

Toelichting



Bestemmingsplan “Burgemeester Ottowstraat ongenummerd”

vastgesteld – juni 2020

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Locatie	5
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Gewenste situatie	8
2.4 Geldend bestemmingsplan	10
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1 M.e.r.-beoordeling	19
4.2 Bodem	20
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Cultuurhistorie en Archeologie	22
4.5 Water	24
4.6 Natuurwaarden	27
4.7 Verkeer en Parkeren	30
4.8 Geur	30
4.9 Externe Veiligheid	32
4.10 Bedrijven en Milieuzonering	33
5. JURIDISCHE ASPECTEN	34
5.1 Algemene opzet	34
5.2 Toelichting op de verbeelding	34
5.3 Toelichting op de regels	34
6. UITVOERBAARHEID	35
7. PROCEDURE	35
Bijlagen bij de toelichting	36

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Rutger van Herpenstraat 18 in Boekel. Hij heeft het plan opgevat om in de achtertuin van de huidige woning een seniorenbungalow te realiseren. Deze woning wordt ontsloten op de Burgemeester Ottowstraat.

Op het plangebied is de beheersverordening 'Kom Boekel' (vastgesteld op 14 december 2017) van toepassing waarin is vastgelegd dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' voor het plangebied gelden. Binnen dit plan heeft de locatie de bestemming 'Wonen'. Woningen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.

Ter plaatse van de op te richten woning is geen bouwvlak aanwezig. Daarom is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavige rapportage vormt de toelichting van dit bestemmingsplan.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop de bestemming in het plangebied is aangegeven, planregels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. Onderhavig document betreft de toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.3 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. De milieuhygiënische en planologische verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5

wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de procedure.

2. PLANBESCHRIJVING

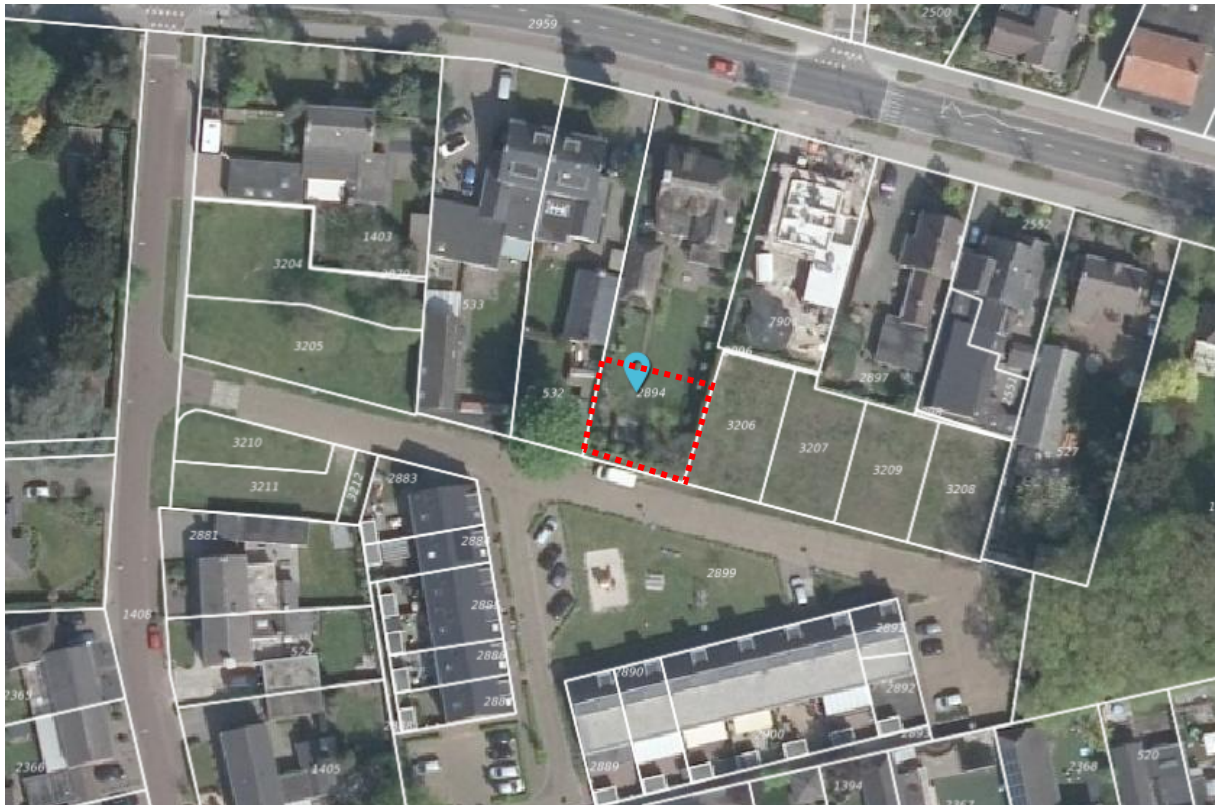
2.1 Locatie

Het perceel is gelegen aan de Rutger van Herpenstraat 18 in Boekel, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, nummer 2894. Het totale perceel is 890 m² groot. De nieuwe woning zal gerealiseerd worden op een perceel van maximaal 240 m². Afbeelding 1 toont de ligging van het plangebied.

Het plangebied is gelegen ten oosten van het centrum van Boekel, op ca. 300 meter van het St. Agathaplein. Het plangebied grenst aan woningbouwlocatie "Boekels Veld" aan de Burgemeester Ottowstraat, waar de laatste woningen in aanbouw zijn. De voorgevel van de nieuwe woning ligt ook aan de Burgemeester Ottowstraat.



Afbeelding 1. Het plangebied



Afbeelding 2. Luchtfoto met ligging plangebied



Achtertuintuin van initiatiefnemer



Achterzijde van het perceel, hier komt de voorgevel van de nieuwe woning



Plan "Boekels Veld", links is nog een klein stukje van de muur zichtbaar

Afbeelding 3. Foto's plangebied

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is de achtertuin van Rutger van Herpenstraat 18 afgeschermd van de Burgemeester Ottowstraat door een blinde muur. Aan de oostzijde van het perceel worden twee tweekappers gebouwd in het kader van het plan “Boekels Veld”. Aan de overzijde van het perceel zijn een speelveld en parkeerplaatsen gelegen.

De Burgemeester Ottowstraat is een besloten erf, geen doorgaande weg. Buiten de bewoners en bezoekers van de woningen hoeft er geen verkeer te komen. De ontsluiting van het plan verloopt via de Professor van de Veldenstraat.

2.3 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt een seniorenwoning gerealiseerd met de voorzijde gericht naar de Burgemeester Ottowstraat. Het betreft een bungalow, dus een eenlaags gebouw met alle woonfuncties gelijkvloers. Hiervoor is niet alleen gekozen vanwege het wooncomfort, maar ook om het geheel stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van woongenot van de nieuwe bewoners van Rutger van Herpenstraat 18, ‘luchtig’ te houden. Het realiseren van een woning met kap ontnemt de toekomstige bewoners van de huidige woning te zeer het gevoel van ruimtelijk wonen.

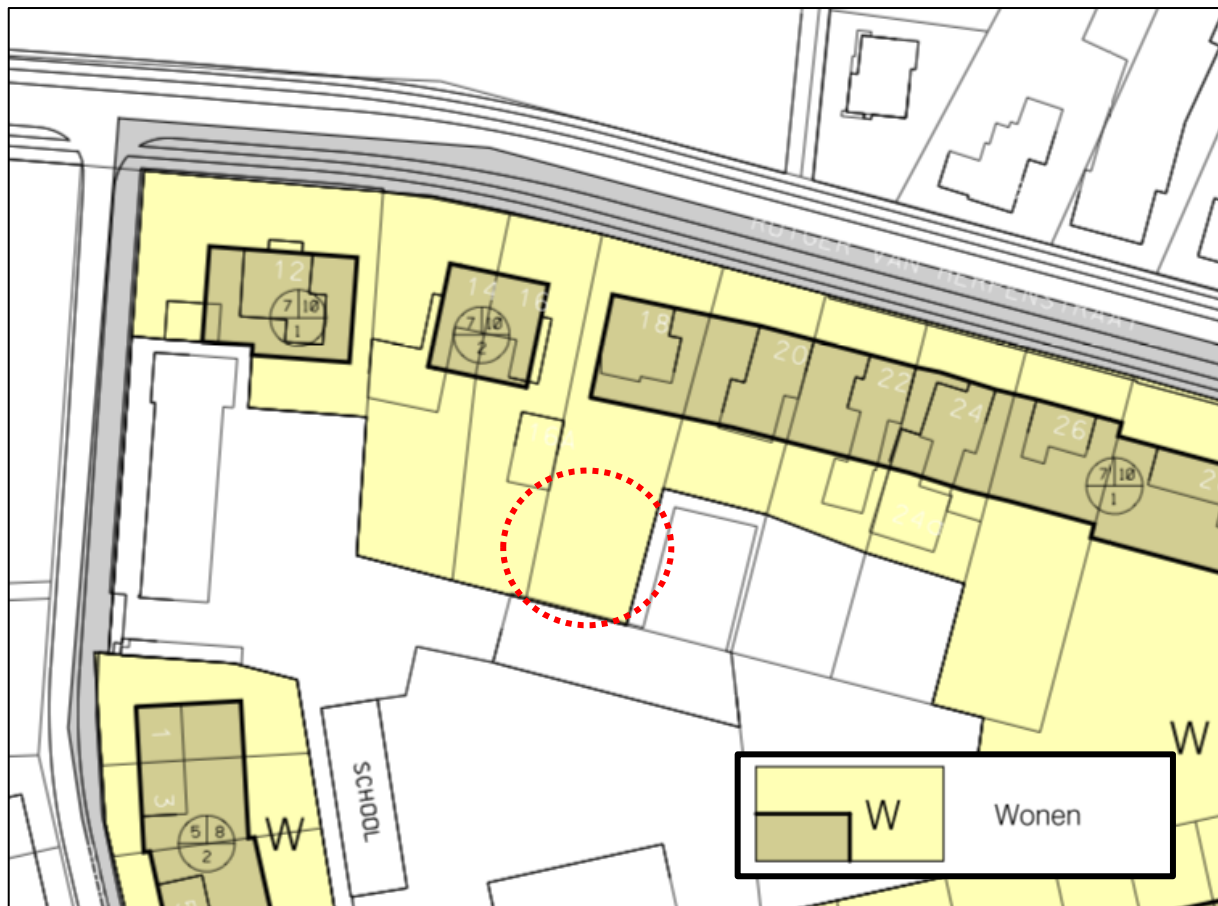
Het nieuwe perceel heeft een diepte van 15 meter. De voorgevel wordt gelijk gelegd met de voorgevels van de nu in aanbouw zijnde tweekappers ter rechterzijde (2,5 meter van de erfgrens). Aan één zijde van het perceel wordt een aanbouw op de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd, de andere (westelijke) erfgrens blijft vrij van bebouwing. Aan beide zijden van de hoofdbouw is ruimte voor een parkeerplaats.



Afbeelding 4. De situatietekening voor de beoogde woning (zie ook bijlage 1)

2.4 Geldend bestemmingsplan

Op de locatie is de beheersverordening 'Kom Boekel' (vastgesteld op 14 december 2017) van toepassing. Hierin is vastgelegd dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' voor het plangebied gelden. Binnen dit plan heeft de locatie de bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 5. Plankaart "Kom Boekel 2007"

In de voorschriften van het bestemmingsplan is bepaald dat hoofdgebouwen enkel binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de beoogde woning is geen bouwvlak aanwezig. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Ten zuiden (en ten oosten) van het plangebied is de woningbouwlocatie "Boekels Veld" gelegen. De laatste woningen van dit plan zijn heden in aanbouw. Dit plan is planologisch geregeld middels de toenmalig geldende procedure ex artikel 19 WRO.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties [vanaf twaalf woningen](#) sprake is van

een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Op onderhavige locatie wordt één woning gerealiseerd, zodat een toets aan de Ladder niet nodig is.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Boekel valt op de bijbehorende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun

structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern. Zo wordt er ook veel belang gehecht aan het realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied.

Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

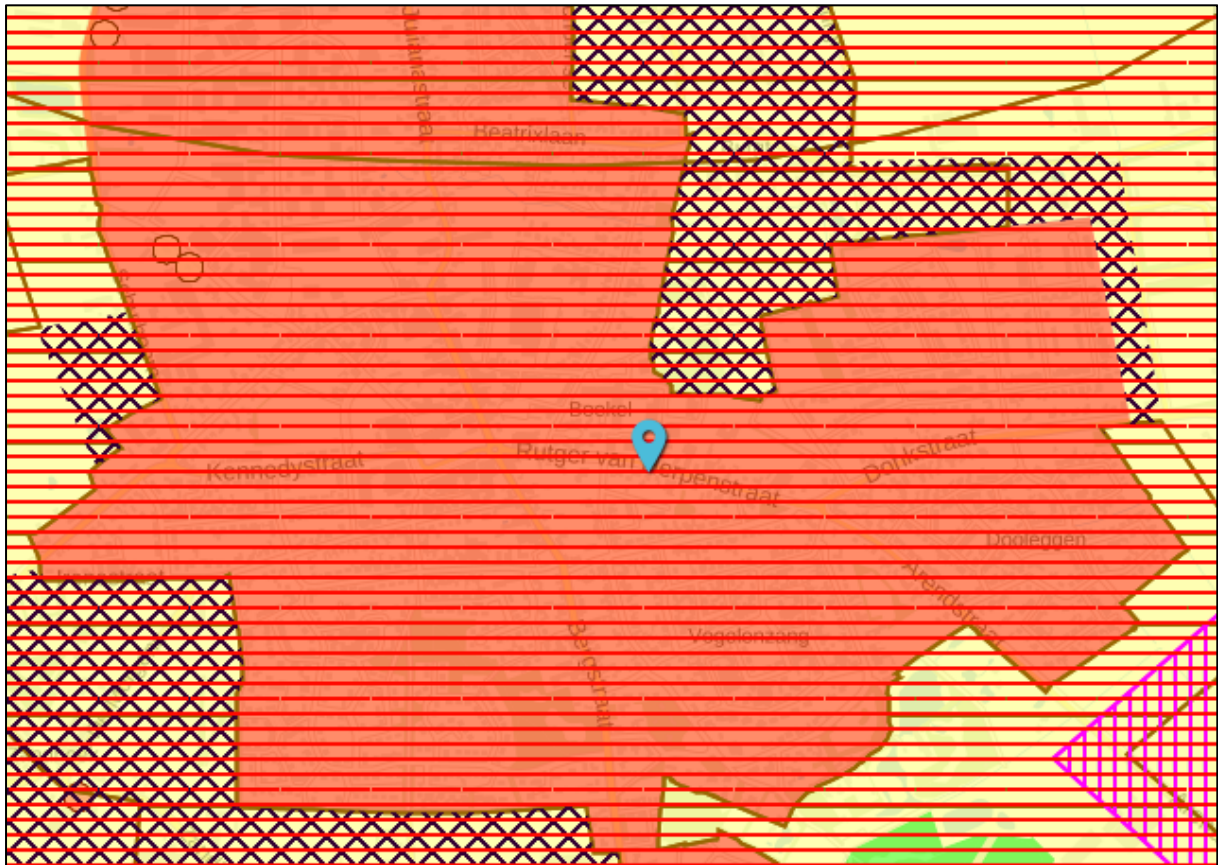
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (VR) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten.

In de VR zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), Natuur Netwerk Brabant, water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land.

Het plangebied is in de VR aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' (donker oranje kleur op navolgende kaart). In die zin past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van Vr.



Afbeelding 6. Verbeelding bij Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.3 Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim Omgevingsverordening

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld. De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden. Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet maakt de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels

over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Het ontwerp van de Verordening is ter inzage gelegd met ingang van 24 mei 2019.

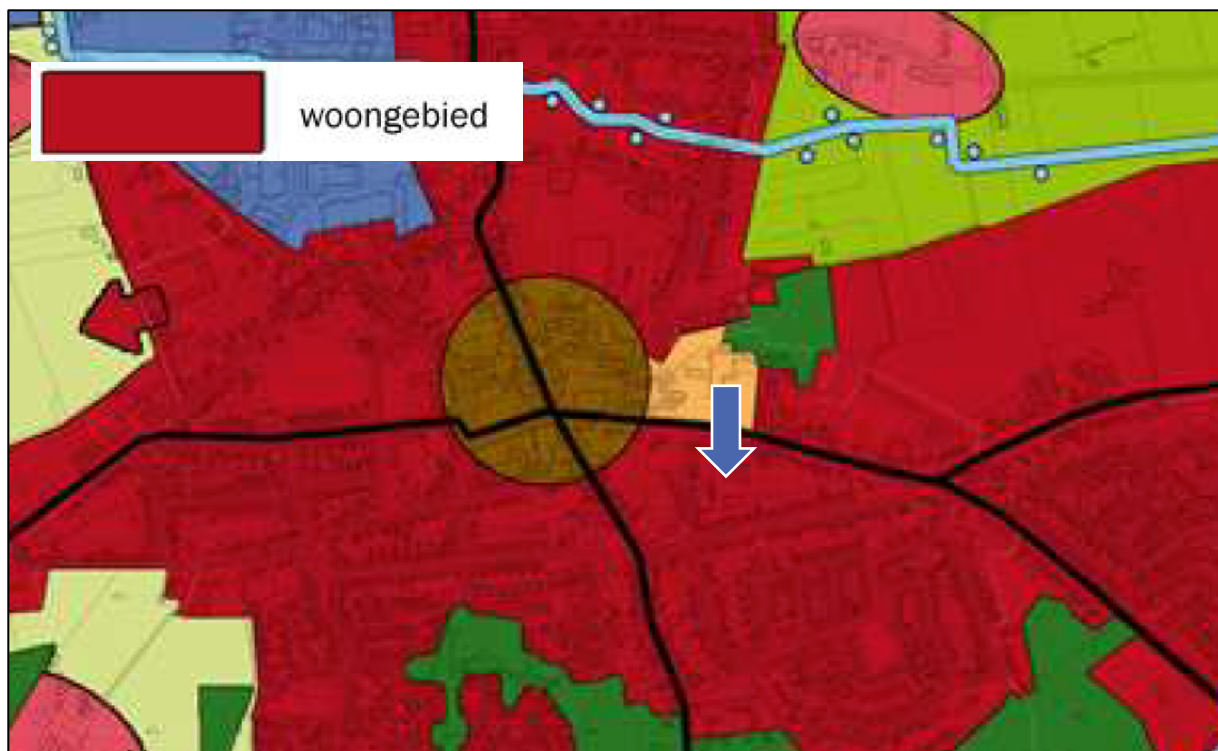
De Omgevingsvisie en -verordening bevatten geen specifiek nieuw beleid voor onderhavige ontwikkeling. Zorgvuldig ruimtegebruik is nog steeds als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. In onderhavig geval is duidelijk sprake van inbreeding binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

In de Structuurvisie Boekel is aangegeven dat Boekel een gemeente wil zijn met een eigen identiteit; een zelfstandige gemeente met een voorzieningenaanbod dat voorziet in de behoeftes van de eigen inwoners. Boekel wil bouwen voor de eigen woningbehoefte. Men wil de inwoners van Boekel graag in de gemeente houden. Een belangrijke taak voor de gemeente is dan ook om te voorzien in voldoende woningen voor verschillende doelgroepen.



Afbeelding 7. Kaart bij Structuurvisie Boekel

Uit de kaart bij de Structuurvisie blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied dat als 'woongebied' is aangewezen. De woonkernen van de gemeente Boekel vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. De Structuurvisie stelt dat herstructurerings- en intensiveringsprocessen in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk zijn waarbij dient te worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden.

Uitgangspunt is inbreiden voor uitbreiden. Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op een dorpse manier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse.

De beoogde ontwikkeling ziet op de bouw van een bungalow binnen de bebouwde kom (inbreiding). De woning is wat betreft maat en schaal passend in de omgeving. De ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie

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

In de Woonvisie zijn de volgende speerpunten opgenomen, die relevant zijn voor deze ontwikkeling:

- Voor het toevoegen van seniorenwoningen wordt gezocht naar centrumlocaties, gelet op de nodige voorzieningen;
- Van de nieuwbouwproductie wordt gestreefd naar een aandeel van 50% voor senioren geschikte woningen.
- Particulier initiatief tot levensloopbestendig wonen wordt gestimuleerd.

De beoogde ontwikkeling sluit hier naadloos op aan. Er wordt een seniorenwoning gerealiseerd, van alle gemakken voorzien, dicht bij het centrum van Boekel. De huidige woning aan de Rutger van Herpenstraat komt beschikbaar voor een doorstartend huishouden. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

De woonvisie vormt een vertaling van de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Wonen over de te bouwen woningen. Binnen de gemeente Boekel bestaat behoefte aan woningen. De gemeente Boekel mag op basis van de prognoses voor de periode 2017-2029 520 tot 615 woningen bouwen. De te realiseren woning past binnen deze prognose en binnen de gemeentelijke woonvisie en woonprogrammering.

3.3.3 Strategische Visie Boekel 2025

In oktober 2016 is de strategische visie 'Gastvrij & Actief in de toekomst' vastgesteld. De visie is de leidraad bij het bepalen van de koers van het gemeentebestuur. Hierbij is een integrale aanpak van wonen, werken en leven het uitgangspunt. De gemeente legt in de notitie de nadruk op behoud van de kernkwaliteiten die Boekel kenmerken zoals sociale samenhang, voldoende voorzieningen en activiteiten, betaalbaar wonen, veel vrijwilligers en een bloeiend verenigingsleven.

De gemeente draagt de visie uit dat er voldoende woningen moeten zijn die aansluiten bij de behoeftes van de Boekelse burger. In de afgelopen jaren is daarom hard gewerkt aan de realisatie van woningen en woningbouwplannen. Het percentage eigen woningbezit is hoog in Boekel, namelijk bijna 85%. Uitgifte van bouwgrond aan particulieren resulteerde in het gegeven dat er vrijwel uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen werden gebouwd.

Sinds een aantal jaren wordt meer variatie in de woningvoorraad gestimuleerd door de bouw van appartementen, seniorenwoningen en starterswoningen beleidsmatig te ondersteunen. In het kader van het behoud van leefbaarheid en vitaliteit in de gemeente en op basis van de woningbehoefte geeft de gemeente een drietal doelgroepen in het bijzonder aandacht, namelijk starters, huurders en ouderen (inclusief mensen met een zorgvraag). Daarnaast is er aandacht voor levensloopbestendige woningen.

Onderhavig voornemen past in deze visie. Het betreft een levensloopbestendige woning (gelijkvloers) voor senioren.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

4.1.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r

De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden.

4.1.2 Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.1.3 Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem

In september 2019 is door Archimil historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de bouwlocatie. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de sporen baksteenhoudende grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) zeer licht verontreinigd is met lood. De zintuiglijk schone humeuze grond uit de bodemlaag van 0 tot 1,25 m-mv is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. De hypothese niet-verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij op dat er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld hoeven te worden aan aan- of verkoop van of aan de toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De lichte verontreiniging met lood in de baksteenhoudende bovengrond en de lichte verhogingen met barium en zink in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals een woning, onderzoek te worden verricht naar de geluidbelasting op de gevel, indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Onderhavig plan betreft de bouw van een woning op een locatie die binnen de onderzoekszone van de Rutger van Herpenstraat is gelegen. Direct naast de beoogde bouwlocatie zijn momenteel vier woningen in aanbouw, op even grote afstand van de Rutger van Herpenstraat. Geoordeeld is dat deze woning voldoen aan de normen. Bovendien zorgt

de huidige woning van initiatiefnemer op Rutger van Herpenstraat 18 voor een dempend effect op de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woning. De ervaring van initiatiefnemer is ook dat ter plaatse van de nieuwe woning nauwelijks geluid hoorbaar is van wegverkeer dat over de Rutger van Herpenstraat rijdt. De Burgemeester Ottowstraat heeft het karakter van een woonerf, waar maximaal 30 km per uur wordt gereden. Door deze omstandigheden kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.2.2 Industrielawaai

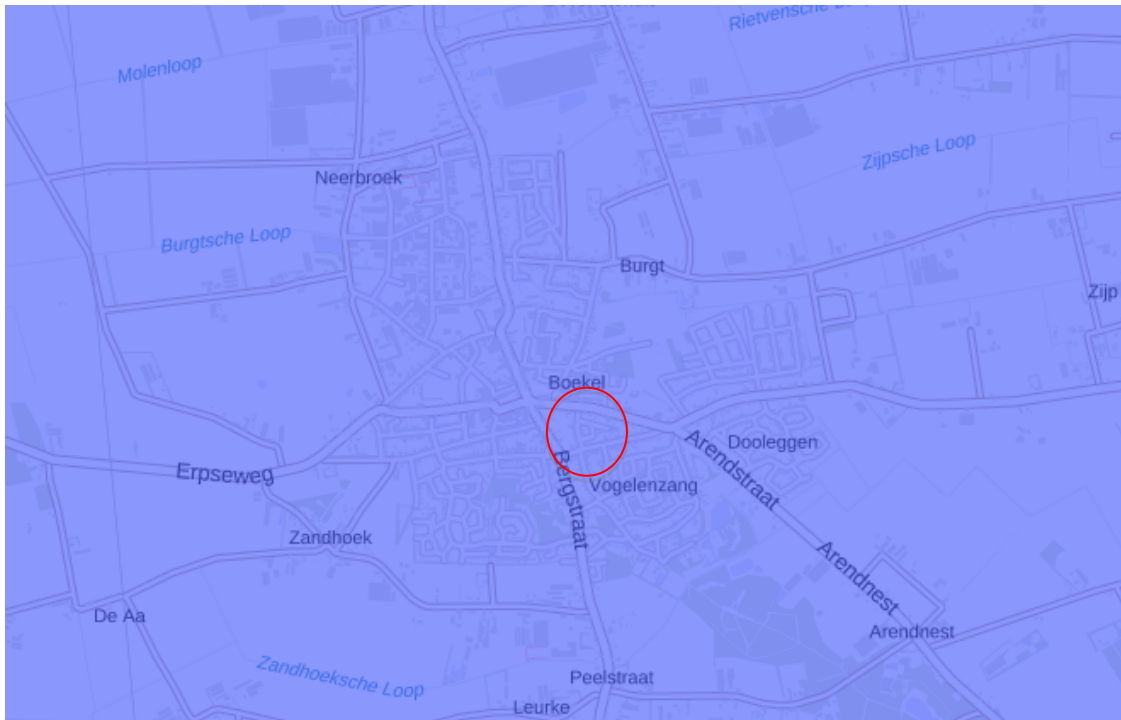
Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In paragraaf 4.10 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de concentratie PM10 ter plaatse circa max. 15 mg/m³ en is de concentratie NO2 ter plaatse ook maximaal 15 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



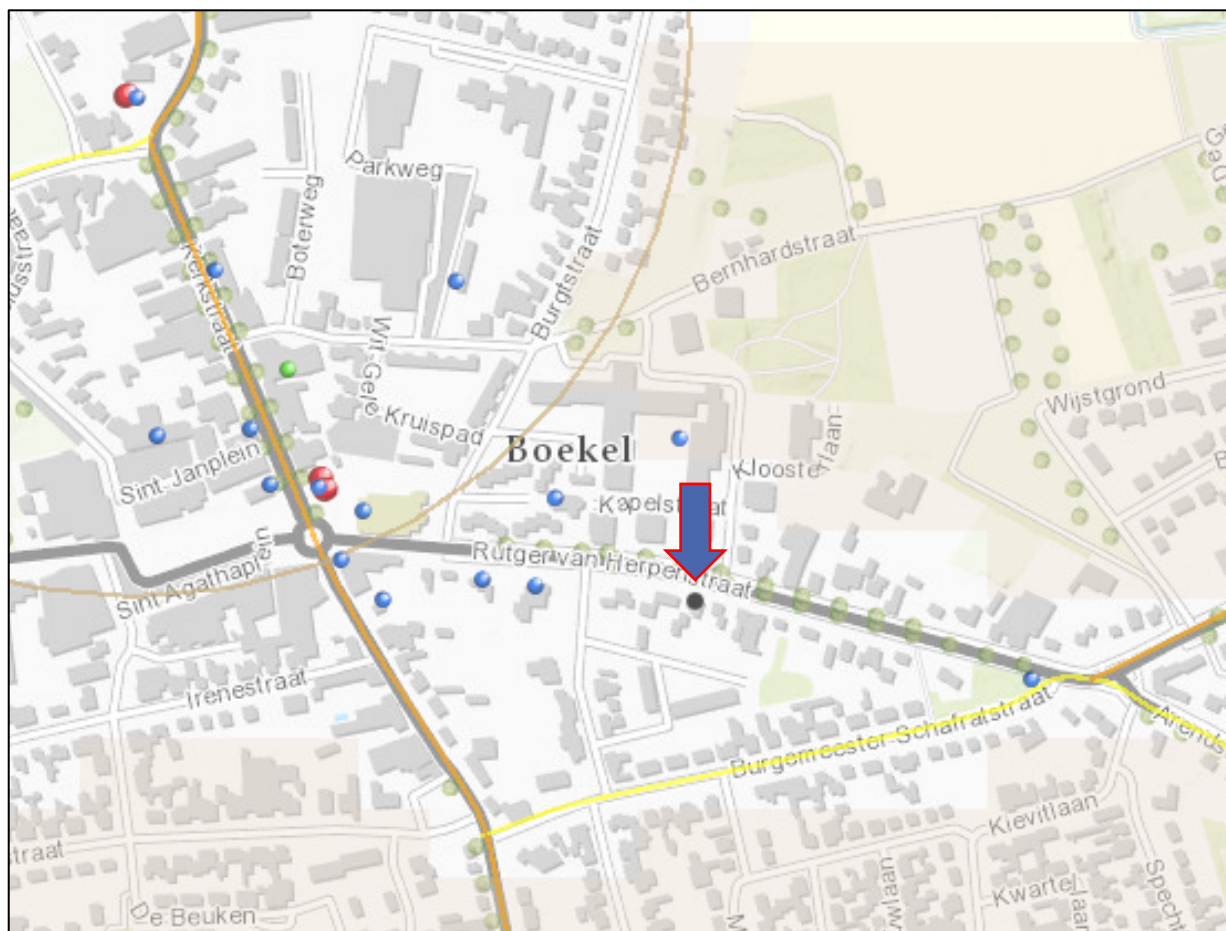
Afbeelding 8. Kaart luchtmeetnet (PM10)

4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant (2010, herzien in 2016) is de locatie niet gelegen in een cultuurhistorisch belangrijk landschap, noch zijn cultuurhistorische waarden in de omgeving gelegen die op enigerlei wijze beschermd zouden moeten worden.



Afbeelding 9. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant

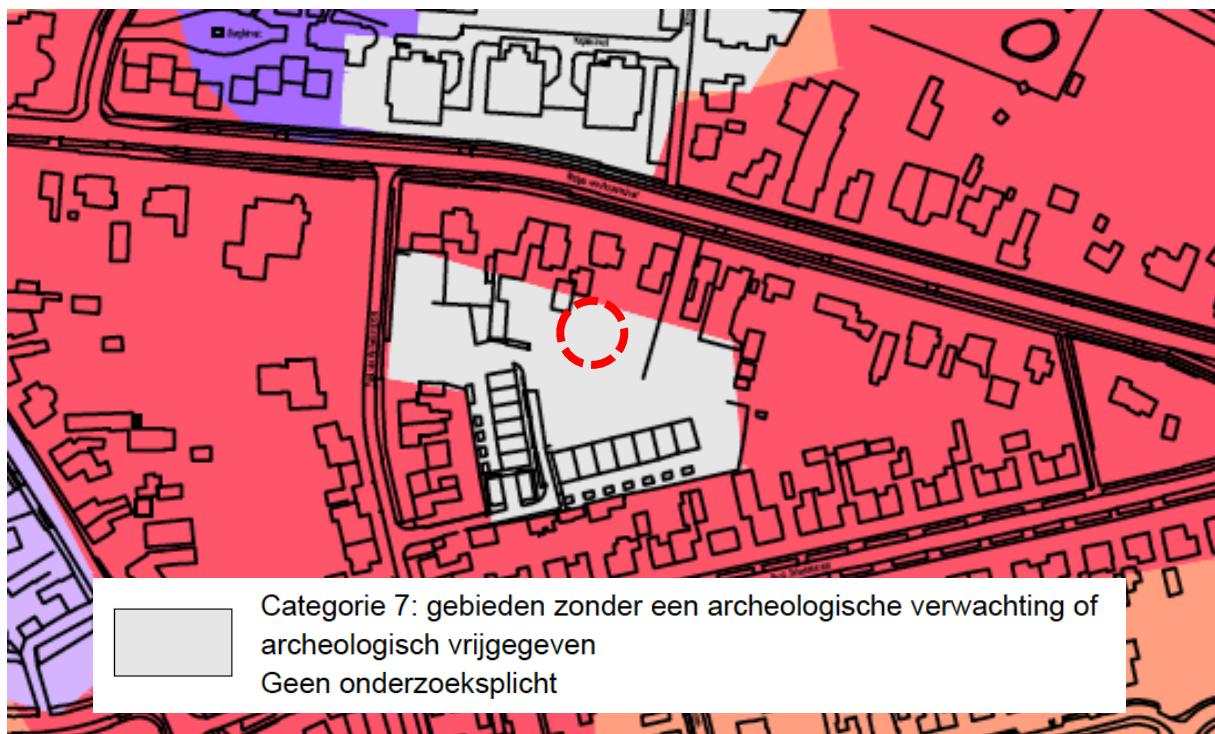
Uit de oude topografische kaarten is op te maken dat bebouwing ter plaatse van het plangebied pas halverwege de jaren vijftig van de vorige eeuw zijn beslag heeft gekregen. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast.

4.4.2 Archeologie

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

In het verleden is ten behoeve van de ontwikkeling Boekels Veld archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is vast komen staan dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig

zijn. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel is het plangebied daarom gelegen in een categorie-7-gebied (gebieden zonder archeologische verwachting of gebieden die archeologisch zijn vrijgegeven). Nader onderzoek is niet noodzakelijk en de archeologische waarden hoeven ook niet door middel van de planregels verder beschermd te worden.



Afbeelding 10. Archeologische beleidskaart gemeente Boekel (bron: Nota Archeologie Boekel)

Dit aspect is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Water

4.5.1 Beleid

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

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

4.5.2 Afkoppeling en infiltratie hemelwater

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

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022 heeft de gemeente afkoppelbeleid voor hemelwater geformuleerd. De gemeentelijke visie op het afkoppelen van hemelwater is scheiden van vuilwater en hemelwater in het overgrote deel van de gemeente op lange termijn en bij vervangen van een gemengd stelsel ombouw naar een gescheiden riool (hierbij wordt infiltratie van hemelwater gestimuleerd), het direct scheiden van vuilwater en schoonwater in alle nieuwbouw en het aangrijpen van alle mogelijkheden om de afweging te maken om al of niet af te koppelen.

In de beoogde situatie vindt een toename van verhard oppervlak plaats binnen het plangebied van maximaal 240 m² (oppervlakte hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding). In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 2.000 m². Op basis van het gemeentelijk rioleringsplan dient wel een compenserende maatregel te worden genomen. Bij een maximale toename van verhard oppervlak van 240 m² dient op basis van 60 mm berging een bergingsvoorziening met een capaciteit van $240 \times 0,06 = 14,4 \text{ m}^3$ te worden gerealiseerd.

Ter plaatse van het plangebied geldt een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 100-120 centimeter. Uitgaande van een waking van 10 centimeter kan 90 centimeter regenwater worden geborgen. Dit betekent dat de hemelwaterberging een oppervlakte van circa 16 m² dient te hebben. De voorziening wordt op eigen terrein aangelegd (in de vorm van kratten onder de verharding) en de ruimte is hiervoor aanwezig.

4.5.3 Vuilwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater wordt in de beoogde situatie de locatie op het gemeentelijk riool aangesloten.

4.5.4 Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de woningen zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout.

Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

4.5.5 Conclusie

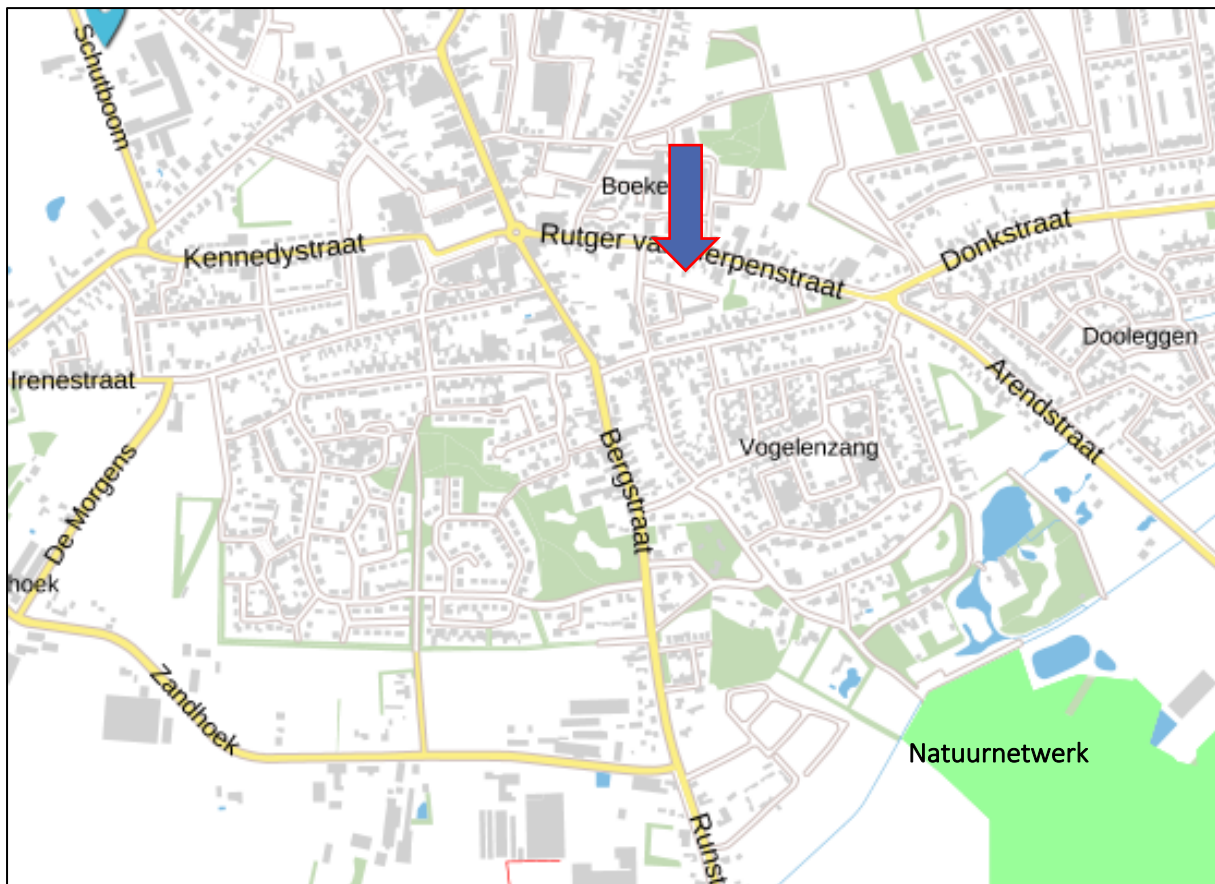
Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Boekel inzake de watertoets. Middels een voorwaardelijke verplichting is de hemelwaterberging vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

4.6 Natuurwaarden

4.6.1 Gebiedsbescherming

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

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van gebieden die behoren tot Natuur Netwerk Nederland of andere gebieden met natuurwaarden (zie afbeelding hieronder). Door de ontwikkeling worden dan ook geen natuurwaarden aangetast c.q. doorkruist.



Afbeelding 11. Ligging Natuurnetwerk Brabant ten opzichte van plangebied

4.6.2 Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (per 1 januari 2017). De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- Vogels

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- Internationaal beschermde soorten

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- Overige beschermde soorten

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de algemene soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De naaste omgeving heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan/beheersverordening die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Netwerk Nederland op ruime afstand van het plangebied;
- De bouwlocatie betreft de achtertuin van de woning aan de Rutger van Herpenstraat, die volledig is gecultiveerd en omgeven door muren; er is geen sprake van in het wild levende planten en dieren. Het is derhalve zeer onwaarschijnlijk dat hier beschermde soorten voorkomen;
- In de uiterste hoek van het perceel staat een grote boom op de particuliere grond van initiatiefnemer. Deze boom hoeft niet te wijken om het plan te kunnen realiseren.

Gelet op bovenstaande heeft de ontwikkeling naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen/snoeien wordt voorkomen dat negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is niet noodzakelijk.

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe woning wordt ontsloten aan de Burgemeester Ottowstraat. Bewoners en bezoekers zullen via de Professor van de Veldenstraat de Burgemeester Ottowstraat in komen. Het betreft een besloten hof, zodat normaliter alleen bestemmingsverkeer gebruik maakt van de straten. De nieuwbouw van de woning heeft geen gevolgen voor de verkeersdoorstroming.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals gehanteerd door de gemeente Boekel. Aangegeven is dat de ontwikkeling moet voorzien in twee parkeerplaatsen. Daarin is voorzien in het plan. Aan beide zijden van de nieuwe bungalow zal een opstelplaats voor een personenauto worden gerealiseerd. Dit betekent dat ook twee inritten aanwezig zijn.

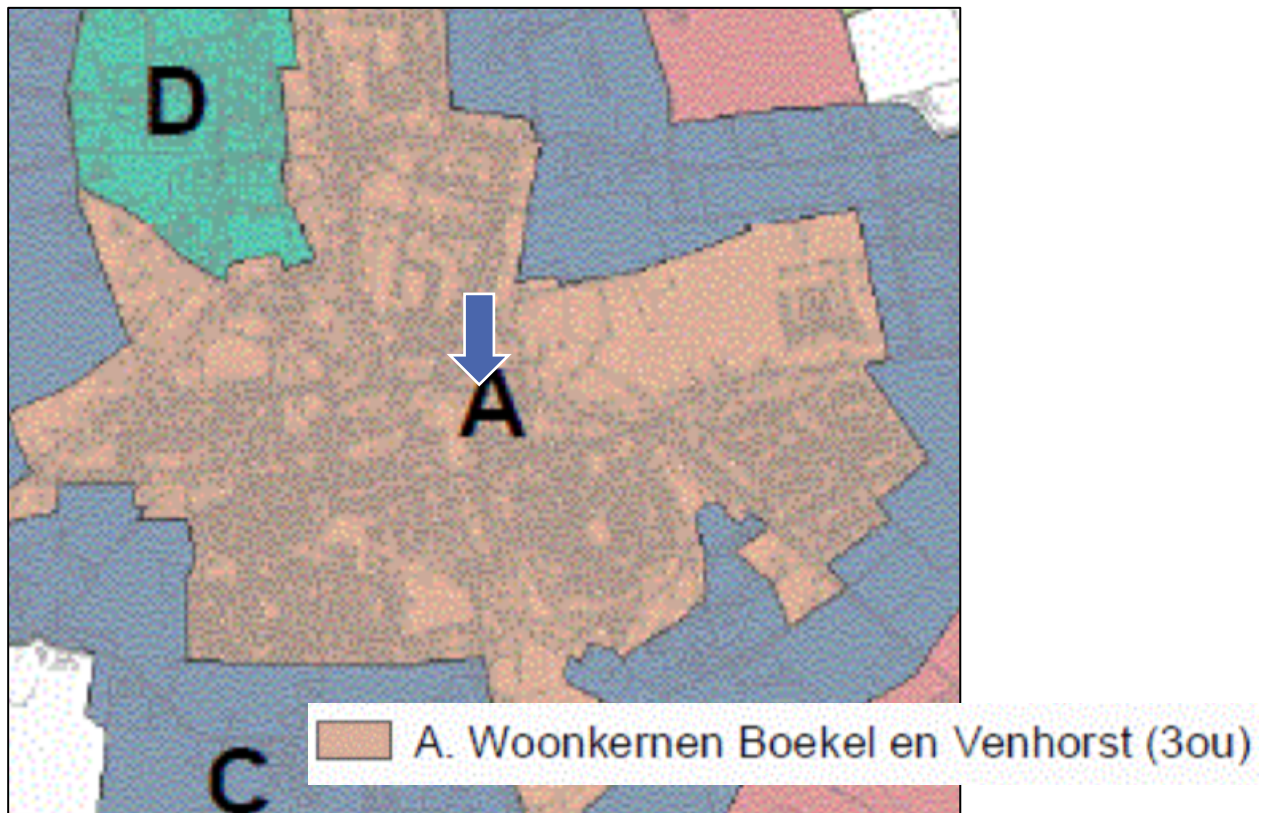
De buitenruimte van het hofje Boekels Veld is momenteel nog deels in ontwikkeling. Voor zover aanpassingen nodig zijn als gevolg van onderhavig bouwplan in de situering van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zal dit worden aangevraagd.

4.8 Geur

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

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

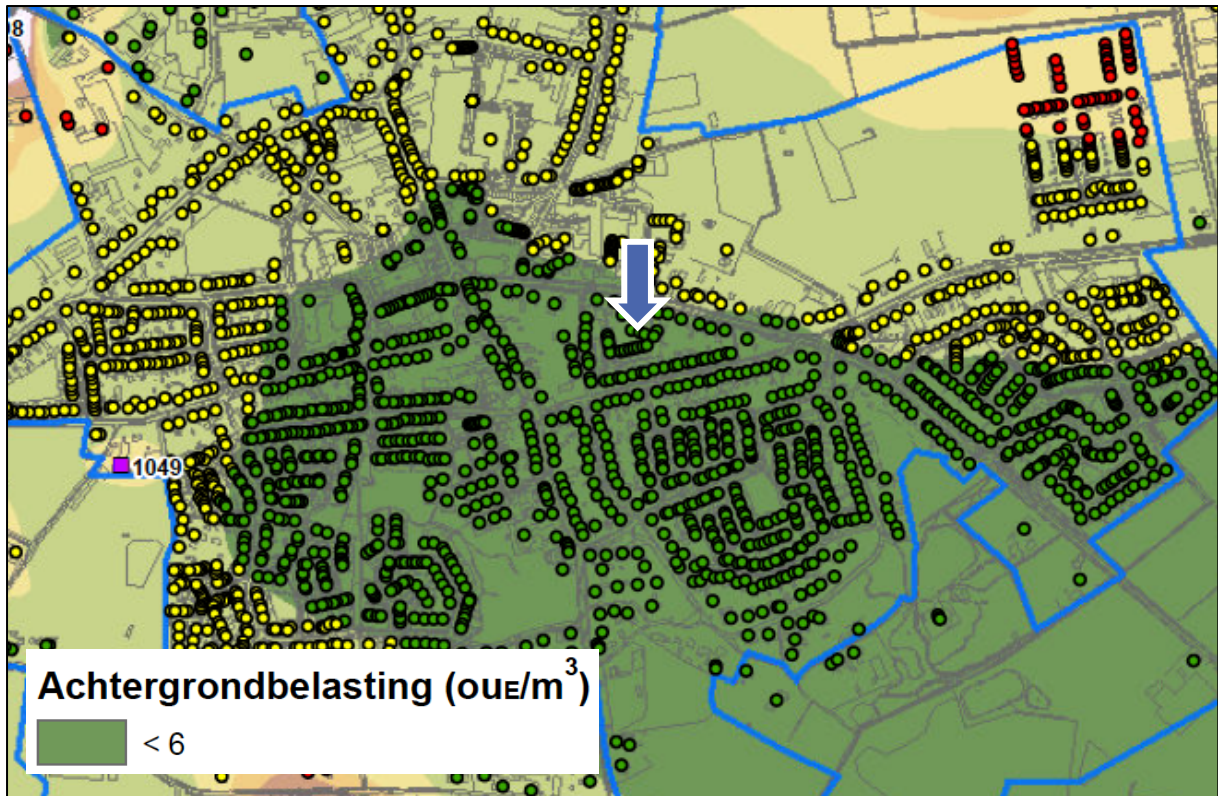
Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Boekel de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld, die op 20 december 2012 in werking is getreden. In de verordening zijn specifieke geurnormen vastgesteld voor verschillende zones in de gemeente Boekel. Volgens de bijbehorende kaart is het plangebied gelegen binnen de zone 'Woonkernen Boekel en Venhorst', waar een geurnorm van 3,0 ouE/m³ geldt.



Afbeelding 12. Uitsnede uit kaart Verordening Geurhinder en Veehouderijen

Er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden.

In de bijbehorende Geurgebiedsvisie is vastgelegd dat voor de woonkern Boekel een achtergrondbelasting van 0-6 Ou/m³ optimaal is voor de woon- en leefomgeving. Uit de kaarten bij de Geurgebiedsvisie blijkt dat de achtergrondbelasting in alle scenario's kleiner blijft dan 6 Ou.



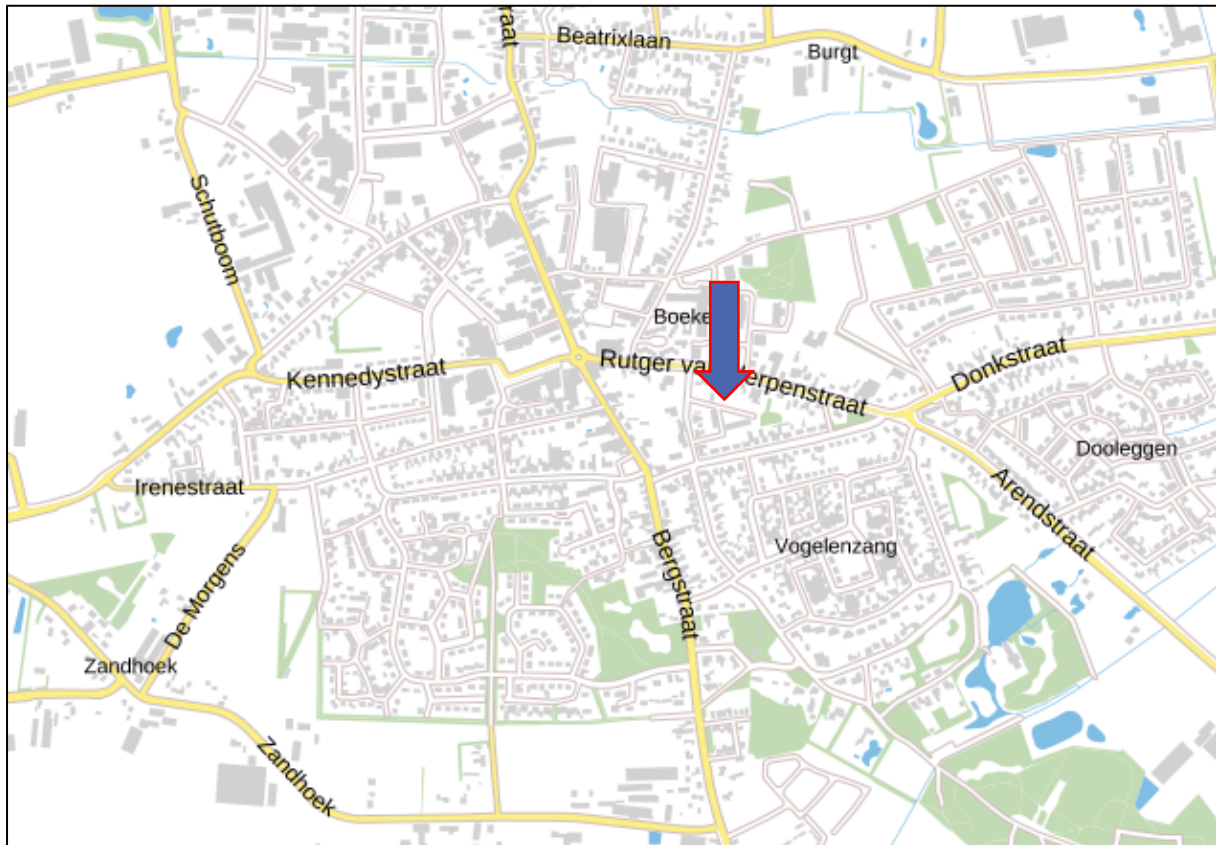
Afbeelding 13. Kaart achtergrondbelasting (huidige situatie). Bron: Geurgebiedsvisie Boekel

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.9 Externe Veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht. Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied er risicobronnen zijn die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

De risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en waterwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde. Zoals weergegeven op de risicokaart hieronder bevindt zich geen risicovolle bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 14. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Het plangebied ligt geheel buiten invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Bedrijven en Milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste

gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen de grenzen van de bestemmingsvlakken van het bedrijf en het gevoelig object.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven gelegen met enige milieu-effecten die reiken tot het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;

5.3 Toelichting op de regels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de hemelwaterberging geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels' geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan en bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

6. UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het exploitatiegebied. Een separaat exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

7. PROCEDURE

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

1) Voorbereiding en vooroverleg met diensten van rijk, provincie en waterschap: het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding

van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas hebben geen opmerkingen op het plan gemaakt.

2) Ontwerp: het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd, tot en met 29 januari 2020. Binnen deze periode kon eenieder zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

3) Vaststelling: de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 25 juni 2020 vastgesteld, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Bijlagen bij de toelichting

1. Situatietekening nieuwe woning
2. Historisch en verkennend bodemonderzoek, Archimil, 25 september 2019

Deze toelichting is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving