

Wijzigingsplan Peelhorst, Venhorst

Gemeente Boekel



Wijzigingsplan

Peelhorst, Venhorst

Gemeente Boekel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Juni 2010

Vastgesteld:

8 juni 2010

Projectgegevens:

TOE05-BOE00145-01A

REG05-BOE00145-01A

TEK05-BOE00145-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.07550000BPWVENpeelhorst-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

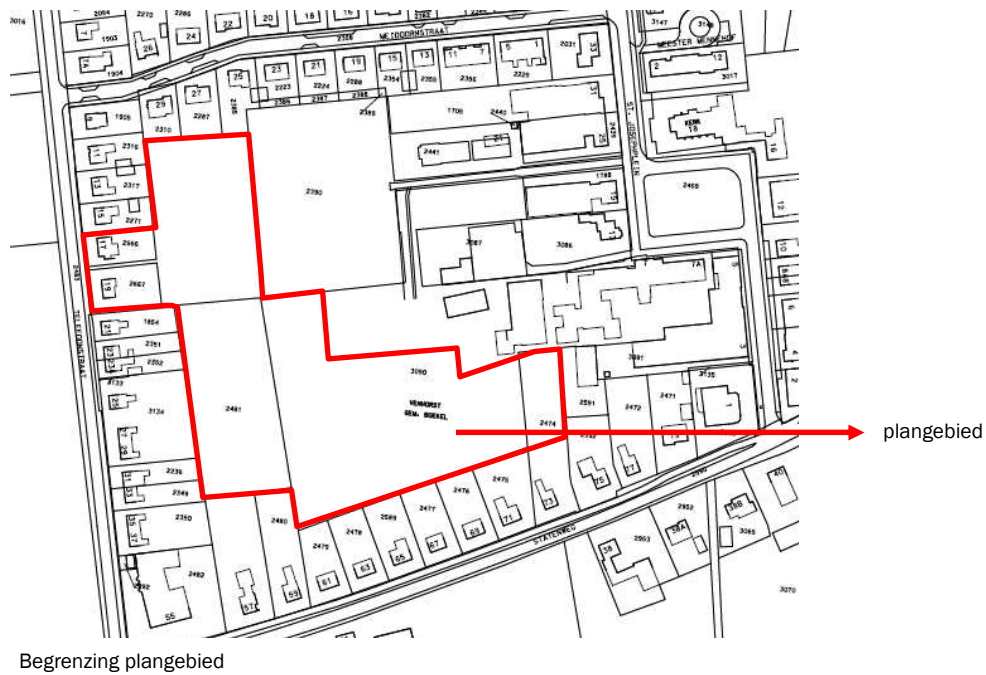
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opbouw van de toelichting	2
2	Huidige situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	5
2.3	Ontsluiting en parkeren	5
3	Beleidskader	7
4	Planbeschrijving	9
4.1	Planuitgangspunten	9
4.2	Planbeschrijving	9
4.3	Woningtypen	11
5	Planologische en milieuhygiënische aspecten	13
5.1	Bodem	13
5.2	Bedrijven en milieuzonering	13
5.3	Geluidhinder	13
5.4	Luchtkwaliteit	14
5.5	Externe veiligheid	15
5.6	Waterhuishouding	16
5.7	Flora en fauna	20
5.8	Cultuurhistorie en archeologie	21
6	Het wijzigingsplan	23
7	Financiële haalbaarheid	25
8	Procedures	27
8.1	Vooroverleg en inspraak	27
8.2	Tervisielegging	27
9	Bronnen	29
9.1	Boeken en rapporten	29
9.2	Websites	29

Separate bijlagen:

- Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 28 juli 2009 (NAT04-BOE00145-01A)
- Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 1 april 2010 (RA003-BOE00145-01C)
- Verkennend bodemonderzoek (Bijvelds, 2 oktober 2009)
- Archeologisch onderzoek, Becker & De Graaf, juni 2005 (CIS-code: 9756-9757)
- Waterhuishoudkundig onderzoek, Geofox-Lexmond, 25 februari 2010 (document-kenmerk 20092668_a1RAP)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Venhorst is een grote vraag naar woningen. De gemeente Boekel is derhalve voornemens de woningbouwlocatie Peelhorst uit te breiden met maximaal 27 woningen. De locatie zal zich daarmee ontwikkelen tot een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is.

De inbreiding in de kern Venhorst wordt gezien als een logische voortzetting van de bestaande bebouwing en in het bestemmingsplan Venhorst is daarom reeds met een wijzigingsbevoegdheid de bouw van 25 woningen mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan hebben de gronden, waar de wijzigingsbevoegdheid betrekking op heeft, de bestemmingen 'Woondoeleinden (W) en 'Sportdoeleinden (S)'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Woondoeleinden (W)', 'Groendoeleinden (Gr)' en 'Verkeersdoeleinden (V)' en tevens de bebouwingsmogelijkheden te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 25 woningen, mits:

- De woningbouw geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.
- Er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
- De woningbouw past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
- De woningbouw inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- Rekening gehouden wordt met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).

Daarnaast worden nog twee extra woningen aan de rand van het wijzigingsgebied mogelijk gemaakt

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Voorafgaand aan dit wijzigingsplan is een inrichtingsplan gemaakt dat als basis heeft gediend voor dit wijzigingsplan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van de woningen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door een begraafplaats, woningen aan de Meidoornstraat en bomen. Ten oosten van het plangebied liggen woningen en bedrijven. Aan de zuidkant bevinden zich woningen aan de Statenweg. Aan de westzijde van het plangebied zijn bomen en woningen gesitueerd aan de Telefoonstraat.



Locatie plangebied (Microsoft Virtual Earth, 2009)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Venhorst'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 oktober 2005 en is goedgekeurd op 27 juni 2006. In dit bestemmingsplan is reeds ingespeeld op een toekomstige uitbreiding van de woningbouwlocatie Peelhorst. De gronden zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 bevat opmerkingen over het vigerende beleid. In hoofdstuk 4 is de planbeschrijving opgenomen. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6, 7 en 8 worden het wijzigingsplan, de financiële haalbaarheid en de procedures toegelicht.

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

Venhorst is een relatief jonge kern. De kern is ontstaan tijdens de ontginning van de Peel aan het begin van de twintigste eeuw. Op de hogere gronden zijn de kernen ontstaan, zodoende ook Venhorst. De ontginning en de opbouw van de kern in het bijzonder is naar ontwerp van de Nederlandsche Heide-Maatschappij en Ingenieurs- en architectenbureau Schaap en Van Straten opgezet. Oorspronkelijk is het dorp in 1932 gesticht als Sint-Jozefpeel, in 1936 staat de kern bekend als Venhorst.

Venhorst is ontstaan ten noorden van de oost-west georiënteerde Statenweg. Centraal in de nederzetting en haaks op de Statenweg ligt het Sint Josephplein. Aan dit plein ligt van oorsprong gemengde bebouwing en het plein wordt omzoomd door linden. De naoorlogse uitbreidingen zijn voornamelijk aan de noordzijde van dit plein ontstaan.



Locatie plangebied (Topografische Atlas Noord-Brabant, 2004)

2.1.2 Stedenbouwkundige structuur

Venhorst kent de simpele stedenbouwkundige opbouw die kenmerkend is voor een ontginningsdorp in de Peel. Centraal in de kern ligt de kruising van het Sint Josephplein en de Zanddelweg met de Ringbaan. Aan het centraal gelegen Sint Josephplein staan onder andere de kerk, de school en het gemeenschapshuis. De bebouwing heeft een zeer divers karakter; elk pand heeft een eigen individuele, bijna statige uitstraling. Langs de Statenweg en de Telefoonstraat zijn in de loop der jaren relatief grote, vrijstaande woningen gebouwd. De ruimte tussen de oudere bebouwing in het centrum en deze woningen is tot nu toe onbebouwd gebleven. Ten westen van het centrum liggen sportvelden en de begraafplaats. Aan de oostkant van de dorpskern is een woonwijk gelegen die rond 1990 is gerealiseerd.



Impressie van de omliggende woningen bij het plangebied (Croonen Adviseurs bv, 2009)

Er vindt een geleidelijk overgang plaats tussen het plangebied en de omliggende omgeving door de aanwezigheid van een begraafplaats en de directe ligging aan de tuinen van aanliggende percelen.

Het plangebied zelf is braakliggend terrein. Het plangebied wordt door bewoners uit de buurt gebruikt om te wandelen of te sporten. Het plangebied heeft een groene uitstraling door haar open karakter en de bomen die om het gebied heen staan. Er zijn geen bouwwerken aanwezig in het plangebied.



Impressie plangebied (links) en aanliggende begraafplaats (Croonen Adviseurs bv, 2009)

2.2 Functionele structuur

Het overgrote deel van Venhorst bestaat uit woningen. De aanwezige voorzieningen zijn geconcentreerd rond het Sint Josephplein en rond de kruising van de Statenweg met het Sint Josephplein. Hier staan onder andere een kerk, de basisschool, één café en een cafetaria.

Het plangebied ligt momenteel braak en wordt door omwonenden gebruikt voor recreatieve doeleinden. Ten westen van het plangebied staat een groep bomen. De zuidkant van het plangebied wordt begrensd door tuinen van bestaande woningen. Tussen de tuinen van de woningen en het plangebied staat een rij bomen. Het oosten van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van oudere en onlangs nieuw gerealiseerde woningen. Een aantal van de woningen zijn door bomen omringd. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een braakliggend terrein en een begraafplaats. Ten noorden van het plangebied staan tevens woningen. Tussen de woningen en het plangebied staat een rij bomen. Het plangebied zelf ligt braak.



Impressie plangebied (Croonen Adviseurs bv, 2009)

2.3 Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een zijstraat van het St. Josephplein ten oosten van het plangebied. Het St. Josephplein mondt in noordelijke richting uit op de Ringbaan en in zuidelijke richting op de Statenweg. De Statenweg is een doorlopende weg naar Boekel in het westen en de Grote Baan (N277) aan de oostkant van de kern Venhorst.

Er bevinden zich geen parkeerplaatsen binnen het plangebied. Parkeren is mogelijk op de eigen percelen bij de omliggende woningen, langs de straatzijden en op het St. Josephplein.

3 Beleidskader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Venhorst'. Het plangebied is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan maakt, conform de wijzigingregels, de bouw mogelijk van eenentwintig woningen in het plangebied.

De beleidsmatige afweging is reeds gemaakt in het kader van het moederplan. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd of bestaand beleid is geactualiseerd dat van invloed is op deze afweging wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het moederplan. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op beleid.

De ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Boekel. Dit beleid is wel geactualiseerd maar zal in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan aan de orde komen.

4 Planbeschrijving

4.1 Planuitgangspunten

In bestemmingsplan Venhorst is aangegeven, dat de gemeente Boekel voornemens is vijftientig woningen te realiseren in de kern Venhorst. De inbreiding in de kern Venhorst wordt gezien als een logische voortzetting van de bestaande bebouwing en in het bestemmingsplan Venhorst is daarom reeds met een wijzigingsbevoegdheid de bouw van 25 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden binnen het gebied nog twee woningen extra mogelijk gemaakt.

De uitbreiding van de woningbouwlocatie Peelhorst binnen het wijzigingsgebied dient te voldoen aan de voorschriften van Bestemmingsplan Venhorst die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden. Voor het gebied met de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 1' op de plankaart, de bestemmingen 'Woondoeleinden (W)' en 'Sportdoeleinden (S)'. Burgermeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Woondoeleinden (W)', 'Groendoeleinden (Gr)' en 'Verkeersdoeleinden (V)' en tevens de bebouwingsmogelijkheden te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 25 woningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- De woningbouw mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken (artikel 17a 1).
- Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen (artikel 17a 2).
- De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (artikel 17a 3).
- De woningbouw dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt (artikel 17a 4).
- Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit) (artikel 17a 5).

De ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in een inrichtingsplan en daarna in voorliggend wijzigingsplan in de regels en op de verbeelding.

4.2 Planbeschrijving

4.2.1 Stedenbouwkundige structuur

In het moederplan Venhorst was reeds een inrichtingsvoorstel opgenomen. Door wijzigingen van de huidige marktsituatie is het inrichtingsplan aangepast. In het plangebied worden 27 woningen gerealiseerd in twee clusters. Het merendeel van de woningen is vrijstaand op rechthoekige percelen waarvan de tuinen aansluiten op de reeds bestaand omliggende bebouwing. De centrale ontmoetingsplek is tevens een speelplek.

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt het eerste cluster waarin vrijstaande woningen en rijwoningen worden gerealiseerd. De percelen zijn rechthoekig van vorm en de woningen staan in dezelfde rooilijn. 2 vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de Telefoonstraat. De andere vrijstaande, halfvrijstaande woningen en rijwoningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg waardoor ruimte wordt gecreëerd voor ruim opgezette achtertuinen. Het cluster is omgeven door bomen aan de noord- en westzijde, en de begraafplaats aan de oostzijde.



Stedenbouwkundig ontwerp Peelhorst, Boekel (Croonen Adviseurs bv, 2010)

Het tweede cluster is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. Aan de zijde van de begraafplaats wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Het centrale element in dit cluster is een groenplek met een trapveldje voor omwonenden in en rond het plangebied. Rond de groenplek worden vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd die op dezelfde rooilijn staan. In de zuidoosthoek zijn twee woningen ten opzichte van de overige woningen iets naar achteren gesitueerd. Doordat de weg is doorgetrokken zijn beide woningen wel direct ontsloten.

Het cluster wordt omgrensd met bomen aan de zuidzijde van het plangebied, tegen de tuinen van de bestaande woningen.

4.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt via het St. Josephplein aan de westzijde en via een nieuwe ontsluitingsweg aan de Telefoonstraat aan de oostzijde ontsloten. Zowel het St. Josephplein en de Telefoonstraat zijn in noordelijke richting aangesloten op de Ringbaan en in zuidelijke richting op de Statenweg. Beide wegen zorgen voor een optimale ontsluiting van het plangebied.

2 woningen worden ontsloten op de Telefoonstraat. De rest van de percelen is georiënteerd op de interne ontsluitingsweg. In het midden van het plangebied is een groenplek aanwezig die geheel omsloten is door een interne ontsluitingsweg. In de zuidoosthoek loopt de weg iets door in zuidelijke richting, om de twee daar gesitueerde woningen te ontsluiten.

Alle parkeerbehoefte wordt opgelost binnen het plangebied, zowel op de percelen zelf als in het openbaar gebied.

4.3 Woningtypen

In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat de ontwikkeling dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De gemeente Boekel heeft een woonvisie opgesteld waarin de woningbehoefte is neergelegd. In 2007 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de Woonvisie voor de periode 2005-2015. De kaders van de woonvisie zijn de zorg voor een breed woningaanbod met de realisatie van woningtypes aansluitend bij de vraag met hierbij speciale aandacht voor starters op de woningmarkt, ouderen en mensen met een hulpvraag, en huurders.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwplanning

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

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

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

Opvallend is dat er een duidelijke vraag is naar halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van Peelhorst (inbreiding) en heeft een capaciteit van 27 woningen.

In het inrichtingsvoorstel is de volgende verdeling opgenomen:

- 4 rijwoningen;
- 6 halfvrijstaande woningen;
- 17 vrijstaande woningen.

In de regels van het wijzigingsplan is voor de bouwvlakken met vrijstaande en halfvrijstaande woningen opgenomen dat in deze bouwvlakken voornamelijk vrijstaande bebouwing gebouwd dient te worden, maar dat halfvrijstaande gebouwen niet zijn uitgesloten.

De verdeling van het type woningen in het plangebied en het feit dat het een inbreidingslocatie betreft, sluit goed aan bij het vigerende volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

5 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van het wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Wanneer door middel van een wijzigingsbevoegdheid ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Bijvelds Milieutechnisch onderzoek is hiertoe een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 2 oktober 2009, is als separate bijlage opgenomen bij voorliggend wijzigingsplan.

Visueel is op de locatie geen verontreiniging waargenomen. Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters, zowel boven- als ondergrond, blijkt geen van de gevonden stoffen in een te hoge mate aanwezig te zijn.

Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat hierin een te hoge waarde aan zware lood en nikkel, barium en cadmium en zink wordt aangetroffen. Geen van de gemeten parameters komt echter boven de streefwaarde uit.

Uit onderzoeken uit het verleden kan worden geconcludeerd dat in de omgeving Venhorst zware metalen extreem verhoogd worden aangetroffen. Derhalve lijkt een nader onderzoek weinig zinvol. Er kan dan ook een positief bodemadvies voor de voorgenomen bodemactiviteiten worden afgegeven.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op de geplande woningbouw.

5.3 Geluidhinder

In opdracht van de gemeente Boekel is door Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen het akoestisch onderzoek (14 oktober 2009) verricht behorende bij het plan locatie 'Peelhorst' te Venhorst, gemeente Boekel (zie separate bijlage). Aanleiding voor het onderzoek, is de voorgenomen realisatie van 25 woningen op deze locatie.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de Statenweg te realiseren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Daarnaast is het van belang dat er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen in dit onderzoek dient te worden aangetoond.

Uit de resultaten van de berekeningen van het onderzoek blijkt dat, vanwege de Statenweg, de te projecteren woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 45 dB, daardoor zijn er geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

Vanwege de Telefoonstraat (welke is opgenomen in een 30 km-zone) hebben de te projecteren woningen een maximale geluidbelasting van 50 dB.

Vanwege het karakter van het gebied wordt een geluidarme verharding op de Telefoonstraat niet overwogen. Omdat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied (woningen ontsluiten op de Telefoonstraat) niet mogelijk zijn, zou voor de te projecteren woningen (indien het plan zou vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder) een hogere waarde gevraagd (en verleend) kunnen worden. De nader gestelde eisen daarbij, zoals het zoveel mogelijk situeren van de geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde, het mogelijk creëren van een geluidluwe gevel en het, in het kader van het Bouwbesluit, voldoen aan de daarin gestelde binnenwaarden, dienen in ieder geval gehanteerd te worden.

In dit geval is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege de acceptabele akoestische situatie, sprake van een goede ruimtelijke ordening.

p.m.

Naar aanleiding van aanpassing van het stedenbouwkundig plan, waarbij 2 woningen extra zijn toegevoegd, zal het akoestisch onderzoek vóór de vaststelling worden aangepast. Bovenstaande conclusie zal nog steeds gelden omdat de nieuwe woningen niet dichterbij de Statenweg of Telefoonstraat zijn gesitueerd dan de reeds geprojecteerde woningen.

5.4 Luchtkwaliteit

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

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

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

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

Het initiatief betreft de realisering van minder dan 500 woningen. Een specifiek lucht-kwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes of van leidingen ligt. Ten westen van het plangebied bevinden zich drie lpg-cirkels, maar deze beslaan niet het plangebied.



Risicokaart Noord-Brabant (provincie Noord-Brabant, 2009)

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

5.6 Waterhuishouding

Volgens het bestemmingsplan Venhorst vormden waterhuishoudkundige aspecten geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Om dit nader te onderbouwen is er toch een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd door Geofox-Lexmond, d.d. 25 februari 2010. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd bij dit wijzigingsplan.

Het doel van het waterhuishoudkundig onderzoek is te voldoen aan de door de gemeente Boekel en waterschap Aa en Maas gestelde eisen en voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding. Dit betreft feitelijk het beschrijven van de (mogelijke) toekomstige waterhuishoudkundige invulling binnen het plangebied, waarbij met name de wijze van verwerking van het hemelwater wordt beschouwd.

5.6.1 Beschrijving huidige situatie

Algemeen

De onderzoekslocatie bestaat uit een inbreidingslocatie aan de zuidwestzijde van Venhorst (gemeente Boekel) en heeft een oppervlakte van circa 18.500 m². Ter plaatse is woningbouw voorzien (maximaal 25 woningen). Momenteel is ter plaatse grotendeels sprake van grasveld. Aan de westzijde zijn in de huidige situatie 2 woningen aanwezig (Telefoonstraat 17 en 19).

Riolering

Binnen de planlocatie is momenteel geen rioolstelsel aanwezig. Onder de Telefoonstraat is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De hemelwaterafvoer (HWA) bestaat uit een IT-riool, met een overstort op een watergang aan de zuidzijde van de Statenweg. Dit HWA-riool kan eventueel als overstort vanuit het plangebied gebruikt worden. Onder het Kerkpad/Sint Josephplein is een gemengd stelsel aanwezig.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.6.2 Lokale geohydrologische kenmerken

Bodemopbouw

De bodem bestaat in hoofdlijnen uit een zandpakket dat in de toplaag zeer fijn tot matig fijn is en vanaf circa 2,5 m-mv overgaat in matig fijn grindig zand. Het zandpakket is over het gehele traject matig siltig en in de toplaag zwak humeus. Er zijn tot de verkende diepte van 3,7 m-mv geen waterremmende lagen (b.v. klei of leem) aangetroffen.

Grondwaterstand

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gemiddelde grondwaterstand (GG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) worden binnen de planlocatie locatie verwacht op respectievelijk circa 1,5 m-mv, 1,8 m-mv en 2,1 m-mv.

Op basis van een indicatie van de maaiveldhoogte komt dit overeen met respectievelijk circa 20,5 m+NAP, 20,2 m+NAP en 19,9 m+NAP.

Doorlatendheid

De doorlatendheid van de bodem is vastgesteld op basis van veldonderzoek. De horizontale doorlatendheid van de bodem in de onverzadigde zone is met een k-waarde gemiddeld 4 m/dag als goed te classificeren. Gezien de grovere structuur van de diepere bodemopbouw wordt verwacht dat de doorlatendheid van de bodem in de verzadigde zone eveneens goed is en dat infiltratie derhalve niet leidt tot een tijdelijke opbolling van de grondwaterspiegel.

5.6.3 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit woningbouw. Het plan biedt ruimte voor maximaal 25 grondgebonden woningen. De planlocatie wordt ontsloten door een toegangsweg aan de westzijde (Telefoonstraat) en aan de oostzijde (Kerkpad/Sint Josephplein). Ten noorden van de woningen aan de zuidoostzijde is een strook openbaar groen voorzien.

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zal het verhard (afwaterend) oppervlak als gevolg van de ontwikkeling toenemen van circa 500 m² naar 8.750 m². Het toekomstig verhard oppervlak is ingeschat op basis van aannames.

5.6.4 Toekomstig hemelwatersysteem

Wateropgave

Uitgaande van een toekomstig verhard oppervlak van 8.750 m² is op basis van de tool hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool) van waterschap Aa en Maas onder maatgevende omstandigheden (neerslagreeks T=10+10%) een berging benodigd van 197 m³ (landbouwkundige afvoer 0,33 l/s/ha en een gemiddelde k-waarde van 4,0 m/d). Daarbij mag een hoeveelheid van 318 m³ (neerslagreeks T=100+10%) niet tot wateroverlast binnen het plangebied of bij derden leiden.

Het gemeentelijke beleid gaat uit van het op eigen perceel verwerken van het hemelwater. Op basis van de verdeling in verhard oppervlak wordt er van uitgegaan dat circa 9% van het totaal verhard oppervlak verharding in het openbaar gebied betreft en 91 % verharding op de particuliere percelen. Dit betekent naar rato een berging van circa 17 m³ in het openbaar gebied en in totaal circa 180 m³ ter plaatse van de particuliere percelen.

Afweging

Op basis van het beleid en de lokale geohydrologische kenmerken blijkt dat de bodem geschikt is voor infiltratie (gunstige doorlatendheid en optredende grondwaterstanden). Bij het verder uitwerken van een systeem wordt derhalve een (bergings- en) infiltratievoorziening als uitgangspunt genomen.

Globaal ontwerp hemelwatersysteem

Op ieder individueel particulier kavel wordt een voorziening aangelegd (bijvoorbeeld ondergronds krukjes- of krattensysteem onder de opritten).

De verharding in het openbaar gebied wordt aangesloten op een bergings- en infiltratievoorziening in het openbaar gebied (bijvoorbeeld IT-riool, wadi).

De individuele voorzieningen worden per kavel gedimensioneerd naar rato van oppervlak. Om wateroverlast te voorkomen wordt iedere voorziening voorzien van een overloop op de (gemeentelijke) voorziening.

Vanuit de openbare voorziening wordt vervolgens een (onvertraagde) noodoverstort aangelegd naar het IT-riool van het gescheiden stelsel onder de Telefoonstraat. Het uiteindelijke type bergings- en infiltratievoorziening (b.v. krattensysteem, krukjessysteem, IT-riool, wadi) dient in een later stadium vastgesteld te worden.

Indicatieve dimensionering

De wateropgave ter plaatse van de particuliere percelen bedraagt circa 2,3 m³ per 100 m² aangesloten verhard oppervlak (dak- en terreinverharding). Indien uitgegaan wordt van een bergings- en infiltratievoorziening met een hoogte van 0,5 m, is per 100 m² verhard oppervlak een voorziening met een oppervlak van circa 4,6 m² benodigd.

Voor het openbaar gebied geldt een wateropgave van slechts circa 17 m³. Hiervoor is in het openbaar gebied meer dan voldoende ruimte beschikbaar. Er wordt geadviseerd de voorziening in het openbaar gebied enigszins over te dimensioneren, zodat voldoende capaciteit beschikbaar is voor het ontvangen van de overlopen vanuit de particuliere voorzieningen. Hierdoor wordt de kans op wateroverlast bij een piekafvoer verkleind.

Bovenstaande indicatieve dimensionering is gebaseerd op een maatgevende neerslag-situatie gelijk aan T=10+10. Bij een neerslag groter dan deze maatgevende neerslag zal onvertraagde overstort plaatsvinden op het IT-stelsel onder de Telefoonstraat. Op basis van de berekening met de HNO-tool bedraagt deze onvertraagde overstort bij een situatie gelijk aan T=100+10% in totaal 121 m³. Indien de capaciteit van het stelsel onder de Telefoonstraat (en verderop de watergang ten zuiden van de Statenweg) hiervoor niet toereikend is, dient binnen het plangebied een grotere openbare voorziening aangelegd te worden.

Aandachtspunten

- De toekomstige terreineigenaren zijn verantwoordelijk voor de bergings- en infiltratievoorziening op eigen kavel. In de verkoopovereenkomst dienen afspraken gemaakt te worden voor het in stand houden van de voorzieningen (o.a. onderhoudsaspecten).
- Vanuit praktisch oogpunt kan de overloop van de twee geplande woningen aan de Telefoonstraat rechtstreeks aangesloten worden op het IT-riool onder de Telefoonstraat.
- Met het oog op het voorkomen van een negatieve beïnvloeding van de milieuhygiënische kwaliteit van het hemelwater, dient gebruik gemaakt te worden van uitsluitend niet-uitlogende materialen.
- De vermelde wateropgave is gebaseerd op een aanname van de toekomstige verhardingsoppervlakken. Zodra een definitief ontwerp van de toekomstige situatie beschikbaar is, dient de exacte wateropgave bepaald te worden.

5.6.5 Huishoudelijke afvoer

De huishoudelijke afvoer (vuilwaterafvoer of droogweerafvoer) afkomstig van de particuliere percelen, wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat huishoudelijk water te allen tijde gescheiden van het hemelwater dient te worden afgevoerd.

Binnen het plangebied wordt een droogweerafvoerriool (DWA-riool) aangelegd voor het ontvangen van het huishoudelijk water afkomstig van de woningen. Dit DWA-riool wordt aangesloten op het gemeentelijk stelsel in de omgeving. Hiervoor is aan de westzijde mogelijkheid onder de Telefoonstraat (gescheiden rioolstelsel) en aan de oostzijde onder het Kerkpad/Sint Josephplein (gemengd stelsel). De DWA-belasting van het gemeentelijk stelsel zal als gevolg van de ontwikkeling toenemen. Er dient te worden nagegaan of het gemeentelijk stelsel over voldoende capaciteit beschikt om de toename aan vuil water te verwerken.

5.6.6 Overige opmerkingen

- Het ontwerp heeft een globale insteek. Nadere detailuitwerking (definitieve keuze, positionering en dimensionering van de verschillende voorzieningen, hydraulisch doorrekenen van de afvoerstelsels) dient in later stadium nog plaats te vinden.
- Wateroverlast op belendende percelen dient te allen tijde te worden voorkomen. Het verhard en onverhard oppervlak dient dusdanig te worden aangelegd, dat geen afvloeiing plaatsvindt naar de aangrenzende percelen.
- Op basis van de beschikbare gegevens inzake de huidige waterhuishoudkundige situatie en de grondwaterstandfluctuaties worden er geen belemmeringen ten aanzien van drooglegging of ontwatering verwacht.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Quickscan Flora en fauna

In de quickscan, uitgevoerd door Croonen Adviseurs op 28 juli 2009, is geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, amfibieën en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft (zoals konijn, veldmuis, ree, haas).

Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

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

Indien de bomen op de plangrens en in de bosschages om het grasveld, alsmede de boom met het spechthol alsnog gekapt zullen worden, verdient het aanbeveling nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van stand- en broedvogels in het plangebied. Indien er geen broedplaatsen van standvogels in het gebied worden geconstateerd, dan zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Worden er echter wel broedplaatsen van standvogels geconstateerd, dan is een ontheffing noodzakelijk.

Gezien de aanwezige mogelijke habitats in het plangebied en de ligging in het omgevende landschap is de aanwezigheid van minder algemene vleermuissoorten niet uit te sluiten.

Het onderzoeksgebied is mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

Er dient nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en de functie van het plangebied voor vleermuizen (foerageergebied, vliegroutes en mogelijke paar- en verblijfplaatsen) te worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden in de periode april/mei tot en met september. Indien er geen vleermuizenverblijfplaatsen worden geconstateerd, dan zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.

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

5.7.2 Nader onderzoek Vleermuizen.

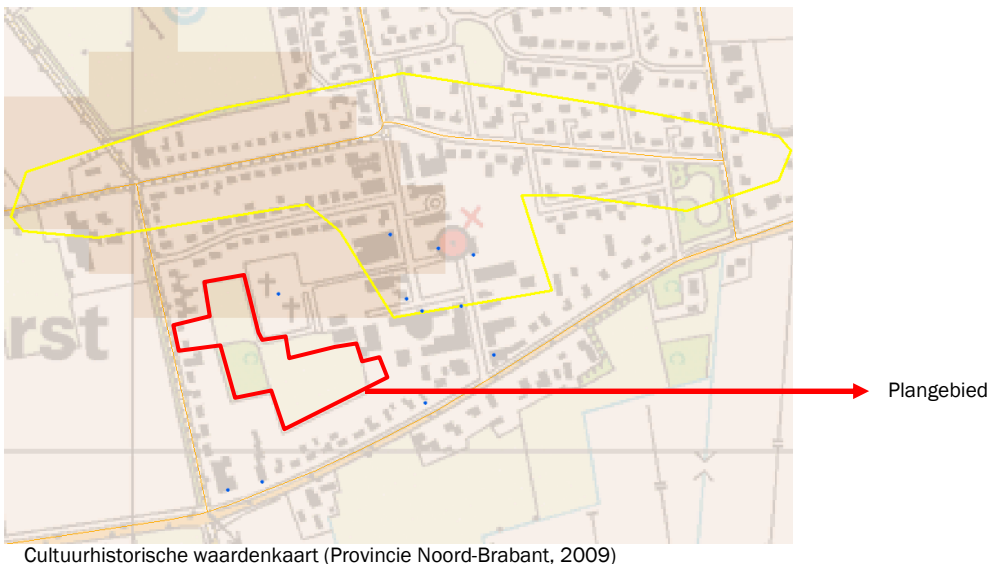
Momenteel wordt nader onderzoek naar vleermuizen verricht.

Bij de ontwikkeling van de locatie zullen de resultaten van het vleermuisonderzoek worden meegenomen en de eventueel benodigde maatregelen worden getroffen.

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

5.8.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant geeft aan dat het centrum van Venhorst een waardevolle stedenbouwkundige structuur heeft. De Statenweg heeft tevens cultuurhistorische waarde. De begraafplaats en enkele woningen aan de Statenweg zijn aangewezen als Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.).



Er wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande kwaliteiten binnen het plangebied. Cultuurhistorische waarden vormen dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8.2 Archeologie

Becker en Van de Graaf hebben in juni 2005 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische vondsten aangetroffen in de boringen. Op basis hiervan mag met redelijke zekerheid worden aangenomen dat er ook geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Een verder onderzoek wordt daarom niet nodig geacht en daardoor zijn er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor het bouwinitiatief.

6 Het wijzigingsplan

De regels van het bestemmingsplan 'Venhorst' zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Boekel op 13 oktober 2005 blijven van toepassing.

7 Financiële haalbaarheid

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

In voorliggend geval heeft de gemeente alle gronden verworven. De gemeente geeft deze gronden zelf uit en kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

8 Procedures

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpwijzigingsplan 'Peelhorst' is conform artikel 3.1.1 (Besluit Ruimtelijke Ordening) in vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft een ieder de gelegenheid gekregen om volgens de gemeentelijke inspraakverordening een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen van burgers. Wel hebben de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van vooroverleg gereageerd. De provincie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het te maken van opmerkingen.

Het Waterschap heeft aangegeven de waterparagraaf aangevuld te willen zien met de volgende punten: omvang van het plangebied, toename van verharde oppervlak, type infiltratievoorziening en de locatie en capaciteit van de voorziening.

Deze zaken zijn in een waterhuishoudkundig onderzoek gevat en zijn opgenomen in deze toelichting.

8.2 Tervisielegging

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerpwijzigingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan is ter visie gelegd in de periode van 18 maart t/m 28 april 2010. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan naar voren te brengen.

Gedurende deze termijn heeft de volgende reclamant een zienswijze ingediend:

— De heer A.M.M. van Uden.

Hieronder is deze zienswijze samengevat en beantwoord.

De heer A.M.M. van Uden

Reclamant heeft op 12 april 2010 zijn reactie betreffende het ontwerpwijzigingsplan gegeven.

Samenvatting zienswijze:

De heer Van Uden heeft als mogelijk geïnteresseerde in een kavel binnen het plangebied een zienswijze ingediend. Hij heeft kennis genomen van de concept-verkaveling en is van mening dat de kavels binnen het plangebied te groot zijn. Hij heeft zelf een verkavelingsvoorstel bij zijn zienswijze gevoegd. In het voorstel heeft hij 26 kavels in plaats van 20 kavels ingetekend en hij verzoekt om het voorstel serieus te bekijken.

Beoordeling:

In eerste instantie wordt opgemerkt dat de voorgestane verkaveling geen onderdeel uitmaakt van het plan. In een later stadium zal pas een 'definitieve' verkaveling opgenomen worden.

Met betrekking tot de door indiener voorgestelde woningen ten westen van de centraal in het plangebied gelegen groenvoorziening; deze zijn op deze locatie niet gewenst. Er is juist gekozen voor een centrale, 'open' groenvoorziening waar de omliggende woningen profijt van hebben en op uitzien. Door de toevoeging van de woningen zoals dat in de zienswijze wordt voorgesteld, wordt de centrale groenvoorziening voor een groot gedeelte afgeschermd van de overige woningen en het verkeer. Dit is niet wenselijk omdat dit de stedenbouwkundige structuur in ernstige mate aantast.

Verder zijn de twee extra voorgestelde doodlopende wegen stedenbouwkundig niet gewenst. Op deze manier worden de woningen aan het einde van een dergelijke steeg afgezonderd van de wijk c.q. buurt. In het zuidoosten van het plangebied is wel gekozen voor een doodlopende insteekweg echter, hier is nauwelijks een andere passende oplossing te verzinnen. Daar komt bij dat door de situering van het bouwblok van de woning in het uiterste zuidoosten van het plangebied, deze toch meer bij de wijk wordt betrokken.

Conclusie:

Kortom, de definitieve verkaveling van het plangebied zal pas later plaatsvinden. Natuurlijk zal gezocht worden naar de best mogelijke verkaveling, mede op basis van de wensen en behoeften van potentiële kopers. De wijze zoals is voorgesteld door de indiener van deze zienswijze is echter niet gewenst. Het voorstel zal echter wel in ogenschouw genomen worden bij de opstelling van een definitieve verkaveling.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Boekel (2005). *Bestemmingsplan Venhorst*. Rosmalen: Croonen Adviseurs, 13 oktober 2005
- ANWB Topografische Atlas Noord-Brabant (2004). Emmen: Topografische Dienst Kadaster
- Croonen Adviseurs bv (2009). Eigen afbeeldingen
- Croonen Adviseurs bv (2010). Stedenbouwkundig ontwerp Peelhorst

9.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth (2009). *Bedrijventerrein Venhorst*. Geraadpleegd op 3 juli 2009, maps.live.com
- Provincie Noord-Brabant, *cultuurhistorische waardenkaart*. Geraadpleegd op 6 juli 2009, <http://brabant.esrinl.com/chw/>
- Provincie Noord-Brabant (2009). *Risicokaart Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 17 juli 2009, <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?PRV=Noord-Brabant>