

BESTEMMINGSPLAN DE DONK E.O.

GEMEENTE BOEKEL



Gemeente Boekel

Bestemmingsplan De Donk e.o.

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
- Plankaart schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE02-BOE00089-01B
VOO02-BOE00089-01B
TEK02-BOE00089-01B
RAO03-BOE00089-01B
BYL03-BOE00089-01A
BYL03-BOE00089-02A

Rosmalen, 18 oktober 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
2	BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	Locatie in groter verband	3
2.2	Ligging in kernrandzone	4
2.3	Locatie en directe omgeving	5
2.4	Verkeer	6
3	BELEID	7
3.1	Programmatistische aspecten	7
4	MILIEUGEGEVEENS EN –ONDERZOEK	11
4.1	Relatie met de Wet geluidhinder	11
4.2	Stankhinder intensieve veehouderij	11
4.3	Water	13
4.4	Archeologische verwachtingen rond Boekel	16
4.5	Bodem	17
4.6	Flora en fauna	17
4.7	Luchtkwaliteit	18
4.8	Externe veiligheid	19
4.9	Kabels en leidingen	20
5	PLANOPZET	21
5.1	Uitgangspunten De Donk	21
5.2	Stedenbouwkundig ontwerp De Donk	22
6	EXPLOITATIE	27
7	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	29
8	PROCEDURES	33

Bijlagen:

- 1 Evaluatie woonvisie, aspecten van realisatie
- 2 Akoestisch onderzoek
- 3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit
- 4 Resultaten vooroverleg

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel heeft het gebied De Donk aan de oostzijde van de kern aangewezen als uitbreidingslocatie. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van De Donk e.o. is gesitueerd aan de oostzijde van de kern en grenst aan twee zijden aan de bebouwde kom van Boekel. Op onderstaande illustratie is de plangrens van het bestemmingsplan aangegeven. In het oosten en noorden grenst het plangebied aan het buitengebied van de gemeente Boekel. In het zuiden en westen aan de bebouwde kom van Boekel.

Meer gedetailleerd wordt het plangebied in het zuiden begrensd door de Donkstraat en de achterperceelgrenzen van de bebouwing aan de Donkstraat en de Rutger van Herpenstraat. In het westen wordt de grens gevormd door de perceelsgrenzen van zorgtehuis Sint Petrus en een aantal agrarische percelen aan de rand van de kern. Ten noorden van het plangebied ligt de Burgtse Loop en ten oosten de weg Waterval.



Ligging plangebied

1.3 Overzicht vigerende bestemming

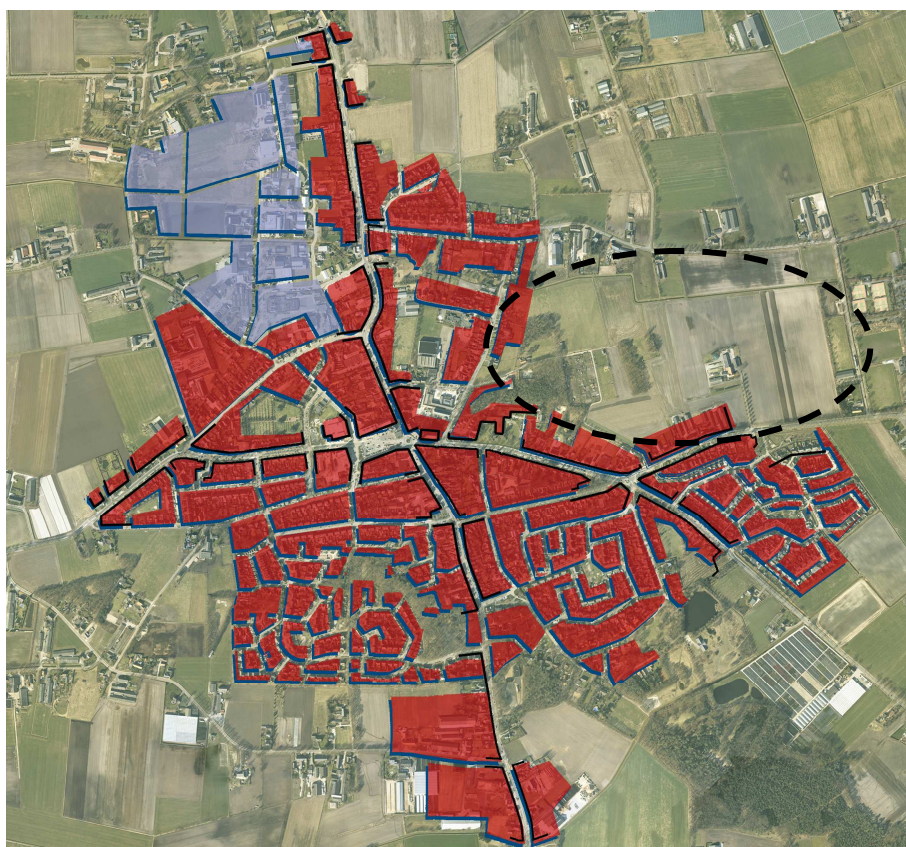
Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Dooleggen dat is vastgesteld op 25 maart 1986 en goedgekeurd op 28 oktober 1986, nr. 149.0421.

2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. Allereerst zal de locatie in groter verband worden beschreven en de directe omgeving van het plangebied. Daarna volgt een beschrijving van de locatie zelf.

2.1 Locatie in groter verband

De locatie van voorliggend bestemmingsplan ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Boekel. Boekel is ontstaan op een kruising van wegen. In het centrum van de kern komen de volgende wegen samen: de Kerkstraat/Bergstraat uit het zuiden, de Kennedystraat uit het westen, de Kerkstraat/Julianastraat uit het noorden en de Rutger van Herpenstraat uit het oosten. Hier ligt het Sint Agathaplein en staat de kerk. In de oksels van de wegen zijn de verschillende woonwijken van Boekel ontstaan. In het noordwesten van de kern bevindt zich bedrijventerrein De Vlonder.



Ruimtelijke opbouw van Boekel (locatie uitbreidingswijk staat aangegeven)

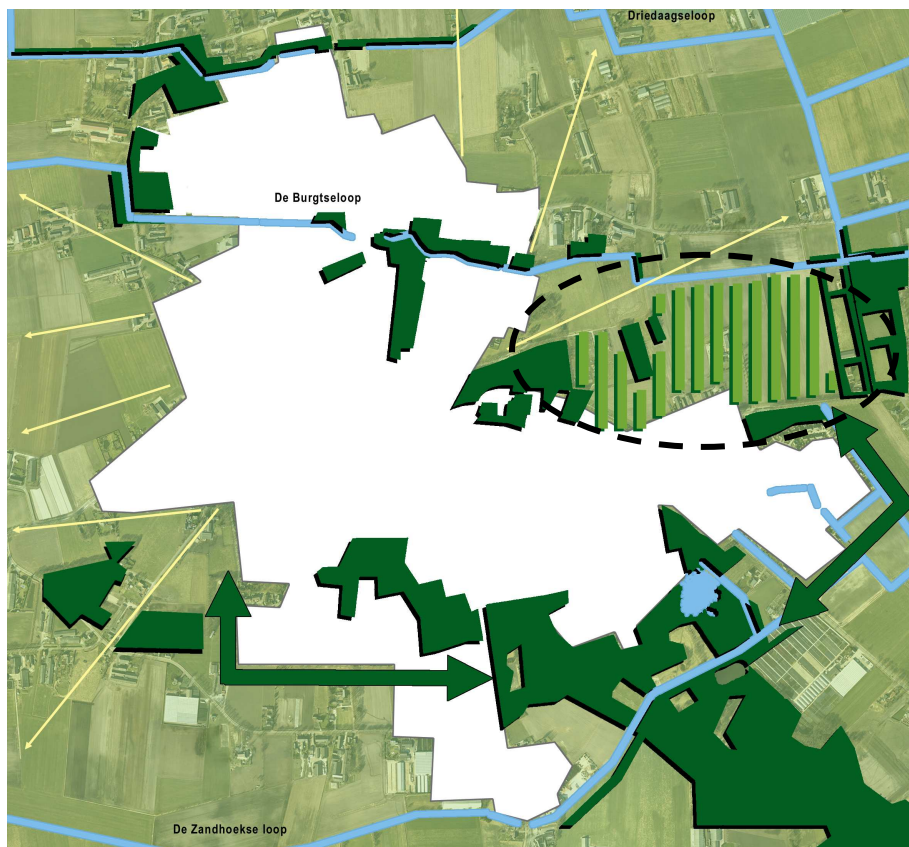
De historische wegen binnen de kern worden van oudsher gekenmerkt door grote variatie aan functies. Buiten deze structuur bestaat de kern voornamelijk uit woonbebouwing en een enkele maatschappelijke voorziening. Direct ten oosten van het centrumgebied is het verzorgingstehuis Sint Petrus gevestigd. In en rond Boekel wordt momenteel een aantal woningbouwlocaties ontwikkeld. De grootste bevinden zich ten noordoosten van het centrum en ten noorden van de kern (uitbreidingswijk Lage Schoense).

Al enige tijd heeft de gemeente het voornemen de kern in oostelijke richting uit te breiden, in de richting van Venhorst. Zoals aan de ruimtelijke opbouw van Boekel te zien is, past de uitbreidingsrichting goed binnen het patroon van de kern. Er is gekozen voor de minst bebouwde 'oksel' in de noordoosthoek van de kern. Hierdoor ligt de locatie vrij dicht bij het centrum van Boekel, maar grenst het tevens aan het buitengebied van de gemeente.

De woonwijk krijgt de toepasselijke naam 'De Donk', een donk is een hoger gelegen gebied in een verder lager gelegen landschap.

2.2 Ligging in kernrandzone

In een landelijk gelegen kern als Boekel is een relatief groot aandeel groen aanwezig. Vooral de rand rond de kern Boekel wordt gekenmerkt door een groot aantal groenplekken. Op onderstaande illustratie zijn die groenplekken aangegeven die een grote rol spelen in het kernrandgebied. Ook zijn hier de drie waterlopen aangegeven die zorgen voor de ontwatering van het gebied. Deze drie waterlopen, de Driedaagseloop, de Burgtseloop en de Zandhoekse Loop, lopen in westelijke richting en komen uit in de Centrale Slenk.



Belangrijke structuren rond de kern (toekomstige uitbreidingswijk De Donk staat aangegeven)

Vanuit de kern (vooral het randgebied) is een aantal zichtlijnen aanwezig die uitzicht bieden op het kenmerkende landschap rond de kern. De locatie van de toekomstige uitbreidingswijk De Donk wordt vanuit de kern gezien aan het zicht onttrokken door het aanwezige groen ten noorden van het verpleegtehuis Sint-Petrus. Hierdoor zal de bouw van de uitbreidingswijk het huidige uitzicht vanuit de kern niet belemmeren.

2.3 Locatie en directe omgeving

De locatie van dit bestemmingsplan bestaat momenteel uit onbebouwde, agrarische landbouwgrond. In het westen van het plangebied is een volkstuinencomplex aanwezig en een bosgebied (ten noorden van het verzorgingstehuis Sint Petrus).

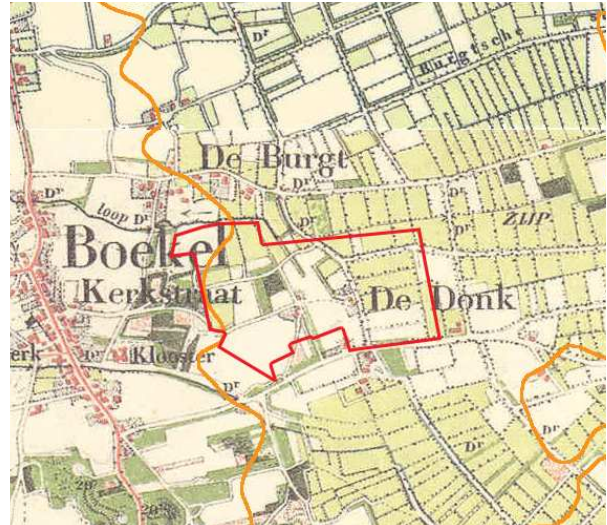
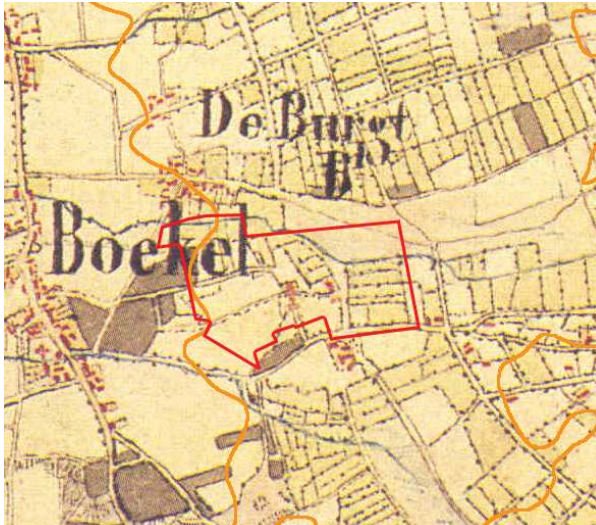
Rondom het plangebied is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Ten zuidwesten van de locatie ligt de bebouwde kom van Boekel.



Luchtfoto huidige situatie (plangebied staat globaal aangegeven)

Kijkend naar oude kaarten van het gebied blijkt dat dit gebied al sinds lange tijd (gedeeltelijk) in gebruik is als agrarische grond. Hier is het buurtschap De Donk ontstaan. Het occupatiepatroon aan de oostkant van Boekel wordt voornamelijk bepaald door de aanwezige waterlopen die vanuit het oosten naar de westelijk gelegen Centrale Slenk lopen.

Het occupatiepatroon vormt derhalve ook een rechthoekig grid waarin de aanwezige groenelementen een belangrijke rol spelen.



Historische kaarten (locatie uitbreidingswijk staat aangegeven)

2.4 Verkeer

De wijk De Donk zal verrijzen ten oosten van het centrum van Boekel. De kern bestaat van oorsprong uit een kruising van wegen. Ter hoogte van de locatie loopt de doorgaande weg richting Venhorst, deze heet ter hoogte van de locatie de Donkstraat. Deze weg sluit uiteindelijk aan op de N277.

In het centrum van de kern komt deze weg uit op het centrale Sint Agathaplein. Hier komen ook de Kerkstraat (zowel vanuit het zuiden als het noorden) en de Kennedystraat samen. Deze wegen vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern. De overige wegen binnen de kern bestaan voornamelijk uit woonstraten. Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Zijp, deze ontsluit een aantal boerderijen in het buitengebied.



3 BELEID

3.1 Programmatistische aspecten

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwplanning

In de bijlage 1 bij deze toelichting ('Evaluatie woonvisie/Aspecten van realisatie') wordt de geactualiseerde visie van de gemeente Boekel op de woningbouwproductie uiteengezet.

Daaruit komt naar voren dat de gemeente, teneinde ook feitelijk voldoende woningen te kunnen produceren, meer plancapaciteit moet ontwikkelen. De vigerende plancapaciteit in de kern Boekel omvat op dit moment circa 290 woningen.

Om de nodige flexibiliteit en slagvaardigheid te kunnen blijven ontwikkelen zijn of worden thans verschillende plannen tegelijkertijd in procedure gebracht. Voor de kern Boekel gaat het om de volgende plannen:

- De Donk, capaciteit 257– 306 woningen, uitbreidingslocatie;
- De Run, capaciteit 16 woningen, inbreidingslocatie;
- MOB-complex, capaciteit 7 woningen, inbreidingslocatie;
- Prof. v.d. Veldenstraat, capaciteit 21 woningen, inbreidingslocatie;
- Woonzorgcomplex, capaciteit 12 woningen, inbreidingslocatie.

Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van De Donk.

De eerste fase van het plan maakt, via direct bouwrecht, de bouw mogelijk van circa 141 woningen, die als volgt verdeeld zijn:

- 27 patiwoningen;
- 52 twee-onder-één-kapwoningen;
- 16 rijen-woningen;
- 46 vrijstaande woningen.

Van de overige fasen, die de rest van het gebied omvat en via een wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd, staat de capaciteit nog niet vast. Deze bedraagt minimaal 116 woningen en maximaal ca. 165 woningen.

De totale capaciteit varieert derhalve van 257 tot 306 woningen.

Ruimtegebruik, woningdifferentiatie en grondgebruik

Eerder is reeds aangegeven dat uitgegaan wordt van een dichtheid van 20 woningen per ha. Dit komt overeen met de dichtheid van de plannen elders in Boekel.

In het kader van de thematiek 'zuinig ruimtegebruik' zou wellicht een wat grotere dichtheid nagestreefd kunnen worden. Omdat, gezien de afstand tot de kom, de meer intensieve programmatistische elementen (bijv. woningen voor ouderen) in dit plangebied nauwelijks voor zullen komen, zal de totale dichtheid ook minder hoog kunnen zijn.

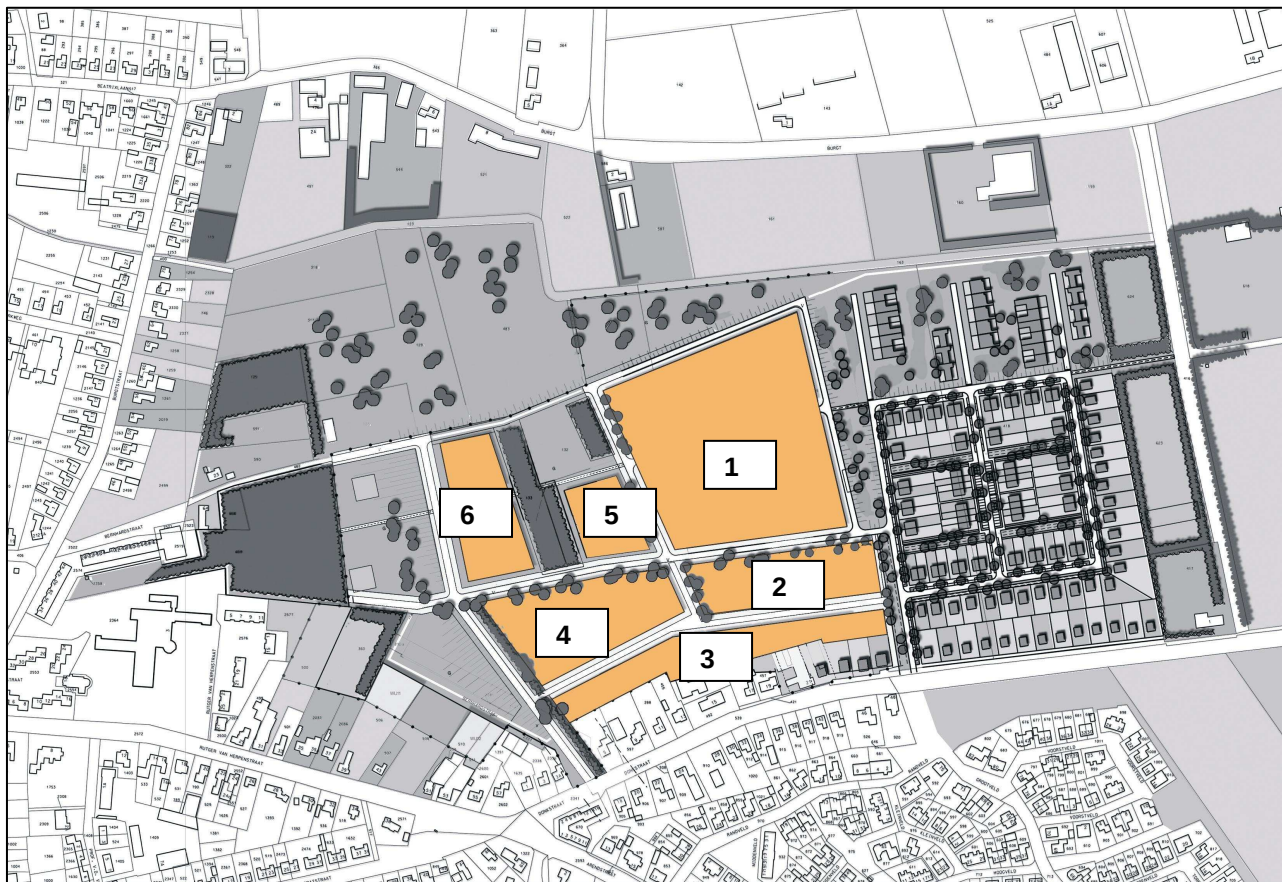
De wijk zal bestaan uit een menging van verschillende soorten woningtypen. In het zuidelijk gedeelte van de wijk, aansluitend op de lintbebouwing aan de Donkstraat, komen voornamelijk grote kavels met vrijstaande woningen. Naar het noorden toe neemt de bebouwingsdichtheid toe, hier komen, naast vrijstaande woningen, ook halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen voor. Deze laatste categorieën zijn voornamelijk gesitueerd rond de pleinen en de ontsluitingsroutes.



1e fase

27 patio's
52 twee-onder-één-kapwoningen
16 rijen woningen
46 vrijstaande woningen

Totaal 1e fase 141 woningen



2e fase	Deelgebied	Oppervlak in m ²	aantal/deelgebied	
			<i>min.</i>	<i>max.</i>
	1	28.460	45	64
	2	7.325	12	17
	3	7.890	13	22
	4	9.815	16	25
	5	3.324	10	12
	6	8.046	20	25
Totaal 2e fase		65.040	116	165

Rood-met-groenkoppeling

In het uitwerkingsplan 'Uden, Veghel e.o.' is beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten kosten van buitengebied onontkoombaar is dit gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het plangebied. Verdere concretisering van deze regeling staat beschreven in de handreiking inzake uitwerking 'rood-met-groenkoppeling'.

In zijn vergadering van 9 november 2006 heeft de gemeenteraad van Boekel besloten tot het instellen van een nieuw fonds voor de groen voor rood compensatie met een hoogte van € 3,00 per m² uitgeefbare grond, te reserveren voor structurele groenprojecten.

4 MILIEUGEGEVEEVENS EN –ONDERZOEK

4.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Burgt, Zijp, Waterval en Donkstraat.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Op de genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing. Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan moet worden gezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Uit de berekeningen blijkt dat de te projecteren woningen gelegen zijn buiten de 48 dB-contour vanwege de Burgt, Zijp en de Waterval. Vanwege deze wegen voldoen de te projecteren woningen aan de grenswaarde.

Vanwege de Donkstraat hebben de eerstelijns woningen een waarde die hoger is dan de grenswaarde. Maatregelen aan de bron, zoals vermindering van intensiteiten en verandering van verharding (er ligt reeds een asfaltverharding) zijn financieel en stedenbouwkundig niet haalbaar. Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals wallen, schermen en afstandsvergroting, zijn verkeerstechnisch, stedenbouwkundig en financieel niet acceptabel. De woningen worden door de weg (bron) ontsloten. De woningen hebben een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte.

4.2 Stankhinder intensieve veehouderij

De ligging van de hindercirkels blijkt in de praktijk van de planvorming in deze provincie -en met name in het oostelijk deel ervan- vaak van groot belang te zijn. Ze spelen dikwijls een rol als 'harde' belemmeringen vanwege de hoge kosten die het wegnemen van de hinder kost.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Deze bedrijven veroorzaken stankhinder. Omdat in dit bestemmingsplan de woonfunctie is opgenomen, moet getoetst worden, of de stankemissie van de bedrijven aanvaardbaar is voor de opgenomen woonfunctie.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied gedeeltelijk valt binnen de stankcirkel van één of meer individuele agrarische bedrijven. Dit heeft alleen gevolgen voor de situering van de bedrijfswoning van het hoveniersbedrijf. Ter illustratie zijn in onderstaande tekening de stankcirkels van de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven aangegeven.



Stankcirkels (bij benadering) agrarische bedrijven (plangebied is met rood aangegeven)

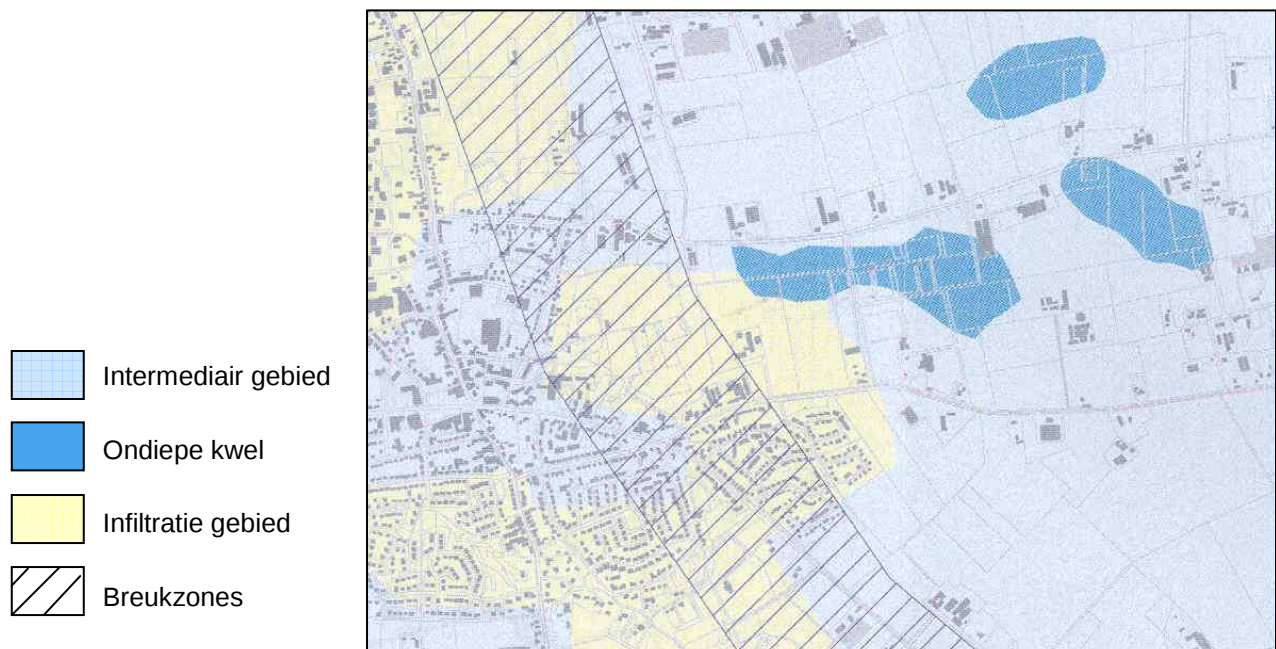
4.3 Water

Overleg met Waterschap Aa en Maas

In april 2005 heeft er een overleg met het Waterschap Aa en Maas plaatsgevonden. Het waterschap is gevraagd om in het kader van de watertoets randvoorwaarden en uitgangspunten in te brengen vanuit het aspect water.

Het waterschap hanteert in het kader van de watertoets een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling aan de volgende uitgangspunten te geven:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.



Waterplan Boekel: Uitsnede uit Grondwatersysteem

Naast de algemene uitgangspunten is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan specifiek bekeken. De volgende gebiedsspecifieke aandachtspunten zijn van belang voor de waterhuishouding:

De Burgtsche Loop

De Burgtsche Loop is een leggerwaterloop en loopt in het noorden van het plangebied. Het water wordt in westelijke richting afgevoerd. Leggerwaterlopen worden nooit gedempt, maar wel verlegd. Overkluizing dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. De oevers van de Burgtsche Loop dienen een talud te hebben van 1:2.

Oppervlaktewater in het plangebied

Verbreiding van de Burgtsche Loop kan niet worden beschouwd als extra waterberging.

Wijstgronden

Ten zuiden van de Donkstraat zijn wijstgronden aanwezig. Deze liggen ook gedeeltelijk binnen het plangebied. Daarnaast loopt een breuklijn over het plangebied (Peelrandbreuk). Wijstgronden zijn vanwege de tektoniek bij de breukzone en de locale zeer natte kwelsituatie moeilijk om te bebouwen. Bij plannen op wijstgronden dient zo optimaal rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van wijst.

Door middel van een onderzoek dient de exacte locatie van de wijstgronden en de breuklijn te worden vastgesteld. Bij de bouw dient rekening te worden gehouden met deze omstandigheden. Dit onderzoek is inmiddels verricht en hieronder beschreven. Het stedenbouwkundig plan is hierop afgestemd.

Inundatiegebied

Ten noorden van de Burgtsche Loop is een inundatiegebied aanwezig. Dit gebied loopt ongeveer tot aan de Zijp. De overstromingsfrequentie bedraagt eens per tien jaar. Deze gebieden worden niet geschikt geacht voor bebouwing zonder dat hier mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Dit gebied ligt buiten het bestemmingsplangebied.

Geohydrologisch onderzoek Fugro

Door Fugro is in mei 2005 een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek verricht. In het rapport 'Ontwikkeling Uitbreidingslocatie 'De Donk'' zijn de conclusies van dit onderzoek verwerkt.

Binnen het plangebied wordt een grote variatie in maaiveldhoogten aangetroffen. De westelijke grens deel ligt circa 2,5 a 3 m lager dan het oostelijke deel van het plangebied. Op de projectlocatie wordt over het algemeen zeer fijn tot zeer grof, zwak siltig, grindig zand aangetroffen. Ten westen van de Bernhardstraat ontbreekt de grindige bijmenging tot circa MV -3 a -4 m.

Op basis van de waargenomen grondwaterstanden (tussen 7 april en 25 mei 2005) en de ingemeten maaiveldhoogten wordt verwacht dat met name in het oostelijke deel van de toekomstige uitbreidingswijk de grondwaterstanden in de huidige situatie boven de minimale ontwateringsdiepte kunnen stijgen. In het westelijke deel zijn de grondwaterstanden voldoende laag.

Bij de waargenomen grondwaterstanden, het grondwaterstromingspatroon en de aangetroffen bodemgesteldheid is een duidelijke invloed van een breuklijn zichtbaar. Op basis van het onderzoek is de verwachte ligging van de breukzone bepaald. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient in relatie tot wateroverlast, de inpassing en mogelijkheden van infiltratie-/bergingsvoorzieningen en oppervlaktewater sterk rekening te worden gehouden met aanwezigheid en de invloed van de breuk. In dit kader zijn voor het plangebied globaal geotechnische en waterhuishoudkundige randvoorwaarden opgesteld:

Geotechnische randvoorwaarden

- In verband met voldoende lage grondwaterstanden is ophoging van het westelijke deel van het plangebied niet noodzakelijk.
- Om wateroverlast te voorkomen dient het oostelijke deel (buiten plangebied) wel te worden opgehoogd.

Waterhuishoudkundige randvoorwaarden

- Om de specifieke eigenschappen van de breukzone te behouden wordt geadviseerd in de breukzone (en loodrecht erop) geen zware ontwateringsmiddelen als hoofdrijbanen (cunetten), ontwateringsmiddelen en watergangen aan te brengen.
- Vanwege het grote verhang in de breukzone wordt tevens het aanbrengen van infiltratie-/bergingsvoorzieningen in deze zone afgeraden.
- Aangenomen wordt dat een waterberging van 2,4 ha voldoende is voor de totale ontwikkeling. Hierbij heeft als uitgangspunt gediend dat maximaal 40% van de globale bouwvlakken in het westelijk deel van het plangebied bebouwd/verhard wordt.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor het westelijk deel van de uitbreidingswijk is rekening gehouden met de loop van de breuklijn.

Structuur Rioolstelsel

Het vrijkomend afvalwater uit het plangebied zal middels een vuilwaterrioleringsring afgevoerd worden naar de bestaande riolering aan de Donkstraat. Het betreft een maximaal debiet van 8,4 m³/uur, gebaseerd op 300 woningen met een bezetting van 2,8 inwoners per woning en een piekafvoer van 10 l per uur per inwoner.

De riolering aan de Donkstraat maakt deel uit van het rioleringsgebied Boekel kern. In de afgelopen jaren is binnen dit rioleringsgebied ruim 5 hectare verhard oppervlak afgekoppeld, waardoor de toename van de droogweerafvoer van 8,4 m³/uur geen problemen oplevert.

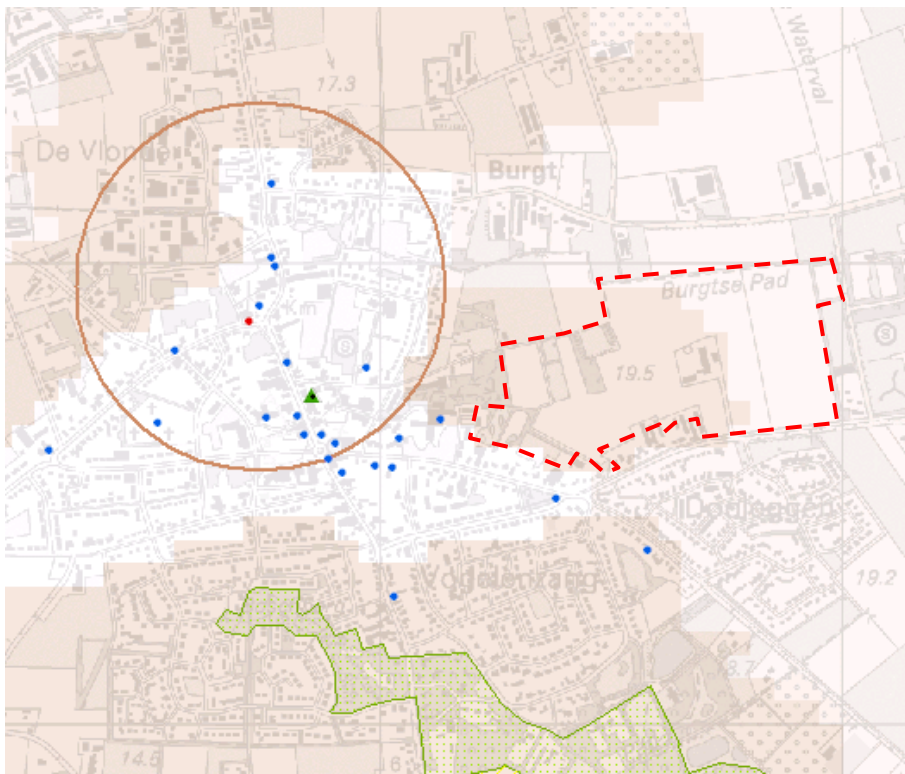
Conclusie voor plangebied

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de eisen die vanuit de waterhuishouding gesteld worden. Hierbij is onder andere rekening gehouden met het ophogen van het oostelijk deel van het plangebied, de ligging van de Peelrandbreuk en de consequenties hiervan en de aanwezigheid van wijstgronden. Hoe het één en ander in het stedenbouwkundig plan verwerkt is, wordt beschreven in hoofdstuk 6.

4.4 Archeologische verwachtingen rond Boekel

De plaats Boekel ligt aan de westkant van de Peelhorst. In dit gebied ligt een betrekkelijk dunne laag dekzand op pleistoceen rivierzand, de middelhoge dekzandgronden. Vanwege de gunstige waterhuishouding werden dergelijke gronden het eerst door de landbouw in gebruik genomen. Boekel ligt op een combinatie van geomorfologische eenheden, namelijk een dekzandrug en plateauachtige horsten waarop esdekken te vinden zijn. Juist in gebieden waar deze esdekken liggen, is het belangrijk zorgvuldig met de archeologische belangen om te gaan.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant te zien. Voor een gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan is een hoge archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Hiervoor is een archeologisch onderzoek verricht. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:



Uitsnede uit Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (2005)

Op grond van de verstoring van een groot deel van de bodem, de afwezigheid van een echt esdek en het gebrek aan archeologische indicatoren, wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen voor het verstoorde deel van het onderzoeksgebied. Voor het onverstoorde deel van het onderzoeksgebied geldt een hoge verwachting vanwege de mogelijkheid op het aantreffen van sporen van pleistocene dekzand. Voor dit deel van het onderzoeksgebied wordt dan ook een vervolgonderzoek aanbevolen dat erop gericht is om eventuele archeologische sporen in het pleistocene dekzand op te sporen.

Voor onderhavig bestemmingsplan betekent dit dat geen belemmeringen biedt voor fase 1 dat met directe bouwtitel kan worden gerealiseerd.

Voor het onverstoorde deel wordt de vigerende bestemming 'agrarisch' gehandhaafd en wordt hier een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw op geprojecteerd. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan pas gebruik worden gemaakt als er een archeologisch vervolg onderzoek heeft plaatsgevonden.

4.5 Bodem

In het kader van de voorgestelde ontwikkeling is door Bijvelds Milieutechnisch Onderzoek een drietal verkennende bodemonderzoeken verricht. De volgende drie rapporten zijn hierbij relevant.;

- 1) van Boekel, Donkstraat Boekel, nr. 0206122, d.d. 31 december 2006
- 2) van de Boogaard Boekel, 0206121, d.d. 31 december 2006
- 3) Statenweg Boekel, 0206032, 17 april 2006.

De conclusies van de onderzoeken zijn als volgt:

Ad 1) Gelet op de resultaten van het onderzoek kan voor dit deelgebied een positief bodemadvies worden gegeven.

Ad 2) Gelet op de resultaten van het onderzoek kan voor dit deelgebied een positief bodemadvies worden gegeven.

Ad 3) In verband met de verhoogde concentraties cadmium en zink boven de interventiewaarde wordt voorgesteld een herbemonstering te laten plaatsvinden naar de aangetroffen verhoogde concentraties zware metalen. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen de resultaten van deze herbemonstering in deze toelichting worden opgenomen.

4.6 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name met de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen in deze toelichting.

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in en rond de bebouwde kom van Boekel in zeer beperkte mate onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Er zijn dan ook geen beschermde soorten uit de omgeving bekend. Uit provinciale karteergegevens met betrekking tot planten en vogels blijkt dat geen waarnemingen uit het plangebied bekend zijn. Uit een beschouwing van landelijke verspreidingsgegevens in de vorm van atlassen blijkt dat uit de ruimere omgeving allereerst een groot aantal zeer algemene beschermde soorten bekend is. Daarnaast komen in de omgeving soorten voor als eekhoorn, gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, alpenwatersalamander en levendbarende hagedis die qua leefgebied sterk afhankelijk zijn van landschapsstructuren zoals natuurgebieden, opgaande beplantingen en landschapselementen zoals poelen.

Het plangebied is in juni 2005 bezocht en beoordeeld op de mogelijke geschiktheid voor beschermde soorten. Het plangebied bestaat uit een afwisseling van agrarische gronden en kleine bosjes. Naast deze bosjes zijn ook andere landschapselementen aanwezig in de vorm van de Burgtse Loop en wegbeplantingen langs de omliggende doorgaande wegen. Overigens zijn geen waardevolle elementen aanwezig. Uit het reconstructieplan en de daaraan ten grondslag liggende inventarisatiegegevens van het waterschap blijkt dat in het plangebied geen belangrijke wijstgronden liggen. Dit in tegenstelling tot de zuidelijker gelegen uitbreidingswijk Dooleggen en het daaraan grenzende landelijk gebied. Slechts in de Burgtse Loop, die het plangebied van oost naar west doorsnijdt, is sprake van kwelverschijnselen in de vorm van de kenmerkende ijzerrijkdom en dus roestbruine kleur van het water. Deze verschijnselen zijn in het plangebied strikt tot deze watergang beperkt.

Op basis van de ligging en het karakter van het plangebied kan worden aangenomen dat het, met uitzondering van een aantal landschapselementen, een beperkte betekenis heeft voor flora en fauna.

Belangwekkende beschermde soorten, zoals vleermuizen en vogels, die een belemmering voor het bestemmingsplan kunnen vormen, zijn mogelijk in de aanwezige beplantings- en bebouwingselementen aanwezig zoals de verschillende bosjes. Structurele beplantingselementen blijven echter zonder uitzondering gehandhaafd zodat geen wezenlijke verstoring of aantasting van broed- of verblijfplaatsen aan de orde is. De aanwezige bebouwing in en rond het plangebied blijft eveneens gehandhaafd met uitzondering van enige agrarische bedrijfsgebouwen die geen natuurwaarden herbergen. De Burgtse Loop en de directe omgeving daarvan blijven eveneens ongewijzigd gehandhaafd. Er is dus geen sprake van een aantasting van wijstgronden of daarvan afhankelijke (kwelgebonden) natuurwaarden. Er zijn derhalve geen ruimtelijke ingrepen aan de orde die een wezenlijke bedreiging voor flora en fauna kunnen vormen. Derhalve zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voor het bestemmingsplan te verwachten.

4.7 Luchtkwaliteit

Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' (5 augustus 2005) bevat luchtkwaliteitseisen voor diverse verontreinigende stoffen, onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}), die in acht moeten worden genomen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Deze normen zijn bindend en niet afweegbaar.

Voor toetsing aan de grenswaarden is een berekening nodig, waarin ook een referentiescenario invoer is. Het referentiescenario is inmiddels ook aangepast voor de jaren na 2010. Bij een horizonjaar ná 2010 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekening.

Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang.

De berekeningen voor stikstofdioxide (NO_2) en voor zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 5.0.0). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

Het voorliggende plan maakt de bouw van circa 251 tot 282 woningen mogelijk. Het onderzoek richt zich enerzijds op de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief en anderzijds op het effect van het initiatief op de toename van het verkeer en daarmee op de luchtkwaliteit langs wegen in de omgeving.

Voor het horizonjaar 2016 zijn voor de belangrijkste wegen de intensiteiten afgeleid uit de verkeersbeleidsvisie van de gemeente Boekel. Uitgangspunt is dat in deze intensiteiten reeds rekening is gehouden met autonome groei, hetgeen betekent dat ook de woningbouw in het voorliggende plan al in de intensiteiten is meegenomen.

Voor de Donkstraat gaat het om 6.630 mvt/etmaal, voor Zijp/Burgt om 2.000 mvt/etmaal en voor Waterval om 1.000 mvt/etmaal.

Er is voor de jaren 2007, 2010 en 2015 met genoemde verkeersgegevens gerekend. Voor de drukste weg, de Donkstraat, is ook op een afstand van 5 m uit de as gerekend.

Bijlage 2 geeft de invoergegevens en de berekeningsresultaten weer.

Het resultaat van de berekening is als volgt samen te vatten.

Vooraf moet ten aanzien van fijn stof moet opgemerkt worden dat in de 'Meet-regeling luchtkwaliteit 2005' correcties worden aangegeven op de resultaten.

Het betreft op de eerste plaats een correctie met een reductie van 6 dagen met betrekking tot het aantal dagen per jaar met overschrijding, die voor heel Nederland geldt. Daarnaast is er sprake van een variabele correctie van de jaargemiddeldeconcentratie. Voor de gemeente Boekel gaat het om een vermindering met $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In onderstaande resultaten is reeds met deze correcties rekening gehouden.

De hoogste waarden treden op in het jaar 2007. Op de locatie zelf komt voor NO_2 een waarde van maximaal $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie voor. Voor PM_{10} bedraagt deze waarde maximaal $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl het aantal overschrijdingsdagen maximaal 32 dagen bedraagt. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarden.

Voor de jaren 2010 en 2015 zijn waarden berekend die nog aanmerkelijk lager liggen.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat binnen het plan, en ook langs de Donkstraat, zal, zoals uit de berekeningen blijkt, ruim voldaan worden aan alle grenswaarden.

4.8 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. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen en buisleidingen.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. 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.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan.

Met behulp van de risicokaart voor Noord-Brabant is indicatief nagegaan of er sprake is van risicovolle activiteiten. Het blijkt dat er in de omgeving van het initiatief geen risicovolle activiteiten voorkomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

De nabij het initiatief gelegen transportroutes komen niet voor in de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en om groepsrisico (GR).

Leidingen

Hierbij gaat het om buisleidingen voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen, waarvoor veiligheids- en toetsingsafstanden zijn vastgelegd in diverse circulaire's. Er wordt echter thans gewerkt aan nieuwe afstanden.

Uit de inventarisatie is gebleken dat in de nabijheid van het plangebied geen van de genoemde leidingen aanwezig zijn.

Conclusie

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

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

5 PLANOPZET

Uitgangspunten De Donk:



Te handhaven groenelementen



Bestaande en nieuwe groenelementen



Zichtrelaties

Voor de hele uitbreidingswijk De Donk is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van de uitbreidingswijk mogelijk gemaakt.

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het ontwerp voor de hele uitbreidingswijk.

5.1 Uitgangspunten De Donk

Aan het stedenbouwkundig ontwerp voor De Donk ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag. Er is in eerste instantie zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige waardevolle elementen in het landschap. Op de illustraties hiernaast is achtereenvolgens te zien:

- Niet alle groenelementen zullen gehandhaafd blijven, maar zoveel mogelijk van het aanwezige waardevolle groen zal in de toekomstige wijk opgenomen worden.
- Daar waar mogelijk worden nieuwe groenelementen toegevoegd om de wijk een groene aankleding te geven. De maat van de grotere groenplekken zal corresponderen met de maten die momenteel al in het landschap aanwezig zijn. Ook de aanwezige waterlopen, waarvan de Burgtsche Loop ten noorden van het plangebied de belangrijkste vormt, zullen gehandhaafd blijven en een rol spelen bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk.
- Een aantal langzaamverkeersroutes zal vanuit de wijk richting het centrum van Boekel lopen. Deze volgen grotendeels de loop van het occupatiepatroon. Loodrecht hierop is een aantal zichtrelaties met vanaf de Donkstraat, door de wijk, richting het landschap in het noorden gepland.
- Tot slot heeft de ligging van de Peelrandbreuk een grote invloed op het stedenbouwkundig plan. Naar aanleiding van het onderzoek van Fugro zal de zone van de geschatte ligging van de breuk vrij van bebouwing worden gelaten.

5.2 Stedenbouwkundig ontwerp De Donk

Voor de uitbreidingswijk is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld waarin rekening is gehouden met de hierboven beschreven uitgangspunten. Het ontwerp laat zich het beste beschrijven in een aantal onderdelen. Achtereenvolgens worden de volgende onderdelen van het ontwerp besproken:

- waterhuishouding;
- zichtassen;
- groenstructuur;
- verkeersstructuur;
- bebouwing.



Peelrandbreuk en wijstgronden

Eén van de belangrijkste belemmeringen binnen het plangebied, de Peelrandbreuk, heeft in meerdere opzichten een belangrijk rol gespeeld in het stedenbouwkundig ontwerp. Allereerst is het niet mogelijk om op de breuk te bouwen. Het stedenbouwkundig ontwerp is voor het grootste gedeelte ten oosten van de Peelrandbreuk tot stand gekomen. Een klein gedeelte ligt aan de westzijde van de breuk. Op onderstaande tekening is de loop van de Peelrandbreuk met een kleine marge aangegeven. Op de breuk is openbaar groen geprojecteerd waarin bestaande groenelementen zijn opgenomen. Het plangebied ten oosten van de breuk (bijna het hele plangebied) wordt opgehoogd, enerzijds tegen wijst, anderzijds wordt hiermee de breuk ook in het veld weer duidelijk zichtbaar.

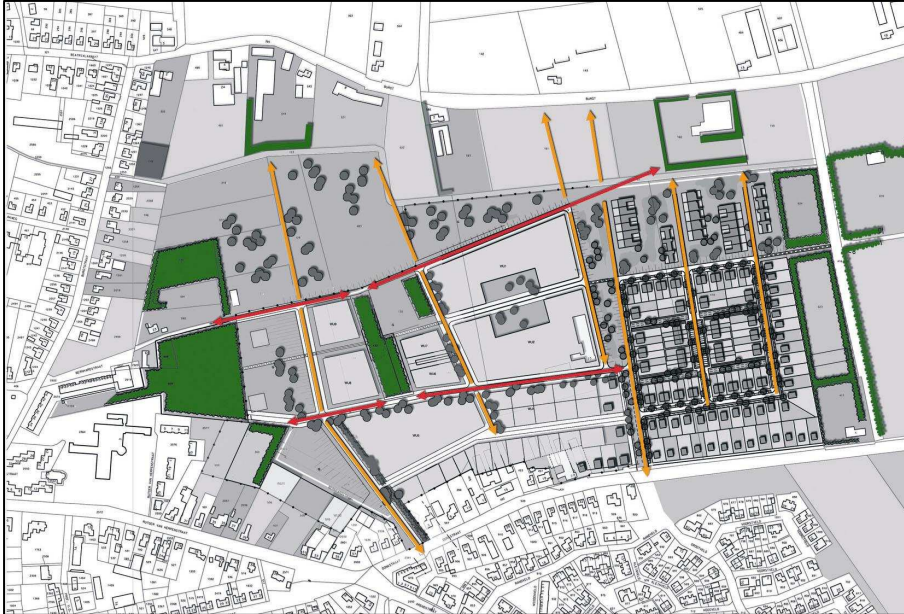
In het stedenbouwkundig ontwerp is ruimte gereserveerd voor waterberging, zowel in oppervlaktewater als in wadi's. Door de ligging van de Peelrandbreuk wordt het grootste gedeelte van het plangebied (het oostelijk gedeelte) afgewaterd op de Burtse Loop. Het watersysteem kan de breuk namelijk niet doorkruisen en zal voor de breuk naar het noorden afbuigen richting de Burtse Loop.



Ligging Peelrandbreuk

Zichtassen

Het ontwerp voor de uitbreidingswijk is deels gericht op het begeleiden van zichtassen vanaf de bebouwde kom richting het buitengebied ten oosten en noorden van Boekel. Doordat er momenteel in het gebied een aantal dichtbegroeide bossages aanwezig is, zal er van het uitzicht vanaf de Bernardstraat naar het buitengebied weinig veranderen na de aanleg van de woonwijk.



Zichtassen door De Donk

Groenstructuur

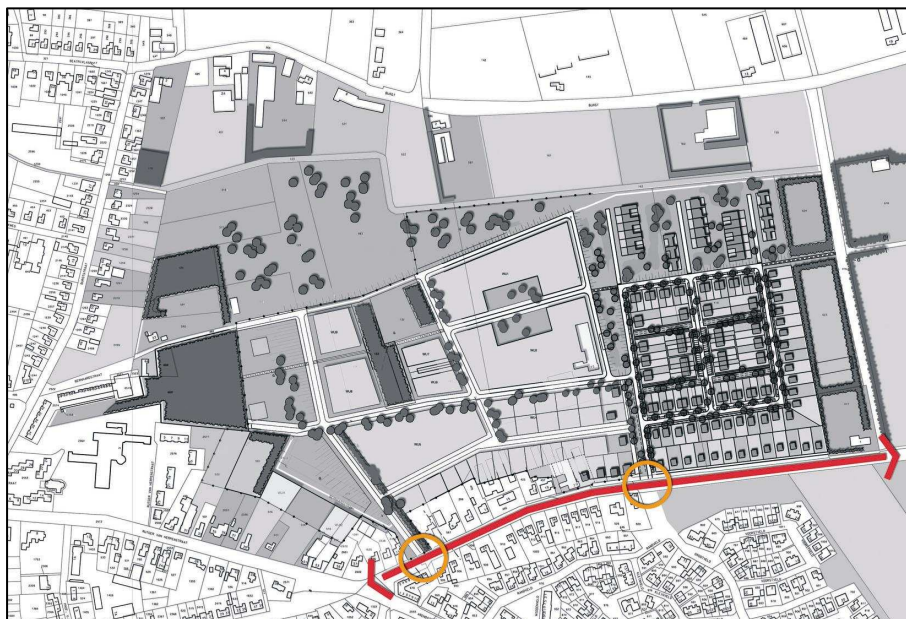
In het stedenbouwkundig plan is de occupatierichting van het oorspronkelijke landschap als uitgangspunt genomen. Hierin is zoveel mogelijk van het aanwezige groen gehandhaafd. De wijk is hierdoor opgedeeld in delen waar tussen groene scheggen vanaf het zuiden richting het noorden lopen. Zo is er overal in de wijk een directe relatie met het groen en het buitengebied. De loop van de meest westelijke scheg is gebaseerd op de loop van de Peelrandbreuk.



Groene scheggen tussen woonbuurten

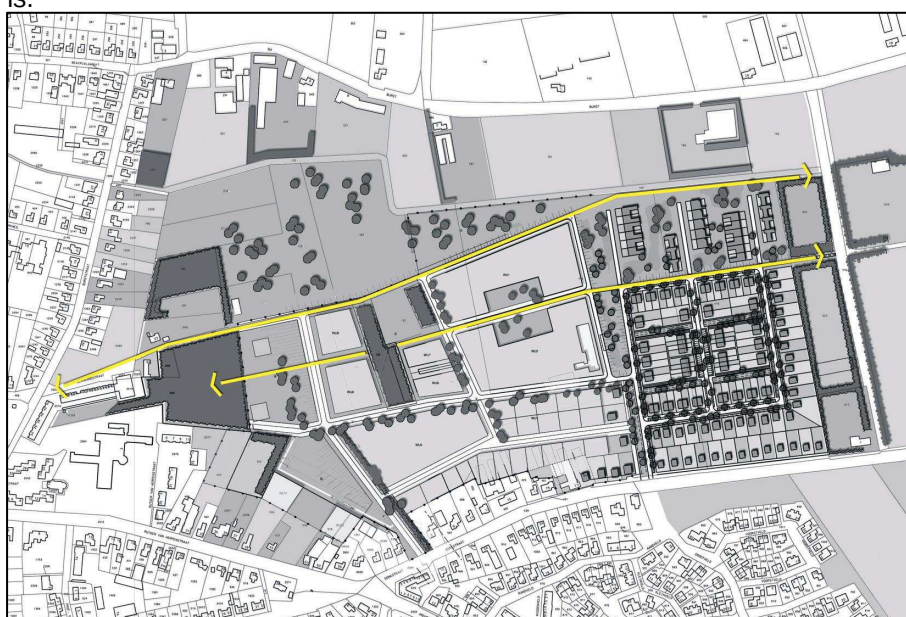
Verkeersstructuur

De wijk wordt op twee punten aangesloten op de doorgaande weg richting Venhorst. De hoofdentree van de wijk is de meeste oostelijke entree. Van deze entree zullen de meeste bewoners van De Donk gebruik maken, hier sluiten ook de meeste wegen op aan. De westelijke entree ontsluit het westelijk (minder grote) deel van het plangebied en zal derhalve ook ondergeschikt zijn aan de hoofdentree. Alle wegen binnen de uitbreidingswijk krijgen een kleinschalig, dorps karakter. Er is geen sprake van een duidelijke hiërarchie binnen de wijk.



Autoverkeer door De Donk (aangegeven zijn de twee entreegebieden)

Door de woonwijk komt een tweetal langzaamverkeersroutes te lopen die de wijk in oost-westelijke richting verbindt met de rest van Boekel. Deze routes lopen gedeeltelijk over de woonstraten maar liggen ook gedeelte vrij. Hierdoor zal geen directe autoverbinding tussen de wijk en het centrum ontstaan, terwijl het centrum wel via een directe route met de fiets te bereiken is.



Langzaamverkeersroute

Bebouwing

De uitbreidingswijk zal bijna geheel bestaan uit grondgebonden woningen in verschillende woonmilieus. In het zuiden zal de bebouwing aansluiten op de aanwezige bebouwing aan de Donkstraat en voornamelijk bestaan uit vrijstaande woningen. Het grootste gedeelte van het plangebied zal opgebouwd worden uit halfvrijstaande en woningen. Daarnaast krijgen ook rijwoningen een plaats. In het noordoostelijk deel van het plangebied zijn patiowoningen gepland. Deze zullen in een groene omgeving worden gebouwd waardoor een overgang richting het buitengebied wordt vormgegeven.

Ook qua bebouwing vormt de Peelrandbreuk en de directe omgeving een apart gebied. Uiteraard blijft de breuk zelf onbebouwd. Direct grenzend aan deze open ruimte worden kleinere woonblokken gebouwd. Een gedeelte van deze blokken zal als gestapelde bebouwing worden uitgevoerd. Gedacht kan worden aan lage appartementencomplexen en urban villa's.

De boerderij in het zuidoosten van het plangebied blijft gehandhaafd en is opgenomen in de bebouwingsstructuur van de wijk.

Het oostelijk deel van het plan wordt gerealiseerd met een directe bouwtitel. Gezien de gewenste flexibiliteit, waaronder de exacte (toekomstige) woningdifferentiatie, is mede naar aanleiding van de door de provincie gevraagde temporisering van de woningbouw, voor het grootste gedeelte de agrarische bestemming gehandhaafd. Voor deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de bouw van de (overige) woningen mogelijk maakt.

6 EXPLOITATIE

Er is een berekening gemaakt van de te verwachten kosten en opbrengsten van het plan. Uit deze berekening komt naar voren dat er een positief saldo bestaat en dat het plan dan ook economisch uitvoerbaar is.

7 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het beleid kan een bestemmingsplan een meer of minder globaal karakter dragen. Veelal wordt in relatie tot globaliteit in één adem ook het begrip flexibiliteit genoemd. Het betreft hier echter verschillende begrippen. In een globale regeling zijn veel activiteiten zonder nadere toetsing toegelaten. Alleen die activiteiten zijn verboden waarvan zeker lijkt dat deze uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het betreffende plangebied niet kunnen worden toegelaten. Het betreft dus een regeling die veel ruimte biedt.

Een flexibele regeling daarentegen biedt in beginsel minder ruimte en laat zonder nadere toetsing alleen die activiteiten toe, waarvan zeker lijkt dat die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten.

Andere activiteiten zijn verboden maar kunnen, als er in het concrete geval geen bezwaar tegen bestaat alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling.

Overigens kan zowel met globaliteit als flexibiliteit uiteindelijk tot hetzelfde resultaat worden gekomen. Er zijn namelijk allerlei tussen- en mengvormen mogelijk.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor een deel van de ontwikkelingsgebieden voor woningbouw is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de andere ontwikkelingsgebieden voor woningbouw geldt een gedetailleerdere woonbestemming.

In totaal kent dit bestemmingsplan 6 bestemmingen welke hierna kort worden beschreven:

Agrarisch (A)

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Verder zijn nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tuinen, erven en verhardingen toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 2 m worden gebouwd.

Bedrijf-Hoveniersbedrijf (B-HB)

Deze gronden zijn bestemd voor een hoveniersbedrijf, met daarbij behorende opslag van goederen en een bedrijfswoning met tuin en erf.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de plankaart is aangegeven tot welke hoogte gebouwd mag worden en voor hoeveel procent het bouwvlak mag worden bebouwd. Voor het overige zijn de bepalingen onder de bouwvoorschriften van toepassing.

Groen (G)

Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen.

In de bouwvoorschriften wordt bepaald dat binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een maximale (nok)hoogte van 4 m.

Verkeer (V)

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf.

In de bouwvoorschriften wordt bepaald dat binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor wat betreft de maximaal toegestane (nok)hoogte.

Water (WA)

Deze gronden zijn primair bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen. Verder zijn binnen deze bestemming ook groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan, zoals bruggen, duikers en soortgelijke voorzieningen.

In de bouwvoorschriften wordt bepaald dat binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een maximale (nok)hoogte van 5 m.

In de aangrenzende bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' is een zone ter breedte van 5 m opgenomen waarin niet mag worden gebouwd. Dit ter bescherming van de watergang en ten behoeve van het onderhoud ervan.

Wonen (W)

Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Woningen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde en patio woningen ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor de bouw van hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de gebruiksvoorschriften wordt een regeling gegeven voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

Tot slot kent deze bestemming aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toe om onder voorwaarden nadere eisen te stellen aan bebouwing.

Leiding (dubbelbestemming)

De in het plangebied aanwezige rioolwatertransportleiding is opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Leiding'. Met het oog op de bescherming van de leiding is voor werken en werkzaamheden die een mogelijk gevaar ervoor vormen, een aanlegvergunningsstelsel opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor een groot gedeelte van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningontwikkeling. Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid omdat de gemeente voornemens is binnen de planperiode een woonwijk ter plaatse te gaan ontwikkelen. Omdat zij echter nog geen precieze stedenbouwkundig opzet weet en dus nog niet precies weet wat voor type woningen en op welke locaties zij deze wil bouwen, is gekozen de mogelijkheden niet direct te bestemmen en met de wijzigingsbevoegdheid een bepaalde flexibiliteit te behouden.

Wel is bekend dat het hier gaat om maximaal 160 woningen en 12 zorgwoningen. Verder is de gemeente ook al van mening dat geen hoogbouw ter plaatse mag komen en zijn de goot- en (nok)hoogte bepaald op respectievelijk maximaal 7 m en 10 m. Voor het overige zal het stedenbouwkundige plan ook moeten voldoen aan de bepalingen van de opgenomen bestemmingen Wonen, Verkeer, Groen en Water.

8 PROCEDURES

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Donk e.o.' van de gemeente Boekel is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Uit deze ter inzage legging zijn geen reacties voortgekomen. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg naar de verschillende instanties verstuurd.

Uit dit vooroverleg hebben aanpassingen aan het plan plaatsgevonden. Deze aanpassingen zijn voornamelijk van juridisch technische aard en hebben weinig tot geen invloed gehad op de stedenbouwkundige opzet van het plan.

De samenvatting en beantwoording van het PPC-advies is als bijlage toegevoegd. Voor de inhoud van de vooroverlegreacties wordt hier dan ook naar verwezen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Donk e.o.' heeft met ingang van 21 juni 2007 tot 2 augustus 2007 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder gerechtigd om zijn zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

In totaal zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn inhoudelijk behandeld. Ook ambtshalve zijn er op ondergeschikte onderdelen aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld.

Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het raadsvoorstel met bijbehorend raadsbesluit.