

Toelichting wijzigingsplan

Franse Pad 1a Boekel

NL.IMRO.0755.BPWBOEKfransepad1a-VA01



Projectlocatie

Franse Pad 1a te Boekel

Omschrijving plan

Wijzigingsplan oprichting woning

Projectnummer

BRK18.R001

Datum rapportage

17 oktober 2022, versie 1.6

Opdrachtgever

De heer B. van den Berg
De Sparren 54
5427 SH Boekel

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	3
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4.	Ruimtelijke aspecten	13
4.1	Natuur	13
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3	Parkeren, verkeer en ontsluiting	18
5.	Milieuaspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Water	20
5.3	Geurhinder en veehouderij	20
5.4	Geluid	22
5.5	Bedrijven en milieuzonering	22
5.6	Luchtkwaliteit	23
5.7	Externe veiligheid	24
6.	Waterparagraaf	26
6.1	Watertoets	26
6.2	Waterbeleid	26
6.3	Oppervlaktewater	27
6.4	Grondwater	27
6.5	Omgang met hemelwater	27
6.6	Omgang met huishoudelijk afvalwater	28
7.	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.2	Economische uitvoerbaarheid	29
8.	Juridische verantwoording	30
8.1	Algemene opzet	30
8.2	Toelichting op de verbeelding	30
8.3	Toelichting op de regels	30

Bijlagen

Bijlage 1	Plattegrondtekeningen beoogde situatie
Bijlage 2	Berekeningen stikstofdepositie Aerius Calculator
Bijlage 3	Rapportage archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Rapportage verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5	Invoergegevens en resultaten berekeningen V-Stacks Gebied
Bijlage 6	Bomen Effect Analyse Franse pad 1a (d.d. 24 mei 2022)
Bijlage 7	Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens een woning te realiseren op een locatie die is gelegen aan het Franse Pad te Boekel. Dit betreft een braakliggend perceel tussen bestaande woningen.

Op de locatie zijn het bestemmingsplan 'Kom Boekel' (vastgesteld op 20 december 2007) en de beheersverordening 'Kom Boekel' (vastgesteld op 14 december 2017) van toepassing. Hierin is vastgelegd dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' gelden.

Binnen het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' heeft de locatie de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Tevens is een deel van de locatie aangewezen als een gebied met wijzigingsbevoegdheid (3). Dit betreft het plangebied in onderhavig wijzigingsplan.

Op basis van artikel 25 lid c van de regels van het bestemmingsplan zijn ter plaatse van dit gebied burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in die zin dat één nieuwe vrijstaande woning kan worden gebouwd waarbij de voorschriften van de bestemming 'Wonen (W)' van toepassing zijn, mits uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

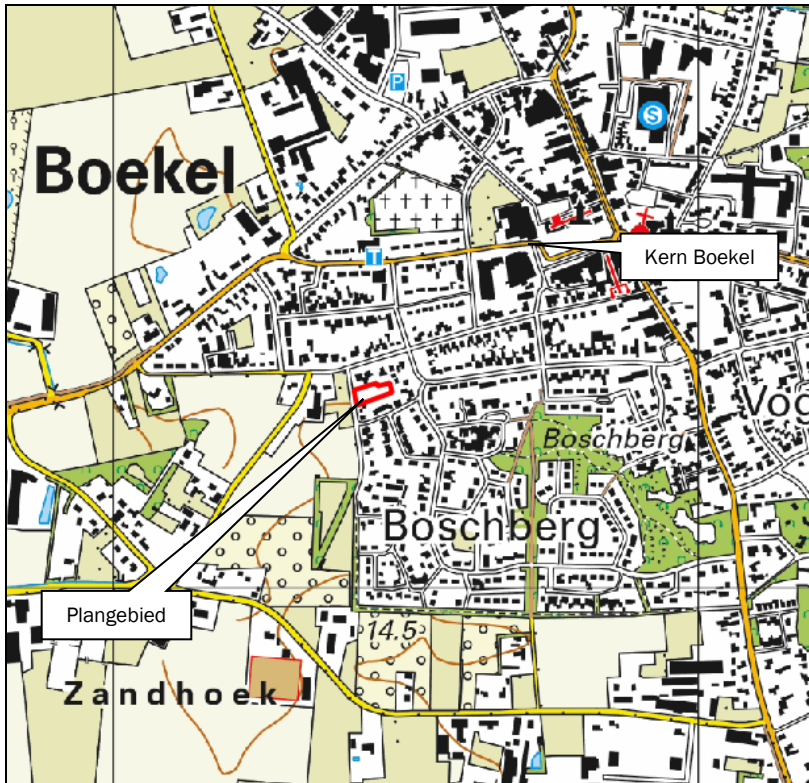
Voor deze ontwikkeling dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. Onderhavige rapportage vormt de toelichting van het wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie I, nummers 690, 2261, 2861, 3317 en 3319.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de straat Franse Pad en aan de overige zijden wordt het begrensd door woonbestemmingen. De omgeving van het plangebied heeft een stedelijk karakter en wordt gekenmerkt door een scherpe overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een braakliggend perceel tussen woonpercelen (aan de Irenestraat, Helfrichstraat, De Bosberg, De Hazelaars en Franse Pad) die met de achterzijden grenzen aan het plangebied.

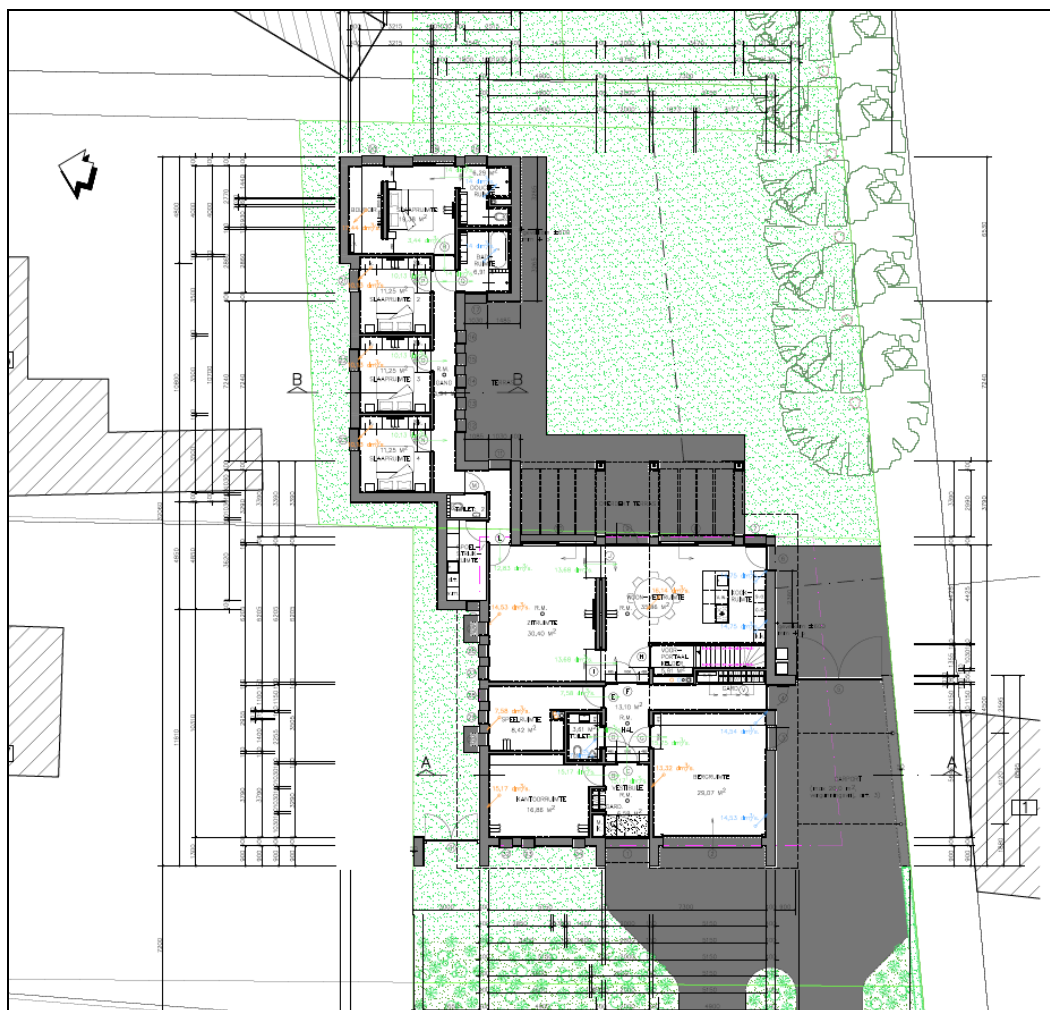
Op de locatie zijn het bestemmingsplan 'Kom Boekel' (vastgesteld op 20 december 2007) en de beheersverordening 'Kom Boekel' (vastgesteld op 14 december 2017) van toepassing. Hierin is vastgelegd dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' gelden.

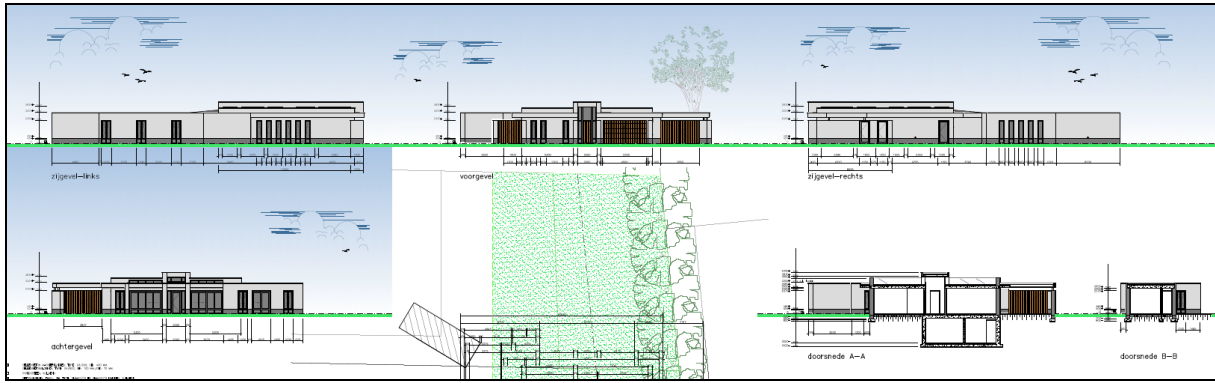
Binnen het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' heeft de locatie de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Tevens is een deel van de locatie aangewezen als een gebied met wijzigingsbevoegdheid (3). Dit betreft het plangebied in onderhavig wijzigingsplan.

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie een woning te realiseren.

De volgende figuren tonen een impressie van de gewenste situatie.





Figuur 3: Tekeningen te realiseren woning

De volgende figuur toont de positionering van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en overkappingen van de woning ten opzichte van het bouwvlak en wijzigingsplangebied (plangebied). Het hoofdgebouw wordt volledig binnen het bouwvlak binnen het plangebied opgericht; de aan- en uitbouwen en overkappingen mogen buiten het bouwvlak en plangebied worden opgericht. Hier rust immers de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) waarbinnen deze bebouwing (exclusief hoofdgebouw) mag worden opgericht.



Figuur 4: Positionering hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, overkappingen ten opzichte van bouwvlak en plangebied

Op basis van artikel 25 lid c van de regels van het bestemmingsplan zijn ter plaatse van dit gebied burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in die zin dat één nieuwe vrijstaande woning

kan worden gebouwd waarbij de voorschriften van de bestemming 'Wonen (W)' van toepassing zijn, mits uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn. Derhalve dient een wijzigingsplan te worden opgesteld.

Stedenbouwkundige onderbouwing

Om voor de totale gemeenschap de leefbaarheid te garanderen zal er in een aanbod ten behoeve van woonruimte moeten worden voorzien. Op deze manier kan de vergrijzing worden tegengegaan en gezorgd worden dat de jongeren hun toekomst in Boekel verder door kunnen zetten.

Tevens zal de wens van vertrokken inwoners, door het indertijd gebrek aan woonruimte, kunnen worden verwezenlijkt om terug te keren naar hun eigen oude vertrouwde woonomgeving.

Noodzakelijke woonruimte creëren ligt in het beleid van zowel de landelijke als de provinciale overheid en legt in deze de verantwoordelijkheid bij de gemeente neer.

Het zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden en het volledig en krachtiger maken van deze locatie geeft een belangrijke bijdrage aan de omliggende omgeving, hetwelk als zodanig reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007', artikel 25 Algemene wijzigingsbepalingen, onder punt c, inhoudende: Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 3' te wijzigen in die zin dat één nieuwe woning kan worden gebouwd waarbij de voorschriften van de bestemming 'Wonen (W)', zonder bouwvlak, van toepassing zijn, mits uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Het bestemmingsplan laat voldoende ruimte om deze woning individueel herkenbaar te maken, zodat het in aansluiting is aan het open en landelijk karakter van de omgeving. Het woonmilieu is ruim van opzet en is ingevuld met een gedifferentieerde woningbouw. De kavel is bestemd voor een vrijstaande woning in de vrije sector.

Doordat de bestemmingsplanregels in onderhavig bestemmingsplan voorzien in veel vrijheid en een ruime afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een losse en open bebouwingsstructuur gecreëerd.

Door het vrijhouden van het perceel aan de rechterzijde van het hoofdgebouw over de gehele diepte van het perceel wordt hieraan bijgedragen.

Door de woning in de lijn van de woning aan de Irenestraat 47 tot aan de voorgevelgrens te plaatsen, ontstaat een extra vervlechting met privé-groen en het groen in de directe omgeving.

Door de aanbouwen op ruime en open afstand ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen wordt de duidelijk en heldere massaopbouw van de woning gewaarborgd. De korrel en bebouwingsmassa van de woning zal naar verhouding beter en ruimtelijker passend zijn in het landelijk karakter van de locatie.

De op het zuiden gelegen monumentale oude doorgeschoten beukenhaag zal gehandhaafd blijven en daar waar mogelijk worden nieuwe groenelementen toegevoegd, waardoor de relatie met het westelijk gelegen open landschap met de monumentaal aanwezige inlandse eiken bomenrij aan De Morgens wordt benadrukt.

Met deze inbreiding zal het Franse Pad zijn eigen structuur en karakter behouden en zal het gevoel van bij elkaar te horen alleen maar versterkt worden.

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 van aard en omvang. De SVIR bevat geen specifieke regels voor een dergelijke 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 rijkswaarswegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen 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 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 onder andere van toepassing op plannen voor wonen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat de realisatie van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro. Dit betekent dat in onderhavig plan niet verder aan de Ladder hoeft te worden getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd 15 april 2022), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'stedelijk gebied', 'landelijke kern' (zie volgende figuur).



Figuur 5: Uitsnede 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het planologisch mogelijk maken van één nieuwe woning. De locatie betreft een inbreidingslocatie, een perceel binnen het stedelijk gebied dat wordt herontwikkeld. In onderhavige rapportage wordt onderbouwd dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting vormt voor de in de omgeving voorkomende waarden.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een nieuw bouwperceel, die reeds onder voorwaarden in het vigerend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De woning wordt op een dergelijke wijze gepositioneerd en vormgegeven, dat deze past in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft verder niet te worden getoetst, aangezien de ontwikkeling niet valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling (zie onderbouwing in paragraaf 3.1.3).

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 wordt in de beoogde situatie geregeld middels een tweetal nieuwe inritten op de Franse Pad. Parkeren wordt op eigen terrein geregeld.

Er wordt invulling gegeven aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 zijn regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor woningbouw en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op een wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies, maar het betreft geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past gelet op de aard en omvang hierbinnen. Bij de bouw van de woning zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen en energiebesparende maatregelen (zoals zonnepanelen, warmtepomp).

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 woning past binnen deze door de gemeente Boekel opgestelde afspraken.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

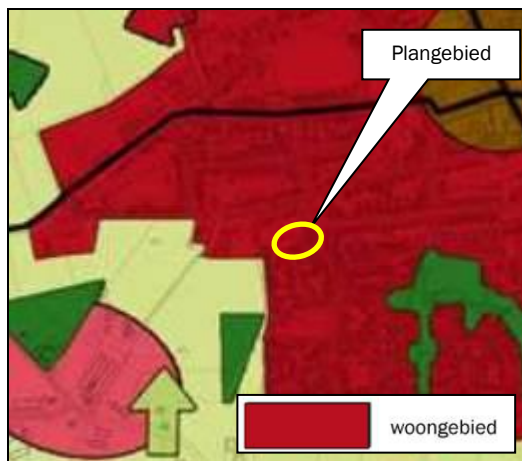
3.3.1 Structuurvisie Boekel

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 en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

In de volgende figuur is een uitsnede van de structuurvisiekaart van gemeente Boekel weergegeven.

Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied.

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



Figuur 6: Uitsnede kaart 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 dorps manier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom (inbreiding-/herstructureringsopgave). De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2020-2030

Het woonbeleid van de gemeente Boekel komt tot uiting in de Woonvisie 2020-2030.

Voor de periode tot en met 2029 ligt er een opgave om de woningvoorraad in Boekel met tenminste 615 woningen uit te breiden om te kunnen voorzien in de grote woningvraag. Daarbij wil de gemeente vooral flexibel inspelen op de actuele marktvoraag.

De komende jaren wil de gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de grote behoefte. De provinciale raming van 615 woningen voor de periode tot en met 2029 wordt gezien als een indicatie, maar mag geen knellend keurslijf worden. Als uit de markt naar voren komt dat de woningbehoefte hoger of lager blijkt te liggen, moet daar op ingespeeld kunnen worden. Eventueel is daarvoor overleg met de provincie en de regiogemeenten in Noordoost Brabant nodig om de kwantitatieve woningproductie af te stemmen.

De nadruk in dit woningbouwprogramma ligt op het realiseren van vrijstaande koopwoningen en appartementen/grondgebonden nulredenwoningen. Een deel van de vraag naar 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen kan worden ingevuld via vrije kavelluitgifte.

De woonvisie vormt een vertaling van de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Wonen over de te bouwen woningen.

Binnen de gemeente Boekel bestaat behoefte aan woningen. De gemeente Boekel mag op basis van de provinciale prognoses voor de periode 2020-2025¹ 210 woningen bouwen.

De woning wordt gebouwd en bewoond door de initiatiefnemer.

De vrijstaande gelijkvloerse bungalow betreft een levensloopbestendige woning.

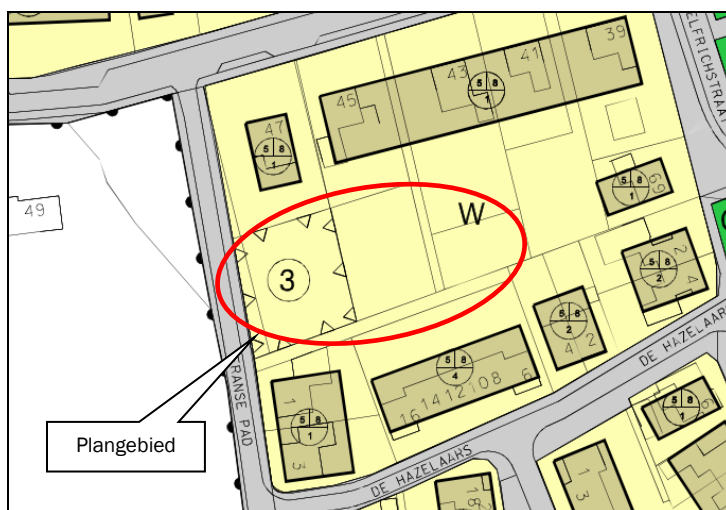
In onderhavig plan wordt netto slechts één woning toegevoegd. De te realiseren woning passen binnen bovenstaande provinciale prognose en binnen de gemeentelijke woonvisie en woonprogrammering. Daarbij valt deze mogelijkheid tot het bouwen van een vrijstaande woning (wijzigingsbevoegdheid) onder de harde plancapaciteit, waardoor vanuit oogpunt van de woningbouwprogrammering feitelijk geen sprake is van de toevoeging van een extra woning.

3.3.3 Beheersverordening 'Kom Boekel'

Op de locatie zijn het bestemmingsplan 'Kom Boekel' (vastgesteld op 20 december 2007) en de beheersverordening 'Kom Boekel' (vastgesteld op 14 december 2017) van toepassing. Hierin is vastgelegd dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' gelden.

Binnen het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' heeft de locatie de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Tevens is een deel van de locatie aangewezen als een gebied met wijzigingsbevoegdheid (3). Dit betreft het plangebied in onderhavig wijzigingsplan.

De volgende figuur toont een uitsnede van de plankaart.



Figuur 7: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'

¹ Indicatie omvang woningvoorraad, 2020-2040 (Excelsheet); Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (sept 2020)

Op basis van artikel 25 lid c van de regels van het bestemmingsplan zijn ter plaatse van dit gebied burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in die zin dat één nieuwe vrijstaande woning kan worden gebouwd waarbij de voorschriften van de bestemming 'Wonen (W)' van toepassing zijn, mits uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 16,2 kilometer.

Stikstofdepositie

Een belangrijke versturende factor van Natura2000-gebieden vormt vermessing/verzuring als gevolg van de uitstoot van stikstof.

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is met het rekenprogramma Aeries Calculator een tweetal berekeningen gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase van de woning.

In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de berekening en de resultaten toegevoegd. Het resultaat van de berekeningen voor de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van stikstofdepositie.

Overige versturende effecten

Gelet op de ruime afstand tot de natuurgebieden zijn er geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van overige versturende factoren (zoals verstoring door licht, geluid, versnippering).

Natuur Netwerk Nederland

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 meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland) is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer ten oosten van het plangebied.



Figuur 8: Ligging Natuur Netwerk Nederland

Door de ontwikkeling worden geen natuurwaarden aangetast c.q. doorkruist.

4.1.2 Soortenbescherming

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

- **Vogels**

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

- **Internationaal beschermde soorten**

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

- **Overige beschermde soorten**

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

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

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Toets plangebied

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt. De locatie en naaste omgeving heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan/beheersverordening die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Netwerk Nederland op ruime afstand van het plangebied.

Daarnaast is het perceel in gebruik als agrarische grond (dierenweide). Door de begrazing en bewerking van de grond is het zeer onwaarschijnlijk dat hier beschermde soorten voorkomen. Verder blijven de volgroeide bomen aan het Franse Pad en de zuidelijke perceelsgrens blijven intact.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Groen

Binnen het plangebied is een monumentale bomenrij (haagbeuken en beuken) gelegen, aan de zuidzijde van het perceel. Volgens de kaart 'Beschermde bomen' van de gemeente Boekel hebben deze bomen een monumentale status.

De gemeente wil de bomen planologisch verankeren in het plan middels een aparte groenbestemming. Derhalve dient de actuele kwaliteit en toekomstverwachting van de bomen inzichtelijk gemaakt te worden. Daarnaast dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe groot de strook moet zijn om de bomen duurzaam te beschermen. Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de staat van de bomenrij door middel van een Bommen Effect Analyse².

Conclusie en advies

Uit het onderzoek komt naar voren dat de conditie van de bomen voldoende lijkt. De te beschermen strook heeft een breedte van idealiter 16 meter. Dit is 8 meter ten noorden van de bomenrij en 8 meter ten zuiden van de bomenrij. Deze breedte geeft op de huidige groeiplaats met bereikbaar grondwater voldoende garantie voor bomen om zich te ontwikkelen tot volwassen bomen.

Uit het onderzoek volgt het advies om bij eventuele ontwikkelingen op het perceel ten noorden van de bomenrij boombescherming als voorwaarde te stellen bij de vergunningverlening. Dat houdt onder andere in dat een strook tot 8 meter vanaf de bomen moet worden ingesteld als beschermd boomgebied. Die strook moet worden afgezet met bouwhekken om er zeker van te zijn dat tijdens eventuele bouwwerkzaamheden geen schade aan de bomen of kwaliteitsverlies van de groeiplaatsen ontstaat.

Voor een volledige beschrijving van het onderzoek, resultaten, conclusies en het advies wordt korthedshalve verwezen naar de rapportage in de bijlage.

² Nader onderzoek Franse Pad Boekel (Rapport 303973), Cobra Groeninzicht, 24 mei 2022

De beschermingsstrook, evenals de beschermingseisen die volgen uit de Bomen Effect Analyse, worden in het wijzigingsplan vastgelegd in een groenbestemming.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

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

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelrand'.

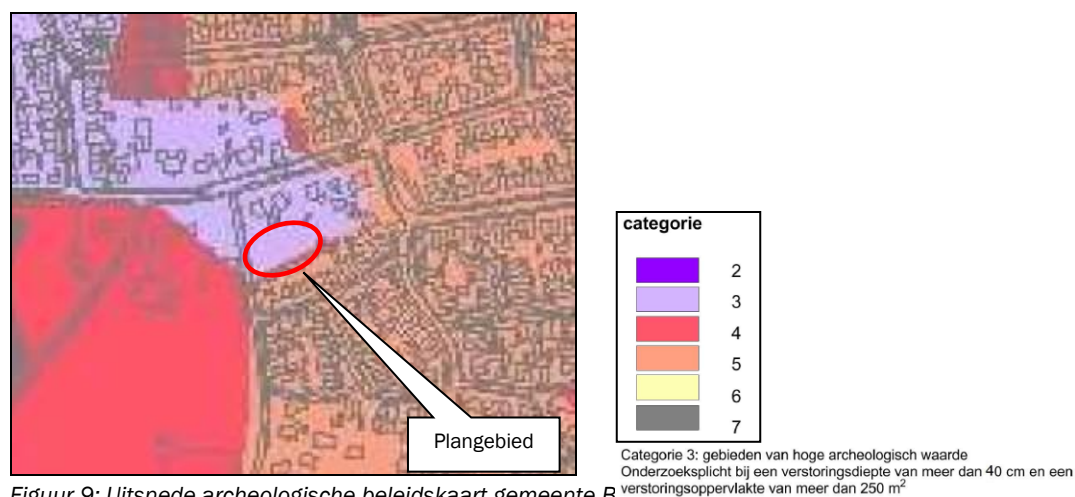
De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het doel binnen deze regio is onder andere het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang.

Het plangebied is gelegen binnen de kom Boekel; de ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van de regio Peelrand.

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.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Boekel is het plangebied gelegen in een categorie-3-gebied (hoge archeologische waarde) (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente B

In dit gebied dient bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De oppervlakte van de woning bedraagt circa 300 m² en de verstoringsdiepte bedraagt meer dan 40 centimeter. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Archeologisch onderzoek

Op de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd³. De doelstelling van het archeologisch vooronderzoek is het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein, dan wel de archeologische vindplaats.

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied op een plateauachtige horst. De horst bestaat uit rivierzanden en -grinden met hierop een dunne laag dekzand uit het laat-pleistoceen. Op dit dekzand is vanaf de late middeleeuwen een esdek opgebracht.

In de omgeving van het plangebied hebben in het verleden verschillende archeologische onderzoeken plaatsgevonden. Alleen op 460 meter ten noordoosten van het plangebied zijn daarbij archeologische resten aangetroffen. Deze resten betreffen de funderingsresten van een kapel uit de 12e/13e eeuw, resten van de Waterstaatkerk uit 1832 en een begraafplaats die dienst deed vanaf de 12e/13e eeuw tot circa 1875. Ook zijn in deze zone resten aangetroffen van een weggetje uit de 19e eeuw.

Op basis van historische kaarten blijkt dat het plangebied aan de zuidzijde van het gehucht 'Het Huifke' lag. In het noordelijk deel van het plangebied bevond zich rond 1811-1832 een bijgebouw, in het westelijk deel een weg en het oostelijk deel van het plangebied was in gebruik als bouwland. Rond 1979 werden de gebouwen gesloopt en werd het plangebied in gebruik genomen als tuin.

Tijdens het veldonderzoek is alleen dekzand aangetroffen met daarop verstoorde lagen. Het esdek dat op basis van het bureauonderzoek in het plangebied werd verwacht, is niet aangetroffen. Wel is een sterk, tot diep in de C-horizont, verstoorde bodem aangetroffen. Op basis hiervan worden alleen nog maar diepe grondsporen (waterput) in het plangebied verwacht.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied alleen mogelijke diepe archeologische resten (waterput) bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om in het nieuwe bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen voor het plangebied. Dit betekent tegelijkertijd dat de graafwerkzaamheden van het huis en ook toekomstige graafwerkzaamheden binnen het plangebied niet verder archeologisch onderzocht te worden.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

³ Plangebied Franse Pad (ong.) te Boekel Gemeente Boekel Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), RAAP, 4 mei 2021

4.4 Parkeren, verkeer en ontsluiting

4.4.1 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals gehanteerd door de gemeente Boekel. Voor een vrijstaande koopwoning buiten het centrum geldt een parkeernorm van maximaal 2,2 parkeerplaatsen.

In de beoogde situatie wordt bij de nieuwe woning een drietal parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.4.2 Verkeer en ontsluiting

De nieuwe woning wordt in de beoogde situatie direct ontsloten door een tweetal uitritten op de straat Franse Pad. Het gedeelte van deze straat vanaf de Irenestraat betreft een doodlopende weg waar zich slechts bestemmingsverkeer bevindt.

Voor de nieuwe inritten dient bij de gemeente een melding te worden gedaan. Deze nieuwe ontsluiting heeft geen invloed op de verkeerssituatie en verkeersveiligheid op het Franse Pad.

De ontwikkeling heeft geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Per dag is sprake van maximaal 10 verkeersbewegingen. Dit gedeelte van het Franse Pad kan deze geringe toename aan.

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

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te 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 in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Verkennend bodemonderzoek

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Resultaten

In het mengmonster van de plaatselijk sporen baksteenhoudende bovengrond (BG1) is een gehalte aan PAK gemeten boven de achtergrondwaarde. Het licht verhoogde gehalte is gerelateerd aan het gebruik door de jaren heen en de aangetroffen baksteenresten.

In het mengmonster van de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn gehalten aan kobalt en nikkel gemeten boven de achtergrondwaarden. Een verklaring voor de verhoogde gehalten aan zware metalen is niet voorhanden. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 3 zijn gehalten aan zink, koper, cadmium en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan regionaal verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen zijn marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

⁴ Rapport verkennend bodemonderzoek verkennend bodemonderzoek Franse Pad ong. te Boekel, Bodeminzicht, 12 januari 2021

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 4.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie.

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 hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij scheidt 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.

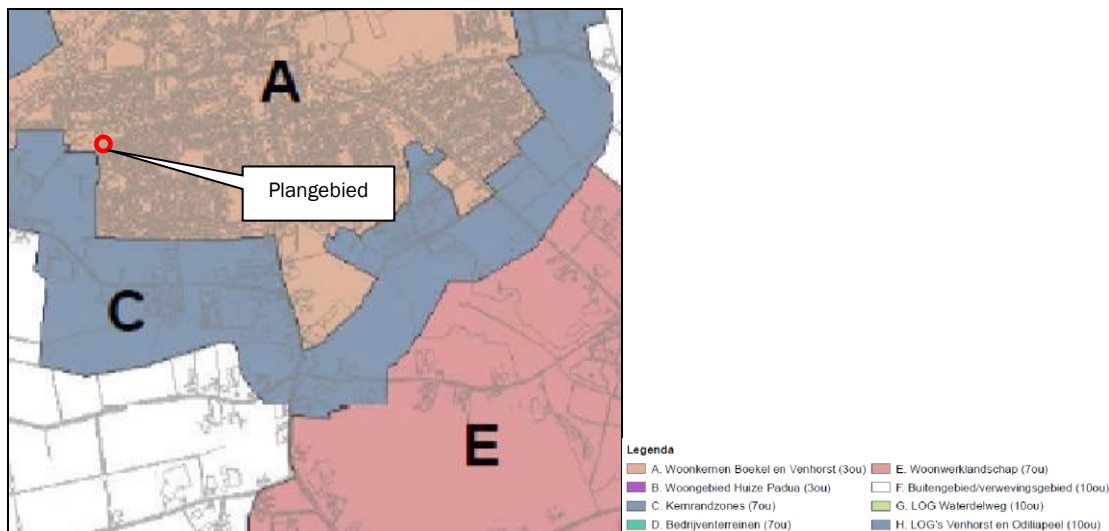
Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

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

Geurbeleid gemeente Boekel

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



Figuur 10: Uitsnede kaart bij Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied is een veehouderijbedrijf gelegen, de melkrundvee- en vleesveehouderij Irenestraat 49. Deze veehouderij is op een afstand van circa 55 meter van het plangebied gelegen.

Dit veehouderijbedrijf wordt beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Er zijn woningen dicht bij het veehouderijbedrijf gelegen dan de nieuwe woning aan het Franse Pad. Dit betekent dat de veehouderij reeds wordt belemmering in haar ontwikkelingsmogelijkheden door andere geurgevoelige objecten en dat de realisatie van de nieuwe woning geen extra belemmering vormt.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied in de beoogde situatie bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het Web BVB (d.d. 8 februari 2021). De invoergegevens en resultaten zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage.

Getoetst dient te worden aan de streefwaarde die geldt ter plaatse van de nieuwe woning. De toetswaarde die in de 'Gebiedsvisie Gemeente Boekel, Wet geurhinder en veehouderij' wordt gehanteerd waarin nog sprake is van een acceptabel geurniveau binnen het 'Woongebied Boekel', bedraagt $10,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Er is sprake van een optimaal woon- en leefklimaat indien de cumulatieve geurbelasting tussen 0 en $6,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ligt.

In de berekening van de achtergrondbelasting is uitgegaan van het 'worst case'-scenario, waarbij de hoekpunten van het perceel zijn opgenomen als rand van het geurgevoelig object.

De volgende tabel geeft de geurbelasting weer op de berekende receptorpunten van het plangebied.

Tabel 1: Achtergrondbelasting

Geurgeoelig object	Toetswaarde (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	10	3,8
Hoekpunt 2	10	3,8
Hoekpunt 3	10	2,6
Hoekpunt 4	10	2,6

Er is sprake van een optimaal woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw op te richten woning. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

5.4.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). 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 maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De Franse Pad betreft een straat waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Hetzelfde geldt voor de omliggende wegen.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4.2 Industrielawaai

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 5.5 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen de grenzen van de bestemmingsvlakken van het bedrijf en de gevoelige objecten.

De volgende figuur toont de meest nabijgelegen bedrijven bij het plangebied.



Figuur 11: Ligging bedrijven rondom plangebied

De volgende tabel geeft de richtafstanden die gelden voor de bedrijven.

Tabel 2: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Irenestraat 49 (rundveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	55
Irenestraat 51 (garagebedrijf)					
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	0	85

Bovenstaande tabel laat zien dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Uitzondering vormt het aspect geur voor de rundveehouderij Irenestraat 49. Echter, in paragraaf 5.3 is onderbouwd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw op te richten woning en dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

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

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de locatie bedraagt 18,39 µg/m³⁵. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2022) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij het aantal dagelijkse verkeersbewegingen van maximaal 10. De volgende figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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 12: NIBM-tool

De verkeersbewegingen als gevolg van het gebruik van de nieuwe woning heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke 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

⁵ RIVM, Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

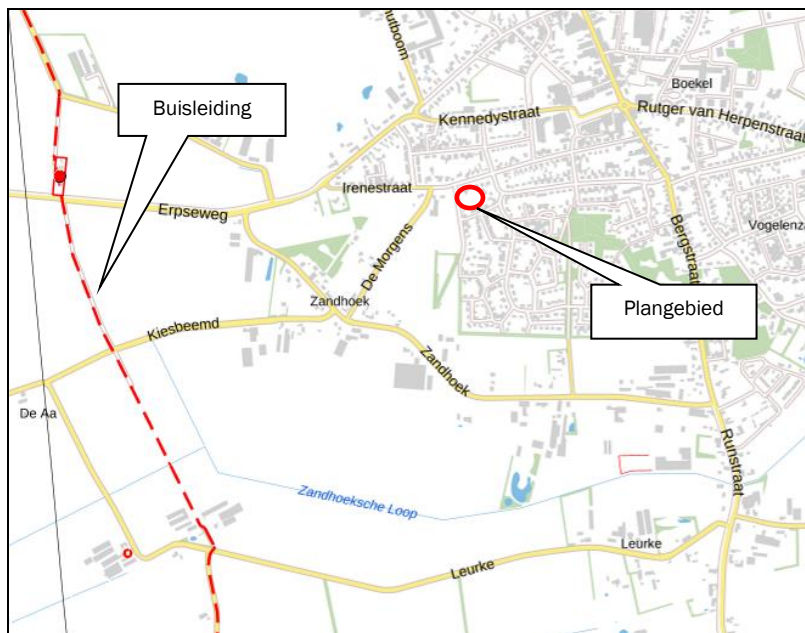
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

De meest nabijgelegen risicovolle bron is een gasleiding van Gasunie op een afstand van circa 1,0 kilometer ten westen van het plangebied.

Het plangebied is ver buiten de risicocontouren van deze bron gelegen. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boekel is in handen van de gemeente Boekel en het Waterschap Aa en Maas.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. 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 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen 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. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en het 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 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

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.

6.3 Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen die in beheer zijn bij het waterschap.

6.4 Grondwater

De Kaartbank van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 80-100 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 200-250 cm onder het maaiveld.

6.5 Omgang met hemelwater

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is geen sprake van verhard oppervlak. In de beoogde situatie is er dan ook sprake van een toename aan verhard oppervlak van circa 600 m² (300 m² woning en 300 m² aan erfverharding). Dit betekent dat conform de Keur geen compenserende maatregel noodzakelijk is voor de infiltratie van hemelwater. Wel dient op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid een voorziening voor de infiltratie van hemelwater te worden getroffen.

Bij een maximale toename van verhard oppervlak van 600 m² dient op basis van 60 mm berging een bergingsvoorziening met een capaciteit van $600 * 0,06 = 36 \text{ m}^3$ te worden gerealiseerd.

Ter plaatse van het plangebied geldt een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 80 centimeter. Uitgaande van een waking van 10 centimeter kan 70 centimeter regenwater worden geborgen.

Op eigen terrein wordt een zaksloot gerealiseerd met een voldoende capaciteit om een volume aan hemelwater van 36 m³ te bergen.

De plicht tot het bergen van het hemelwater op eigen terrein is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen).

In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de woning zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Boekel inzake de watertoets.

6.6 Omgang met huishoudelijk afvalwater

De nieuwe woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering, waarop het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding 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.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen, conform de gemeentelijke spelregels van een zorgvuldige dialoog.

Vooroverleg

Het concept-ontwerp-wijzigingsplan is in het kader van vooroverleg vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aan de betreffende instanties toegezonden. Zowel de provincie Noord-Brabant als het Waterschap Aa en Maas hebben laten weten, dat zij geen opmerkingen hebben op het plan.

- 2) **Ontwerp:** Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 18 augustus 2022 tot en met 29 september 2022. Er is één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen is de zienswijze en de beantwoording daarvan opgenomen. De nota van zienswijzen is toegevoegd als bijlage.
- 3) **Vaststelling:** het college van burgemeester en wethouders stelt vervolgens het wijzigingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen 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. Het betreft in dit geval geen bouwplan, derhalve wordt geen separate exploitatieovereenkomst gehanteerd.

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin planschadeafwikkeling wordt geregeld.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

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

Het wijzigingsplan 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 regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. De regels van het moederplan 'Kom Boekel' zijn van toepassing;
- 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 wijzigingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Wonen (enkelbestemming);
- Groen (enkelbestemming);
- Bouwvlak;
- Vrijstaand (bouwaanduiding);
- Maximum goothoogte (5 m), maximum bouwhoogte (8 m) (maatvoering).

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.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.