

WIJZIGINGSSPLAN

Entree Lage Schoense 3^e fase Gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
PAND 9
Van Heemstraweg West 9
5301 PA Zaltbommel

Correspondentie adres:
Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

WIJZIGINGSPLAN

Entree Lage Schoense 3^e fase Gemeente Boekel

IN OPDRACHT VAN

Bouwbedrijf Van Niftrik BV
Friezenstraat 2
5249 JS Kruisstraat (Rosmalen)

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

22 mei 2018

Datum vaststelling:

22 mei 2018

Projectgegevens:

BOE020_C.VA_WP.V1_Toelichting.docx

BOE020_C.VA_WP.V1_Regels.docx

Verbeelding_BPHBOEKEntreeLS3-VA01_16mei2018.pdf

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBOEKEntreeLS3-VA01

Toelichting

deel uitmakende van het wijzigingsplan:

Entree Lage Schoense 3^e fase

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid	7
2.3	Het woningbouwplan	8
2.4	Vertaling naar wijzigingsplan	12
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk en regionaal beleid	16
3.3	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4	(Milieu)Planologische aspecten	23
4.1	Bedrijven en milieuzonering	23
4.2	Geur	23
4.3	Geluid	23
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Water	25
4.6	Flora en Fauna	26
4.7	Bodem	27
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.9	Archeologie	28
5	Haalbaarheid	29
5.1	Financieel	29
5.2	Maatschappelijk	29

Bijlagen bij de toelichting

- A. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Entrée Lage Schoense te Boekel, Windmill, 13 maart 2018, Rapportnummer: WND422-0001-VL-v2
- B. Akoestisch onderzoek industrielawaai Entrée de Lage Schoense te Boekel, Windmill, 16 november 2017, Rapportnummer: WND422-0001-IL-v1
- C. Quicksan externe veiligheid Entrée Lage Schoense te Boekel, Windmill, 6 november 2017, Rapportnummer: WND422-0001-EV-v1
- D. Waterparagraaf Entrée Lage Schoense te Boekel, Windmill, 1 maart 2018, Notitie: WND422-0001-WP-v2
- E. Verkennend flora- en faunaonderzoek Entrée Lage Schoense te Boekel, Windmill, 24 november 2017, Rapportnummer: WND422-0001-FF-v1
- F. Vooronderzoek bodem Entrée Lage Schoense te Boekel, Windmill, 17 november 2017, Rapportnummer: WND422-0001-BO-v1
- G. Luchtkwaliteitsonderzoek Entrée Lage Schoense te Boekel, Windmill, 11 oktober 2017, Notitie: WND422-0001-NIBM-v1
- H. Reacties overleg Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant, april 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noorden van de kern Boekel ligt de uitbreidingswijk Lage Schoense. De wijk wordt in drie fases gerealiseerd. De eerste fase en twee fase zijn inmiddels gerealiseerd. De derde fase wordt momenteel ook afgerond. Voor de derde fase is reeds in 2006 een bestemmingsplan vastgesteld onder de naam 'Lage Schoense, 3^e fase'.

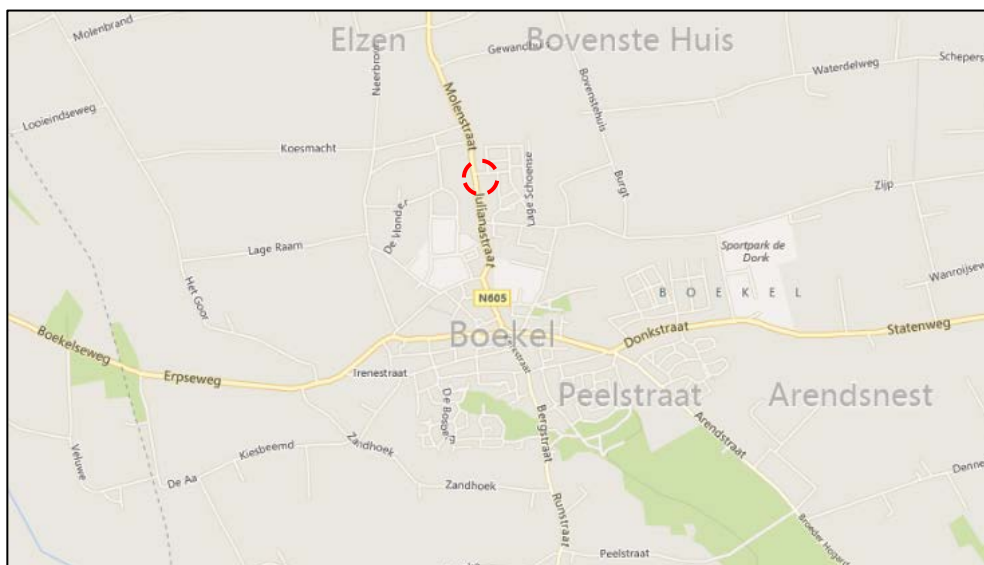
Omdat er destijds nog onduidelijkheden waren betreffende de gronden van voorliggend plan, zijn voor het plangebied twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De eerste wijzigingsbevoegdheid betrof een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van twee woningen. Deze bevoegdheid is reeds toegepast voor twee woningen.

De tweede wijzigingsbevoegdheid betreft het plangebied van voorliggend plan. In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om voor het plangebied de bestemming te wijzigen van de bestemming 'Agrarische doeleinden, onbebouwd' in de bestemming 'Woondoeleinden' ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 15 woningen.

Voorliggend wijzigingsplan maakt gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid en biedt het juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling van 14 nieuwbouwwoningen.

1.2 Ligging plangebied

Het gebied Lage Schoense is gesitueerd aan de oostzijde van de noord-zuidas Molenstraat/Julianastraat in Boekel en vormt een overgang van het bebouwde gebied naar het open landschap. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Julianastraat, aan de noord- en oostzijde door Lage Schoense 3^e fase en aan de zuidzijde door de percelen van de bestaande woningen aan de Julianastraat en de Paardenbloem. Aan de overzijde van de Julianastraat is een tankstation aanwezig (Texaco).



Ligging plangebied binnen Boekel (Bron: www.bingmaps.nl)

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan is gelegen op de hoek van de straten Pinksterbloem en Julianastraat.



Luchtfoto plangebied (Bron: www.googlemaps.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 mei 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 7 december 2006.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden, onbebouwd' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden' ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 15 woningen.

Door middel van voorliggend plan wordt van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van 14 woningen.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan: Lage Schoense 3^e fase. (plangebied omlijnd met een rode lijn)

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 volgt de milieuhygiënische en planologische verantwoording. In hoofdstuk 5 komt ten slotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidig gebruik

Binnen het plangebied is momenteel geen permanente bebouwing aanwezig. Het plangebied ligt er braak bij.



Foto plangebied, (bron: googlemaps.nl)

2.1.2 Bebouwing

Het plangebied is gelegen ten oosten van het bebouwingslint Julianastraat-Kerkstraat-Bergstraat. De bebouwing aan dit bebouwingslint bestaat uit een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes opgevuld zijn en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen. Dichter bij de dorpskern kan een toename in de dichtheid worden waargenomen. De bebouwing staat hier tevens dichter op de straat waardoor het stratenprofiel versmalt.

De hoofdgebouwen nabij het plangebied bestaan veelal uit bebouwing in een of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen bestaan uit zowel zadeldaken als samengestelde kappen en uit daken met een nokrichting haaks op de weg als evenwijdig aan de weg.

Langs de Julianastraat zijn, ter hoogte van het plangebied, voornamelijk vrijstaande woningen aanwezig. Ten noorden van het plangebied is een rij twee-aaneen woningen gesitueerd en ten oosten van het plangebied een rij rijwoningen.

Het gebied rondom het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Langs de Julianastraat komt tevens bedrijvigheid voor. Tegenover het plangebied is een tankstation gelegen (Texaco).

2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In het vigerend bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gebied met wijzigingsbevoegdheid mag gewijzigd

worden naar de bestemming 'Woondoeleinden', ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 15 woningen. Voorwaarden die hierbij gelden zijn:

- a. *De agrarische bedrijfsvoering dient te zijn beëindigd.*
Inmiddels is er geen sprake meer van agrarische bedrijfsvoering binnen de grenzen van het plangebied;
- b. *De nieuw te bouwen woningen mogen in maximaal 3 lagen worden gebouwd.*
Het beoogde bouwplan bestaat uit twee lagen met een kap. In paragraaf 2.3 wordt in gegaan op het architectonische plan.
- c. *De woningbouw mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.*
Er zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van parkeerbehoefte doordat parkeren in het plan opgelast zal worden, ook op de normale afwikkeling van het verkeer zal het plan geen invloed hebben. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op verkeer en parkeren.
- d. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
De milieuhygiënische aspecten zijn belicht in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan.
- e. *De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.*
De beleidsaspecten zijn belicht in hoofdstuk 3 van dit wijzigingsplan.
- f. *De woningbouw dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.*
In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige structuur.
- g. *Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).*
In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan is het aspect water beschreven.

Het plan voldoet aan de bovengenoemde uitgangspunten. Hierna, in de volgende hoofdstukken, is dit nader toegelicht.

2.3 Het woningbouwplan

2.3.1 Stedenbouwkundig plan Lage Schoense 2006

Het hoofdprincipe voor het ontwerp van het totale plan voor Lage Schoense wordt gevormd door de ligging in de overgangszone tussen de kom en het buitengebied. De overgang vormt een belangrijk uitgangspunt wat verder is uitgewerkt en versterkt in het ontwerp. Bij het creëren van een goede overgang naar het buitengebied spelen met name de randen een essentiële rol.

Ruimtelijke uitgangspunten 3^e fase

Voor de ontwikkeling van de 3e fase zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- de structuur van de 3e fase borduurt voort op de opbouw van de 2e fase;
- aftakking van de centrale ontsluitingsroute door Lage Schoense, 2e fase doortrekken naar de Molenstraat/Julianastraat;
- één centrale ontsluitingsroute, de overige wegen door het gebied sluiten hierop aan maar zijn lager in hiërarchie;
- grote groenplek in het centrum van de ontwikkeling met bijzonder woningtype;
- de groenstrook die de afscherming tussen de 2e fase en het buitengebied van Boekel vormt, wordt doorgetrokken langs de noordelijke grens van de derde fase;
- De entree van de uitbreidingswijk aan de Julianastraat zal worden gemarkeerd door een bebouwingsaccent.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot een stedenbouwkundige schets.



Stedenbouwkundige schets Lage Schoense 3^e fase met aanduiding van het plangebied (Bron: Croonen Adviseurs, 2006)

Verkeersstructuur

Door Lage Schoense 3e fase loopt een centrale ontsluitingsroute die aantakt op de centrale weg door het oostelijk deel van Lage Schoense. Door het fijnmazige karakter van het wegennet en het verblijfskarakter ervan zijn er weinig specifieke langzaamverkeersroutes nodig.

Groenstructuur

Net als het zuidelijke en oostelijke deel van Lage Schoense (fase 1 en 2), heeft ook de 3^e fase van de uitbreidingswijk een groene uitstraling gekregen. De wegen zijn begeleid door bomen en nagenoeg alle woningen hebben een voortuin waardoor het groene en dorps karakter versterkt is. Centraal in het gebied is een open speelplek gecreëerd.

Bebouwing

Lage Schoense 3e fase is op te delen in een aantal deelgebieden. De deelgebieden zijn van elkaar te onderscheiden door een verschil in woningdichtheid en bebouwingstype. Langs de centrale ontsluitingsweg is de bebouwing voor het grootste gedeelte aaneengesloten en bestaat deze uit geschakelde woningen en rijwoningen. Grenzend aan de groene open plek is een aantal geschakelde woningen geplaatst. Deze woningen vormen een verbijzondering in zowel de stedenbouwkundige als architectonische context en markeren hiermee het centrum van Lage Schoense en de speelplek.

In aansluiting op het voorgestelde beeld van de 2^e fase van de uitbreidingswijk is voor het noordelijke en noordwestelijke gedeelte van Lage Schoense 3^e fase een landschappelijke

zone vrij gehouden. Door langskappen en ruime kavels na te streven wordt een landelijke sfeer gecreëerd. De bebouwing in het grootste gedeelte van het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwingstypologie in Boekel. In de 3^e fase van Lage Schoense zijn diverse woningtypes gebouwd: vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten bebouwing in overwegend twee lagen met kap.

In het plangebied van voorliggend wijzigingsplan zal aaneengesloten bebouwing gebouwd worden in twee lagen met een kap.

Inrichting openbaar gebied

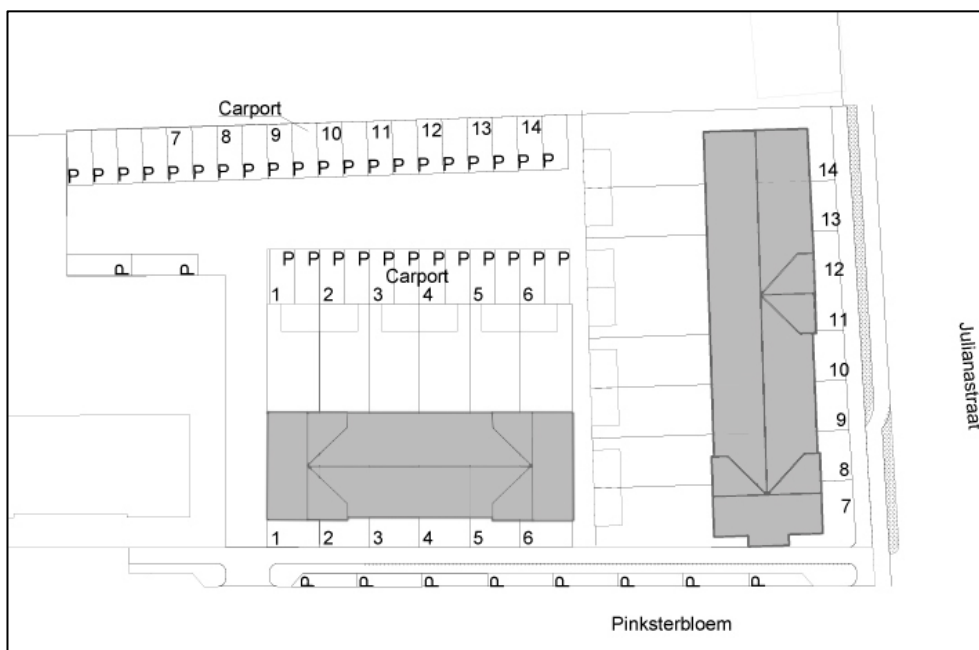
In Lage Schoense 3^e fase is ernaar gestreefd om de hoeveelheid verharding in de woonstraten tot een minimum te beperken. Omdat de gewone woonstraten niet zozeer een doorstromingsfunctie hebben, maar met name een verblijfsfunctie, was er geen reden voor een breed profiel. Daarnaast wordt zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd zodat er slechts 0,5 parkeerplaats per woning in het openbare gebied gerealiseerd hoefde te worden. Door de samenhang van het groen in de openbare ruimte en de voortuinen vullen deze straten elkaar aan in het groene straatbeeld. Alle parkeerbehoefte is opgelost binnen het gebied Lage Schoense 3e fase, zowel op de percelen zelf als in het openbaar gebied.

2.3.2 Stedenbouwkundig plan planlocatie 2017

Wijziging woningbouwmarkt

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is gelegen bij de entree van het plan Lage Schoense. De beoogde bebouwing in het plan van 2006 bestond uit een bebouwingsaccent bebouwing in drie lagen.

Sinds 2006 is de vraag naar woningen gewijzigd. Om te kunnen voldoen aan de markt-vraag is in het voorliggende plan geen bebouwingsaccent geprojecteerd zoals aanvankelijk bedoeld was in 2006 maar is er gekozen voor een ensemble van twee rijen woningen die door hun positionering en oriëntatie eveneens de entree van de wijk Lage Schoense kunnen markeren. De bebouwingstypologie sluit goed aan bij de bebouwing aan de Pinksterbloem en is stedenbouwkundig goed in te passen aan de Julianastraat.



Beoogde stedenbouwkundige verkaveling planlocatie (Bron: Bouwbedrijf Van Niftrik BV, 2017)

Beoogde verkaveling

Het plan maakt de bouw van 14 rijwoningen mogelijk in twee lagen met kap. De rijen bestaan uit een rij van 6 en een rij van 8 woningen.

De hoekwoningen vormen een duidelijke beëindiging van de rij. De rij aan de Julianastraat oriënteert zich naar de Julianastraat en de rij aan de Pinksterbloem naar de Pinksterbloem.

Het parkeren wordt op het achterterrein opgelost dat in particulier eigendom is en blijft en dat ontsluit op de Pinksterbloem.



Impressie beoogde architectuur: parkeerruimte achter de woningen (Bron: Bouwbedrijf Van Niftrik BV, 2017)



Impressie beoogde architectuur: Bebouwing op hoek Pinksterbloem-Julianastraat (Bron: Bouwbedrijf Van Niftrik BV, 2017)



Impressie beoogde architectuur: Bebouwing aan Pinksterbloem (Bron: Bouwbedrijf Van Niftrik BV, 2017)

Verkeer en parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dienen altijd voldoende parkeerplaatsen gegarandeerd te zijn.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit de CROW-methodiek (CROW, publicatie 317, oktober 2012). De gemiddelde norm (van minimale en maximale benodigde parkeerplaatsen) voor koopwoningen in de typologie 'aaneen gebouwd' is 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Er zijn 14 aaneen gebouwde woningen geprojecteerd in het plangebied. Om te voldoen aan de norm zullen 28 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Er zijn in het plan zowel parkeerplaatsen op eigen terrein als op de openbare weg geprojecteerd. Er kunnen op eigen terrein (achterterrein) 34 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit zijn ruim voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de gestelde norm. Aan de weg kunnen ook nog 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd worden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat parkeren goed opgelost kan worden binnen de grenzen van het plangebied.

2.4 Vertaling naar wijzigingsplan

Er wordt in dit wijzigingsplan aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3e fase' en de bestemming 'Woondoeleinden' hierin. De plansystematiek is gelijk aan die van het moederplan. Er mogen 14 aaneen gebouwde woningen komen. De maximale goothoogte is vastgelegd op 7 meter en de maximale nokhoogte op 10 meter.

In de regels behorende bij het wijzigingsplan wordt verwezen naar de voorschriften van het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3e fase'. Deze blijven ongewijzigd van toepassing.

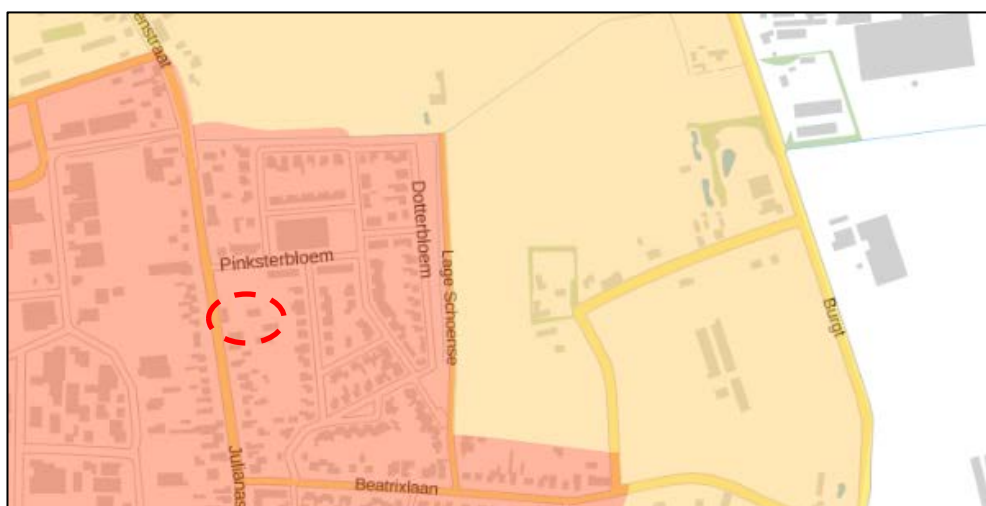
3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.



Uitsnede Kaart Verordening Ruimte, Themakaart stedelijke ontwikkeling (plangebied omlijnd)

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'Structuur-Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied. Het initiatief sluit hiermee aan bij het provinciale beleid.

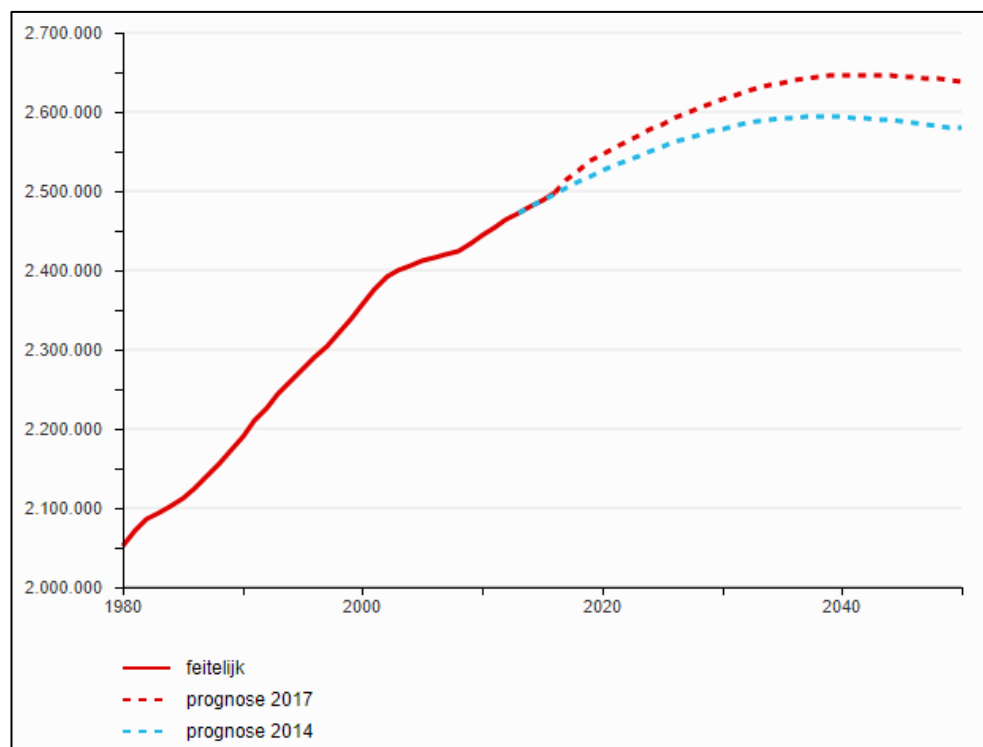
3.1.2 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017

Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 à 4 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'. In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd.

Hogere bevolkingsgroei, vergeleken met de vorige prognose

Volgens de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose neemt het inwonertal van Noord-Brabant toe van 2.513.500 in 2017 tot een maximum van ruim 2.645.000 mensen aan het begin van de jaren '40. Dit betekent dat de Brabantse bevol-

king de komende 25 jaar naar verwachting nog met ruim 130.000 personen zal groeien. Vergeleken met de vorige provinciale prognose uit 2014 ligt de bevolkingsgroei hoger, wordt ook een hoger 'bevolkingsmaximum' bereikt en ligt het omslagpunt van groei naar krimp iets later in de tijd. Anno 2050 telt Noord-Brabant 60.000 inwoners meer dan in de prognose uit 2014 werd verwacht. De naar boven toe bijgestelde buitenlandse migratiesaldi vormen hiervoor de belangrijkste verklaring (70%). Een hogere natuurlijke aanwas – iets hogere geboorteaantallen en iets minder sterfte – draagt voor 30% bij aan dit verschil tussen beide prognoses.

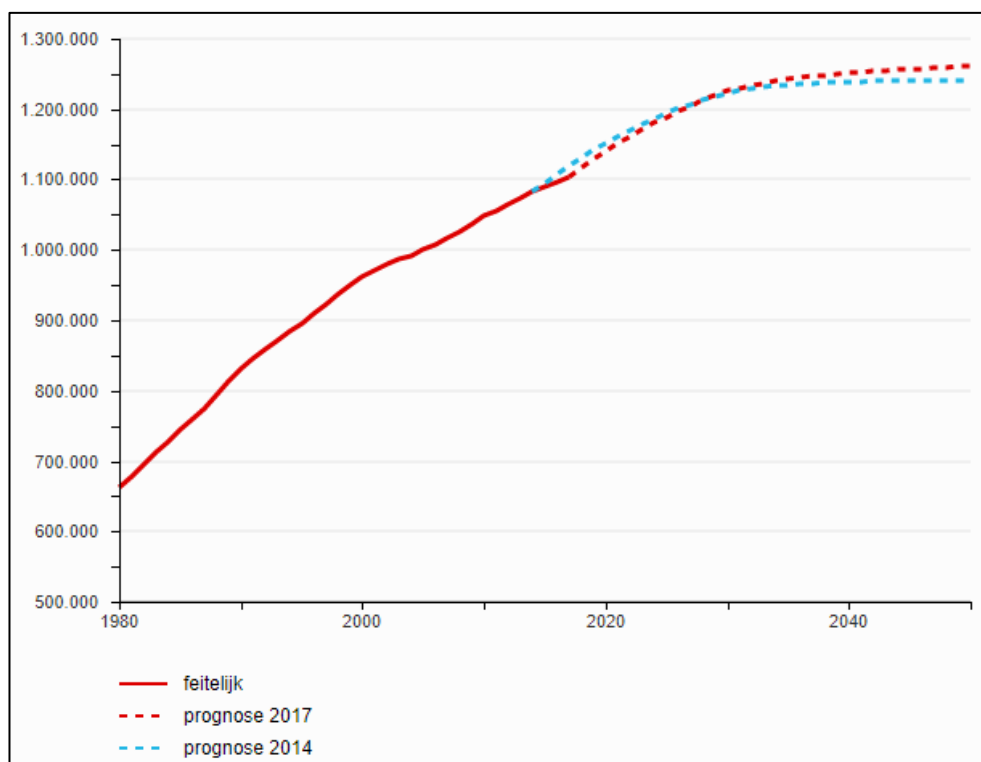


Bevolkingsomvang Noord-Brabant 1980-2050 (bron: Provincie Noord-Brabant)

Meer woningen nodig

De woningvoorraad bereikt eveneens een hoger maximum vergeleken met de vorige prognose. De hogere bevolkingsgroei speelt hierbij uiteraard een rol. Samen met de vergrijzing en de individualisering leidt dit tot een sterke groei van het aantal huishoudens (en dus woningen). Verwacht wordt dat er in Brabant anno 2050 iets meer dan 1.260.000 woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, ruim 20.000 woningen meer dan de ramingen uit 2014. Dat betekent een toename van een kleine 160.000 woningen ten opzichte van de 1.104.000 die er aan het begin van 2017 in onze provincie staan. De woningvoorraad blijft tot aan het einde van de prognoseperiode groeien, al vlakkt de groei in de loop van de prognoseperiode wel sterk af.

Al met al wacht Brabant de komende tijd nog een flinke woningbouwopgave, met een accent op de eerstkomende jaren. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met ruim 120.000 woningen moeten toenemen, gemiddeld genomen bijna 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.



Woningvoorraad Noord-Brabant 1980-2050 (bron: Provincie Noord-Brabant)

Indicatie bevolkingsomvang Boekel

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2017) is voor Boekel de prognose opgenomen dat het inwonertal blijft stijgen tot 2035.

Totalen per gemeente, 2017-2040									
Jaar:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Boekel	10.415	10.475	10.525	10.570	10.615	10.660	10.700	10.735	10.775
Jaar:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Boekel	10.810	10.845	10.875	10.910	10.940	10.960	10.985	10.995	11.010
Jaar:	2035	2036	2037	2038	2039	2040			
Boekel	11.020	11.020	11.015	11.005	10.995	10.975			

Indicatie bevolkingsomvang, 2017-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (vastgesteld mei 2017))

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 100.000 (het scenario 'laag', het huidig woningtekort wordt constant verondersteld) tot 120.000 (het scenario 'hoog', woningtekort is in 2030 volledig ingelopen) woningen moeten toenemen, oftewel een groei van gemiddeld zo'n 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten zo veel mogelijk terug te dringen.

In de onderstaande tabel is de indicatie van de woningvoorraad van Boekel opgenomen.

	Feitelijke woning voorraad	Prognose van de Woningvoorraad				Indicatie toename woning-voorraad	Groei-index
	2017	2025	2030	2035	2040	2017-2029	2017-2029 (2017=100)
Boekel scenario 'hoog', incl. inloop woningtekort	4035	4520	4650	4710	4685	615	115,2
Boekel scenario 'laag', het huidige woningtekort wordt constant verondersteld	4035	4465	4555	4615	4590	520	112,9

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2017-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (vastgesteld mei 2017))

Zowel in het scenario waarbij uitgegaan wordt van het inlopen van het woningtekort als in het scenario waarbij het woningtekort constant wordt verondersteld zal de woningvoorraad tot 2035 moeten groeien.

Conclusie

Het voorliggend initiatief sluit goed aan bij de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017.

3.2 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de 'Structuurvisie Boekel' vastgesteld. De Structuurvisie legt op hoofdlijnen vast wat de kenmerken en hoofdfuncties van gebieden zijn. Het geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boekel.

Visie op hoofdlijnen: Wonen

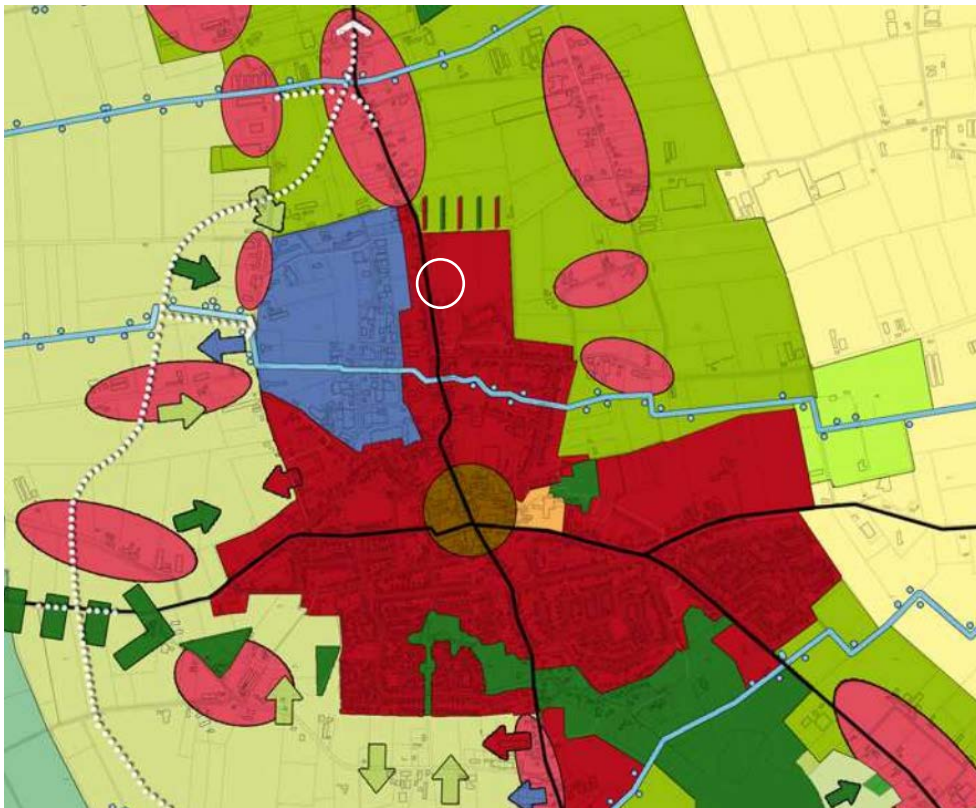
In de Structuurvisie Boekel is aangegeven dat Boekel een gemeente wil zijn met een eigen identiteit; een zelfstandige gemeente met een voorzieningenaanbod dat voorziet in de behoeftes van de eigen inwoners. Boekel wil bouwen voor de eigen woningbehoefte. Men wil de inwoners van Boekel graag in de gemeente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

Ruimtelijk Casco

Onderdeel van de structuurvisie is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft de toekomstvisie voor de gemeente Boekel. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De toelichting kan beschouwd worden als een uitgeschreven legenda, waarbij per legenda-eenheid staat beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie er bij hoort.

Het plangebied is gelegen binnen de zone "woongebied". In de structuurvisie is aangegeven dat de woonkernen van de gemeente Boekel een belangrijke rol vervullen voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk waarbij dient te worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Uitgangspunt is inbreiden voor uitbreiden. Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op

een dorpse manier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse.



Uitsnede Structuurvisie Boekel-Ruimtelijk Casco (Croonen Adviseurs 2011), plangebied omlijnd

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft een inbreiding en sluit in maat en schaal aan op de bebouwing in de omgeving. Het initiatief zorgt daarnaast voor diversiteit voor wat betreft typologie en prijsklasse in de buurt. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie.

3.2.2 Regionale Agenda Wonen (RAW)

De Regionale Agenda Wonen (RAW-A) van de regio Noordoost-Brabant uit december 2016 gaat in op de regionaal afgestemde woningbouwopgave van de Regio Noordoost Brabant. In dit deel A zijn de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken opgenomen, zoals deze jaarlijks op grond van de Verordening Ruimte dienen te worden gemaakt.

De ontwikkeling van de woningbouwvoorraad in Noordoost Brabant

Er is sprake van voorzichtige herstel van de woningbouw in de regio Noordoost Brabant. Hoewel er in 2016 een toename van de woningvoorraad te verwachten is die hoger ligt dan in voorgaand jaar, is de verwachting dat deze stijgende lijn zich niet zal doorzetten naar 2017.

De groei van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door de nieuwbouw van woningen. Regionaal blijft voor de komende jaren de groei van de woningvoorraad met ca 1.000 woningen per jaar achter bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Uitgaande van de woningbehoefte zoals deze in de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 is geprognosticeerd. Dit betekent dat er kwantitatief een woningbouwopgave ligt. Om deze opgave in te kunnen vullen, is het van belang dat de woningbouwprogramma's kwalitatief op orde zijn en er voldoende flexibiliteit

teit en realisme in de plancapaciteiten aanwezig is.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
SUBREGIO UDEN-VEGHEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE	opgave	plus	=				
MIDDELLANGE TERMIJN							
2016 t/m 2025	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
						<100%	<<100%
UDEN-VEGHEL E.O.	6.965	630	7.595	6.100	3.365	80%	44%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	4.390	460	4.850	4.350	2.365	90%	49%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.575	170	2.745	1.750	1.000	64%	36%
GEMEENTEN							
BOEKEL	540	50	590	320	240	54%	41%
LANDERD	550	40	590	465	305	79%	52%
SCHINDEL	740	30	770	380	115	49%	15%
SINT-ODENRODE	745	50	795	585	340	74%	43%
UDEN	2.015	100	2.115	2.120	715	100%	34%
VEGHEL	2.375	360	2.735	2.230	1.650	82%	60%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2006 t/m 2015

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) plaan-aanbod en woningbouwplannen niet al in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.

Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Woningbouwcapaciteiten en -opgaven (bron: Regionale Agenda Wonen Deel A, 2016)

Conclusie

In het voorliggende plan worden 14 woningen toegevoegd. In de regionale agenda is aangegeven dat van de 590 benodigde woningen er reeds 320 zijn opgenomen in plannen. Er is dus naast de bestaande plannen (zowel vastgesteld als nog niet vastgesteld) nog behoefte aan 345 woningen. Ook inclusief de woningbouwplannen die momenteel in procedure zijn is de te toevoeging van 14 woningen gewenst. De Regionale Agenda Wonen (RAW) vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.2.3 Strategische visie gemeente Boekel; Gastvrij & actief naar 2030

In oktober 2016 is de strategische visie 'Gastvrij & Actief naar 2030' 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.

Woningaantallen

De gemeente Boekel wil op de eerste plaats haar eigen bevolkingsgroei opvangen en ruimte bieden voor voldoende woningen. Een zekere groei in het aantal woningen is ook nodig om het woningaanbod optimaal af te stemmen op de onderscheiden doelgroepen. Daarnaast zorgt de afname van het gemiddeld aantal bewoners per woning ook voor extra druk op de woningmarkt. De huidige provinciale prognoses gaan uit van een benodigde woningbouwproductie voor de periode 2015 t/m 2024 van circa 600 woningen. Hierbij is aangetekend, dat de woningbouwproductie is opgehoogd in verband met een taakstelling voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen. Tot 2030 is het dus noodzakelijk tussen 900 en 1000 woningen te bouwen als uitbreidingsbehoefte en 100 woningen als vervanging van bestaande (oude) woningen.

Voor een deel van deze woningen (300) is plancapaciteit aanwezig. Voor de resterende behoefte wordt onderzoek gedaan naar nieuwe locaties en uitbreiding van bestaande locaties. In eerste instantie wordt gezocht naar inbreidingslocaties, maar het moeten

benutten van uitbreidingslocaties word niet uitgesloten.

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de bouw van woningen op een inbreidingslocatie. Het initiatief sluit hiermee goed aan op de strategische visie.

3.2.4. Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans

De gemeente Boekel heeft in november 2009 een woonvisie opgesteld. Met deze Woonvisie wordt een antwoord gegeven op de vele vraagstukken vanuit de woningmarkt. Deze visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen. Ter voorbereiding van de woonvisie is onderzoek gedaan naar de woonwensen onder de bevolking van Boekel. Dit onderzoek werd uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen.

Voor het woningbouwprogramma 2010-2020 volgen hier de belangrijkste uitgangspunten die relevant zijn voor dit wijzigingsplan:

- 400 woningen worden gepland (waarbij ruim 300 stuks als harde ondergrens geldt, voor het opvangen van vergrijzing en gezinsverdunding van de eigen bevolking).
- Er geldt een praktische verdeling over de kernen van circa 15% voor Venhorst en circa 85% voor Boekel.
- Bij nieuwbouw wordt normaal gesproken de bestaande verdeling circa 80% koop en circa 20% huur gehanteerd.
- Voor het toevoegen van seniorenwoningen geldt een voorkeur voor centrumlocaties, gelet op de nodige voorzieningen.
- Van de nieuwbouwproductie wordt gestreefd een aandeel van 50% voor senioren geschikte woningen.
- Particulier initiatief tot levensloop bestendig wonen wordt gestimuleerd.
- Gelet op de verschillen tussen de woonkernen zal lokaal maatwerk worden toegepast wat betreft de verdere uitwerking van het programma. Factoren die hier een rol in spelen zijn onder andere de wensen van de bevolking en de beschikbaarheid van bouwlocaties. Er wordt gestreefd naar organische bouwprocessen: langzame groei met kwaliteit.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan geeft ruimte aan 14 woningen waarmee een deel van de geplande 400 woningen kan worden gerealiseerd. De Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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.

Het initiatief betreft de bouw van 14 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is woningbouw op deze locatie niet direct mogelijk. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

Zoals onder paragraaf 3.2.2 Regionale Agenda Wonen is opgenomen, vindt in regionaal verband afstemming plaats over de woningbouwopgave in de regio Noordoost Brabant. Dit jaar is de nieuwe bevolkingsbehoefte prognose, zoals die is uitgevoerd door de provincie, bekendgemaakt. In de onderstaande tabel is de geprognostiseerde ontwikkeling van het aantal huishoudens in Boekel opgenomen over de periode 2017-2026.

Geprognostiseerde ontwikkeling van het aantal huishoudens in Boekel 2017-2026										
Totalen per gemeente	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Boekel	3.965	4.025	4.070	4.135	4.200	4.230	4.300	4.345	4.385	4.420

Uit deze tabel blijkt dat het aantal huishoudens de komende tien jaar toeneemt met 455. Dit betekent feitelijk dus ook dat de komende tien jaar zo'n 455 woningen gerealiseerd moeten worden. Het voorliggende plan biedt ruimte voor 14 woningen. Kwantitatief is hier voldoende ruimte voor. Tevens wordt met deze invulling nog voldoende flexibiliteit behouden om in te spelen op andere woningbouw-opgaven die zich in de nabije toekomst voor gaan doen. Hierbij valt te denken aan herbestemming erfgoed, wonen met een zorgvraag etc.

Elders in de regio wordt nog niet in deze behoefte voorzien. Dit heeft er hoofdzakelijk mee te maken dat inwoners van Boekel zich voornamelijk richten op de lokale woningmarkt. Onderling vindt er beperkt uitwisseling plaats in de regio. Dit betekent feitelijk dat jaarlijkse een beperkt aantal huishoudens de gemeente Boekel verlaat, maar dat over het algemeen net zoveel huishoudens weer naar Boekel trekken.

Ook uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017 (zie 3.1.2), de Strategische visie gemeente Boekel; Gastvrij & actief naar 2030 (zie 3.2.3) en de Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans (zie 3.2.4) blijkt dat er een woningbehoefte is op de langere termijn.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is in de structuurvisie Boekel aangeduid als “woongebied”.

Conclusie

Voor de geplande ontwikkeling is de Ladder van toepassing. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Bij het opstellen van een wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het beoordelen welke bedrijven invloed hebben op het project is gebruik gemaakt van de desbetreffende milieuvergunning of AMvB (wettelijke afstanden) en de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Laatstgenoemd document betreft een richtlijn en geen wettelijk kader. Er is voor genoemde richtlijn gekozen, omdat er verder geen goede andere richtlijnen of kaders voorhanden zijn om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar, die gebaseerd zijn op een "gemiddeld" modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf het bedrijf tot woningen in een "rustige woonwijk". Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen etc. is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De afstanden gelden tussen de perceelgrens van de inrichting en de gevel(s) van de woning(en) van derden.

In de omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen. Het betreft een automobielbedrijf met tankstation (geen LPG). Voor dit bedrijf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor onder het aspect 'geluid'.

4.2 Geur

Zowel agrarische en industriële bedrijven liggen op voldoende afstand, waardoor het aspect geur geen belemmering vormt voor de planvorming.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder naar de relevante verkeersbronnen uitgevoerd (Rapport WND422-001-VL-v2, d.d. 13-02-2018). De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Julianastraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de relevante 30 km/uur-weg Pinksterbloem cumulatief meegenomen. De berekende geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de berekeningen volgt dat vanwege het wegverkeer op de Julianastraat ter plaatse van het woningblok aan de Julianastraat de geluidbelasting op de noord-, west- en zuidgevel de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet respecteert. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Ter plaatse van het woningblok aan de Pinksterbloem respecteert de geluidbelasting ter plaatse van de noordgevel de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Ter plaatse van de andere gevels wordt de voorkeurswaarde wel gerespecteerd.

Om de geluidbelasting vanwege de Julianastraat te reduceren zijn mogelijke maatregelen onderzocht. Ten behoeve van het verlagen van de geluidbelasting is de Julianastraat reeds voorzien van een stiller wegdek. Derhalve is het toepassen van een ander type wegdek niet doelmatig. Overeenkomstig het gemeentelijk geluidbeleid is met het akoestisch onderzoek aangetoond dat het niet redelijk is te verlangen dat de geluidbelasting (verder) verlaagd wordt tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van bron-, overdrachtmaatregelen of het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger.

Aan de in het gemeentelijk geluidbeleid 'Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder' d.d. 15 juni 2009 gestelde voorwaarden wordt voldaan. Bij het ontwerp van de woningen aan de Julianastraat dient rekening te worden gehouden dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde gesitueerd worden en dat ten minste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde dient te liggen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB. Uitgaande van de minimale vereiste geluidwering van 20 dB op grond van het Bouwbesluit wordt op basis van de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting niet voldaan aan het vereiste binnenniveau van 33 dB conform het Bouwbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd om door middel van aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels aan te tonen dat een binnenniveau van 33 dB wordt gewaarborgd.

Na het verlenen van hogere waarden overeenkomstig onderhavig akoestisch onderzoek, vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van de het plan.

De rapportage betreffende het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is opgenomen als bijlage A bij deze toelichting.

Industrielawaai

Naast geluid als gevolg wegverkeer is ook het aspect geluid als gevolg van bedrijven in de omgeving beschouwd (Rapport WND422-0001-IL-v1, d.d. 16-11-2017). In de directe omgeving is één bedrijf gelegen. Het betreft automobielbedrijf Ad van Haandel aan de Julianastraat 55. Door middel van een akoestisch onderzoek is enerzijds vastgesteld of het bedrijf niet beperkt wordt in de vergunde milieurechten door de realisatie van het plan en anderzijds is beschouwd of ter plaatse van het plan een aanvaardbaar (akoestisch) woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) ter plaatse van het plangebied ten hoogste 48 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt. De richtwaarde uit stap 2 (50 dB(A)) van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt daarmee gerespecteerd.

Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van het plangebied bedraagt ten hoogste 75 dB(A) in de dagperiode en 59 dB(A) in de avond- en nachtperiode. De richtwaarde uit stap 2 en 3 (70-65-60 dB(A)) van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt in de dagperiode niet gerespecteerd; in de avond- en nachtperiode wordt de richtwaarde wel gerespecteerd. Maatgevende bron in de dagperiode is het optrekken van één vrachtwagen ten behoeve van het leveren van brandstoffen. Er is derhalve geen sprake van slaapverstoring. Bovendien is in de huidige situatie reeds sprake van de aanwezigheid van een geluidgevoelig object op kleinere afstand van de inrichting. Mogelijke maatregelen stuiten gezien de situering op bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. De berekende geluidbelastingen worden toelaatbaar geacht.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting bedraagt ten hoogste 47 dB(A) etmaalwaarde. De richtwaarde uit stap 2 (50 dB(A)) uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt hiermee gerespecteerd.

De rapportage betreffende het akoestisch onderzoek industrielawaai is opgenomen als bijlage B bij deze toelichting.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van het onderzoek naar de inpassingsmogelijkheden van het plan zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving geïnventariseerd. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in rapport WND442-0001-EV-v1, Quickscan externe veiligheid Entrée Lage Schoense te Boekel, d.d. 6 november 2017 opgesteld door Windmill.

Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. Het risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Het plan is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour, een plasbrandaandachtsgebied of een invloedsgebied van een risicobron. Het aspect externe veiligheid vormt verder geen aandachtspunt voor de planvorming.

De rapportage betreffende de quickscan externe veiligheid is opgenomen als bijlage C bij deze toelichting.

4.5 Water

Middels een uitgevoerd onderzoek gericht op de waterparagraaf (Notitie WND422-0001-WP-v2, d.d. 1-3-2018) is beoordeeld op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen invulling van het plangebied voor de waterhuishouding. In het waterhuishoudkundig onderzoek zijn de waterhuishoudkundige aspecten van het plangebied met betrekking tot de beoogde bebouwingsplannen geïnventariseerd.

Het plangebied is deel van het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Om een gedegen waterbeheer in haar gebied te garanderen heeft het waterschap in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen waterdoelstellingen geformuleerd. In het kader van 'water in bebouwd gebied' heeft het waterschap als doelstelling het verkrijgen en behouden van een gezond, robuust en veerkrachtig watersysteem. In het kader van 'water en ruimte' zet het waterschap zich in voor het in beeld brengen van de wateropgaven als een ruimtelijke opgaven; het proactief deelnemen in ruimtelijke planprocessen en beïnvloeding van ontwikkelingsprocessen met ruimtelijk-economische consequenties.

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun Keuren geharmoniseerd. Sinds 1 maart 2015 hebben zij dezelfde (beleids-) uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen in principe hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

In de Keur is vastgelegd dat er geen compensatie-eisen zijn voor plannen waarbinnen de toename van het verhardingsoppervlak kleiner of gelijk is aan 2.000 m². Voor het waterschap blijft dit plan (maximaal 1.400 m² verharding) onder deze ondergrens. Er wordt wel in de geest van duurzaam waterbeheer ontwikkeld. Het gemeentelijk beleid is hierbij sturend.

Bij gemeentelijke gronduitgifte wordt hydrologisch neutraal bouwen als eis gesteld. Voor dit plan is als uitgangspunt genomen dat hieraan wordt voldaan als 60 mm waterberging wordt gecreëerd op eigen terrein. Ten behoeve van de bergingseis dient 84 m³ waterberging gerealiseerd te worden. Geadviseerd wordt deze bergingsvoorziening te situeren over een oppervlakte groter dan 95 m². In dat geval is de bergingshoogte kleiner dan 1 meter en is de leeglooptijd vrijwel zeker korter dan 24 uur.

De rapportage betreffende de waterparagraaf is opgenomen als bijlage D bij deze toelichting.

4.6 Flora en Fauna

Ten behoeve van de planvorming is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (WND422-0001-FF-v1, d.d. 24-11-2017). Het onderzoek heeft tot doel het verkrijgen van een indruk omtrent de (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna binnen en in de nabijheid van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een veldonderzoek en een literatuurstudie.

Het meest nabij gelegen Natura-2000-gebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel' ligt op een afstand van ruim 16 kilometer van het plangebied. De overige Natura 2000-gebieden liggen op nog grotere afstand. Gelet op deze grote ruimtelijke scheiding is het niet te verwachten dat de plannen enig effect hebben op de natuurwaarden in deze gebieden. Het plangebied bevindt zich ook niet binnen of aangrenzend aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het meest nabij gelegen deel van het NNN bevindt zich op ruim 850 meter ten noorden van het plangebied. Als gevolg van de woningbouw treden mogelijk negatieve effecten op algemeen voorkomende zoogdieren, amfibieën en broedvogels op.

Doordat de staat van instandhouding van de te verwachten vogels binnen het plangebied gunstig is, als gevolg van een grote hoeveelheid geschikt leefgebied in de omgeving, leidt het verstoren van vogels niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van het plangebied moet worden voorkomen dat nesten van vogels worden vernield. Dit is mogelijk door (maai/graaf)werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de vogelsoort). Indien het niet mogelijk is te maaien/graven buiten het broedseizoen, kan door middel van een broedvogelschouw onderzocht worden of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn. Indien nesten afwezig zijn, kan het plangebied worden vrijgegeven voor de werkzaamheden.

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten en als landhabitat voor zwervende, algemeen voorkomende amfibieën. De omgeving van het plangebied biedt ruim voldoende alternatief leefgebied voor een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Permanente negatieve effecten worden daarom niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. De mogelijk voorkomende zoogdier- en amfibiesoorten zijn in de provinciale verordening van de provincie Noord-Brabant vrijgesteld van ontheffing voor het vernielen van vaste rust- en verblijfsplaatsen. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen met als doel ze elders uit te zetten is vrijgesteld van ontheffing.

Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van de soort verjaagd dient te worden of gevangen en vrijgelaten te worden in aanliggend gebied, buiten de invloed van de werkzaamheden.

De rapportage betreffende het verkennend flora- en faunaonderzoek is opgenomen als bijlage E bij deze toelichting.

4.7 Bodem

Ten behoeve van de planvorming is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. De resultaten van dit vooronderzoek zijn opgenomen in rapport WND442-0001-BO-v1, Vooronderzoek bodem, Entrée Lage Schoense te Boekel, d.d. 17 november 2017 opgesteld door Windmill.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem reeds in 2005 verkennend is onderzocht. Om na te gaan of de destijds vastgestelde bodemkwaliteit nu nog steeds kan worden verwacht, is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. In 2005 zijn in de grond geen verontreinigingen aangetoond. Het destijds aangetoonde licht verhoogde gehalte aan minerale olie in de bovengrond werd door het laboratorium toegeschreven aan de storende invloeden van humuszuren bij de analyse. Het gebruik van de locatie tussen 2005 en heden heeft naar verwachting geen nadelige invloed gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Verwacht wordt dat de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de grond van het plangebied overeenkomt met de kwaliteit zoals aangetoond in het verkennend bodemonderzoek van 2005.

In het grondwater ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen (met name zink) aangetoond. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een lokale bron. Bovendien zijn in het gehele gebied verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het ligt voor de hand dat hier sprake is van een diffuse, regionale verontreiniging met zware metalen in het grondwater. Verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zijn ter plaatse van verzuringsgevoelige zandgronden een bekend fenomeen, dat wordt toegeschreven aan de versnelde oplossing van zware metalen uit de grond door zure regen en de uitspoeling ervan naar het grondwater. Gehalten in het grondwater kunnen zeer sterk van plaats tot plaats en in de tijd variëren.

Ter plaatse van het tankstation aan de Julianastraat 55 zijn in grond en grondwater verontreinigingen aangetoond met minerale olie, vluchtige aromaten en naftaleen. De grondwaterverontreiniging reikt in oostelijke richting tot onder de Julianastraat en mogelijk tot onder het plangebied. De aanwezigheid van asbest in de grond wordt, op basis van (voormalig) gebruik van het plangebied en de omgeving onwaarschijnlijk geacht.

Met het actualiserend vooronderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende in kaart gebracht.

De rapportage betreffende het vooronderzoek bodem is opgenomen als bijlage F bij deze toelichting.

4.8 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de planvorming is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In het kader van onderhavige procedure is vastgesteld wat de lokale luchtkwaliteit is en in welke mate de emissies ten gevolge van het plan bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het plan, op basis van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', is aan te duiden als 'niet in betekenende mate'. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (artikel 5.16, lid c) voldoet de ontwikkeling hiermee aan de eisen voor de luchtkwaliteit.

De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief de toename vanwege de ontwikkeling blijven ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden. Daarmee is ter plaatse van de beschouwde locatie tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De rapportage betreffende het luchtkwaliteitsonderzoek is opgenomen als bijlage G bij deze toelichting.

4.9 Archeologie

In 2014 is een archeologische beleidskaart voor de hele gemeente opgesteld. Op deze kaart is aangegeven hoe omgegaan dient te worden met archeologie op de desbetreffende locatie.

Voor dit initiatief is een verkenning uitgevoerd aan de hand van het gemeentelijke archeologiebeleid. Deze verkenning heeft uitgewezen dat het plangebied is aangeduid met de legendaeenheid "Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgeven Geen onderhoudsplicht". Een nader onderzoek is derhalve niet nodig.



Uitsnede Archeologische beleidskaart (Bron: Archeologische beleidskaart gemeente Boekel, 19-2-2014)

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

Wanneer met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Inspraak

Het ontwerpwijzigingsplan 'Entree Lage Schoense 3e fase' heeft in de periode van 29 maart 2018 tot en met 9 mei 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

5.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De reacties van de Provincie en het Waterschap hebben geen aanleiding gegeven om wijzigingen in het wijzigingsplan door te voeren. De reacties zijn als bijlage H bij de toelichting opgenomen.

