# BESTEMMINGSPLAN
# KOM BOEKEL 2007

**GEMEENTE BOEKEL**

# Gemeente Boekel

# Bestemmingsplan ‘Kom Boekel 2007’

- Toelichting
  bijlagen
- Voorschriften
  bijlagen
- Plankaarten schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE04-BOE00080-01A
VOO04-BOE00080-01A
SVB02-BOE00080-01A
SVB02-BOE00080-01A
SVB02-BOE00080-01A
SVB02-BOE00080-01A
TEK04-BOE00080-01A
INS01-BOE00080-01D
NZW04-BOE00080-01D

Rosmalen, december 2007 Vastgesteld: 20 december 2007

# INHOUDSOPGAVE


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **INLEIDING** | **1** |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 1 |
| 1.2 | Begrenzing plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 2 |
| 1.4 | Leeswijzer | 2 |
| **2** | **BESCHRIJVING BOEKEL** | **3** |
| 2.1 | Historische ontwikkeling | 3 |
| 2.2 | Ruimtelijk | 5 |
| 2.3 | Functioneel | 6 |
| 2.4 | Verkeer | 7 |
| 2.5 | (Cultuur)historische en archeologische waarden | 8 |
| **3** | **BELEID** | **13** |
| 3.1 | Streekplan Noord-Brabant 2002 en Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken | 13 |
| 3.2 | Woonvisie | 13 |
| 3.3 | Verkeersveiligheid | 14 |
| **4** | **ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN** | **17** |
| 4.1 | Kleinschalige ontwikkelingen | 17 |
| 4.2 | Centrumgebied en aanloopgebied | 18 |
| **5** | **MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN** | **19** |
| 5.1 | Relatie met de Wet geluidhinder | 19 |
| 5.2 | Bedrijvigheid | 19 |
| 5.3 | Externe veiligheid | 21 |
| 5.4 | Bodemonderzoek | 21 |
| 5.5 | Flora en fauna | 21 |
| 5.6 | Luchtkwaliteit | 22 |
| 5.7 | Natuurbeschermingswet | 23 |
| 5.8 | Waterhuishoudkundige aspecten | 23 |
| 5.9 | Kabels, leidingen en overige belemmeringen | 27 |
| **6** | **DE BESTEMMINGEN** | **29** |
| 6.1 | Het juridische plan | 29 |
| 6.2 | Beschrijving van de bestemmingen | 29 |
| **7** | **PROCEDURES** | **33** |
| 7.1 | Voorbereiding van het bestemmingsplan | 33 |
| 7.2 | Inspraak en vooroverleg | 33 |
| 7.3 | Openbare voorbereidingsprocedure | 33 |

**Bijlagen**:
Bijlage 1: Notitie woningbouwplanning Boekel
Bijlage 2: Rekenblad akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Rekenbladen Luchtkwaliteit
Bijlage 4: Eindverslag inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Kom Boekel
Bijlage 5: Visualisatie erfafscheidingsregeling
Bijlage 6: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Boekel (separaat)

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Boekel heeft besloten voor de gehele gemeente nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Aanleiding voor deze actualiseringslag is het grote aantal verouderde bestemmingsplannen die deels niet goed op elkaar aansluiten
Bij de actualisering wordt gestreefd naar uniformiteit, standaardisering en het terugdringen van het aantal plannen.

De doelstelling van deze herziening is te komen tot adequate, actuele en toekomstgerichte bestemmingsplannen die:
- voor iedereen duidelijk zijn en meer uniformiteit bieden;
- waar nodig voorzien in aanpassing van geldende voorschriften aan de huidige behoeften van de inwoners;
- waar nodig gedetailleerd zijn en waar mogelijk globaal (flexibel), in die zin dat voor overwegende woongebieden met een meer gevarieerde bebouwing en/of functiemenging een meer gedetailleerde regeling wordt opgenomen.

Vanzelfsprekend wordt daarbij gestreefd naar juridische en planologische actualiteit en integraliteit (samenhang tussen beleidsvelden).

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor de kern Boekel voornamelijk een beheerskarakter. Bedoeling is tevens om hierin een aantal nieuwe ontwikkelingen mee te nemen, mits over deze ontwikkelingen vóór de terinzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan inzicht en duidelijkheid bestaat. Gerealiseerde projecten of projecten die door middel van een andere procedure reeds mogelijk zijn gemaakt, zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de bebouwde kom van Boekel. In het zuiden van het plangebied liggen de wijken Vogelenzang en Boschberg. In het oosten wordt de grens gevormd door de wijk Dooleggen, de bebouwing aan de Statenweg/Donkstraat, het Zorgpark Sint Petrus, de achterperceelsgrenzen van de bebouwing aan de Burgtstraat. In het noorden ligt de jongste uitbreidingswijk Lage Schoense binnen het plangebied en wordt een gedeelte van de grens gevormd door het bedrijventerrein De Vlonder. De westelijke grens loopt langs bedrijventerrein De Vlonder, de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Erpseweg en de Irenestraat en de woonwijk Boschberg.
Het plangebied is op bijgaande afbeelding aangeduid.

Globale plangrens bestemmingsplan

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. Deze plannen vervallen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

## 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de kern Boekel beschreven staat. In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste conclusies uit het vigerend beleid opgenomen.

In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven. Aangegeven is hoe de ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

# 2 BESCHRIJVING BOEKEL

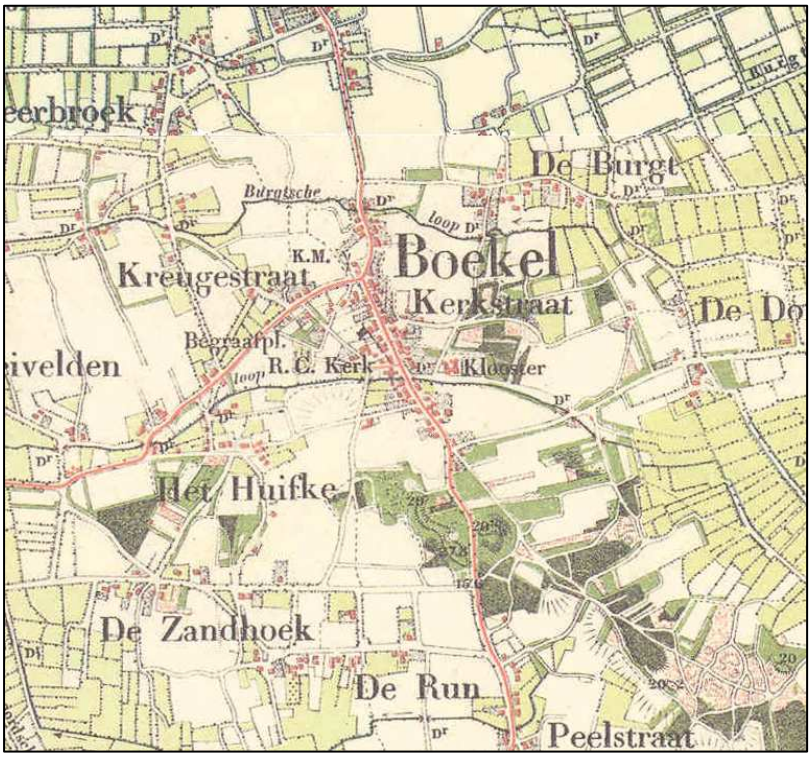
In dit hoofdstuk wordt de kom Boekel kort beschreven. Hierbij wordt de historische ontwikkeling, de ruimtelijke en functionele opbouw, de verkeersstructuur en de archeologische verwachtingswaarde beschreven.

## 2.1 Historische ontwikkeling

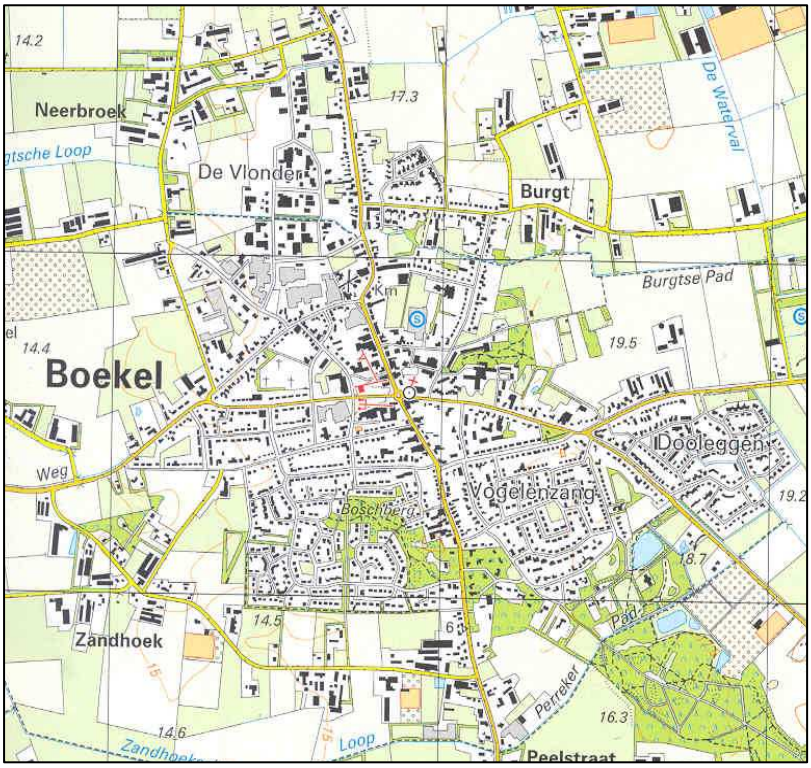
De gemeente Boekel ligt in Noordoost-Brabant, in het noordwesten van het langgerekte Peelgebied. Het grootste gedeelte van de inwoners woont in de kernen Boekel, Venhorst en Huize Padua, maar het oude patroon van de verspreide bewoning is niet geheel verdwenen. Nog steeds zijn de buurtschappen Peelsehuis, Elzen, Molenwijk, Bovenstehuis, Neerbroek, Burgt, Donk, Zandhoek, Arendnest, Peelstraat, Mutshoek, Leurke, Gewandhuis, Berkhoek en Logt herkenbaar.
Het dorp Boekel en de buurtschappen, ze liggen allen aan of dichtbij de beekjes, die hier 'lopen' worden genoemd. Deze ontspringen op het Peelplateau en zoeken westwaarts hun weg om via de Leijgraaf in de Aa uit te komen.

**Van Bokloo naar Boekel**
Zoals de meeste dorpen en stadjes in de omgeving is Boekel ontstaan tussen 1200 en 1300. In heel West-Europa groeide de bevolking toen meer dan ooit tevoren en omdat er dus veel nieuwe monden moesten worden gevoed, vonden op grote schaal ontginningen plaats.
Het landgoed Boekel was van oudsher een integraal van de goederen van Herpen, een uitgestrekt gebiedsdeel dat het Land van Herpen werd genoemd. Vanaf circa 1140 was dit land persoonlijk bezit van de Heren van Cuyck. Via vererving kwam het land in handen van Rutger van Leefdael, heer van Herpen. Hij verkocht aan de 'ghebueren van Boekel ende Volkel' een stuk ontgonnen land voor gemeenschappelijk gebruik, aangeduid als 'ene ghemeente'. De oorkonde is bewaard gebleven en door 'Rutger, heere van Herpen' gezegeld op 3 februari 1313, aanvangsdatum van de gemeente Boekel.
Waar de naam Boekel van is afgeleid en wanneer Boekel echt is ontstaan, is niet bekend. Buurtschap de Neerbroek mag van alle buurtschappen als de oudst bekende gekenmerkt worden omdat op 1 mei 1327 een erf 'Nederbroec te Boeckel' voor 120 pond en een erfelijke jaarrente van 10 schellingen is verkocht door de toenmalige heer van Herpen; Jan van Valkenburg.

Boekel is ontstaan op een hogere dekzandrug die deel uitmaakt van de Peelhorst. De belangrijke noord-zuidverbinding tussen Uden en Gemert werd hier gekruist door de een van de dwarsverbindingen richting Erp. Vervolgens is er sprake van een net van uitwaaierende veldwegen waardoor komvorming plaatsvond. Op en nabij de kruising van de hoofdwegen (in eerste instantie bij de molen) werden de belangrijke functies gevestigd en ontstond later op de plaats van de voormalige kerk het centrale St. Agathaplein. Onder de lijn Kennedystraat/Rutger van Herpenstraat vonden in fases uitbreidingen plaats van woongebieden als Vogelenzang en Boschberg waarbij ingesloten en aan de rand nog rudimenten van de boszone richting Padua herkenbaar zijn gebleven.



Topografische kaart 1917

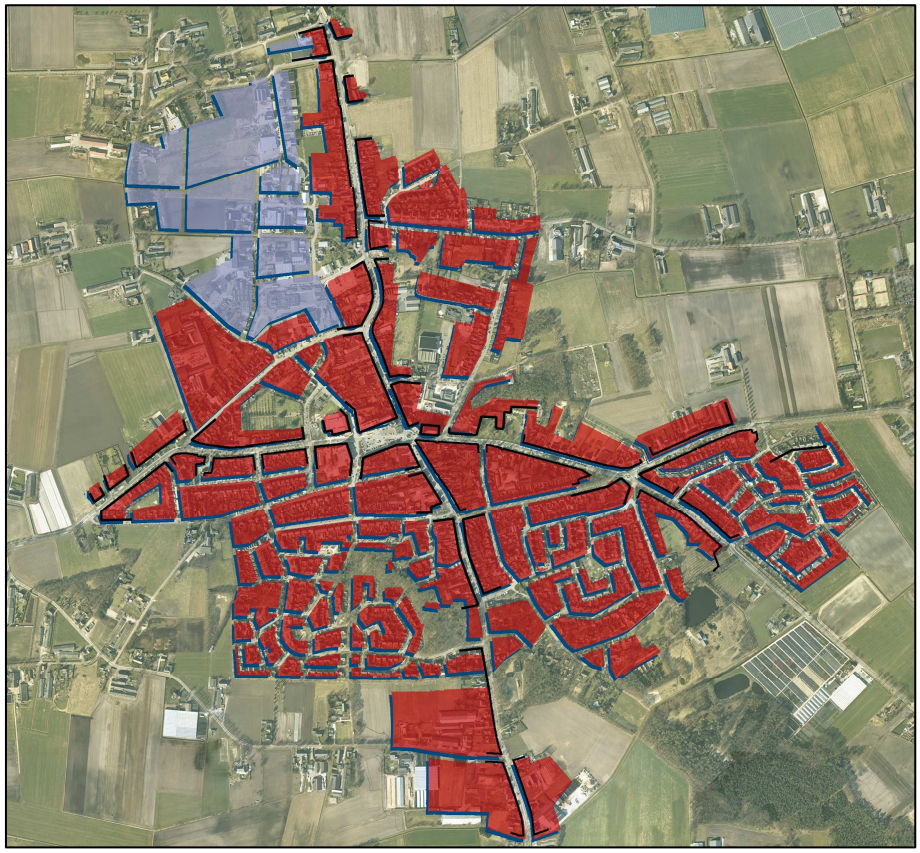


Topografische kaart 1998

Hier zijn de randen van de kom ten opzichte van het buitengebied duidelijk gedefinieerd. Meer naar het oosten in de oksel van de Arendstraat en de Statenweg/Donkstraat ligt de uitbreiding Dooleggen, die daarmee de zuid-oostgrens van de kom heeft bereikt. De noordwestgrens wordt in feite gevormd door de lijn Schutboom-Neerbroek. Vanaf het ontstaan van Boekos, de voormalige slachterij/vleeswarenfabriek aan de Wilhelminastraat, heeft het bedrijventerrein De Vlonder zich steeds verder binnen deze grenzen vooral in noordelijke richting ontwikkeld. De meest recente uitbreiding ligt ten noordoosten van het centrum: Lage Schoense.

## 2.2 Ruimtelijk

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

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 Zorgpark Sint Petrus gevestigd.

In en rond Boekel wordt momenteel een aantal woningbouwlocaties ontwikkeld. De meest recente uitbreidingswijk ligt ten noordoosten van het centrum: Lage Schoense.

## 2.3 Functioneel

Het grootste gedeelte van Boekel bestaat uit woonwijken. Binnen deze woonwijken komen sporadisch andere functies voor, maar de wijken bestaan voor het overgrote gedeelte uit woningbouw.

De kern bestaat van oorsprong uit een aantal bebouwingslinten. Deze lintstructuur kenmerkt zich door een grote wisseling aan functies. Naast wonen komen er in de linten bijvoorbeeld ook bedrijven, maatschappelijke functies en winkels voor.

*Centrumgebied en linten*
In het centrum van de kern is een concentratie aan winkels aanwezig. Ook is hier een aantal maatschappelijke functies aanwezig zoals de bank, de kerk en het gemeentehuis. Binnen het centrumgebied is een grote flexibiliteit gewenst. De verschillende winkels en voorzieningen dienen onderling uitwisselbaar te zijn. Alleen het aantal horecavestigingen staat vast. De overige functies kunnen, al naar gelang de marktvraag, verdwijnen of vestigen. Het hele centrumgebied is dan ook binnen één bestemming opgenomen. Dit maakt de onderlinge uitwisseling van functies mogelijk.

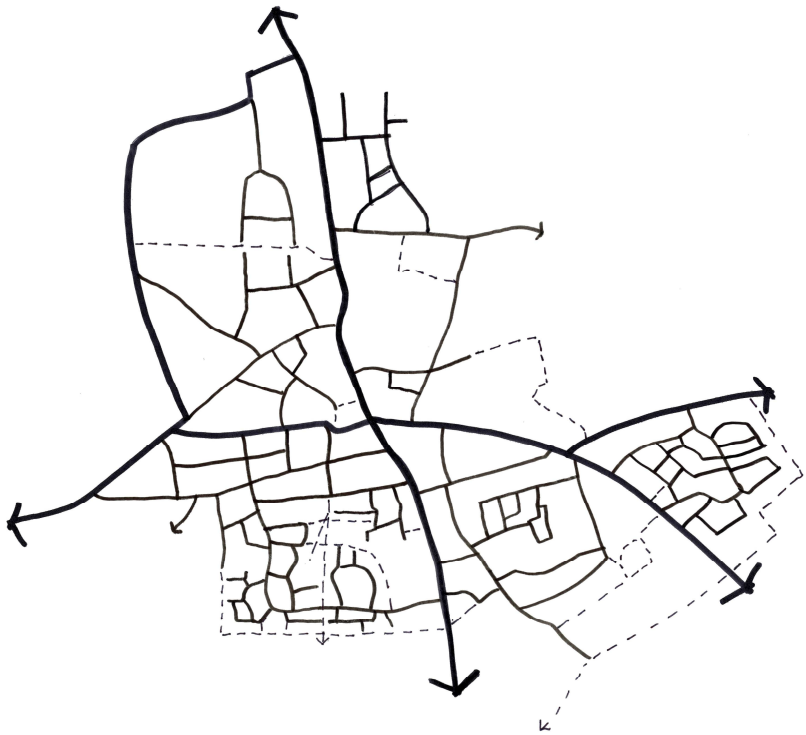
Als uitloper van het centrumgebied is een gedeelte van de Kerkstraat opgenomen binnen de bestemming gemengde doeleinden. Ook in dit gebied is de uitwisseling van functies mogelijk, alleen ligt hier, naast het aantal horecavestigingen, ook het aantal detailhandelsvestigingen vast.

*Maatschappelijke voorzieningen*
In Boekel, vooral in het centrumgebied, komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. In het oosten van de kern is daarnaast het Zorgpark Sint Petrus aanwezig. Dit Zorgpark vormt een in zichzelf gekeerd gebied waar naast bebouwing ook grote groene ruimtes aanwezig zijn.

*Kantoren en bedrijven*
De bedrijvigheid is geconcentreerd op het bedrijventerrein De Vlonder. Daarnaast komt verspreid over de kern een aantal kleinere bedrijven en kantoren voor. De kantoren concentreren zich in het centrum van Boekel. In de woonwijken komt bedrijvigheid in de vorm van aan-huis-verbonden beroepen voor. Bedrijven komen meer verspreid over de lintstructuur voor.

## 2.4 Verkeer

Boekel is ontstaan op een kruising van twee routes. In noord-zuidrichting loopt de Julianastraat/Kerkstraat/Bergstraat. Dit vormt van oudsher de route van Uden naar Gemert. In oost-westelijke richting loopt de Erpseweg/Kennedystraat/Rutger van Herpenstraat/Donkstraat/Statenweg. Dit is de doorlopende route van Erp naar Venhorst. In het oosten van Boekel takt de Arendstraat aan op de Rutger van Herpenstraat en loopt in zuidoostelijke richting naar Handel. In het westen van de kern is een verbinding tussen de Kerkstraat en de Erpseweg gerealiseerd. Deze ontsluit niet alleen de woonbuurt aan de noordwestzijde van het centrum, maar vormt tevens één van de ontsluitingswegen van bedrijventerrein De Vlonder.



Schematische weergave van verkeersstructuur Boekel

In het centrum van Boekel komen deze twee routes samen op het St. Agathaplein. Om het verkeer af te remmen is op de routes een aantal verkeersremmende maatregelen uitgevoerd. Hierdoor heeft het centrum van Boekel een verblijfsfunctie gekregen, zeker na de herinrichting van het St. Agathaplein.

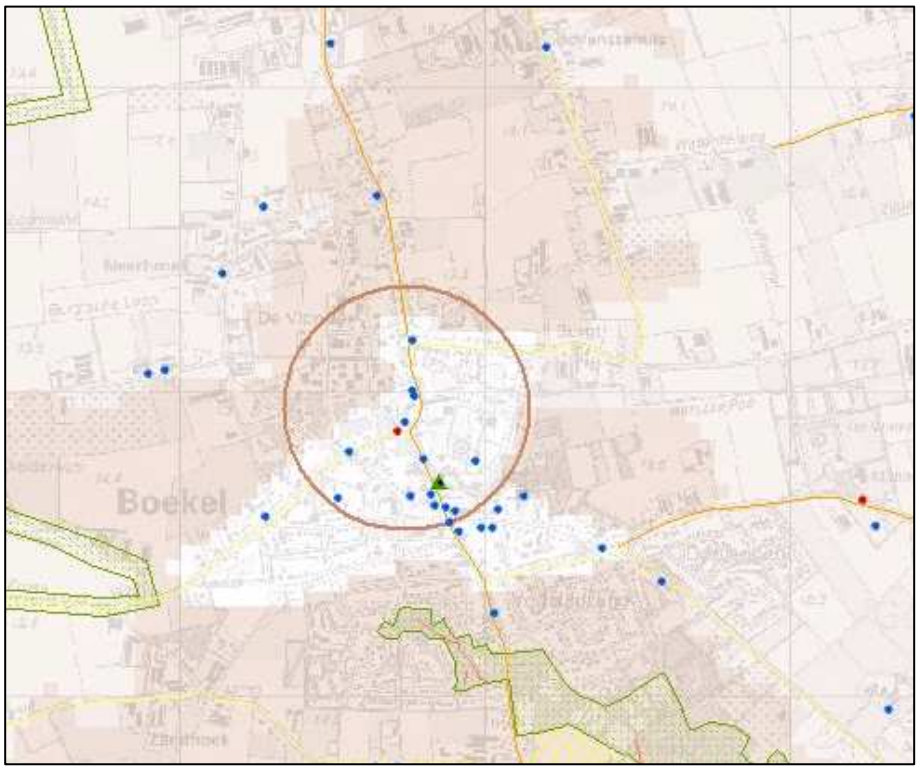
De overige wegen binnen de kern bestaan voornamelijk uit woonstraten. Op de bovenstaande tekening is tevens een aantal stippellijnen weergegeven. Dit zijn vrijliggende fietspaden. Deze paden zorgen enerzijds voor een directe verbinding vanuit de woonwijken naar het centrumgebied en vormen anderzijds fietsroutes naar het buitengebied.

## 2.5 (Cultuur)historische en archeologische waarden

**(Cultuur)historische waarden**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat er binnen de kern Boekel een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig is.
Belangrijkste element is de noord-zuidroute die door het centrum van de kern loopt. Deze route is als geografische lijn met hoge waarde aangemerkt. Hiermee wordt aangegeven dat deze wegen belangrijk waren bij het ontstaan van de kern Boekel.
Daarnaast is een aantal wegen aangegeven die een redelijk hoge geografische waarde hebben, namelijk de Burgt, de Wilhelminastraat en de Peelstraat. Ook deze wegen hebben, zij het in mindere mate, een belangrijke rol gespeelt bij het ontstaan van het huidige Boekel.

Ten zuiden van de kern ligt een bosgebied. Dit bosgebied is aangemerkt als waardevol historisch groen. Een langgerekt bosachtig gebied met stuifzandwallen, dat zich zuidelijk van Boekel bijna tot aan het centrum uitstrekt. Het geheel dateert uit 1880-1897, deels ook ouder en jonger.




Uitsnede Indicatieve Kaart Cultuurhistorische Waarden Noord-Brabant (IKAW)

In Boekel is een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. Deze panden spelen een grote rol bij de uitstraling van de kern en zijn voornamelijk aan de oudere doorgaande wegen te vinden. Hieronder worden de verschillende cultuurhistorisch waardevolle panden opgesomd. Hierbij staat aangegeven hoe deze panden beschermd worden.

*Rijksmonumenten*
Binnen het plangebied zijn vier Rijksmonumenten aanwezig. Deze zijn ook deels op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant opgenomen. Het betreft de volgende panden:
- Julianastraat; de standertmolen;
- Kerkstraat 37; pastorie;
- Kerkstraat 39; kerk;
- Julianastraat 13; T-boerderij.

De Rijksmonumenten zijn met een aanduiding op de plankaart opgenomen. In de voorschriften is hiervoor een beschermende regeling opgenomen.

*Gemeentelijke monumenten*
De gemeente Boekel heeft aan het Monumentenhuis Brabant opdracht verleend voor het maken van een redengevende monumentenbeschrijving voor een 37-tal panden en/of objecten in deze gemeente. Deze redengevende monumentenbeschrijving is de basis voor de aanwijzingsprocedure tot beschermd gemeentelijk monument.
De beslissing of voor elk van de hiervoor bedoelde panden en/of objecten een aanwijzingsprocedure tot beschermd gemeentelijk monument in gang gezet moet nog worden genomen. Dit proces staat los van dit bestemmingsplan.

*M.I.P.-panden*
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is een aantal beeldbepalende panden genoteerd. Deze panden genieten geen bijzondere bescherming, maar zijn kenmerkend voor de kern en de geschiedenis ervan. De volgende panden en andere elementen van bijzondere cultuurhistorische waarde zijn te vinden binnen het bestemmingsplangebied:

- Bergstraat 9; woonhuis;
- Bernhardstraat 15 (onderwijs en wetenschap)
- Burgtstraat 9; woonhuis;
- Rutger van Herpenstraat 3; gezondheidszorg;
- Rutger van Herpenstraat 6; woonhuis;
- Rutger van Herpenstraat 8; woonhuis;
- Mr. van Hooffstraat 4; school;
- Julianastraat 11; woonhuis;
- Julianastraat 13; boerderij (Rijksmonument);
- Julianastraat 28; oude bedrijfswoning;
- Kerkstraat 15; woonhuis;
- Kerkstraat 26; café;
- Kerkstraat 30; bestuursgebouw;
- Kerkstraat 37; kerkelijke dienstwoning (Rijksmonument);
- Kerkstraat 39; kerk en kerkonderdeel (Rijksmonument);
- Kerkstraat 41; oude bedrijfswoning;
- Kerkstraat 43; woonhuis;
- Burg. Schafratstraat ong.; gedenkteken;
- Wilhelminastraat 16; woonhuis;
- Wilhelminastraat 2; gebouw;
- Wilhelminastraat ong. industrie- en poldermolen.

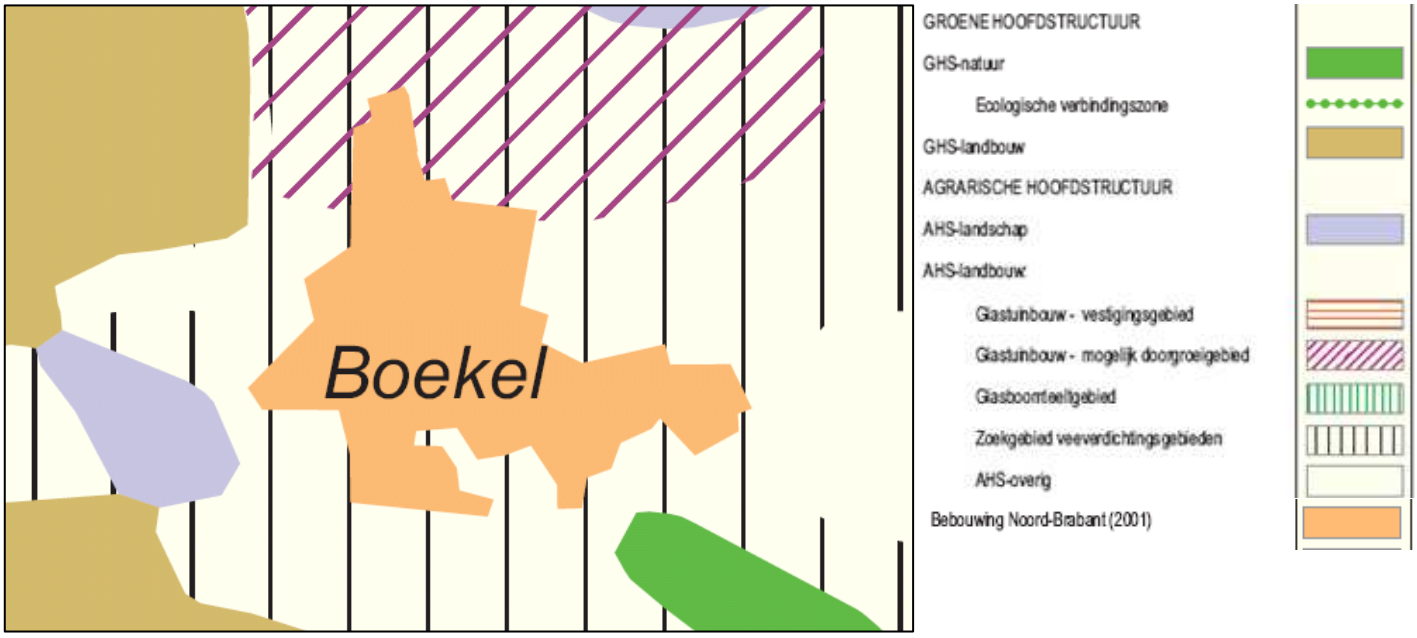
De beeldbepalende panden, voorzover ze niet tevens monument zijn, worden beschermd via nadere eisen die in de voorschiften zijn opgenomen. Hierdoor kan de gemeente de omgeving eisen stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van de bebouwing.

**Molenbiotoop**

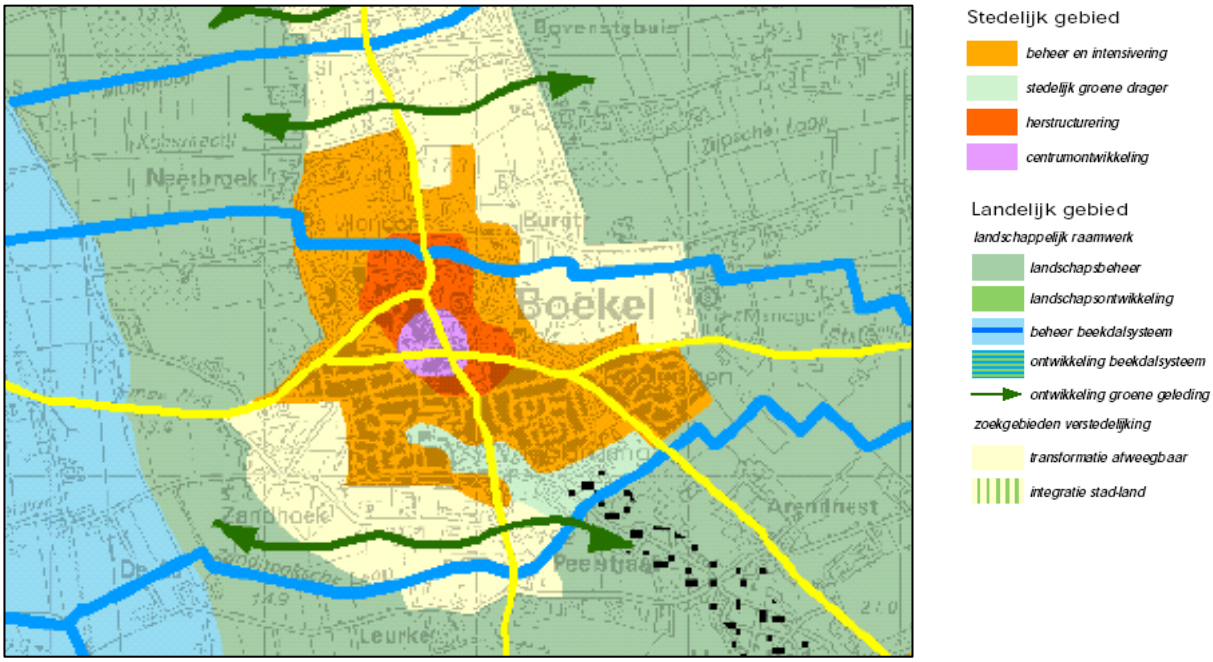
Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de molenbiotoop van de molen aan de Julianastraat/Wilhelminastraat. Molenbiotopen betreffen cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, die van belang zijn voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. Aangezien er binnen de molenbiotoop geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vormt deze geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is door het gerechtshof 's-Hertogenbosch uitgesproken dat de molen ter plaatsen niet als molen mag functioneren. Een molenbiotoop aangeven op de plankaart in dan ook niet noodzakelijk.

**Archeologische waarden**

Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden. Hiermee dient bij ontwikkelingen rekening gehouden te worden. In voorkomend geval moeten deze waarden veilig worden gesteld.




Uitsnede Streekplan




Uitsnede Uitwerkingsplan Uden, Veghel e.o.

# 3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat.

## 3.1 Streekplan Noord-Brabant 2002 en Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 wordt gesteld dat voor elke landelijke regio een thematisch uitwerkingsplan opgesteld dient te worden. Ook voor Uden-Veghel en omstreken is een dergelijk plan opgesteld. De gemeente Boekel maakt onderdeel uit van het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken. Dit plan is 23 maart 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. In dit uitwerkingsplan worden de ruimtelijke ontwikkelingen voor de landelijke regio Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel vastgelegd, met een doorkijk naar 2020.

**Verstedelijking Boekel**
De gemeente Boekel heeft een planningsopgave voor uitbreiding van circa 65 woningen voor deze planperiode. Binnen het bestaand stedelijk gebied en de harde restcapaciteit kunnen ongeveer 310 woningen worden gebouwd. De Lage Schoense is de uitbreidingslocatie waar de afgelopen jaren voor Boekel is gebouwd. In de derde fase van dit plan kunnen nog circa 45 woningen worden gebouwd.
Het bedrijventerrein Vlonder-West (bruto circa 8 hectare) kan binnen de planperiode worden ontwikkeld. Gezien de grote hoeveelheid restcapaciteit binnen deze regio is ontwikkeling van een nieuw terrein na Vlonder-West binnen de planperiode niet nodig en zou de bestaande restcapaciteit ook na de planperiode nog ruimte moeten bieden.

## 3.2 Woonvisie

**Woonvisie**
De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 19 mei 2005 de Woonvisie 2005 vastgesteld. Deze visie heeft de gemeente het beleid met betrekking tot woningbouw en volkshuisvesting vastgelegd. Op dit moment wordt de Woonvisie geactualiseerd.
Zoals al eerder is aangegeven betreft dit bestemmingsplan een conserverend plan waarin nauwelijks ontwikkelingen zijn meegenomen, derhalve valt de woonvisie buiten het bestek van dit bestemmingsplan.

**Huisvesting ten behoeve van mantelzorg**
In september 2003 is een circulaire van de provincie Noord-Brabant verspreid omtrent een voorbeeldregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg.
Aanleiding voor deze voorbeeldregeling is de discussie rondom de gedoogregeling in de gemeente Boekel voor de huisvesting van ouders bij hun kinderen. In de circulaire wordt een voorbeeldregeling aangereikt waarin beschreven staat hoe om kan worden gegaan met huisvesting van ouders bij kinderen in bestemmingsplannen.
De voorkeur van de provincie Noord-Brabant gaat uit naar vormen van huisvesting in de woning zelf (inwoning). Inwoning is in bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan.

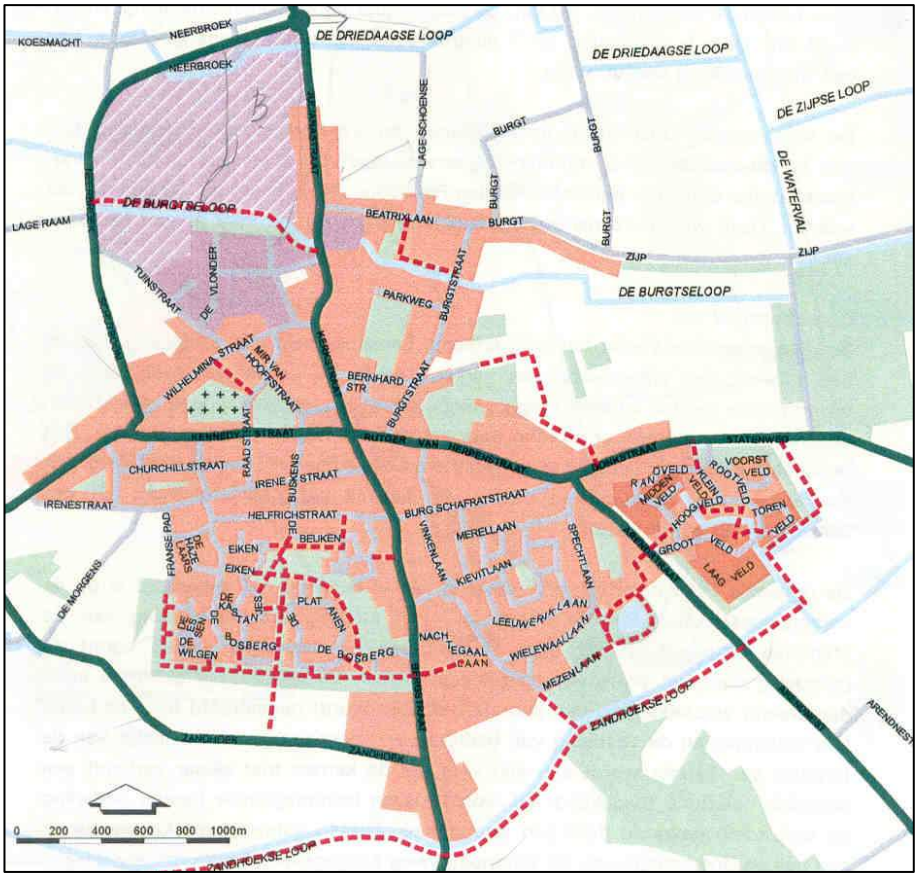
Belangrijk is dat er sprake is van één huishouden en dat er op zijn minst sprake moet zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke ingang.
In de praktijk is er ook behoefte aan een meer zelfstandige woonruimte in de vorm van een , al dan niet aangebouwd, bijgebouw. De provincie is van mening dat aan deze vorm, enkel onder strikte voorwaarden en op tijdelijke basis, medewerking kan worden verleend. De uitdrukkelijke voorwaarde is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is. In dit bestemmingsplan is een vrijstelling voor het gebruik van bijgebouwen opgenomen. Wel gelden hierbij de hiervoor genoemde voorwaarden.

## 3.3 Verkeersveiligheid

Door BVA, bureau voor verkeerskundige advisering, is in 1998 een Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan voor de gemeente Boekel opgesteld. In dit verkeersveiligheidsplan wordt de huidige situatie geanalyseerd en de grootste mogelijkheden en kansen voor de verbetering van de verkeersveiligheid in de gemeente Boekel bekeken.
In het verkeersveiligheidsplan is een aantal wensbeelden opgenomen voor onder andere Boekel.

Op de kaart ‘Wensbeeld Wegenstructuur Boekel’ staan de Donkstraat, de Rutger van Herpenstraat, de Arendstraat, de Bergstraat, de Kennedystraat, de Schutboom, de Julianastraat en de Kerkstraat als erftoegangswegen A aangegeven. Op deze wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/u, wordt gebruik gemaakt van plateaus bij kruisingen, een fietspad en parkeerhavens.
De overige wegen binnen het plangebied zijn aangegeven als erftoegangswegen B. Deze wegen hebben geen aparte fietsvoorzieningen, een verkeersremmende poortconstructie in de weg en plateaus en drempels.

Op het kaartbeeld ‘Wensbeeld weginrichting Boekel’ staan daarnaast de maatregelen aan de inrichting van de wegen aangegeven.
Dit wensbeeld is niet vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.




bebouwing
park, plantsoen, bos
water
bedrijventerrein
uitbreiding de Vlonder
erftoegangsweg A
erftoegangsweg B
vrijliggend fietspad/fietsdoorsteek

Wenskaart wegenstructuur Boekel

# 4 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Ondanks het feit dat het voorliggende bestemmingsplan voornamelijk een beheerplan is, wordt er toch een aantal kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarnaast is het centrumgebied en delen van de toevoerwegen naar het centrum op een flexibele manier bestemd waardoor binnen deze gebieden functiewisseling mogelijk is. In dit hoofdstuk worden de verschillende ontwikkelingen toegelicht.

## 4.1 Kleinschalige ontwikkelingen

*Franse Pad*
Aan het Franse Pad wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bouw van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Deze woning zal eenzelfde maat, schaal en architectonische uitstraling dienen te hebben als de overige woningen aan het Franse Pad.

*Agrarisch bedrijf Neerbroek*
In het noordwesten van het bedrijventerrein Vlonder West is een enkel agrarisch bedrijf aanwezig. Op termijn wordt het, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk hier meerdere bedrijven te vestigen die meer aansluiten bij de aanwezige bedrijfsvoering in de omgeving.

*Boekos*
Ter plaatse van de vleeswarenfabriek Boekos is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar kantoordoeleinden. Wanneer het bedrijf naar een andere locatie vertrekt wordt het hierdoor mogelijk dit gebied als kantoorlocatie te ontwikkelen. Deze zone zal als overgangsgebied fungeren tussen de bedrijven van de Vlonder en het woongebied ten zuiden van dit bedrijventerrein. De kantoren zullen aansluiten op de bestaande bebouwing aan de Wilhelminastraat.
In het kader van de woonvisie wordt gedacht dat het realiseren van 25 woningen op dit terrein, op termijn, tot de mogelijkheden behoort. Op dit moment is deze ontwikkeling echter onvoldoende concreet om mee te nemen in het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn op termijn nog twee ontwikkelingen te verwachten, deze zijn echter nog niet voldoende concreet om in dit bestemmingsplan op te nemen. Indien echter voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan inzicht en duidelijkheid bestaat over deze ontwikkelingen kunnen ze alsnog in het plan worden meegenomen. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

*Buskensstraat*
In de toekomst zal het centrumgebied richting de Buskensstraat, op de locatie van de bloemenwinkel en de fietsenwinkel, uitgebreid worden.

*Bernhardstraat/Kerkstraat*
Op termijn zullen op de hoek van de Bernhardstraat en de Kerkstraat twee panden ontwikkeld worden. Het pand aan de Bernhardstraat zal onderdeel gaan uitmaken van het achterliggende woongebied en zich oriënteren op de Bernhardstraat. Het pand aan de Kerkstraat zal de bestemming centrumdoeleinden kunnen krijgen. Naast woningbouw is hier dus ook de vestiging van centrumfuncties mogelijk. Wel dient het pand zich te oriënteren op de Kerkstraat.

Belangrijk bij de ontwikkeling van het hele terrein is dat er ruimte wordt gereserveerd voor de ontsluiting van een toekomstige ontwikkeling van de percelen aan de achterzijde van de Kerkstraat.

## 4.2 Centrumgebied en aanloopgebied

Naast de hierboven beschreven kleinschalige ontwikkelingen, is in het plan ook en flexibele regeling opgenomen voor het centrumgebied en het aanloopgebied van de Kom van Boekel.

Het centrumgebied wordt begrensd door de bebouwing aan het St. Agathaplein, het noordelijke gedeelte van de Kerkstraat en een klein gedeelte van de Wilhelminastraat. Hierbij is aangesloten op het thans feitelijk aanwezige centrum en wordt het gebied ruimtelijk op een duidelijke wijze begrensd.
Binnen het centrumgebied is een menging van functies toegestaan. Dit betekent dat de functies onderling kunnen wisselen, een winkel kan bijvoorbeeld een kantoor worden of een café. Op deze manier kan het centrum van Boekel zich op een dynamische manier ontwikkelen en kan de centrumfunctie van het gebied verder worden versterkt. Juist door de functiewisseling rechtstreeks in het plan toe te laten worden er mogelijkheden gecreëerd om op een snelle manier op nieuwe trends in te spelen.

Naast het centrumgebied is ook een aanloopgebied naar het centrum toe gedefinieerd. Dit betreft het gebied rond het zuidelijke gedeelte van de Kerkstraat. In dit gebied zijn verschillende functies aanwezig, echter dit gebied heeft niet de kenmerken van een echt centrum. In dit aanloopgebied is ook functiewisseling toegestaan, echter hierbij geldt dat geen nieuwvestiging van detailhandel en horeca is toegelaten. De reeds bestaande detailhandels- en horecavestigingen kunnen blijven bestaan. Op deze manier kan bewerkstelligd worden dat de centrumfuncties bij uitstek (detailhandel en horeca), zich ook daadwerkelijk in het centrum vestigen, terwijl tegelijkertijd geen tekort wordt gedaan aan het karakter van het aanloopgebied.

# 5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

## 5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggend plan is sprake van de mogelijkheid tot de bouw van een woning. De woningbouwlocatie is gelegen in de onderzoekszone van de Morgens. De onderzoekszone van de weg is 250 meter aan weerszijde van de weg (buitenstedelijk).
Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen daarop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de eerder genoemde weg zijn deze uitzonderingen niet van toepassing. Daarom is de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woning te bepaald en getoetst aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.
De invoergegevens voor het onderzoek bestaan uit:
Verkeersintensiteiten van het jaar 2004, afkomstig van de gemeente, welke zijn opgehoogd naar het jaar 2017 met gemiddeld 2% per jaar.
Ook de verdeling naar zowel dag, avond en nacht als motorvoertuigencategorie is afkomstig uit de aangeleverde gegevens.
Voorts is uitgegaan van een snelheid van 80 km/uur en een asfaltverharding.
Uit de berekeningen (zie bijgevoegd Rekenblad I, SRM I) blijkt dat de toekomstige woning een gevelbelasting heeft van maximaal 41 dB, hetgeen minder is dan de grenswaarde van 48 dB.
Daarmee voldoet de woning aan de grenswaarde die in de Wet geluidhinder is gesteld en zijn er geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woning.

## 5.2 Bedrijvigheid

### 5.2.1 Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Deze bedrijven veroorzaken stankhinder, welke vertaald is in hindercirkels. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de individuele stankruimte (cirkel) van enkele agrarische bedrijven.
Bij concrete toetsing van bouwinitiatieven dient nader inzicht te zijn in enerzijds de exacte ligging van het bouwblok en anderzijds de actuele mestvarkenseenheden.

### 5.2.2 Niet-agrarische bedrijven en milieuzonering

In het plangebied komen verschillende vormen van bedrijvigheid voor.
Verspreid over de kern is een aantal bestaande bedrijven gelegen en daarnaast is er een concentratie bedrijvigheid aanwezig op bedrijventerrein De Vlonder in het noordwesten van de kern.

Indien een bedrijf zich op een van deze bedrijvenlocaties wil vestigen, als nieuw bedrijf of als vervanging van een bestaand bedrijf zal eerst naar de aard van het bedrijf moeten worden gekeken.
De lijst van bedrijfstypen uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (geheel herziene uitgave, 2001) vormt de basis voor de aard van de toe te laten bedrijven, zoals die zijn opgenomen in de aan de voorschriften toegevoegde **Staten van bedrijfsactiviteiten**.

Een ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ is een selectie uit deze lijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en op het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van een bedrijventerrein.
Uitgesloten van vestiging op een bedrijventerrein zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel, kantoren, en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Voorts zijn fysiek op deze locatie ‘onmogelijke’ activiteiten uit de lijst verwijderd.
Een afwijking van de in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgenomen aanbevolen afstand is mogelijk, maar dient voldoende gemotiveerd en te worden afgewogen in het licht van het doel van deze noemer, namelijk het voorkomen van milieuhinder in nieuwe situaties.

**Milieuzonering in relatie met omgevingstype**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.
In de methodiek van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ staat hinder in planologisch opzicht centraal. Daarbij dient de voorgenomen bedrijfsvestiging c.q. -uitbreiding grofmazig te worden getoetst.
De fijnmazige toets dient te geschieden in het kader van de milieuwetgeving (Wet milieubeheer).
In ‘Bedrijven en milieuzonering’ zijn bedrijven indicatief ingedeeld in milieucategorieën, met daaraan gekoppelde afstanden, die in acht moeten worden genomen ten opzichte van gevoelige functies. Daartoe is een lijst van bedrijven opgenomen met afstanden ten opzichte van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Het gaat daarbij om de in afstanden uit te drukken aspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij de grootste afstand maatgevend is.

Voor alle locaties die deel uitmaken van de bestemmingen ‘Bedrijfsdoeleinden 1’ en ‘Bedrijfsdoeleinden 2’ is op de plankaart aangegeven welke milieucategorie(en) op die locatie toelaatbaar zijn.
De bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden 2’ geldt voor het niet gerealiseerde gedeelte van De Vlonder. Deze bouwvlakken zijn globaal getekend. Meer gedetailleerd zijn de bouwvlakken voor de bedrijven binnen ‘Bedrijfsdoeleinden 1’. Binnen deze bestemming zijn voornamelijk bestaande bedrijven opgenomen.

Bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken. Bestaande hinderlijke bedrijven zijn positief bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden moeten per situatie bezien worden.

De Staat van bedrijfsactiviteiten zal bij de beoordeling of een bedrijf inpasbaar is in de omgeving, als toetsingskader dienen.

Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar middels vrijstelling.

Vrijstelling is mogelijk voor hogere categorie dan op de plankaart is aangegeven.

## 5.3 Externe veiligheid

**Vervoer gevaarlijke stoffen**

In 2003 is, in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, een herziene versie van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' uitgebracht. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft het wegtransport bepaald door het vervoer van gevaarlijke (brandbare of toxische) gassen of vloeistoffen.
Bij het onderzoek zijn tabellen gevoegd waarin 'aandachtspunten' en 'bijna-aandachtspunten' voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn aangegeven. Op deze lijsten komen de wegen in en in de omgeving van het plangebied niet voor.
Op de wegen in de omgeving van het plangebied zijn geen routeplichtige voertuigen toegestaan. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief niet strijdig is met de geldende risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

**Risicovolle inrichtingen**

In en in de omgeving van het plangebied is volgens de gemeente geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen.

**Lpg**

Binnen het plangebied zijn geen lpg-vulpunten aanwezig. Het ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan aanwezige vulpunt is inmiddels gesaneerd.

## 5.4 Bodemonderzoek

Gezien het conserverend karakter van onderhavig bestemmingsplan zijn bodemonderzoeken niet noodzakelijk.

## 5.5 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen 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 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.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals dit plan, met slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan.

Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidtoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

De ontwikkelingen in voorliggend plan bestaan uit twee nieuwe bouwlocaties op onbebouwd terrein in de bebouwde kom. Dit geldt voor de hoek Bernhardstraat/Kerkstraat en de locatie Franse Pad. In het geval van de locatie Buskensstraat en de locatie Boekos is hoofdzakelijk sprake van bestaande bebouwing. Het agrarisch bedrijf Neerbroek bestaat naast bebouwing ook uit erfbeplanting en een agrarisch perceel. In al deze gevallen kan op basis van ligging en karakter een groot aantal (streng) beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten. Broedvogels en vleermuizen kunnen bijvoorbeeld wel worden verwacht.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele sloop- of kapwerkzaamheden uit te voeren buiten de broedtijd (circa maart t/m juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Voor vleermuizen geldt eveneens dat kolonies slechts in een deel van het jaar aanwezig zijn. De aanwezigheid valt echter zonder gericht onderzoek moeilijk in te schatten omdat vleermuizen door het jaar heen een aantal verschillende verblijfplaatsen gebruiken. Er kan dus verwacht worden dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk zijn zonder op bezwaren te stuiten vanuit de Flora- en faunawet. Daartoe is echter in het uitvoeringstraject aandacht voor de mogelijke aanwezigheid van vogels en vleermuizen in bebouwing gewenst.

**Conclusie**
De ontwikkelingslocaties herbergen naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn.

## 5.6 Luchtkwaliteit

inds 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit van kracht. Dit is een herziene versie van het Besluit Luchtkwaliteit van 19 juli 2001. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofoxiden. Het bepaalt dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.
Het voorliggende plan bevat op een aantal locaties mogelijkheden voor functieverandering, hetzij rechtstreeks, hetzij via een wijzigingsbevoegdheid.
Het gaat daarbij om drie locaties. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid van een agrarisch bedrijf naar bedrijvigheid, een wijzigingsbevoegdheid van bedrijven naar kantoren en de bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning.

Omdat, op grond van recente luchtkwaliteitsberekeningen, verwacht wordt dat de luchtkwaliteitswaarden ter plaatse ver onder de grenswaarden blijven, wordt in eerste instantie met enkele berekeningen van achtergrondconcentraties ter plaatse volstaan.

Het resultaat van deze berekeningen (die verricht zijn met het rekenprogramma CAR II, versie 5.0.0) is weergegeven de bijlage, en is als volgt samen te vatten.

Vooraf moet opgemerkt moet worden dat voor fijn stof in de 'Meetregeling 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 µg/$m^3$. In onderstaande samenvatting gaat het om de op deze wijze gecorrigeerde resultaten

Voor geen van de jaren 2006, 2010 en 2015 overschrijden de achtergrondniveaus de grenswaarden.
De hoogste achtergrondconcentratie treedt in 2006 op. Het gaat dan voor $NO_2$ om 22 µg/$m^3$ en voor $PM_{10}$ om 26 µg/$m^3$. Deze waarden liggen zeer ruim onder de grenswaarde van 40 µg/$m^3$. In 2006 gaat het om maximaal 23 overschrijdingsdagen met meer dan 50 µg/$m^3$ voor $PM_{10}$, hetgeen ook zeer ruim onder de grenswaarde van maximaal 35 dagen is.
In de jaren 2010 en 2015 zullen deze waarden nog aanmerkelijk lager liggen.
Omdat er geen drukke wegen in de omgeving liggen kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de initiatieven ruim onder de grenswaarden zal blijven.
Voorts zullen de initiatieven, door het beperkte extra verkeersbewegingen en de grote spreiding daarin, alsmede vanwege de geconstateerde ruimte tussen de berekende waarden en de grenswaarden, geen effect hebben op de luchtkwaliteit langs wegen in de omgeving van de locaties.

Op basis van het vorenstaande kan geconstateerd worden dat er vanuit het Besluit Luchtkwaliteit en gezien het vorenstaande, geen belemmeringen zijn voor het opnemen van de genoemde mogelijkheden.

## 5.7 Natuurbeschermingswet

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het initiatief. Derhalve zijn de mogelijke ontwikkelingen verder met name beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet.

## 5.8 Waterhuishoudkundige aspecten

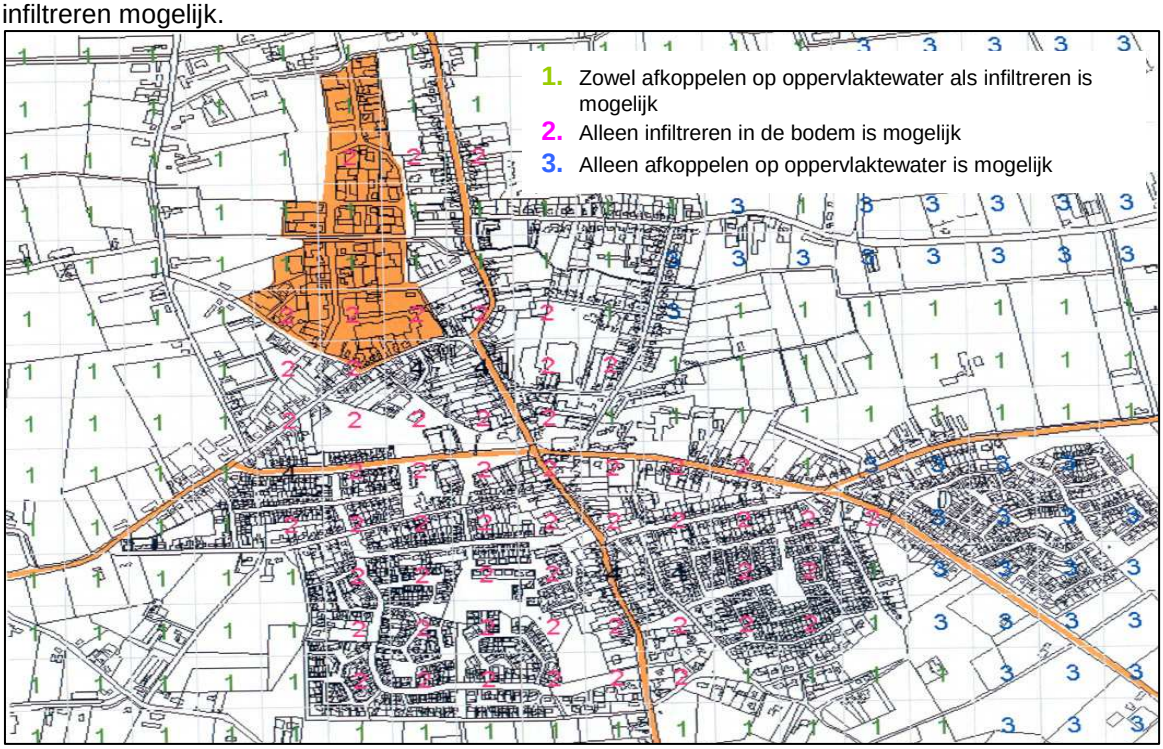
**Algemeen**
De locatie ligt binnen het stroomgebied van Waterschap Aa en Maas.

**Maaiveld**
Het maaiveld van de kom Boekel is gelegen op een niveau variërend tussen 19,70 +NAP in het zuidoosten tot 14,50 +NAP aan de westelijke rand.

Het hoogste deel van de kern ligt in plan Dooleggen. Terwijl het laagste deel ligt in plan zuid-west.
Opgedeeld naar de concrete bouwlocaties zijn de gemiddelde maaiveldpeilen:
- Inbreiding Kerkstraat/Bernhardstraat, 15,80 +NAP;
- Inbreiding Buskensstraat, 15,80 +NAP;
- Bedrijventerrein Vlonder west 2, 14,80 +NAP.

**Bodemopbouw**
De Bodem in de kern kenmerkt zich als hoge zware enkeerdgrond. De profielopbouw blijkt uit diverse boringen in het verleden uitgevoerd voor diverse projecten en kenmerkt zich door een dunne humeuze bovengrond met een leemarme fijne zandondergrond. Grof zand en grindlaag beginnen tussen 0,60 en 1,20 m minus maaiveld. Uit boringen bij diverse projecten in het recente verleden zoals herinrichting centrum, nieuwbouw basisschool Octopus en het zorgpark St. Petrus blijkt de infiltratie redelijk tot goed.

### 5.8.1 Afkoppelkansenkaart
Arcadis heeft in samenwerking met de gemeente Boekel een afkoppelkansenkaart opgesteld. De conclusies staan beschreven in het rapport 'Kansen voor duurzame vormen van hemelwaterverwerking' van 28 oktober 2002. In deze studie zijn mogelijkheden (kansen) van een alternatieve hemelwaterverwerking bestudeerd. De studie is uitgevoerd voor de kernen Boekel en Venhorst. De afkoppelkansenkaart moet ruimtelijk inzicht bieden waar kansen liggen binnen de bebouwde omgeving van Boekel voor het afkoppelen van hemelwater van de riolering. Daarnaast biedt de kaart ruimtelijk inzicht waar de kansen liggen ten aanzien van alternatieve hemelwaterverwerking bij stedelijke uitbreidingen in de directe omgeving van de kernen.
Hierna is de afkoppelkansenkaart voor Boekel weergegeven. Voor een groot gedeelte van de kern is zowel afkoppeling op oppervlaktewater als infiltratie mogelijk. In de dichter bebouwde gebieden en het bedrijventerrein is alleen infiltreren mogelijk.




Afkoppelkansenkaart (bron: Afkoppelkansenkaart)

In het kader van waterbeleid is door Arcadis in samenwerking met de gemeente Boekel, Waterschap De Maaskant en Waterschap de Aa het 'Waterplan Boekel, Wijs(t) met water' opgesteld (mei 2003). Het Waterplan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrenzen. Het Waterplan dient te worden gezien als een sectoraal plan met een integrale visie.

### 5.8.2 Watertoets

**Relatie tot grondwater**
Uit het waterplan blijkt dat het plangebied in een zone ligt waar het grondwatersysteem is gekarakteriseerd als intermediair gebied. De grondwatertrap ter plaatse is VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 80 cm of meer beneden maaiveld ligt. Aldus kan gesteld worden dat een afdoende drooglegging van de beoogde bouwwerken mogelijk zijn.
Doordat het vrijkomende regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem zijn de gevolgen voor het grondwaterniveau nihil. In onderstaande tabel zijn voor de concrete te ontwikkelen locaties de voornaamste kenmerken gegeven:

| **Deelplan** | **Grond Water trap** | **GHG** | **Drooglegging** |
|---|---|---|---|
| Kerkstraat/Bernhardstraat | VII | > 0.80 m | Goed |
| Buskensstraat | VII | > 0.80 m | Goed |
| Bedrijventerrein Vlonder West 2 | VI | 0,40 tot 0,80 m | Voldoende |
| | | | |

In het kader van deze procedure is het grondwater op de deellocaties niet nader onderzocht. Bij de daadwerkelijke bouwvergunning zal dat geschieden.

**Omgaan met vrijkomend afvalwater**
Het bestemmingsplan kom Boekel heeft het karakter van het vastleggen van de bestaande situatie. Op een aantal locaties wordt echter een functieverandering doorgevoerd. Als gevolg van deze nieuwbouwplannen is een extra lozing van afvalwater geraamd, onderstaand is een indicatie gegeven. Deze hoeveelheid zal worden geloosd op de aangegeven stelsels in de kom Boekel. Het vuilwater wordt op de perceelsgrens middels een afzonderlijke leiding aangeboden.

| **Deelplan** | **Nieuwe Woningen** | **Toename inwoners** | **Toename DWA $m^3$/dag** | **Loost op riool gebied** |
|---|---|---|---|---|
| Kerkstraat/Bernhardstraat | 12 | 24 | 3,6 | Kern |
| Buskensstraat | 12 | 24 | 3,6 | Kern |
| Bedrijventerrein Vlonder West 2 | 3,5 ha | - | 7,0 | Vlonder West |
| Bedrijventerrein Vlonder West 2 | 3,5 ha | - | 3,0 $m^3$/hr afvoer VGS | Vlonder West |

Door de genoemde ontwikkelingen groeit het DWA aanbod vanuit de kern Boekel aldus met 14,2 $m^3$ per uur. Dit extra aanbod wordt via het bestaande stelsel afgevoerd naar het lozingspunt van het waterschap aan de Erpseweg. De afvoer van Vlonder West is berekend op de plaatsing van 6 bedrijven met allen 6 werknemers.
Daarbovenop komt het deel regenwater van het verbeterd gescheiden stelsel van deelplan Vlonder West 2. Hier wordt alleen voor de terreinverhardingen een VGS aangelegd conform Vlonder West. Op basis van 4 hectare bruto planoppervlak wordt uitgegaan van 1,5 hectare verhardingen. Dit resulteert in een maximale pompcapaciteit voor regenwater van 3 $m^3$/hr.

Het regenwater van dakvlakken wordt rechtstreeks geloosd op de reeds gerealiseerde bergingsvijver.

**Omgaan met vrijkomend regenwater**
Het bestemmingsplan kom Boekel heeft het karakter van het vastleggen van de bestaande situatie. Op een aantal locaties wordt echter een functieverandering doorgevoerd. Als gevolg van deze nieuwbouwplannen zal het verharde oppervlak toenemen. Hiervan is een deel uitgevoerd als dakvlak en een deel als terreinverharding.
Het principe is dat er hydrologisch neutraal ontwikkeld gaat worden. Afstromend regenwater van particulieren blijft op het eigen terrein waar het zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor de openbare terreinen brengt de gemeente een infiltratievoorziening aan. De voorziening krijgt een minimale inhoud van 43 liter per m² verhard oppervlak. Daarmee kan een bui met een voorkomen van 1 maal per 25 jaar worden geborgen in het plangebied.
Het infiltreren in de bodem is op alle beschreven locaties goed mogelijk. Uitzondering vormt de uitbreiding van het bedrijventerrein. Bij de aanleg van de eerste fase van Vlonder West is echter al in een infiltratievoorziening aangebracht waarop kan worden aangesloten.

Basis voor deze hypothese wordt gevonden in de afkoppelkansenkaart uit 2003 waarin onderstaand de conclusie is gegeven.

| **Deelplan** | **Afkoppelen en lozen op oppervlakte-water** | **Afkoppelen middels infiltreren** | **Op oppervlakte water en infiltratie beide mogelijk** |
|---|---|---|---|
| Kerkstraat/Bernhardstraat | Nee | Ja | Nee |
| Buskensstraat | Nee | Ja | Nee |
| Bedrijventerrein Vlonder West 2 | Ja | Ja | Ja |
| | | | |

Het afkoppelen op oppervlaktewater blijkt lastig. Dit simpelweg door het ontbreken van oppervlaktewater in de kom. In de praktijk blijkt dit geen probleem omdat vrijwel overal infiltratie in de bodem goed mogelijk is.

**Water als kans**

Het bestemmingsplan kom Boekel heeft het karakter van het vastleggen van de bestaande situatie. Aldus zijn de kansen voor water beperkt. Wel is de afgelopen jaren geïnvesteerd in het ruimte geven aan water. Te denken valt daarin aan:
- meanderen en vergraven Burgtseloop in plan Ekkerpad;
- vergraven Burgtseloop in plan Vlonder West (nog te realiseren);
- ruimte geven aan de Zandhoekse loop in plan Natuurontwikkeling Perekkerpad;
- infiltratie en bergingsvijver voor plan Vlonder West.

Middels dit bestemmingsplan wordt daadwerkelijk ruimte gereserveerd voor deze ontwikkelingen.

De deelplannen die een daadwerkelijke functieverandering in zich hebben zijn allen te kleinschalig om daadwerkelijk kansen voor het oppervlaktewater te kunnen realiseren.

**Meervoudig ruimtegebruik**

In de planopzet wordt gekeken naar het combineren van de behoefte aan groen in relatie tot ruimtebeslag van buffer en infiltratievoorzieningen. Waar mogelijk wordt dit gedaan zodat een meervoudig ruimtegebruik ontstaat.

**Materiaalgebruik**

Bouwwerken en verhardingen worden opgetrokken uit natuurlijke materialen. Hierin dienen uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen geweerd te worden.

Het waterschap heeft een positief advies gegeven over deze waterparagraaf.

## 5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Bij eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen in de ondergrond. Zo loopt er een riooltransportleiding oost west door het plangebied ter plaatse van de Burgtse Loop. Deze is met een dubbelbestemming op de plankaart en in de voorschriften beschermd.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de radar en het Instrument Landing System (ILS) van vliegbasis Volkel. Ten aanzien van bepaalde hoge bouwwerken, zoals masten en kunstwerken kunnen hoogte beperkingen bestaan. Eventuele beperkingen zijn geregeld in de voorschriften.

# 6 DE BESTEMMINGEN

## 6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen Boekel.
Tevens dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.
De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.
Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.
Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

## 6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

### 6.2.1 Agrarisch (A)

De tot ‘Agrarisch’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor agrarische bedrijven, opslag en recreatief medegebruik. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart zijn bedrijfswoningen toegestaan.
Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.2 Bedrijf (B)

Deze bestemming betreft de min of meer verspreid in de kom Boekel liggende bedrijven. Deze bedrijven zijn positief bestemd en hebben enige uitbreidingmogelijkheden. Op de plankaart kan een nadere aanduiding zijn aangegeven waarmee bijvoorbeeld ter plaatse een bedrijfswoning of garagebedrijf is toegestaan. De bestemming is afgestemd op de feitelijke situatie ter plaatse.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de milieucategorie, bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.3 Bedrijf - Nuts (B - N)

De tot 'Bedrijf - Nuts' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.
Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd en de (nok)hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.4 Bedrijventerrein (BT)

Deze bestemming betreft het bedrijventerrein de Vlonder. In vergelijking met de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn de bebouwingsvlakken hier ruimer getekend. Binnen de bestemming is een zonering opgenomen ten aanzien van de toegelaten milieucategorieën. Hierbij is rekening gehouden met de in de omgeving van het bedrijventerrein gelegen woningen.
Hierbij geldt hoe dichter bij de woningen hoe lager de toegestane milieucategorie. Voor een bedrijf aan de Wilhelminastraat geldt dat de bestaande bedrijfsvoering niet past binnen de gewenste milieuzonering. Dit bedrijf heeft een positieve bestemming gekregen door middel van de aanduiding waarmee een hogere milieucategorie is toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het toegelaten milieucategorie, het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.5 Centrum (C)

Binnen deze bestemming is het centrumgebied van de kom Boekel opgenomen. Het betreft, globaal gezien, de gronden aan het St. Agathaplein en aan de noordzijde van de Kerkstraat. Binnen deze bestemming zijn centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en wonen al dan niet in combinatie met de overige doeleinden toegestaan. Voor horeca geldt dat alleen horeca 1, 2 en 3 is toegestaan. Dit betekent dat discotheken en nachtzaken, behoudens de bestaande zaken, niet zijn toegestaan. De bestaande discotheek is op de plankaart aangeduid, uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is horeca categorie 4 toegestaan. Binnen deze bestemming mogen de toegelaten functies onderling wisselen, zodat een gevarieerd centrum kan ontstaan. Een uitzondering is gemaakt voor de bebouwing rond het Sint Agathaplein. Ter plaatste van de aanduiding (WV) mag de woonfunctie alleen op de verdieping plaatsvinden.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.6 Detailhandel (DH)

De tot ‘Detailhandel’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. De reeds bestaande bouwmarkt is eveneens op de plankaart aangeduid.
Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.7 Gemengd (GD)

Binnen deze bestemming is het aanloopgebied naar het centrum van de kom Boekel opgenomen. Het betreft, globaal gezien, de zuidzijde van de Kerkstraat. Binnen deze bestemming zijn functies zoals detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en wonen al dan niet in combinatie met de overige doeleinden toegestaan. Voor horeca geldt dat alleen horeca 1, 2 en 3 is toegestaan, dit betekent dat discotheken en nachtzaken niet zijn toegestaan. Binnen deze bestemming mogen de toegelaten functies onderling wisselen, met uitzondering van detailhandel en horeca. Voor horeca en detailhandel geldt dat nieuwvestiging niet is toegestaan, de bestaande vestigingen mogen blijven voortbestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.8 Groen (G)

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2.9 Horeca (H)

De tot ‘Horeca’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horeca in de categorie 1, 2 en 3. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.
Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.10 Kantoor (K)

De tot ‘Kantoor’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor kantoren.
Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.11 Maatschappelijk (M)

De tot ‘Maatschappelijk’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart zijn een begraafplaats, volkstuinen, een woonzorgcomplex en schoolwoningen toegestaan.
Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

### 6.2.12 Maatschappelijk - Militair (M - MI)

De gronden van het MOB-complex in het zuiden van het plangebied hebben deze bestemming gekregen.

### 6.2.13 Maatschappelijk - Molen (M – MO)

Binnen deze bestemming is de molen opgenomen.

### 6.2.14 Verkeer (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2.15 Water (WA)

De tot ‘Water’ bestemde gronden zijn bedoeld voor de watergangen in het plangebied. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

### 6.2.16 Wonen (W)

De tot ‘Wonen (W)’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing en patiobebouwing. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn woningtypologie, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.
Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.
Binnen de bestemming is tevens een vrijstellingmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

Bedrijven, kantoren en detailhandel zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart toegestaan.

### 6.2.17 Leiding-Riool (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de betreffende gronden mede aangewezen voor het beschermen van aanwezige rioolpersleidingen. Ter bescherming van deze leidingen is een bouwverbod voor bouwwerken opgenomen. Verder is voor werken, geen bouwwerken zijnde en andere werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

# 7 PROCEDURES

## 7.1 Voorbereiding van het bestemmingsplan

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een uitgebreid interactief proces doorlopen.
Om een zo breed mogelijk draagvlak voor het plan te creëren, is een aantal bijeenkomsten geweest met de klankbordgroep. Deze klankbordgroep, bestaande uit een aantal afgevaardigden uit de gemeenschap van Boekel, heeft een adviserende rol gehad bij de totstandkoming van het plan.
Daarnaast heeft de raadscommissie Grondgebiedzaken in een vergadering over het plan gediscussieerd. Op basis van deze bijeenkomsten is dit bestemmingsplan opgesteld. Vooruitlopend op de officiële voorgeschreven wettelijke procedures heeft een inloopavond plaatsgevonden waar belangstellenden op een informele wijze kennis hebben kunnen maken met het plan en opmerkingen over de diverse plankaarten hebben kunnen maken. Deze opmerkingen zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan betrokken en, voor zover van toepassing, verwerkt.

## 7.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Kom Boekel’ is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Verder heeft het plan, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, ten behoeve van de inspraak met ingang van 17 augustus 2006 gedurende 4 weken voor eenieder ter inzage gelegen bij de centrale balie in het gemeentehuis te Boekel. Tevens is op 23 augustus 2006 een inspraakavond gehouden.

Voor de reacties, de beantwoording hiervan en de ambtshalve wijzigingen wordt volledigheidshalve verwezen naar het ‘Eindverslag inspraak en vooroverleg bestemmingsplan kom Boekel’ dat als bijlage bij deze plantoelichting is toegevoegd

## 7.3 Openbare voorbereidingsprocedure

Het plan heeft de voorbereidingsprocedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Op grond van dit artikel heeft het ontwerpplan met ingang van 23 augustus 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gekregen een zienswijze naar voren te brengen. Ten aanzien van het ontwerpplan zijn 38 zienswijzen naar voren gebracht.

Voor de inhoud van de zienswijzen, de beantwoording hiervan en de ambtshalve wijzigingen wordt volledigheidshalve verwezen naar ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan kom Boekel’.

Rosmalen, december 2007 Vastgesteld: 20 december 2007
Croonen Adviseurs b.v

**Bijlage 1**

**Notitie woningbouwplanning Boekel**

**Bijlage 2**

**Rekenblad akoestisch onderzoek**

# Bijlage 3

# Rekenbladen Luchtkwaliteit

**Bijlage 4**

# Eindverslag inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Kom Boekel

# Bijlage 5

## Visualisatie erfafscheidingsregeling