

Bestemmingsplan

Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst

Toelichting

NL.IMRO.0755.BPHVENHoekKerkpaSJ-VA01

Projectlocatie

Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst

Omschrijving project

Ontwikkeling appartementen, detailhandel en horeca

Projectnummer:

DN75.R001

Datum en versie rapportage:

13 december 2018, versie 7

Opdrachtgever

Arjoto BV
Sint Josephplein 15
5428 GL Venhorst

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-relou.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	9
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Boekel	12
3.3.2	Woonvisie 2010-2020	13
3.3.3	Beheersverordening Venhorst	13
4.	Ruimtelijke aspecten	15
4.1	Natuur	15
4.2	Landschappelijke waarden	17
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	17
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	17
4.3.2	Archeologische waarden	18
4.4	Parkeren, verkeer en ontsluiting	19
4.4.1	Parkeren	19
4.4.2	Verkeer en ontsluiting	20
5.	Milieuaspecten	21
5.1	Bodem	22
5.2	Water	22
5.3	Geurhinder en veehouderijen	23
5.4	Bedrijven en milieuzonering	24
5.5	Geluid	25
5.5.1	Wegverkeerslawaaai	25
5.5.2	Industrielawaai	25
5.6	Luchtkwaliteit	25
5.7	Externe veiligheid	26
6.	Waterparagraaf	28
6.1	Watertoets	28
6.2	Waterbeleid	28
7.	Uitvoerbaarheid	30
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.2	Economische uitvoerbaarheid	30

8.	Juridische verantwoording	31
8.1	Algemene opzet	31
8.2	Toelichting op de verbeelding	31
8.3	Toelichting op de regels	31

Bijlagen

- Situatietekeningen en visualisatie beoogde situatie
- Rapportage flora- en faunaonderzoek
- Rapportage verkennend bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Arjoto BV (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens het voormalige bedrijfsterrein (van het bedrijf 'Andusta') aan het Kerkpad/Sint Josephplein te herontwikkelen. In het plangebied wordt een multifunctioneel gebouw gerealiseerd met op de begane grond een supermarkt, een uitbreiding van de bestaande horecavoorziening (Sint Josephplein 31) en een maatschappelijke voorziening (waaronder een huisartsenpost). Op de eerste verdieping wordt een zestal appartementen gerealiseerd met balkons. Op de tweede etage komen vijf appartementen met galerij en balkons. Het gehele gebouw wordt onderkelderd ten behoeve van een parkeergarage inclusief hellingbaan en opslagruimte.

Op het plangebied is de beheersverordening 'Venhorst' van toepassing (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2016). De betreffende percelen vallen binnen het besluitvlak 'Wonen'. Daarnaast is de voormalige bedrijfsbebouwing gelegen binnen het sub-besluitvlak 'Bedrijf 1'. Dit wil zeggen dat de gronden en bestaande bouwwerken hierbinnen tevens mogen worden gebruikt voor een bedrijf tot en met milieucategorie 2. Het voornemen tot realisatie van de verschillende functies is in strijd met de regels van deze beheersverordening. Derhalve dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld.

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied.

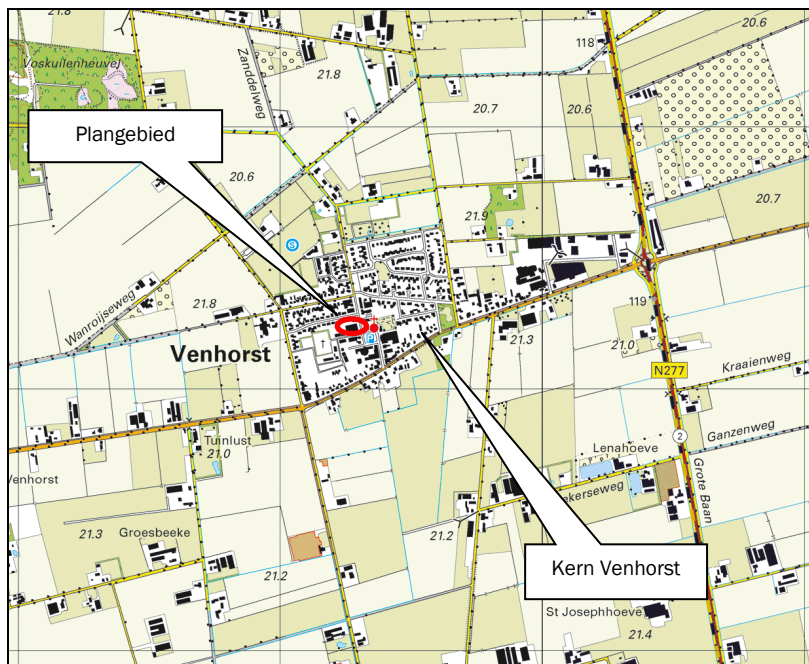
Onderhavig rapport vormt de toelichting van het bestemmingsplan tot wijziging van de bestemming. In deze rapportage wordt ingegaan op de relatie met de vigerende beheersverordening. Tevens worden andere aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals economische uitvoerbaarheid, ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Boekel in de kern Venhorst. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie D, nummers 2439 en 3204 (ged.).

Het Kerkpad vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de noordzijde liggen percelen van burgerwoningen die zijn gelegen aan de Meidoornstraat en een horecaonderneming. Aan de westzijde grenst het plangebied aan percelen met burgerwoningen aan het Kerkpad. De omgeving wordt aangemerkt als stedelijk gebied.

De volgende figuren laten de ligging van het plangebied zien.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de herbestemming. Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, onderhavige toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de kern van Venhorst aan de noordzijde van het Kerkpad. Op de te herontwikkelen percelen bevinden zich voormalige bedrijfspanden van het bedrijf 'Andusta'. Aan de zijde van het Sint Josephplein (noordoosten van het plangebied) bevinden zich twee woningen (twee-onder-één-kap; Sint Josephplein 25 en 27).

Het totale plangebied bestaat uit verhard oppervlak (daken en erfverharding).

De volgende foto's geven een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 4: Situatie plangebied



bedrijfsruimten Andusta noordzijde



woningen Andusta

Figuur 5: Impressie bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

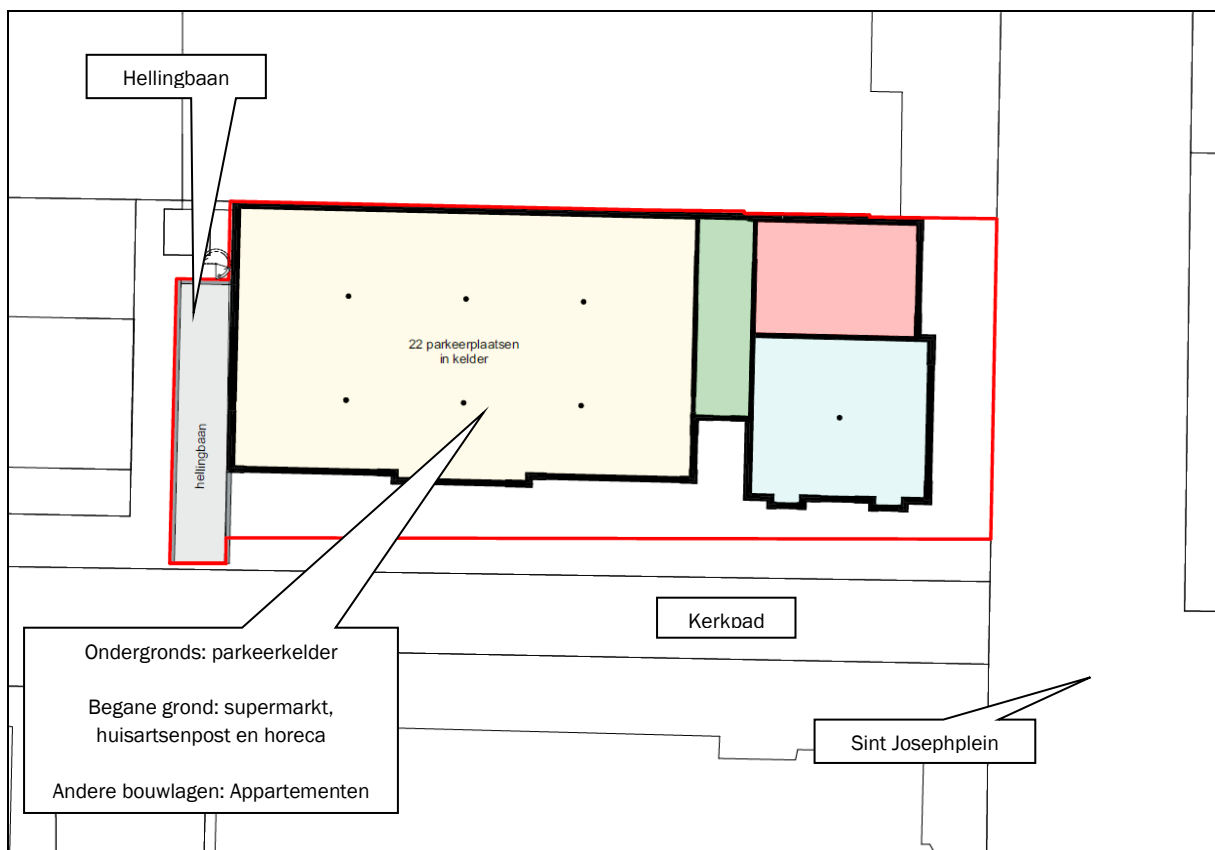
De initiatiefnemer is voornemens de percelen in het plangebied te herontwikkelen. In het plangebied wordt een multifunctioneel gebouw gerealiseerd met op de begane grond een supermarkt, een uitbreiding van de bestaande horecavoorziening (Sint Josephplein 31) en een maatschappelijke voorziening (waaronder een huisartsenpost).

Op de eerste verdieping wordt een zestal appartementen gerealiseerd met galerij en balkons. Op de tweede etage zijn vijf appartementen met galerij en balkons gepland. Het gehele gebouw wordt onderkelderd ten behoeve van een parkeergarage inclusief hellingbaan en opslagruimte.

Rondom de appartementen worden voldoende parkeervoorzieningen aangelegd.

Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Daarnaast worden op een deel van de daken van het nieuwe appartementengebouw zonnepanelen aangebracht.

De volgende figuur toont een situatieschets van de beoogde situatie en een aantal visualisatie van het plan.



Figuur 6: Situatietekening beoogde situatie



Figuur 7: Visualisaties beoogde situatie

In de bijlage is de situatietekening toegevoegd alsook tekeningen van de beoogde indeling van de panden.

De opdrachtgever heeft zijn voornemen met de omwonenden besproken en hiervan een verslag gemaakt. In het verslag geven de omwonenden te kennen dat zij kennis hebben genomen van de plannen op de locatie. Het verslag is toegevoegd als bijlage.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig. De SVIR bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen.

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uit oefenen op onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik en ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder is van toepassing op plannen met winkels, die een stedelijke ontwikkeling betreffen vanaf 500 m². De beoogde detailhandelsvoorziening voorziet in een kleiner oppervlak. Daarnaast is de winkelvoorziening aan de Meidoornstraat onlangs verdwenen.

De Ladder is ook van toepassing op plannen voor wonen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- a) Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- b) Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
- c) Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

- d) Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- e) Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hiernavolgend wordt de ontwikkeling getoetst aan bovenstaande punten:

Ad a) Stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De ontwikkeling binnen het plangebied ziet op de realisatie van 11 woningen (appartementen); in totaal worden er netto 9 woningen toegevoegd (de twee bestaande woningen aan het Sint Josephplein binnen het plangebied worden gesloopt). Dat betekent dat de ontwikkeling dient te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Ad b) Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Dit wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De oprichting van de nieuwe woningen op de in combinatie met het toekennen van de nieuwe bestemming wonen, kan worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad c en d) Ruimtelijk verzorgingsgebied en behoefte

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan woningen die mogelijk worden gemaakt te bevatten. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van een woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verplicht het betrokken bestuursorgaan om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Deze verplichting geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied. Het gaat hierbij niet alleen om de kwantitatieve behoefte; het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling. (specifieke omstandigheden). In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod en dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden.

Binnen de gemeente Boekel en de kern Venhorst bestaat behoefte aan woningen. Er zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Wonen afspraken gemaakt over de te bouwen woningen. De gemeente Boekel mag op basis van de prognoses voor de periode 2017-2029¹ 520 tot 615 woningen bouwen. De te realiseren woningen (koop/huur-appartementen) passen binnen deze prognose en binnen de gemeentelijke woonvisie en woonprogrammering. Daarnaast bestaat er ook een kwalitatieve behoefte aan de woningen; vanuit de kern Venhorst bestaat er vraag onder zowel starters als doorstromers en senioren.

¹ <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>

Ad e) Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

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

Hiervoor is beschreven dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, conform de Verordening ruimte. Er is daarnaast sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op de locatie waren reeds stedelijke functies aanwezig; deze worden in de beoogde situatie deels vervangen door nieuwe stedelijke functies.

Er wordt aan de Ladder voldaan.

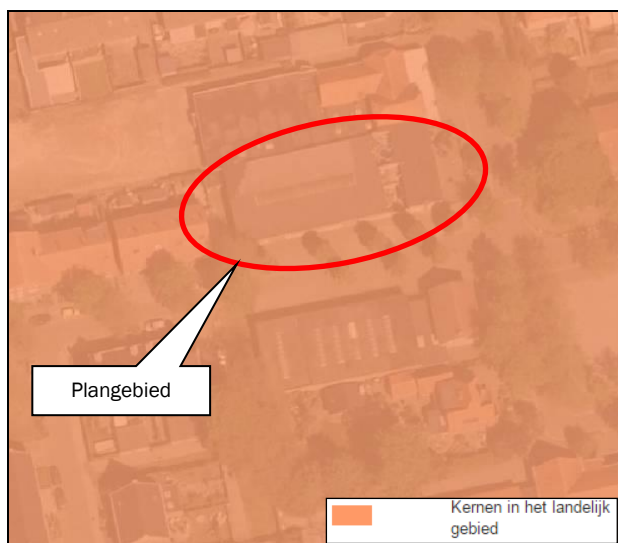
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de definitieve 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.

Het plangebied is binnen de structuurvisie gelegen in de zone 'kernen in het landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken

wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De provincie onderscheidt de volgende twee gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie. Het betreft bovendien een herstructureringsopgave. Het bestaand stedelijk gebied wordt geïntensiveerd. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3).

De uitwerking van het beleid ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

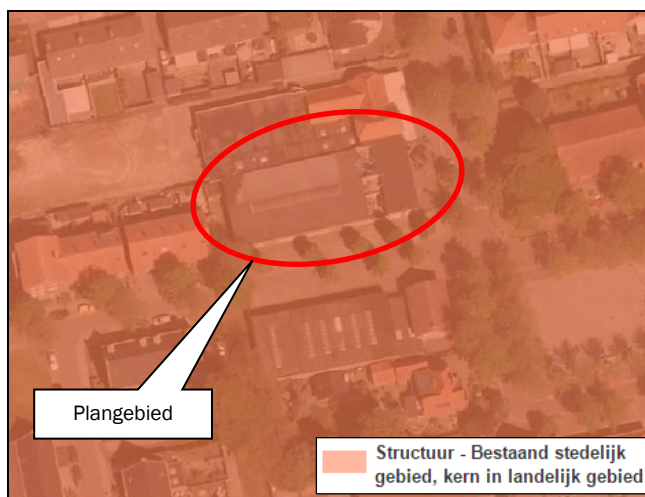
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Op 15 juli 2015 is deze in werking getreden.

Op 8 juli 2017 is de Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017 vastgesteld. Alle wijzigingen zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van 1 januari 2018 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart 'Integrale plankaart' Verordening ruimte

De Verordening ruimte Noord-Brabant geeft een aantal regels die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling. Hieronder worden de verschillende artikelen aangehaald die betrekking hebben op onderhavig plangebied. Per regel wordt aangegeven hoe de ontwikkeling erbinnen past.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ingeval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Er dient verder inzichtelijk gemaakt te worden wat de gevolgen zijn van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. Een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg dient ten slotte te worden verzekerd.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft.

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bouwpercelen. Deze worden in de beoogde situatie niet vergroot er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats.

Er wordt voor gezorgd dat mogelijke hinder vanuit de bedrijfsactiviteiten tot een minimum wordt beperkt door middel van onder andere het nemen van maatregelen als geluidisolatie, parkeren op eigen terrein.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. In paragraaf 3.1.3 is onderbouwd dat de ontwikkeling aan de Ladder voldoet.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

De ontsluiting van het plangebied (bedrijfspanen) aan het Kerkpad vindt in de huidige situatie plaats over de gehele lengte van het plangebied. In de beoogde situatie vindt ontsluiting van de appartementen, de winkel, de huisartsenpost en horeca plaats waar momenteel het plangebied ook ontsloten wordt. De appartementen en de verschillende functies genereren meer verkeersbewegingen dan de verkeersbewegingen ten behoeve van het (voormalige) bedrijf. Hierover wordt in paragraaf 4.4.2 op ingegaan.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen is in bestaand stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van 11 appartementen, een detailhandelsvoorziening, een maatschappelijke en een (uitbreiding) van een horecavoorziening. De ontwikkeling ziet op een wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies en betreft daarmee een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past gelet op de aard en omvang binnen het stedelijk gebied.

Nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied

In artikel 4.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant worden regels gegeven met betrekking tot het bouwen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied waaraan de toelichting van een bestemmingsplan dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In het kader van verantwoording in ruimtelijke plannen gelden deze regels als uitgangspunt.

Verantwoord dient te worden de wijze waarop bovenstaande regionale afspraken worden nagekomen.

Hieruit moet blijken dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw (capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt die wordt uitgedrukt in aantallen woningen).

De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen en eventueel de aard van de woningen met betrekking tot speciale doelgroepen en woningbouwcategorieën en locaties waaraan in regionaal verband de voorkeur worden gegeven.

Door de gemeente Boekel heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen (RRO Wonen). Dit is vertaald in de woonvisie van de gemeente (zie paragraaf 3.3.2 van deze toelichting). De bouw van de woningen past binnen deze door de gemeente Boekel opgestelde afspraken (zie paragraaf 3.1.3).

Detailhandellocales

In artikel 4.7 zijn regels opgenomen ten behoeve van detailhandelsvoorzieningen in bestaand stedelijk gebied. Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.

Het plan voorziet in een nieuwe detailhandelsvoorziening (supermarkt). Het betreft hier geen bovenregionale detailhandelslocatie. Er zijn geen aanvullende regels van toepassing.

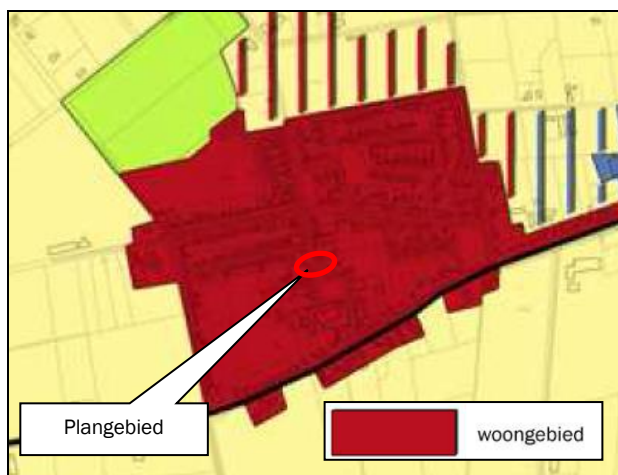
Er wordt voldaan aan de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

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 de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boekel. Het geeft de richting aan van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boekel; dit zowel ten aanzien van wat er mogelijk is, als waar dat dan zou moeten of kan.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'woongebied' (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede kaart A 'Structuurvisie Boekel'

De woonkernen van de gemeente Boekel vervullen een belangrijke rol 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.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de herontwikkeling naar een elftal appartementen, een detailhandelsvoorziening, een maatschappelijke en een (uitbreiding van) een horecavoorziening. Hier is zowel sprake van een herstructurering als van een inbreiding. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2010-2020

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:

- Het helpen van starters bij het betreden van de woningmarkt. Binnen de gemeente Boekel bevinden zich starters met interesse in een huurwoning (38%), vooral voor een goedkoop appartement of een goedkope rijwoning;
- Om de achterstand aan huurwoningen in te lopen hanteren we de komende drie jaar als tijdelijke verdeling 30% huur, rest koop (tot in totaal 40 huurwoningen extra zijn bijgebouwd);
- Alle te bouwen huurwoningen worden gerealiseerd onder de sociale huurtoeslaggrens;
- 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.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van huur- en koopappartementen voor onder andere starters en past daarmee binnen het beleid zoals verwoord in de Woonvisie.

Er bestaat in het dorp Venhorst behoefte aan appartementen.

3.3.3 Beheersverordening Venhorst

De gemeente Boekel actualiseert alle bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied om te voldoen aan de wettelijke plicht om elke tien jaar één of meerdere actuele bestemmingsplannen vast te stellen (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en om de verschillende ruimtelijke regelingen binnen de gemeentegrenzen zoveel mogelijk te harmoniseren.

Ook het bestemmingsplan 'Kom Venhorst' (2005) was verouderd en diende te worden geactualiseerd.

In artikel 3.38 Wro is opgenomen dat de gemeente voor haar gehele grondgebied, in plaats van een bestemmingsplan, ook een beheersverordening kan vaststellen, voor de gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien.

In de kern Venhorst werden (buiten het woningbouwplan 'Peelhorst' en op bedrijventerrein Kraaiendonk) geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Daarom is een beheersverordening vastgesteld die voorziet in een conserverende regeling van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing in Venhorst.

De beheersverordening is op 25 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Kom Venhorst' is daarmee komen te vervallen.

Op het plangebied zijn het besluitvlak 'Woongebied' en het besluitsubvlak 'Bedrijf 1' van toepassing (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede verbeelding 'Beheersverordening Venhorst'

Hier gelden de regels voor 'Woongebied'. De hierbinnen gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarnaast mogen de gronden en bestaande bouwwerken ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf 1' tevens worden gebruikt voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen, of het splitsen van bestaande hoofdgebouwen, is niet toegestaan.

Het voornemen tot de herontwikkeling van het plangebied is derhalve in strijd met de regels van deze beheersverordening.

Om de realisatie van de beoogde woningen en voorzieningen mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplan te worden opgesteld.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

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 bevindt zich midden in de kern Venhorst. In de directe omgeving hiervan bevinden zich geen gebieden die behoren tot Natuurnetwerk Nederland of andere gebieden met natuurwaarden. Door de ontwikkeling worden dan ook geen natuurwaarden aangetast c.q. doorkruist.

Soortbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van bouwactiviteiten. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

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.

Binnen het plangebied zijn voormalige, leegstaande bedrijfsruimten en een twee-onder-één-kapwoning aanwezig, die in het kader van de herontwikkeling worden gesloopt. De gebouwen zijn voorzien van platte daken. De gebouwen zijn qua aard en verschijningsvorm zeer waarschijnlijk niet geschikt als rust- en/of verblijfsplaats voor beschermde flora en fauna. Om dit te kunnen uitsluiten is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Flora- en faunaonderzoek

In het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd². Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming kan worden geconcludeerd dat gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep (herontwikkeling binnen de bebouwde kom) een significant negatief effect op een Natura2000-gebied of gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland niet valt te verwachten.

Voor wat betreft de soortenbescherming is in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Ten aanzien van flora zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen van vogels aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Ten aanzien van grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen en vissen en ongewervelden/ overige soorten zijn geen vaste verblijf-, voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te

² Quick scan flora en fauna Kerkpad/Sint Josephplein Venhorst, Tritium Advies. 30 mei 2018

behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig.

Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot bovenstaande soorten flora en fauna. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk. Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4.2 Landschappelijke waarden

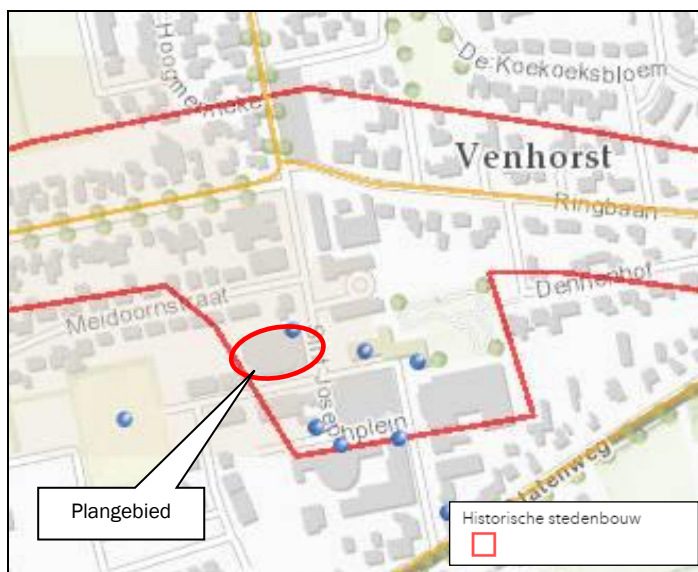
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom waar ter plaatse geen sprake is van specifieke landschappelijke kenmerken en waarden die planologisch zijn vastgelegd. Er worden dan ook geen landschappelijke waarden aangetast.

Afhankelijk van de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte, is het zeer waarschijnlijk dat meerdere bomen gekapt dienen te worden. Hiervoor wordt te zijner tijd een omgevingsvergunning (kappen) aangevraagd.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen een zone historische stedenbouw dat binnen de kern Venhorst is aangegeven (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

Venhorst is ontstaan op de hogere gronden in de gemeentelijke ontginning van de Boekelsche Peel, Otterpeel en Staartpeel. De ontginningsstructuur en in bijzonder de dorpskom zijn naar ontwerp van de

Nederlandsche Heide Maatschappij en een ingenieurs- en architectenbureau. Het dorp werd in 1932 oorspronkelijk gesticht als Sint-Jozefpeel, vanaf 1936 bekend als Venhorst. Centraal in de nederzetting is het rechthoekig met lindenbeplanting Sint Josephplein gelegen. Aan het plein staat gemengde bebouwing, waaronder de school (1932) en de R.K. kerk Sint Joseph met achtergelegen kerkhof (1934), enkele winkels en een woning voor het schoolhoofd. De structuur bestaat uit eenlaags en tweelaags bebouwing met een constante rooilijn. Naoorlogse uitbreidingen hebben voornamelijk aan de noordzijde van de nederzetting plaatsgevonden.

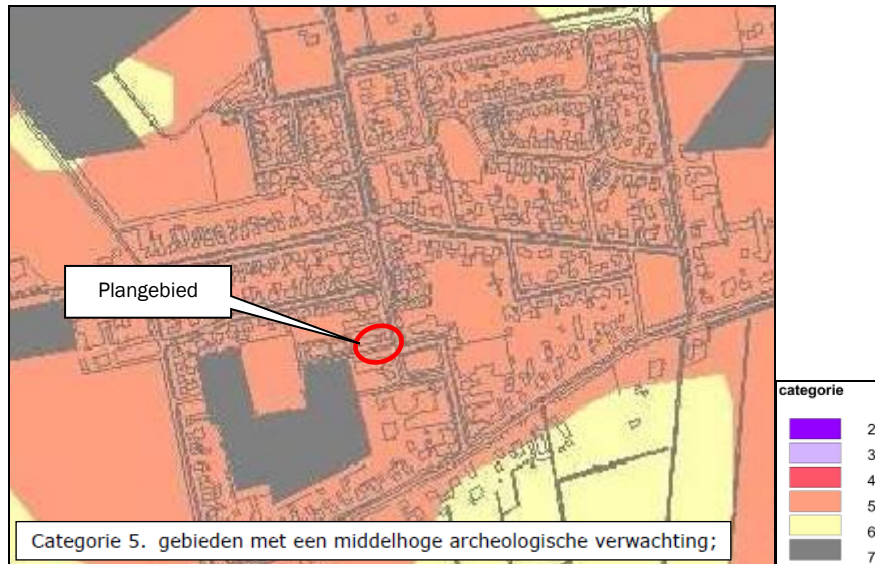
Onderhavige ontwikkeling is gelegen aan de rand van het centrum en vindt plaats op een locatie zonder cultuurhistorische waarden. Bij de ontwikkeling van de appartementen wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet en aanzicht van het Sint Josephplein; dit wordt door de bouw van het nieuwe appartementengebouw niet aangetast.

De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de directe omgeving van het plangebied.

4.3.2 Archeologische waarden

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.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boekel

De vrijstellingsdrempel is bij deze categorie een bodemingreep met een oppervlakte van 2.500 m² en een diepte van 0,5 m onder het maaiveld. Ontheffing van de onderzoeksplicht geldt als één of beide drempels niet worden overschreden.

In de beoogde situatie wordt nieuwe bebouwing opgericht. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.100 m²; dit bedraagt de oppervlakte van alle percelen die bij het plan betrokken zijn, waaronder de nieuw op te richten bebouwing én onbebouwd gebied (waaronder het Kerkpad en

parkeerplaatsen) en blijft daarmee onder de drempelwaarde. Daarnaast is de bodem door de bestaande bebouwing reeds verstoord. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Indien tijdens werkzaamheden archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

4.4 Parkeren, verkeer en ontsluiting

4.4.1 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren in beginsel moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de berekening zoals opgesteld door de gemeente Boekel welke onderstaand is weergegeven. In totaal dienen 43 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

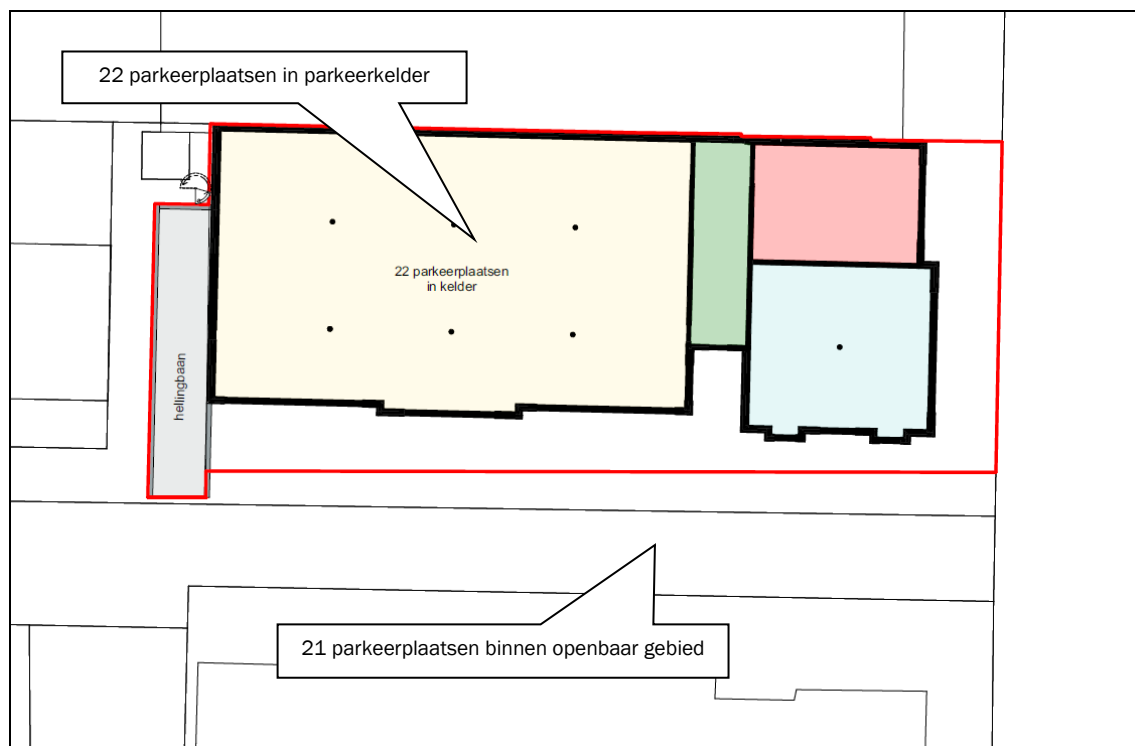
Tabel 1: Parkeerbehoefte

Bepalen hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen						
Project: Venhorst						
uitgangspunten	centrum niet stedelijk maximale situatie					
	min	max	eenheid	kental	eenheid	totaal
koop vrijstaand	1,4	2,2	per woning	0	0	0
koop 2 onder 1 kap	1,3	2,1	per woning	0	0	0
koop tussen/hoek	1,1	1,9	per woning	0	0	0
koop etage duur	1,2	2	per woning	0	0	0
koop etage midden	1	1,8	per woning	0	0	0
koop etage goedkoop	0,9	1,7	per woning	0	0	0
huurhuis vrije sector	1,1	1,9	per woning	0	0	0
huurhuis sociale sector	0,9	1,7	per woning	0	0	0
huur etage duur	1	1,8	per woning	0	0	0
huur etage midden/goedkoop	0,7	1,5	per woning	1,5	11	17
kamer verhuur zelfstandig	0,5	0,6	per kamer	0	0	0
kamer verhuur studenten - nietzelfstandig	0,2	0,3	per kamer	0	0	0
aanleunwoning.service flat	0,8	1,3	per woning	0	0	0
bedrijfsverzamelgebouw	1,1	1,6	/100 m2 bvo	0	0	0
buurtsupermarkt	1,4	3,4	/100 m2 bvo	3,4	5	17
Discount supermarkt	2,9	4,9	/100 m2 bvo	0	0	0
full service supermarkt (laag/middel prijsniveau)	2,7	4,7	/100 m2 bvo	0	0	0
full service supermarkt (hooch prijsniveau)	3,2	5,2	/100 m2 bvo	0	0	0
cafe/bar/cafetaria	5	7	/100 m2 bvo	7	0,7	5
restaurant	10	12	/100 m2 bvo	0	0	0
huisarts	2	2,5	/ behandelkamer	2,5	1	3
fysiotherapie	1,1	1,6	/ behandelkamer	0	0	0
consultatiebureau kinderen	1,2	1,7	/ behandelkamer	0	0	0
consultatiebureau ouderen	1,2	1,4	/ behandelkamer	0	0	0
tandarts	1,5	2	/ behandelkamer	0	0	0
gezondheidscentrum	1,5	2	/ behandelkamer	2	1	2
apotheek	2,2	2,7	per locatie	0	0	0
Totaal aantal parkeerplaatsen						44

Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerkelder onder de appartementen biedt plaats voor 22 personenauto's, waarvan 17 plaatsen voor de appartementen en de overige 5 plekken voor medewerkers van de commerciële ruimte en het zorgpunt. De overige 21 (bovengrondse) parkeerplaatsen worden voorzien in de openbare ruimte.

Er wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

In de volgende figuur worden de parkeerplaatsen weergegeven.



Figuur 14: Ligging parkeerplaatsen

4.4.2 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten op het Kerkpad, waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Het verkeer bestaat voornamelijk uit bestemmingsverkeer.

Het Sint Josephplein (30 km/uur), bestaande uit het centrale plein en de straat vanaf dit plein richting het noorden, is een van de doorgaande wegen in de kern Venhorst. Het verkeer hier betreft met name doorgaand verkeer.

De ontsluiting van het plangebied (bedrijfspanen) aan het Kerkpad vindt in de huidige situatie plaats over de gehele lengte van het plangebied. In de beoogde situatie vindt ontsluiting van het plangebied plaats waar momenteel het plangebied ook ontsloten wordt.

De appartementen en de verschillende functies genereren meer verkeersbewegingen dan de verkeersbewegingen ten behoeve van het (voormalige) bedrijf.

Uitgegaan wordt van de kencijfers parkeergeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Tabel 2: Verkeersgeneratie op basis van module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' CROW

Functie	Kencijfers (dagelijks; per eenheid)	Aantal dagelijkse verkeersbewegingen
Detailhandelsvoorziening (buurtsupermarkt)	87,5 per 100 m ² bvo	438
Appartementen (11 x koop, etage, midden)	6,2 per woning	69
Maatschappelijke voorziening (huisartsenpraktijk)	23,0 per behandelkamer	23
Café/bar/cafetaria (70 m ²)	12,0 per 100 m ² bvo	9
Totaal		539

De nieuwe ontwikkeling heeft een verkeersgeneratie van circa 540 verkeersbewegingen per dag (naar boven afgerond).

De verkeersintensiteit op het begin van het Kerkpad en op het Sint Josephplein zal door de ontwikkeling toenemen. Deze wegen zijn berekend op deze extra verkeersbewegingen.

Routing vrachtwagens en laden en lossen

Ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt doen op gezette tijden vrachtwagens de supermarkt aan. Het laden en lossen geschiedt in openbaar gebied, zoals beschreven vinden deze activiteiten op gezette tijden plaats voor het gebouw. De exacte invulling van de routing en laden en lossen wordt nader uitgewerkt.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 Bodem

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Verkennd bodemonderzoek

In maart 2018 is een verkennend bodemonderzoek opgesteld conform de Nederlandse norm NEN5740 om de huidige bodemsituatie in beeld te brengen.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

In de bovengrond is analytisch een licht tot matig verhoogd gehalte met PCB en een licht verhoogd gehalte met minerale olie aangetoond.

Enkele boringen zijn opnieuw uitgevoerd (boringen B3A t/m B6A), waarna de grondmonsters van de bovengrond separaat zijn geanalyseerd op de parameter PCB. Uit de analyseresultaten blijkt dat in één van de grondmonsters een sterke verontreiniging met PCB is aangetoond. In andere grondmonsters zijn lichte verontreinigingen met PCB aangetroffen.

In een van grondmengmonsters (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met PCB en minerale olie aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

In een tweetal grondmengmonsters (bovengrond en ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

In het grondwater is analytisch een licht verhoogd gehalte met tetrachlooretheen aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein

plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de parameter PCB noodzakelijk.

Dit aanvullend onderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure uitgevoerd.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de waterhuishouding van het gebied.

De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. De opvang van hemelwater van de bebouwing wordt op dezelfde manier geregeld als in de bestaande situatie, middels de bestaande hemelwaterafvoervoorzieningen.

5.3 Geurhinder en veehouderijen

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.

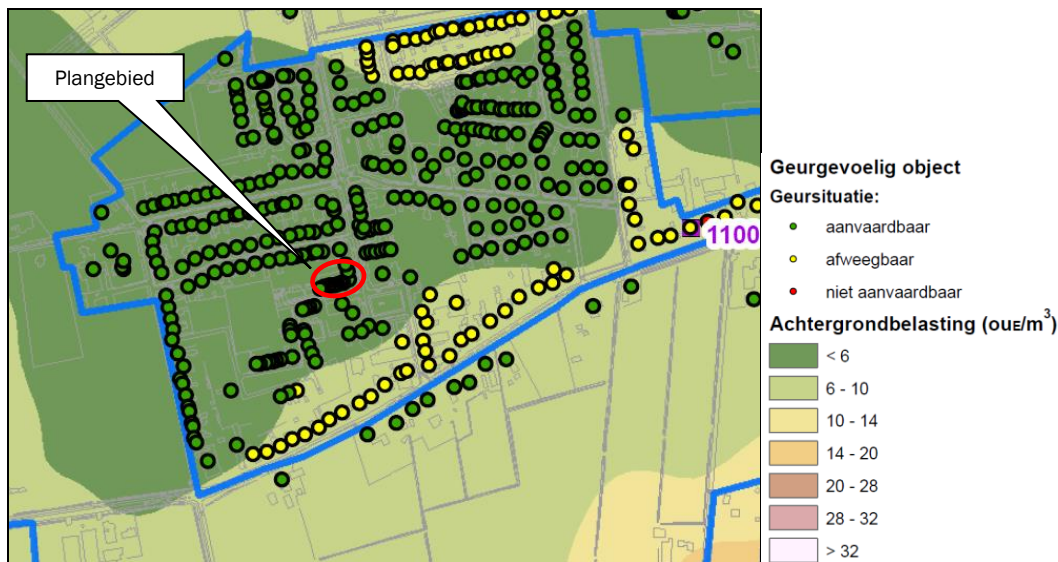
De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden. Een goed woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten dient te worden gegarandeerd. Dit betekent dat de geurbelasting van omliggende veehouderijbedrijven aan bepaalde normen dient te voldoen waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Daarnaast dient naar het belang van de veehouderijen te worden gekeken om te bepalen of de bouw van geurgevoelige objecten de ontwikkeling van deze bedrijven niet belemmeren.

Met de herontwikkeling van het plangebied worden geurgevoelige objecten toegevoegd. Echter, deze zijn midden in de kom van Venhorst gelegen op grote afstand van veehouderijbedrijven; de dichtstbij gelegen veehouderij betreft de varkenshouderij Statenweg 107 op een afstand van circa 400 meter. Daarnaast zijn andere woningen dicht bij omliggende veehouderijbedrijven gelegen waardoor de nieuwe appartementen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de bedrijven.

Verder is ter plaatse van de te realiseren appartementen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede geurkaart evaluatie geurgebiedsvisie Boekel 2015

Het aspect geur geeft dan ook geen belemmering met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.4 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 (ook landbouwactiviteiten zoals het houden van dieren) 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. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de perceelsgrens van het hindergevoelige object.

Op de locatie Sint Josephplein 31 is een café/restaurant gevestigd; dit betreft een milieucategorie 1-bedrijf. De minimale richtafstand betreft hier 10 meter. De ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van deze horecavoorziening op de begane grond van de appartementen. Bij de bouw van de appartementen worden bouwkundige maatregelen (betonvloer met zwevende dekvloer en afdoende isolatie) getroffen om eventuele hinder vanuit deze horecavoorziening te voorkomen.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 30 meter, is de basisschool van Venhorst gevestigd (milieucategorie 2). Hier geldt een minimale richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan.

De omliggende bedrijvigheid vormt dan geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Op basis van de vigerende 'Beheersverordening Venhorst' zijn zwaardere milieucategorieën toegestaan. Onderhavig initiatief levert geen beperkingen voor omschakeling naar andere bedrijfsactiviteiten.

Omgekeerd dient te worden gekeken naar de uitstraling van de te realiseren bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies in de omgeving.

Op de begane grond worden een huisartsenpraktijk, supermarkt en een horecagelegenheid gerealiseerd. In de volgende tabel worden de bijbehorende richtafstanden gegeven.

Tabel 3: Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Ontwikkeling Kerkpad/Sint Josephplein				
Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
Restaurants, cafetaria's, snackbars etc.	10	0	10	10

De appartementen in het nieuwe gebouw liggen op een afstand van minder dan 10 meter van de bedrijfsactiviteiten in hetzelfde gebouw.

Echter, deze richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De omgeving waar het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-publicatie. Deze vermeldt over het omgevingstype 'gemengd gebied' onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een menging van woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype 'gemengd gebied' met één afstandsstep worden verlaagd (tot 0 meter). Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.5 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

5.5.1 Wegverkeerslawaaï

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De te realiseren appartementen vormen geluidgevoelige objecten. Echter, deze zijn niet gelegen binnen een geluidzone van wegen. Het Kerkpad en Sint Josephplein zijn beide straten waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï vereist.

5.5.2 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die geluidsbelasting op onderhavige ontwikkeling veroorzaken. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de herontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toetsing initiatief

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2018) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij het aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 539. Hierbij is uitgegaan van een aandeel van 10% vrachtwagens ('worst case'). Onderstaande figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		539
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,82
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16: NIBM-tool

De herontwikkeling is NIBM en heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

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 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.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. 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).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

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.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen op de projectlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 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 zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen 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)).

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022

In 2017 heeft de gemeente Boekel het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente Boekel invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel. De planperiode van dit VGRP omvat de periode 2017 tot en met 2022.

Ten aanzien van hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente in haar gebied naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van hemelwater, voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke kosten.

De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Het actief benutten van kansen om hemelwater en stedelijk afvalwater te scheiden;
- Het versterken van de bewustwording van water bij particulieren en bedrijven;
- Een duurzame omgang met hemelwater en de ecologie van beken.

In het plan 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 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.

Toets plangebied

In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 2.000 m². Aangezien geen toename aan verhard oppervlak plaatsvindt in de beoogde situatie, is bij deze ontwikkeling sprake van een vrijstelling van de Keur. Dit betekent dat bij deze ontwikkeling geen compensatie wordt gevraagd. Het hemelwater wordt via het bestaande gescheiden rioolstelsel ter plaatse van het Kerkpad afgevoerd.

Er wordt voldaan aan het beleid van het waterschap Aa en Maas en het beleid van de gemeente Boekel.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

De initiatiefnemer heeft op 31 mei 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd met als doel het informeren van de omwonenden over het plan. Tijdens de bijeenkomst heeft de initiatiefnemer zijn plan toegelicht waarbij de verschillende aspecten (wonen, zorg en detailhandel) aan bod kwamen. Hierbij zijn plattegronden en visualisaties doorgenomen. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld vragen te stellen omtrent het plan.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 september 2018 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, echter buiten de inzagetermijn. Derhalve is deze niet ontvankelijk verklaard.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 13 december 2018 vastgesteld. Tijdens de terinzagelegging voor een periode van 6 weken kunnen indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, beroep instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

De aanpassingen van de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Met initiatiefnemers is op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 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.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Gemengd (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak.

Daarnaast worden specifieke maatvoeringsaanduidingen aangegeven waaronder maximum bouw- en goothoogten en maximum aantal wooneenheden. Tevens wordt de maximale diepte van de parkeerkelder genoemd (4 meter). Op de perceelgrens wordt ten behoeve van de realisatie van de parkeergarage een betonwand aangebracht die dieper de grond ingaat.

8.3 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.
- *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. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.