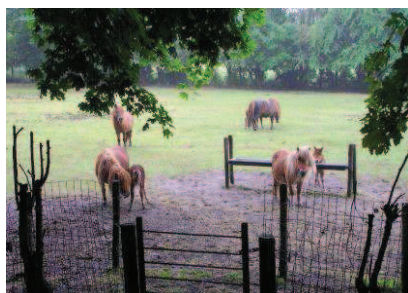
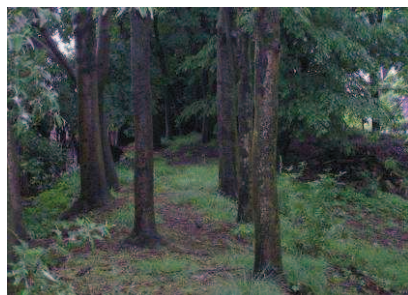


Bestemmingsplan

36 Zorgwoningen Rutger van Herpenstraat

Gemeente Boekel



Bestemmingsplan

36 Zorgwoningen

Rutger van Herpenstraat

Gemeente Boekel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Mei 2010

Datum vaststelling:

20 mei 2010

Projectgegevens:

TOE03-PLR00002-01a

REG03-PLR00002-01a

TEK03-PLR00002-01a

RA001-PLR00002-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0755.BPWDonkRvHerpenstr-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	16
3.3	Het initiatief	16
4	Milieuplanologische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Water	19
4.3	Geluid	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Natuur	23
4.6	Archeologie	26
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Hinderlijke bedrijvigheid	28
4.9	Kabels en leidingen	28
5	Plansystematiek en bestemmingen	31
5.1	Plansystematiek	31
5.2	Bestemmingen	32
6	Financiële haalbaarheid	33
7	Procedures	35
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	35
7.2	Inspraak	35

Bijlagen

Bijlage 1: Rapport akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Reacties vooroverleg

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van 36 zorgwoningen op een perceel dat in het bestemmingsplan 'De Donk e.o.' is opgenomen binnen een groter gebied met wijzigingsbevoegdheid. Het voorgestane initiatief betreft het project 'Doe maar gewoon' van Stichting Peelrandwonen.

Er is bij het opstellen van bestemmingsplan 'De Donk e.o.' gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, omdat de gemeente voornemende is binnen de planperiode een woonwijk ter plaatse te gaan ontwikkelen. Omdat destijds de stedenbouwkundig opzet nog niet bekend was, is gekozen de mogelijkheden niet direct te bestemmen en met de wijzigingsbevoegdheid een bepaalde flexibiliteit te behouden. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om maximaal 160 woningen en 12 zorgwoningen te realiseren. Verder is de goot- en (nok)hoogte bepaald op respectievelijk maximaal 7 m en 10 m.

Er is inmiddels de behoefte ontstaan meer zorgwoningen te realiseren dan de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt. Om deze reden is gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan.



Plangrens bestemmingsplan 'De Donk e.o.'. met aanduiding van het plan 'Doe maar gewoon' (rood)

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het onderhavige woningbouwproject is gesitueerd aan de oostzijde van de kern en grenst aan twee zijden aan de bebouwde kom van Boekel. Op de illustratie hieronder is de ligging van het plangebied globaal weergegeven. In het oosten en noorden grenst het plangebied aan het buitengebied van de gemeente Boekel. In het zuiden en westen aan de bebouwde kom van Boekel. In de nabije toekomst zal ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Peelrandbreuk, het woningbouwproject 'De Donk' worden afgerond.

Meer gedetailleerd wordt het plangebied in het zuiden begrensd door achterperceelgrenzen van de bebouwing aan de Rutger van Herpenstraat. In het westen wordt de grens gevormd door de perceelsgrenzen van zorgtehuis Sint Petrus. Ten noorden van het plangebied wordt het plangebied van de Burtse Loop gescheiden door agrarische gronden en ten oosten loopt de waardevolle Peelrandbreuk.



Het plangebied (globale ligging rood omcirkeld) wordt aan de oostkant door de Peelrandbreuk gescheiden van uitbreidingswijk De Donk

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals hierboven is vermeld, is het plangebied gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'De Donk e.o.'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 januari 2008. De bestemming is 'Agrarisch'. In paragraaf 3.2.1 is de inhoud en betekenis van het vigerende bestemmingsplan preciezer beschreven.

1.4 Leeswijzer

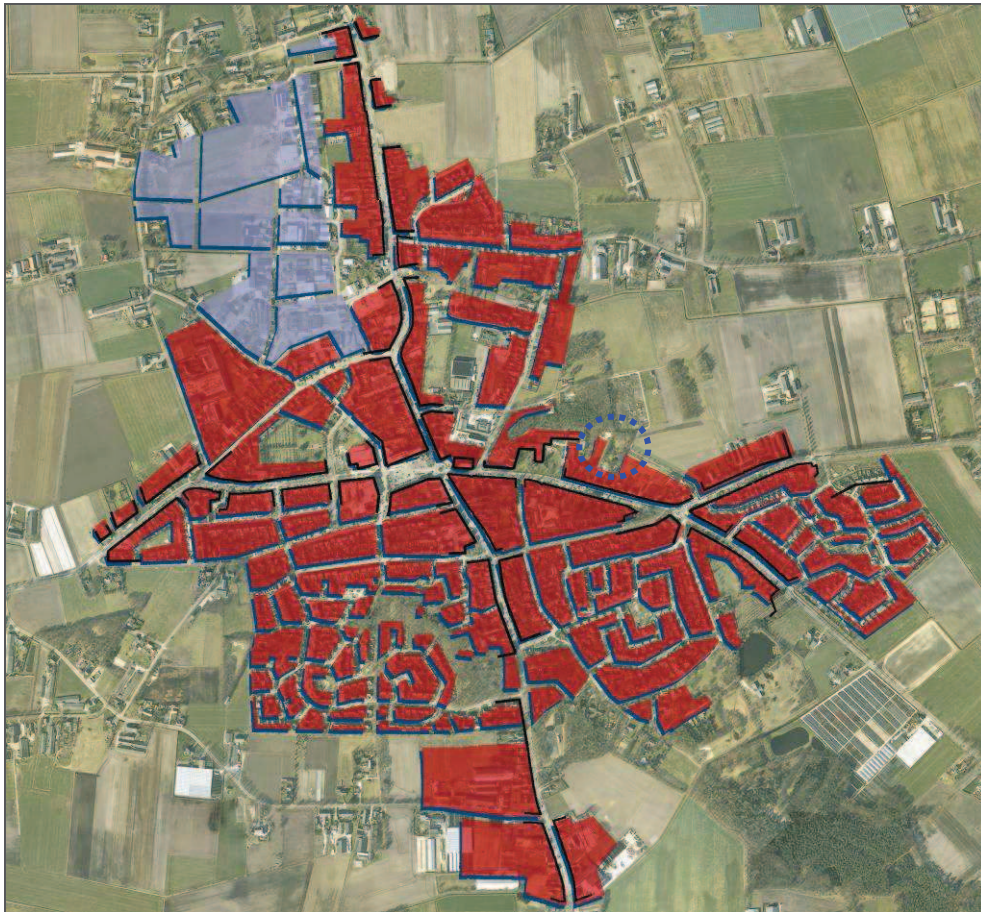
In hoofdstuk 2 van voorliggend bestemmingsplan worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de bestemmingen en hoofdstuk 6 toont de financiële haalbaarheid van het plan aan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 7.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ligging in groter verband

De locatie van voorliggend bestemmingsplan ligt ten noordoosten van de bebouwde kom van Boekel. Boekel is ontstaan op een kruising van wegen. In het centrum van de kern komen de volgende wegen samen: de Kerkstraat/Bergstraat uit het zuiden, de Kennedystraat uit het westen, de Kerkstraat/Julianastraat uit het noorden en de Rutger van Herpenstraat uit het oosten. Hier ligt het Sint Agathaplein en staat de kerk. In de oksels van de wegen zijn de verschillende woonwijken van Boekel ontstaan. In het noordwesten van de kern bevindt zich bedrijventerrein De Vlonder.



Ruimtelijke opbouw van Boekel (locatie plangebied staat globaal aangegeven)

De historische wegen binnen de kern worden van oudsher gekenmerkt door een grote variatie aan functies. Buiten deze structuur bestaat de kern voornamelijk uit woonbebouwing en een enkele maatschappelijke voorziening. Direct ten oosten van het centrumgebied (en ten westen van het plangebied) vindt de nieuwbouw van verzorgingstehuis Sint Petrus plaats.

In en rond Boekel wordt momenteel een aantal woningbouwlocaties ontwikkeld. De grootste bevinden zich ten noordoosten van het centrum (De Donk) en ten noorden van de kern (uitbreidingswijk Lage Schoense).

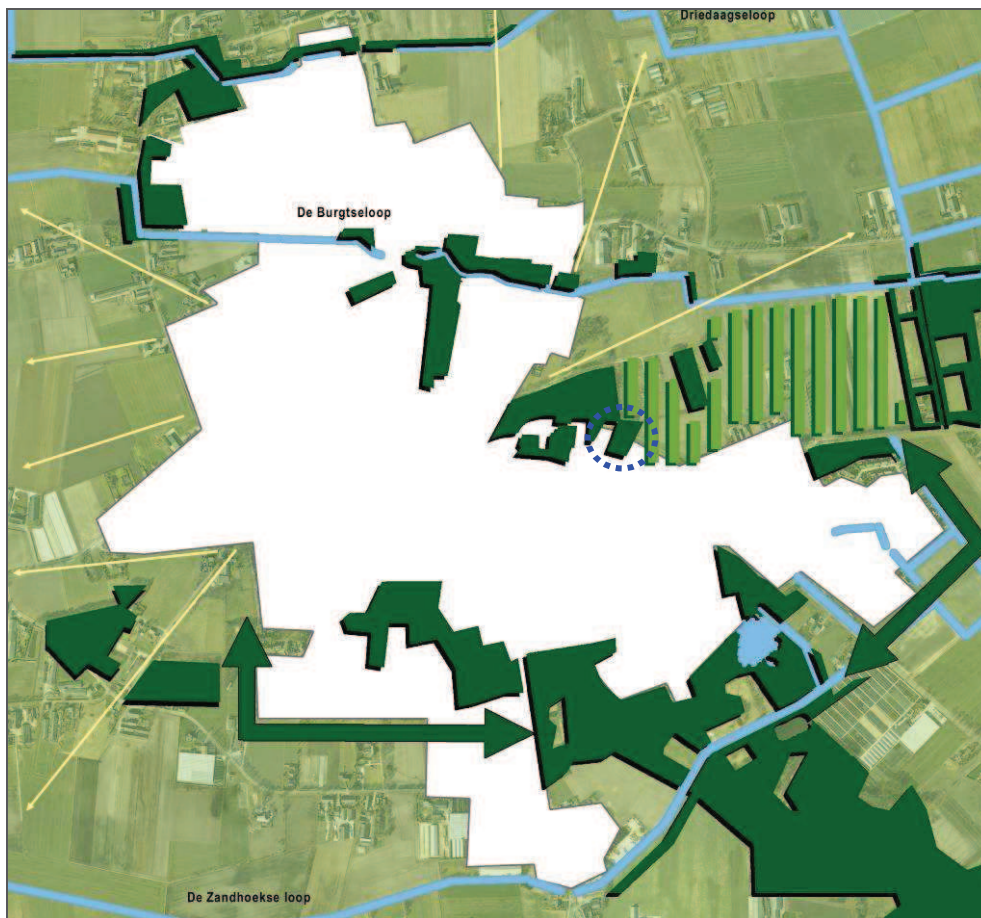
De uitbreidingswijk De Donk en onderhavig (zorg)woningproject 'Doe maar gewoon' geeft invulling aan de wens van de gemeente om de kern Boekel in de richting van Venhorst uit te breiden. Zoals aan de ruimtelijke opbouw van Boekel te zien is, past de uitbreidingsrichting goed binnen het patroon van de kern. Er is gekozen voor de minst bebouwde 'oksel' in de noord-oosthoek van de kern. Hierdoor ligt de locatie vrij dicht bij het centrum van Boekel, maar grenst het tevens aan het buitengebied van de gemeente.

2.1.2 Ligging in kernrandzone

In een landelijk gelegen kern als Boekel is een relatief groot aandeel groen aanwezig. Vooral de rand rond de kern Boekel wordt gekenmerkt door een groot aantal groenplekken. Op onderstaande illustratie zijn die groenplekken aangegeven die een grote rol spelen in het kernrandgebied. Ook zijn hier de drie waterlopen aangegeven die zorgen voor de ontwatering van het gebied. Deze drie waterlopen, de Driedaagseloop, de Burgtseloop en de Zandhoekse Loop, lopen in westelijke richting en komen uit in de Centrale Slenk.

Vanuit de kern (vooral het randgebied) is een aantal zichtlijnen aanwezig die uitzicht bieden op het kenmerkende landschap rond de kern. De locatie van de toekomstige uitbreidingswijken ('Doe maar gewoon' en 'De Donk') wordt vanuit de kern gezien aan het zicht onttrokken door het aanwezige groen ten noorden van het verpleegtehuis Sint Petrus. Hierdoor zal de nieuwbouw van woningen het huidige uitzicht vanuit de kern niet belemmeren.

De locatie van dit bestemmingsplan bestaat momenteel uit grasland met bomen. Ten noorden van het plangebied is een volkstuinencomplex aanwezig en een bosgebied (ten noorden van het verzorgingstehuis Sint Petrus). Ten zuidwesten van de locatie ligt de bebouwde kom van Boekel.



Belangrijke structuren rond de kern (locatie plangebied staat globaal aangegeven)



Luchtfoto huidige situatie (plangebied staat globaal aangegeven)



Foto's huidige situatie plangebied (links en rechts)



Volkstuinencomplex ten noorden van het plangebied



Foto achterkant perceel aan de Rutger van Herpenstraat



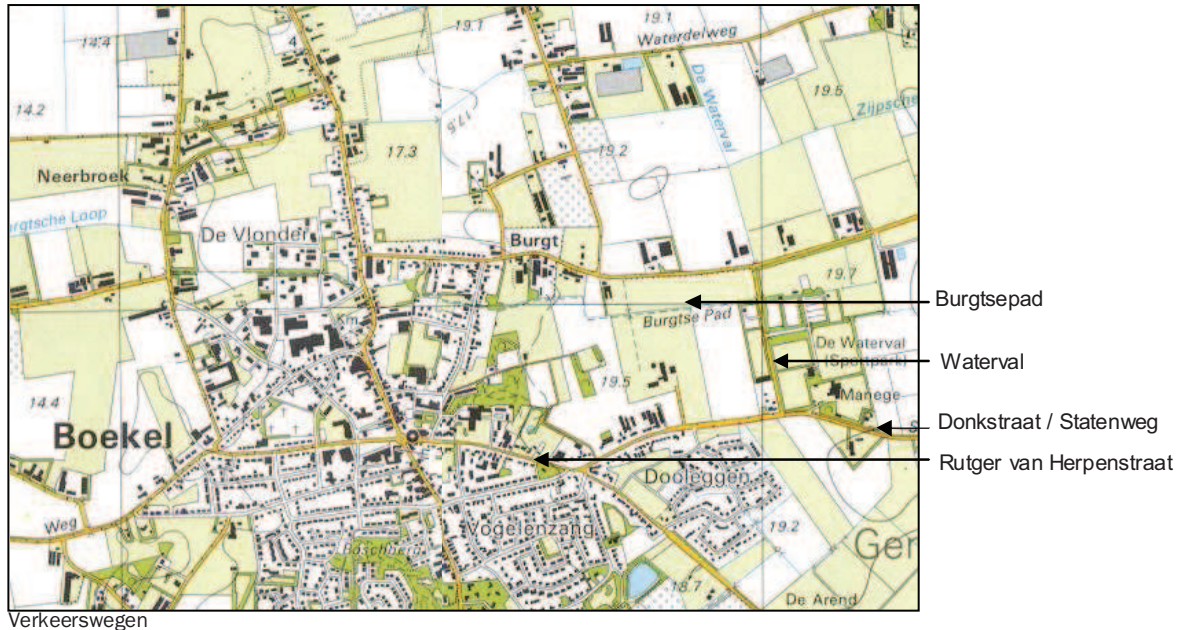
Foto profiel Rutger van Herpenstraat



Foto nieuwbouw verzorgingstehuis Sint Petrus

2.1.3 Verkeersaspecten

Het onderhavige project zal verrijzen ten oosten van het centrum van Boekel. De kern bestaat van oorsprong uit een kruising van wegen. Ter hoogte van de locatie loopt de doorgaande weg richting Venhorst, deze heet ten zuiden van De Donk de Donkstraat. Deze weg sluit uiteindelijk aan op de N277.



In het centrum van de kern komt deze weg (hier de Rutger van Herpenstraat) uit op het centrale Sint Agathaplein. Hier komen ook de Kerkstraat (zowel vanuit het zuiden als het noorden) en de Kennedystraat samen. Deze wegen vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern. De overige wegen binnen de kern bestaan voornamelijk uit woonstraten.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitgangssituatie

Op de Peelrandbreuk mag niet worden gebouwd. Deze breuk heeft er derhalve toe geleid dat het onderhavige project duidelijk gescheiden is van de toekomstige uitbreidingswijk De Donk. Dit wordt versterkt doordat de groene scheg in de noord-oosthoek van het plangebied gehandhaafd blijft.

De beide wijken zijn binnen dezelfde wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'De Donk e.o.'.

Vanwege de separate ligging en individuele invulling zijn deze wijken als afzonderlijke elementen te beschouwen. Navolgend zal dan ook alleen het woningbouwproject 'Doe maar gewoon' worden besproken.

2.2.2 Het stedenbouwkundig plan

In zijn totaliteit voorziet het plan 'Doe maar gewoon' in de realisatie van 36 zorgwoningen. De woningen worden gegroepeerd rondom een middengebiet met een parkachtige invulling. In deze groene buitenruimte is een padenstelsel voor langzaamverkeer op een speelse wijze verweven met groen. De bomen in de noordoostkant van het plangebied blijven zoveel mogelijk gehandhaafd, waardoor er een groene afscherming blijft bestaan richting het buitengebied met volkstuinen in het noorden en de Peelrandbreuk met daarachter uitbreidingswijk De Donk in het oosten.

De bebouwing bestaat uit drie bebouwingseenheden in een haakvorm met een kubistische architectuur. Er is zorgvuldig aandacht besteed aan de inpassing van de raampartijen en terrassen in de gevels. De bebouwing wordt afgerond met een plat dak.

De bebouwingseenheid in het noordoosten bestaat uit één bouwlaag, in tegenstelling tot de andere twee eenheden die uit twee bouwlagen bestaan. Op deze wijze wordt er een soepele overgang van 'rood' naar 'groen' bewerkstelligd.



Gevelimpressie (bron: Bas Architectuur)

De zorgwoningen zijn zelfvoorzienend en bestaan ieder uit een entreehal, zitkamer, keuken, twee slaapkamers, berging, toilet en badkamer. Daarnaast heeft ieder woning een buitenruimte in de vorm van een terras.

Iedere bebouwingseenheid beschikt over een gezamenlijke ruimte in het groene middengebiet. De gezamenlijke ruimten voorzien in een keuken, berging, werkkas, toilet ruimte, eethoek en zithoek. Aansluitend op de organische invulling van het groene middengebiet hebben de drie gezamenlijke ruimten een afgeronde vorm. Doordat er aan de zijde van het middengebiet veel raampartijen zijn gesitueerd, wordt het groen als het ware de bebouwing binnen getrokken.

Ontsluiting en parkeren

Aan de westzijde komt de centrale ontsluitingsroute die aansluit op de Kloosterlaan, de weg bij het Verzorgingstehuis St. Petrus. Deze weg staat in directe verbinding met de Rutger van Herpenstraat.

Het parkeren wordt centraal georganiseerd op een parkeerterrein aan de zuidwestzijde van de locatie. Er komt hier ruimte voor 31 parkeerplaatsen. Ook worden er 12 extra parkeerplaatsen gerealiseerd bij de bestaande plaatsen langs de weg bij de nieuwbouw van het verzorgingstehuis St. Petrus. In totaal is ruimte voor 43 parkeerplaatsen. Er geldt een parkeernorm van 1,2 pp per wooneenheid voor zorgwoningen, wat inhoudt dat er 43 parkeerplaatsen nodig zijn. Er wordt dan ook voldoende ruimte geboden.



Impressie van de toekomstige inrichting (bron: S01, eindsituatie op 2 percelen, 11-06-2009, architect: Bas Architectuur)

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

3.1 Provinciaal beleid

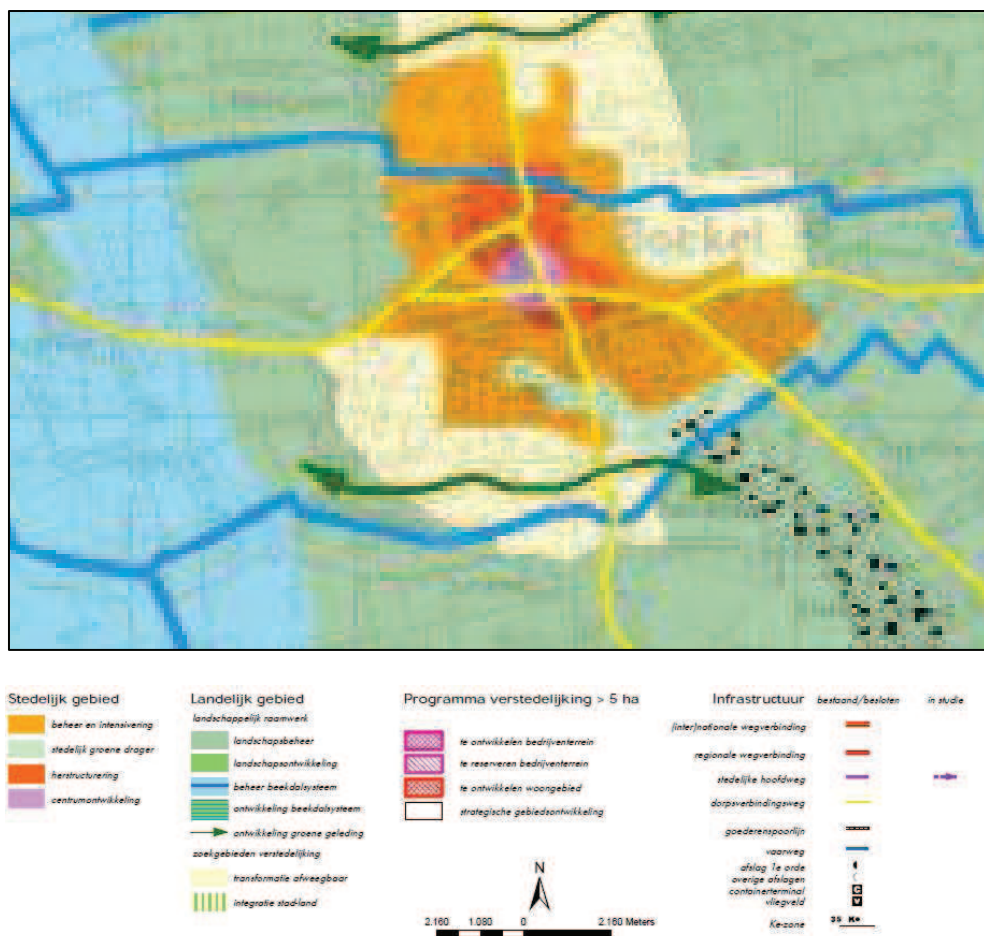
3.1.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualiseringen van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

3.1.2 Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Het beleid voor de stedelijke regio Uden-Veghel en de landelijke regio's Maashorst en Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel is uitgewerkt in één document: het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken. Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Boekel en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Gedeputeerde Staten hebben op 21 december 2004 het uitwerkingsplan vastgesteld.



Kaart Uitwerkingsplan 'Uden-Veghel en omstreken
(Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken, Provincie Noord-Brabant)

Verstedelijkingsbeleid

De voornaamste opgave van het uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld staat vast dat grote delen van de regio, zoals de beekdalen (Aa, Dommel, Leijgraaf), de bossen en natuurgebieden en waardevolle agrarische landschappen niet geschikt zijn voor verstedelijking. Bij elke bebouwde kom in het plangebied, zo'n 25 kernen, blijft echter in meer of mindere mate nog zoekruimte voor toekomstige verstedelijking over. Rekening houdend met de verkeersstructuur, de stedelijke structuur en bestaande plannen van de gemeenten zijn deze zoekgebieden voor verstedelijking in kaart gebracht.

Voor de kern Boekel is binnen het DRS ook zoekruimte voor verstedelijking gevonden. Deze zoekruimte (aanduiding 'transformatie afweegbaar') ligt ten noorden, zuiden en zuidoosten van de kern, waarbinnen ook (een groot deel van) het plangebied valt.

De aanduiding 'transformatie afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik in de vorm van wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik, afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hier wordt richting aan gegeven door vorm te geven aan de vijf leidende principes uit het Streekplan.

Rood-met-groen-koppeling

Het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken kent een nieuw soort compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen, zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones). Deze verplichting geldt ook voor voorliggend uitbreidingsplan.

De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat tenslotte om investeringen in groen in het buitengebied of kernrandzones. Een uitzondering hierop vormen grotere uitbreidingsplannen, omdat deze vaak in samenhang met het landschap ontwikkeld worden. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in het plan geïntegreerd zijn.

In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie.

De gemeente Boekel heeft een Groenfonds ingesteld waarin per m² uitgeefbare grond € 3,00 wordt gestort. De provincie heeft reeds ingestemd met deze constructie ten behoeve van de rood-met-groen-koppeling. Betreffende ontwikkeling heeft een oppervlakte van in totaal 5.994,00 m². De bijdrage aan het Groenfonds bedraagt daarmee € 17.982,00.

3.1.3 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2008

Het meest actuele beleid van de provincie Noord-Brabant op het gebied van wonen is vastgelegd in de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008. Uitgangspunt is dat het merendeel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stedelijke regio's. Voor de landelijke regio's wordt uitgegaan van 'bouwen voor migratiesaldo nul'. De provincie hecht veel waarde aan regionale afstemming van de gemeentelijke planningsopgaven en plancapaciteit.

Uit de prognose blijkt dat een bouwprogramma nodig is, waarbij het accent moet liggen op strategische nieuwbouw, doorstroming en het (verder) verhogen van de kwaliteit van het wonen. Het is hierbij van belang een goede balans te vinden tussen de behoefte aan kwantiteit en de behoefte aan kwaliteit. Het woningaanbod moet meer worden gericht op de vraag en de veranderende woonwensen. Speerpunten van beleid zijn zuinig ruimtegebruik en wonen met zorg en welzijn.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan 'De Donk e.o.'

Voor het onderhavige perceel vigeert aldus het bestemmingsplan 'De Donk e.o.', waarin de gronden zijn bestemd als 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan werd vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 januari 2008.

Het voorliggend plangebied aan de Rutger van Herpenstraat heeft in het vigerend bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid, maar is opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningontwikkeling. Het onderhavig plangebied betreft een klein deel van de gronden binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, omdat de gemeente Boekel voornemens is binnen de planperiode woningen te gaan ontwikkelen. Omdat echter de precieze stedenbouwkundig opzet nog niet bekend was, is gekozen met de wijzigingsbevoegdheid een bepaalde flexibiliteit te behouden. Al wel was bekend dat er maximaal 160 woningen en 12 zorgwoningen zouden komen. Verder is geregeld dat er geen hoogbouw mag komen en zijn de goot- en (nok)hoogte bepaald op respectievelijk maximaal 7 m en 10 m. Voor het overige zal het stedenbouwkundige plan ook moeten voldoen aan de bepalingen van de opgenomen bestemmingen Wonen, Verkeer, Groen en Water.

3.3 Het initiatief

Het initiatief past binnen het provinciaal ruimtelijk en woonbeleid. Het plangebied ligt tegen de kern van Boekel. Door compact tegen de bestaande kern aan te bouwen, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar zuinig gebruik van de ruimte.

Het project 'Doe maar gewoon' speelt in op de veranderende woonwensen van tegenwoordig en zal ruimte bieden aan woonruimte voor mensen die zelfstandig willen blijven wonen, maar waar zorg en ondersteuning wanneer nodig, beschikbaar is.

Het beoogde initiatief past niet binnen de uitwerkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit is omdat de behoefte aan zorgwoningen is toegenomen. Qua aantal is het plan dan ook niet meer in te passen in het vigerend beleid. Maar functioneel is de ontwikkeling wel in het bestemmingsplan voorzien en is ook wenselijk. De locatie is optimaal vanwege de directe nabijheid van het verzorgingstehuis St. Petrus. Er is in het ontwerp en de situering van de gebouwen rekening gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke kaders van de omgeving. De nieuwe bebouwing wordt maximaal 9 m hoog en blijft daarmee binnen de in het bestemmingsplan 'De Donk e.o.' genoemde maximale bouwhoogte van 10 m.

4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Bodem

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening om gevoelige bestemmingen zoals wonen, te plannen op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn. De Wet bodem bescherming (Wbb) geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt.

In het kader van het bestemmingsplan 'De Donk e.o.' is door Bijvelds Milieutechnisch Onderzoek is een drietal verkennende bodemonderzoeken verricht. De resultaten hiervan zijn in de volgende drie rapporten weergegeven:

- 1 van Boekel, Donkstraat Boekel, nr. 0206122, d.d. 31 december 2006
- 2 van de Boogaard Boekel, 0206121, d.d. 31 december 2006
- 3 Statenweg Boekel, 0206032, 17 april 2006.

De conclusies van de onderzoeken zijn als volgt:

Ad 1. Gelet op de resultaten van het onderzoek kan voor dit deelgebied een positief bodemadvies worden gegeven.

Ad 2. Gelet op de resultaten van het onderzoek kan voor dit deelgebied een positief bodemadvies worden gegeven.

Ad 3. In verband met de verhoogde concentraties cadmium en zink boven de interventiewaarde wordt voorgesteld een herbemonstering te laten plaatsvinden naar de aangetroffen verhoogde concentraties zware metalen. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen de resultaten van deze herbemonstering in deze toelichting worden opgenomen.

Conclusie

De geprojecteerde zorgwoningen liggen in geen van de onderzochte locaties. Er is destijds alleen onderzoek gedaan naar locaties waar gereede kans op eventuele bodemverontreiniging aanwezig is. Derhalve is te concluderen dat er geen belemmering is voor realisatie van het project vanwege het aspect bodem.

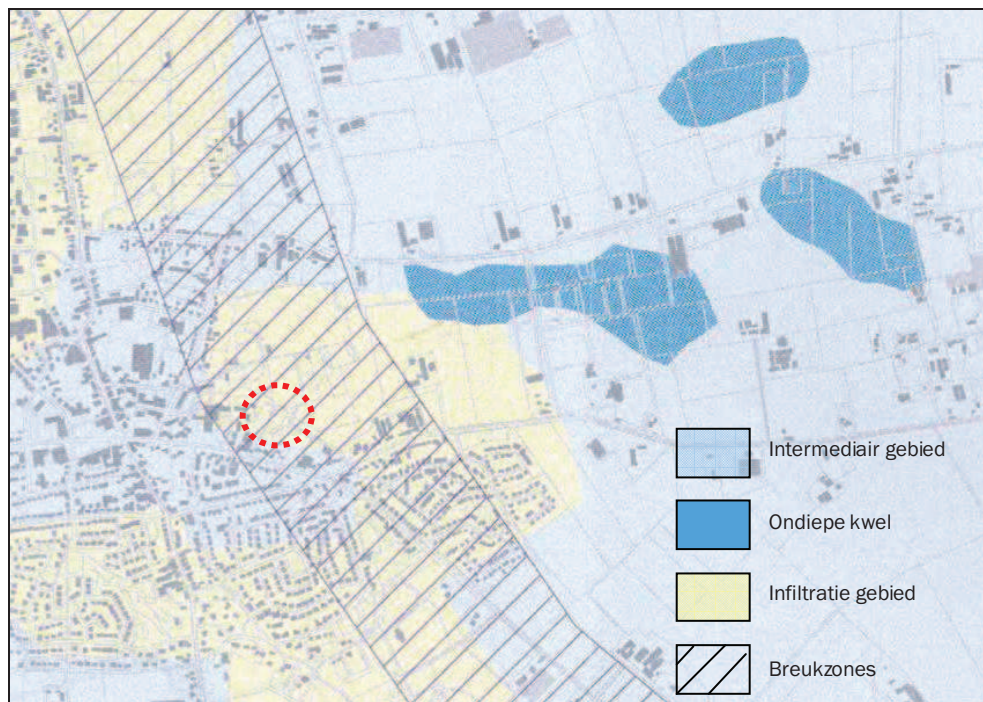
4.2 Water

Overleg met Waterschap Aa en Maas

In het kader van het bestemmingsplan 'De Donk e.o.' heeft in april 2005 overleg met het Waterschap Aa en Maas plaatsgevonden. Het waterschap is destijds gevraagd om in het kader van de watertoets randvoorwaarden en uitgangspunten in te brengen vanuit het aspect water voor de toekomstige woonwijk.

Het waterschap hanteert in het kader van de watertoets een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling aan de volgende uitgangspunten te geven:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.



Waterplan Boekel: Uitsnede uit Grondwatersysteem (het plangebied staat globaal aangegeven)

Naast de algemene uitgangspunten is het gebied van 'De Donk e.o.' specifiek bekeken. Hieruit zijn enkele gebiedsspecifieke aandachtspunten naar voren gekomen. Deze gebiedsspecifieke aandachtspunten hebben geen betrekking op het bestemmingsplan-gebied van onderhavig zorgwoningenproject 'Doe maar gewoon'.

Geohydrologisch onderzoek Fugro

Door Fugro is in mei 2005 een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek verricht. Binnen het gebied van 'De Donk e.o.' wordt een grote variatie in maaiveldhoogten aangetroffen. De westelijke grens deel ligt circa 2,5 a 3 m lager dan het oostelijke deel van het plangebied. Op de projectlocatie wordt over het algemeen zeer fijn tot zeer grof, zwak siltig, grindig zand aangetroffen. Ten westen van de Bernhardstraat ontbreekt de grindige bijmenging tot circa MV -3 a -4 m.

Op basis van de waargenomen grondwaterstanden (tussen 7 april en 25 mei 2005) en de ingemeten maaiveldhoogten wordt verwacht dat met name in het oostelijke deel van de toekomstige uitbreidingswijk de grondwaterstanden in de huidige situatie boven de minimale ontwateringsdiepte kunnen stijgen. In het westelijke deel (waar de zorgwoningen zijn geprojecteerd) zijn de grondwaterstanden voldoende laag.

Op de afbeelding op de vorige bladzijde is de verwachte ligging van een breukzone bepaald. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is in relatie tot wateroverlast, de inpassing en mogelijkheden van infiltratie-/bergingsvoorzieningen en oppervlaktewater sterk rekening te worden gehouden met aanwezigheid en de invloed van de breuk. In dit kader zijn geotechnische en waterhuishoudkundige randvoorwaarden opgesteld, waarvan voor het bestemmingsplan relevant:

Geotechnische randvoorwaarden

- In verband met voldoende lage grondwaterstanden is ophoging van het westelijke deel van het plangebied niet noodzakelijk.

Waterhuishoudkundige randvoorwaarden

- Om de specifieke eigenschappen van de breukzone te behouden wordt geadviseerd in de breukzone (en loodrecht erop) geen zware ontwateringsmiddelen als hoofdrijbanen (cunetten), ontwateringsmiddelen en watergangen aan te brengen.
- Vanwege het grote verhang in de breukzone wordt tevens het aanbrengen van infiltratie-/bergingsvoorzieningen in deze zone afgeraden.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor het westelijk deel van de uitbreidingswijk is rekening gehouden met de loop van de breuklijn.

Structuur rioolstelsel

Het vrijkomend afvalwater uit het plangebied zal middels een vuilwaterriolering afgevoerd worden naar de bestaande riolering aan de Rutger van Herpenstraat. De riolering aan de Rutger van Herpenstraat maakt deel uit van het rioleringsgebied Boekel kern. De afwatering van het extra water vanwege het zorgwoningenproject vormt geen problemen.

Conclusie voor plangebied

In het plan voor de zorgwoningen 'Doe maar gewoon' is rekening gehouden met de eisen die vanuit de waterhuishouding gesteld worden. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de ligging van de Peelrandbreuk en de consequenties hiervan. Er worden geen zware ontwateringsmiddelen aangebracht. Ter plekke zal een buis worden gerealiseerd op hemelwater gescheiden af te voeren, zodat op moment dat de gemeente een gescheiden afvoerstelsel realiseert hierop kan worden aangetakt.

4.3 Geluid

In voorliggend plan wordt de bouw van 36 zorgwoningen mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Donkstraat en de Rutger van Herpenstraat.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de eerder genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren zorgwoningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Donkstraat en de Rutger van Herpenstraat alle te projecteren woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee zijn er geen akoestische belemmeringen voor realisatie van de zorgwoningen.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

De Wet luchtkwaliteit voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip 'niet in betekende mate' is in de algemene maatregel van bestuur (Amvb) 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) uitgewerkt en ook voor de ruimtelijke ordening hanteerbaar gemaakt. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Woningbouwlocaties, ontsloten door één weg, bestaande uit niet meer dan 1.500 woningen worden aangemerkt als zijnde 'niet in betekende mate'.

Conclusie

Het aantal van 36 zorgwoningen valt ruim onder de 1.500 woningen en is daarom aan te merken als zijnde 'niet in betekende mate'. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het project.

4.5 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

In het licht van actuele wet- en regelgeving voor natuur, met name de Flora- en faunawet, is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en veldverkenning (mei 2008).

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
- provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst, zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, deel 2 (mei 2002);
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

Doel

In ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

4.5.1 Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

Het is gelegen aan de rand van de kom van Boekel. Het gebied ten oosten van de locatie bestaat uit een afwisseling van agrarische gronden en kleine bosjes. Ten noorden van het plangebied liggen twee bosgebiedjes met tussenliggende moestuinen. Naast deze bosjes zijn ook andere landschapselementen aanwezig in de vorm van de Burgtse Loop en wegbepantingen langs de omliggende doorgaande wegen.

Het plangebied bestaat uit een achterliggend perceel. Het is grotendeels begroeid met opgaande beplanting. De buitenste rand van het perceel is een hogere wal en volledig begroeid met opgaande beplanting zoals Paardekastanje, Linde, Esdoorn en een ondergroei van onder meer Vlier, Meidoorn en Vingerhoedskruid.



Het binnenterrein is een verruigd grasveld met een drooggevalen vijver en enkele opgaande bomen, waaronder Amerikaanse Eik, Treurwilg en Esdoorn. Verspreid op het terrein liggen enkele hopen hout, tuinafval en omgevallen bomen.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de bouw van 36 zorgwoningen. Ten behoeve hiervan zal een groot deel van de bestaande beplanting moeten wijken.

Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied.

Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

Een eerste globale beschouwing van het Natuurloket laat zien dat in en rond de bebouwde kom van Boekel in zeer beperkte mate onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Er zijn dan ook geen beschermde soorten uit de omgeving bekend. Uit provinciale karteergegevens met betrekking tot planten en vogels blijkt dat geen waarnemingen uit het plangebied bekend zijn. Uit een beschouwing van landelijke verspreidingsgegevens in de vorm van atlassen blijkt dat uit de ruimere omgeving allereerst een groot aantal zeer algemene beschermde soorten bekend is. Daarnaast komen in de omgeving soorten voor als Eekhoorn, Gewone en Ruijge Dwergvleermuis, Laatvlieger, Alpenwatersalamander en levendbarende hagedis die qua leefgebied sterk afhankelijk zijn van landschapsstructuren zoals natuurgebieden, opgaande beplantingen en landschapselementen zoals poelen.

Bij het veldbezoek zijn waarnemingen gedaan van Zanglijster, Merel, Ringmus, Houtduif, Eekhoorn en een verlaten konijnenburcht. Op het terrein staan enkele dode bomen waarop klosporen van Spechten te zien waren. Vlak buiten het plangebied staat een onbewoonde valkenkast. Uit mondelinge mededeling van enkele moestuinbezitters komt naar voren dat in het naastgelegen bos onder meer Sperwer, Grote en Kleine Bonte Specht, Eekhoorn en Boomklever zitten.

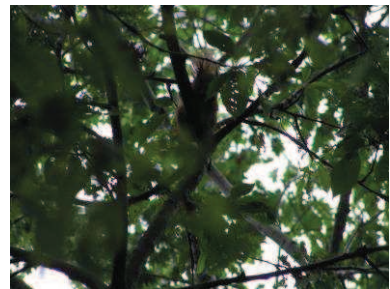


Foto: eekhoorn in boom

Van de beschermde soorten zijn vooral de genoemde vleermuizen, de eekhoorn en vogels in het plangebied te verwachten of aangetroffen, waarbij met name de aanwezige groenstructuur van belang is.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er zijn een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. In de omgeving zijn enkele van deze soorten mogelijk aanwezig; Sperwer, Grote Bonte Specht, Kleine Bonte Specht en Zwarte Kraai. Het plangebied kan van belang zijn als foerageergebied van deze soorten en mogelijk broedgebied van de Zwarte Kraai. Als deze vogelsoorten of hun broedplaatsen worden aangetast door het initiatief, dient mogelijk ontheffing te worden aangevraagd, die echter aan zeer strenge eisen dient te voldoen (zware toets). Concreet moet op dat moment aangetoond worden dat er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en dat alternatieven ontbreken.

Eekhoorn

Een eekhoorn maakt jaarlijks een nest voor het groot brengen van de jongen en aan het eind van de herfst wordt een vijftal winternesten gebouwd om de winter in door te brengen. Elk jaar worden de nesten op een andere plek gebouwd. Alleen in de periode dat het nest gebruikt wordt voor de verzorging van de jongen is dat nest beschermd, de winternesten zijn alleen beschermd in de periode dat ze gebruikt worden voor de overwintering, omdat er elk jaar nieuwe nesten worden gemaakt. In het plangebied zijn bij het veldbezoek geen nesten van een eekhoorn aangetroffen.

Het plangebied is daarnaast geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over (met name het noordelijke bosgebied), waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

Met de eekhoorns in het gebied kan dan ook relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn.

Vleermuizen

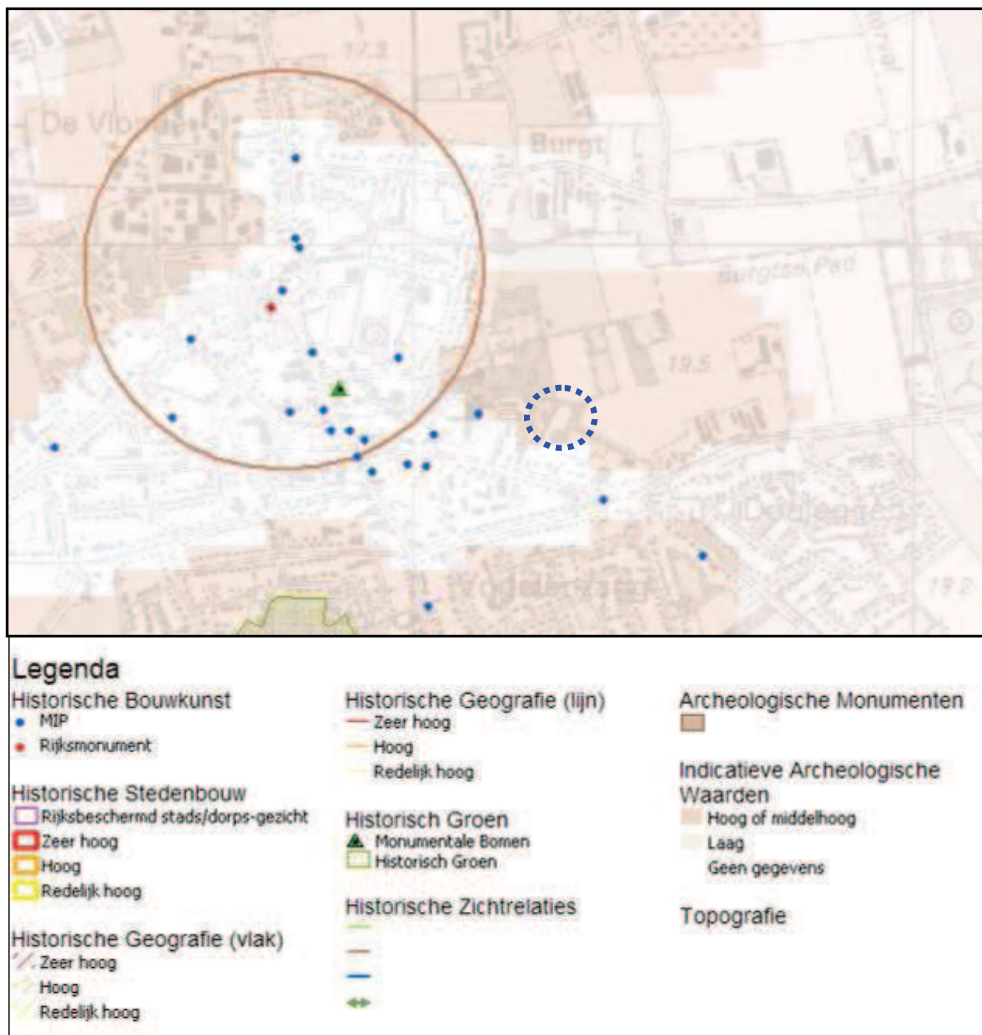
Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en Faunawet. Op basis van het literatuuronderzoek en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het plangebied zeer geschikt is voor vleermuizen. De bomen bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen en het gebied zelf is zeer geschikt als foerageergebied (jachtgebied). De aanwezigheid van vleermuizen en het belang van het foerageergebied kan zonder concreet veldbezoek niet worden bepaald.

4.5.2 Conclusie

Om te bepalen of de ruimtelijke ingreep consequenties voor de beschermde soorten heeft dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vogels en vleermuizen. Uit de resultaten van deze onderzoeken blijkt of er al dan niet ontheffing aangevraagd dient te worden.

4.6 Archeologie

De plaats Boekel ligt aan de westkant van de Peelhorst. In dit gebied ligt een betrekkelijk dunne laag dekzand op pleistoceen rivierzand, de middelhoge dekzandgronden. Vanwege de gunstige waterhuishouding werden dergelijke gronden het eerst door de landbouw in gebruik genomen.



Uitsnede uit Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (2005)

Boekel ligt op een combinatie van geomorfologische eenheden, namelijk een dekzandrug en plateauachtige horsten waarop esdekken te vinden zijn. Juist in gebieden waar deze esdekken liggen, is het belangrijk zorgvuldig met de archeologische belangen om te gaan.

In de afbeelding hierboven is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant te zien. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is een hoge archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Hiervoor is in het kader

van het bestemmingsplan 'De Donk e.o.' een archeologisch onderzoek verricht. Op grond van de verstoring van een groot deel van de bodem, de afwezigheid van een echt esdek en het gebrek aan archeologische indicatoren, wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen voor het onderzoeksgebied. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van de zorgwoningen vanuit archeologisch oogpunt geen belemmering aanwezig is.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen en buisleidingen.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan.

Met behulp van de risicokaart voor Noord-Brabant is indicatief nagegaan of er sprake is van risicovolle activiteiten. Het blijkt dat er in de omgeving van het initiatief geen risicovolle activiteiten voorkomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'. De nabij het initiatief gelegen verkeersroutes komen niet voor in de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en/of het groepsrisico (GR).

Leidingen

Hierbij gaat het om buisleidingen voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen, waarvoor veiligheids- en toetsingsafstanden zijn vastgelegd in diverse circulaires. Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen van de genoemde leidingen aanwezig.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

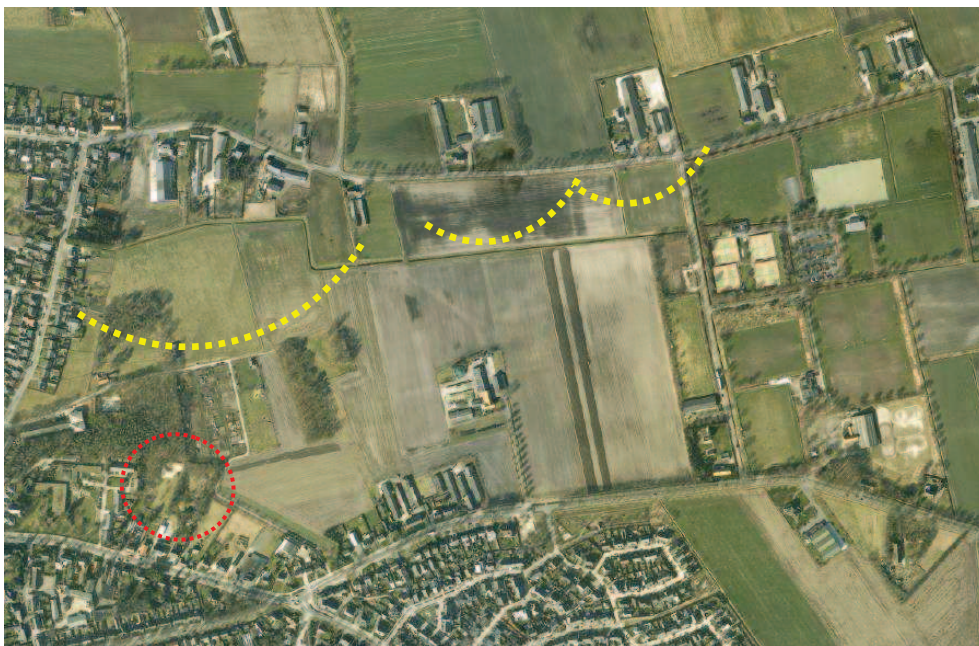
4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Rondom de rundveehouderijen en intensieve veehouderijen liggen stankcirkels waarbinnen geen woningbouwactiviteiten mogen worden ontplooid. De omvang van de stankcirkel wordt naast de schaalgrootte van het bedrijf bepaald door de zogenaamde omgevingscategorie waarin het bedrijf zich bevindt. Het aantal en het soort stankgevoelige objecten rondom een bedrijf bepaalt, mede met het aantal te houden dieren op die bedrijven, de grootte van de stankcirkels. Voor woningbouw wordt de hoogste omgevingscategorie gehanteerd.

Uit het kaartbeeld op de volgende bladzijde blijken rond het plangebied enkele bedrijven met een stankcirkel aanwezig te zijn. De bestemmingsplanlocatie ligt niet in een van de stankcirkels van deze bedrijven. Het aspect vormt dan ook geen belemmering voor realisatie van het zorgwoningenproject.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.



Stankcirkels (bij benadering) agrarische bedrijven (plangebied is met rood aangegeven)

5 Plansystematiek en bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op hoe het hierboven beschreven beleid en de uitgangspunten van dit bestemmingsplan zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke bestemmingen. Ook wordt in dit hoofdstuk de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan aangegeven.

5.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van zorgwoningen. Het bestemmingsplan is opgezet als een gedetailleerd eindplan. Dit omdat de toekomstige inrichting en functie al is bepaald en dus het bestemmingsplan dit kan vastleggen.

Bij het opstellen van de bestemmingen en de regels zijn een zo eenvoudig en overzichtelijk mogelijke indeling en redactie nagestreefd. Voorts is het aantal regels van een bestemming beperkt en zijn deze regels, waar mogelijk, ruim geformuleerd. De inhoud en de methodiek zijn volgens 'De Standaard vergelijkbare bestemmingplannen' (SVBP 2008), de landelijke standaard voor het digitaal uitwisselbare en raadpleegbare plan.

De regels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, waarin onder meer de begrippen, dat wil zeggen wat in dit hoofdstuk onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Daarnaast zijn de meetregels opgenomen, waarin de wijze van meten die in dit plan worden gehanteerd zijn aangegeven.
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, waarin de op de kaart aan de gronden gegeven bestemmingen zijn verklaard, is bepaald waarvoor deze mogen worden gebruikt, wat hierop mag worden gebouwd en in welke vorm.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, zoals de algemene gebruiksregels en de ontheffingsregels die gelden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs-, en slotregel.

Naast de bestemmingsplanregeling gelden nog (vele) andere wettelijke regelingen voor het plangebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan blijft staan en van toepassing is. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Een en ander betekent in de praktijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bezien dient te worden in hoeverre er ruimtelijk relevante wetgeving is, die van invloed kan zijn op de inrichting van het bestemmingsplan. Het kan daarbij zo zijn dat een bepaalde handeling, hoewel het bestemmingsplan deze handeling toelaat, op grond van deze wetgeving niet toelaatbaar is of dat voor die handeling eerst nog een ontheffing noodzakelijk is.

5.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen. Hieronder zijn de bestemmingen beschreven.

Verkeer

De ontsluiting en het parkeerterrein dienen binnen de bestemming 'Verkeer' te worden gerealiseerd. Ook straatverlichting en ander straatmeubilair is binnen de bestemming mogelijk.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is een ruim opgestelde regeling waarbinnen de zorgwoningen vallen maar ook de gemeenschappelijke ruimtes, de tuinen en paden en eventuele nutsvoorzieningen. De situering van de bebouwing is vrij gelaten. Een maximaal bebouwingspercentage is opgenomen van 80%. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Voor de locatie waar de fietsenberging en de opslagruimte dienen te komen is een lagere bouwhoogte toegestaan.

6 Financiële haalbaarheid

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Boekel geen negatieve financiële gevolgen hebben. Alle kosten, gericht op de realisering van onderhavig bouwplan, komen geheel voor rekening van aanvrager.

7 Procedures

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Voor het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan toegezonden aan de gebruikelijke overleginstanties. Van twee instanties, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas, is een reactie ontvangen. Deze zijn als bijlage bijgevoegd.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op basis van de gemeentelijke inspraaknota gedurende 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de inspraak. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

7.3 Vaststelling

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerpbestemmingsplan '36 Zorgwoningen Rutger van Herpenstaat', de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd in de periode van 24 december 2009 tot en met 4 februari 2010. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Er zijn geen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. Het bestemmingsplan '36 Zorgwoningen Rutger van Herpenstaat' is op 20 mei 2010 ongewijzigd vastgesteld.