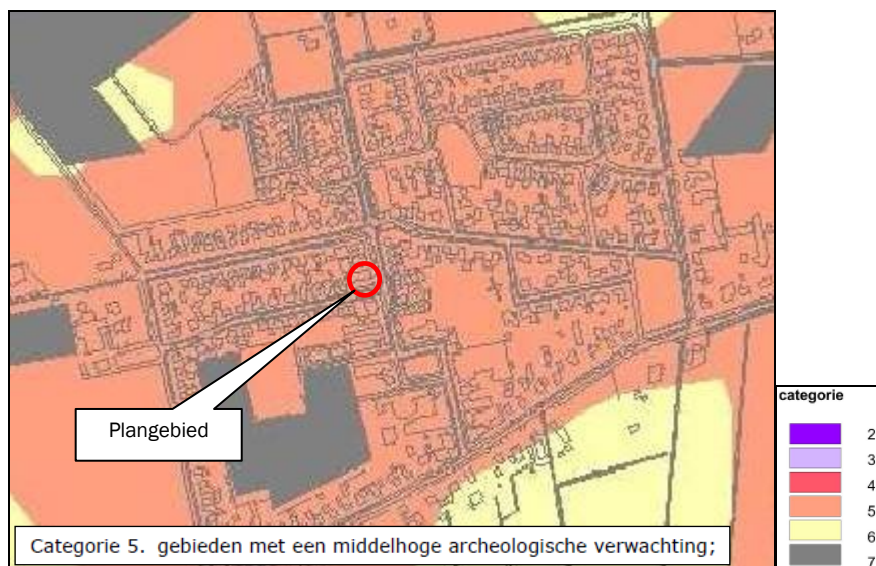
Venhorst is ontstaan op de hogere gronden in de gemeentelijke ontginning van de Boekelsche Peel, Otterpeel en Staartpeel. De ontginningsstructuur en in bijzonder de dorpskom zijn naar ontwerp van de Nederlandsche Heide Maatschappij en een ingenieurs- en architectenbureau. Het dorp werd in 1932 oorspronkelijk gesticht als Sint-Jozefpeel, vanaf 1936 bekend als Venhorst. Centraal in de nederzetting is het rechthoekig met lindenbeplanting Sint Josephplein gelegen. Aan het plein staat gemengde bebouwing, waaronder de school (1932) en de R.K. kerk Sint Joseph met achtergelegen kerkhof (1934), enkele winkels en een woning voor het schoolhoofd. De structuur bestaat uit eenlaags en tweelaags bebouwing met een constante rooilijn. Naoorlogse uitbreidingen hebben voornamelijk aan de noordzijde van de nederzetting plaatsgevonden.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen aan de rand van het centrum en vindt plaats in een pand zonder cultuurhistorische waarden. Derhalve heeft de ontwikkeling geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boekel

De vrijstellingsdrempel is bij deze categorie een bodemingreep met een oppervlakte van 2.500 m² en een diepte van 0,5 m onder het maaiveld. Ontheffing van de onderzoeksplicht geldt als één of beide drempels niet worden overschreden.

In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Een deel van de parkeerplaatsen wordt verwijderd; hier worden voortuinen aangelegd. Ook hier worden de drempelwaarden niet overschreden.

De archeologische verwachtingswaarde is op de verbeelding en in de regels als dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen.

Indien tijdens werkzaamheden onverhoopt archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

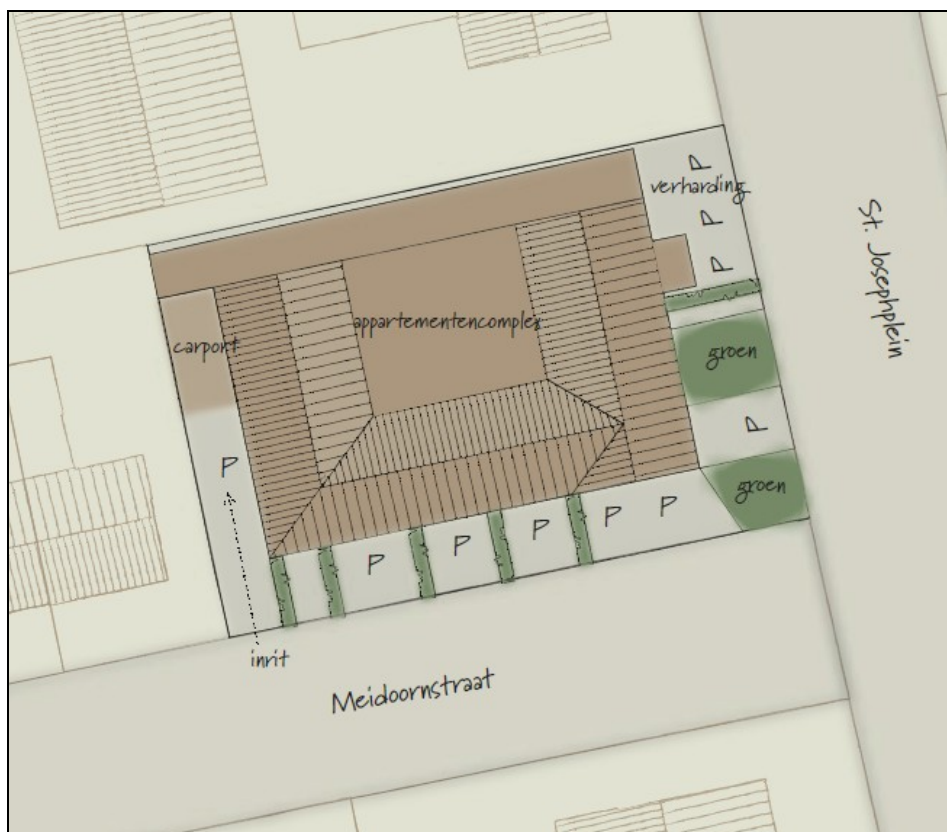
4.4 Parkeren en ontsluiting

4.4.1 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.

Op basis van de parkeernormen van het CROW (ASVV) dient bij het type appartementen dat wordt gerealiseerd ("woning goedkoop") te worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. In totaal bevinden zich in de beoogde situatie 6 appartementen in het pand. Dit betekent dat 9 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om deze parkeergelegenheden te realiseren (zie volgende figuur). Daarnaast zijn aan de westzijde van het pand aanvullend nog parkeerplaatsen aanwezig (oprit).



Figuur 14: Ligging parkeerplaatsen

4.4.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Meidoornstraat en Sint Josephplein. Voor beide straten geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Met name de Meidoornstraat betreft een woonstraat, waar het verkeer voornamelijk uit bestemmingsverkeer bestaat. Het Sint Josephplein, bestaande uit het centrale plein en de straat vanaf dit plein richten het noorden, is een van de doorgaande wegen in de kern Venhorst. Het verkeer hier betreft met name doorgaand verkeer.

De parkeergelegenheden zijn in de beoogde situatie gelegen op dezelfde locatie als de huidige parkeerplaatsen. De verkeersveiligheid in beide straten komt dan ook niet in het geding. Ook neemt de verkeersintensiteit door de komst van de appartementen niet toe.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 Bodem

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de begane grond een voormalige supermarkt (detailhandelbestemming). In de beoogde situatie wordt deze ruimte verbouwd tot een viertal appartementen. Het is zeer onwaarschijnlijk dat zich in het verleden bodemverontreinigende activiteiten hebben voorgedaan. De bodemkwaliteit ter plaatse heeft dan ook geen belemmerende werking voor het initiatief. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de waterhuishouding van het gebied.

De ontwikkeling vindt in de bestaande bebouwing plaats. De opvang van hemelwater van de bestaande bebouwing wordt op dezelfde manier geregeld als in de bestaande situatie.

5.3 Geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden. Een goed woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten dient te worden gegarandeerd. Dit betekent dat de geurbelasting van omliggende veehouderijbedrijven aan bepaalde normen dient te voldoen waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Daarnaast dient naar het belang van de veehouderijen te worden gekeken om te bepalen of de bouw van geurgevoelige objecten de ontwikkeling van deze bedrijven niet belemmeren.

De appartementen worden beschouwd als geurgevoelige objecten. Echter, deze zijn midden in de kom van Venhorst gelegen op grote afstand van veehouderijbedrijven; de dichtstbij gelegen veehouderij betreft de varkenshouderij Statenweg 107 op een afstand van circa 430 meter. Daarnaast wordt in de woonkernen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd op basis van het geurbeleid van Boekel.

Daarnaast zijn andere woningen dicht bij omliggende veehouderijbedrijven gelegen waardoor de nieuwe appartementen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de bedrijven.

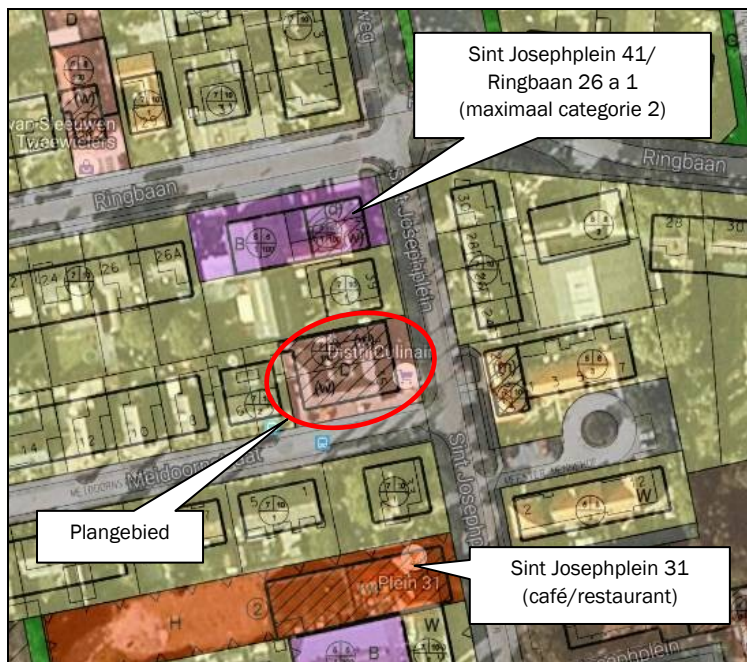
Het aspect geur geeft dan ook geen belemmering met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) geeft per bedrijfsactiviteit (ook landbouwactiviteiten zoals het houden van dieren) richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de perceelsgrens van het hindergevoelige object.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 15: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

Ten noorden van het plangebied zijn op de hoek Ringbaan/Sint Josephplein bedrijven gevestigd (Ringbaan 26 a 1 en Sint Josephplein 41). Conform de beheersverordening “Venhorst” kunnen de gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Hier geldt een grootste richtafstand van 30 meter.

De afstand van de rand van het perceel Ringbaan 26 a 1/Sint Josephplein 41 tot de rand van de nieuwe woonbestemming betreft 20 meter. Echter, de woning Sint Josephplein 39 is dichterbij de bedrijvigheid gelegen dan het plangebied. Daardoor worden deze bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast worden de appartementen aan de zuid- en oostzijde van het pand Sint Josephplein 35 gerealiseerd, verder weg van de bedrijvigheid. Er bevinden zich geen ramen vanuit de appartementen aan de noordzijde richting de bedrijven,

Op de locatie Sint Josephplein 31 is een café/restaurant gevestigd; dit betreft een milieucategorie 1-bedrijf. De richtafstand betreft hier 10 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

De omliggende bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

5.5.1 Wegverkeerslawaaï

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De te realiseren appartementen vormen geluidgevoelige objecten. Echter, deze zijn niet gelegen binnen een geluidzone van wegen. De Meidoornstraat en Sint Josephplein zijn beide straten waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai vereist.

5.5.2 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die geluidsbelasting op onderhavige ontwikkeling veroorzaken. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de appartementen.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de “Wet luchtkwaliteit”. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate bijdragen” (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt 19,35 µg/m³. De ontwikkeling zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit, het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal (maximaal 40 verkeersbewegingen per dag). Ten opzichte van de huidige situatie, waar een detailhandelsvoorziening kan worden gevestigd, is de verkeersaantrekkende werking in de beoogde situatie kleiner.

Het onderhavige plan is zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM en levert geen bijdrage aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt.

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boekel is in handen van de gemeente Boekel en het Waterschap Aa en Maas.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen op de projectlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

Toets plangebied

In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 2.000 m². Aangezien geen toename aan verhard oppervlak plaatsvindt in de beoogde situatie (er vindt slechts een interne verbouwing plaats), is bij deze ontwikkeling sprake van een vrijstelling van de Keur. Dit betekent dat bij deze ontwikkeling geen compensatie wordt gevraagd.

Er wordt voldaan aan het beleid van het waterschap Aa en Maas.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Voorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 11 mei tot en met 21 juni 2017). Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen.
De provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas hebben in een vooroverlegreactie te kennen gegeven geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben. Deze reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, van 13 juli tot en met 23 augustus 2017. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels: daarin zijn de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Bebouwingspercentage (maatvoering);
- Maximum bouw- en goothoogte (maatvoering);
- Gestapeld (bouwaanduiding);
- Maximaal aantal wooneenheden: 6 (maatvoering).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 “Inleidende Regels”* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels”* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 “Algemene regels”* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 “Overgangs- en slotregels”* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.