

Wijzigingsplan

Lage Schoense 3^e fase, Goudsbloem

Gemeente Boekel



Wijzigingsplan

Lage Schoense 3^e fase, Goudsbloem

Gemeente Boekel

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

Schaal 1:500

Datum:

Mei 2011

Vastgesteld:

3 mei 2011

Projectnummer:

TOE02-BOE00160-01a

VOO02-BOE00160-01a

TEK02-BOE00160-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.07550000LS3Goudsbloem-

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

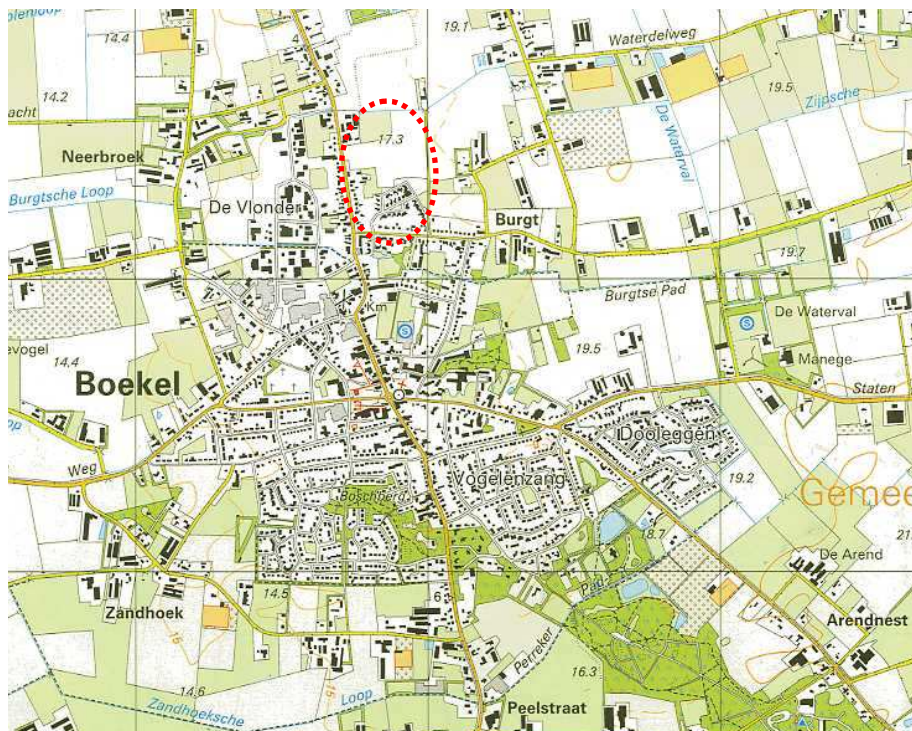
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Plangebied	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid	3
2.2	Stedenbouwkundig plan Lage Schoense 3 ^e fase	3
2.3	Plan voor de woning	6
2.4	Vertaling naar wijzigingsplan	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.4	Conclusie	9
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	13
4.6	Kabels en leidingen	13
4.7	Water	14
4.8	Flora en fauna	14
4.9	Archeologie	15
5	Haalbaarheid	17
5.1	Financieel	17
5.2	Maatschappelijk	17
6	Bronnen	19
6.1	Boeken en rapporten	19
6.2	Websites	19



Ligging Lage Schoense binnen Boekel (Bron: Topografische Dienst, 2004)



Ligging Lage Schoense fase 1, 2 en 3 met aanduiding van het plangebied wijzigingsplan (bron: gemeente Boekel, 2006)

1 Inleiding

In het noorden van de kern Boekel ligt de uitbreidingswijk Lage Schoense. De wijk wordt uiteindelijk in drie fases gerealiseerd. De eerste fase is inmiddels afgerond en de tweede fase wordt momenteel gebouwd. Voor de derde fase is reeds in 2006 een bestemmingsplan vastgesteld onder de naam 'Lage Schoense, fase 3'. Omdat er destijds nog onduidelijkheden waren betreffende de gronden van voorliggend plan, is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Inmiddels is er meer duidelijkheid en kan er voor dit deel van Lage Schoense 3^e fase een wijzigingsplan opgesteld worden. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van één vrijstaande woning.

Voorliggend wijzigingsplan biedt het juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling.

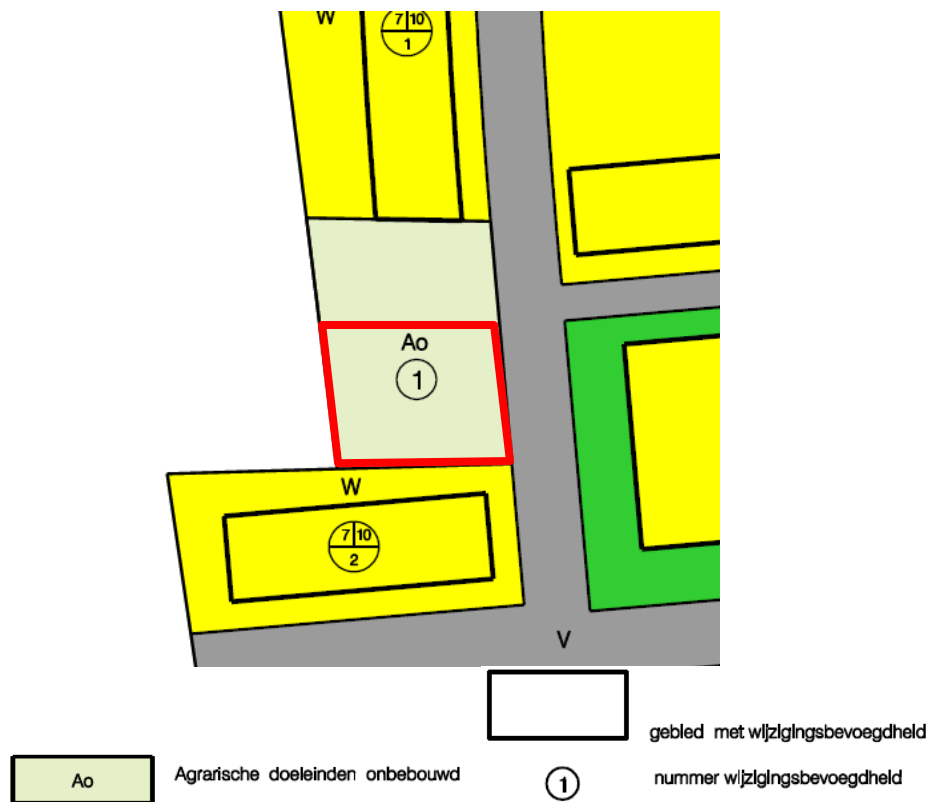
1.1 Plangebied

Het gebied Lage Schoense is gesitueerd aan de oostzijde van de noord-zuidas Molenstraat/Julianastraat/Kerkstraat/Bergstraat in Boekel en vormt een overgang van het bebouwde gebied naar het open landschap. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de achterkanten van de percelen aan de Molenstraat/Julianastraat en aan de overige zijden door Lage Schoense 3^e fase. Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven binnen Boekel en binnen Lage Schoense.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

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

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden, onbebouwd' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden' ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 3 woningen. Door middel van voorliggend plan wordt van een deel van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt, zoals te zien is in bijgaande afbeelding. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van één vrijstaande woning.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied (bron: gemeente Boekel, 2006)

1.3 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan voor Lage Schoense 3^e fase dat Croonen Adviseurs in opdracht van de gemeente Boekel heeft ontwikkeld, dient als basis. Allereerst wordt ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden, volgend uit de wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan. Daarna volgt een beschrijving van het stedenbouwkundig plan voor Lage Schoense 3^e fase, gevolgd door een uitleg hoe het stedenbouwkundig plan vertaald is naar het wijzigingsplan.

2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In het vigerend bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gebied met wijzigingsbevoegdheid mag gewijzigd worden naar de bestemming 'Woondoeleinden', ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 3 vrijstaande woningen. De woningbouw mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken. Er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen en de woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voorliggend wijzigingsplan betreft de bouw van één vrijstaande woning en bevat een deel van het gebied van voorgenomde wijzigingsbevoegdheid.

In het plan is voldaan aan de bovengenoemde uitgangspunten. Hierna, in de volgende hoofdstukken, is dit nader toegelicht.

2.2 Stedenbouwkundig plan Lage Schoense 3^e fase

Het hoofdprincipe voor het ontwerp van het totale plan voor Lage Schoense wordt gevormd door de ligging in de overgangszone tussen de kom en het buitengebied. De overgang vormt een belangrijk uitgangspunt wat verder wordt uitgewerkt en versterkt in het ontwerp. Bij het creëren van een goede overgang naar het buitengebied spelen met name de randen een essentiële rol. Hierna wordt een beschrijving gegeven van het stedenbouwkundig plan voor de 3^e fase van Lage Schoense.

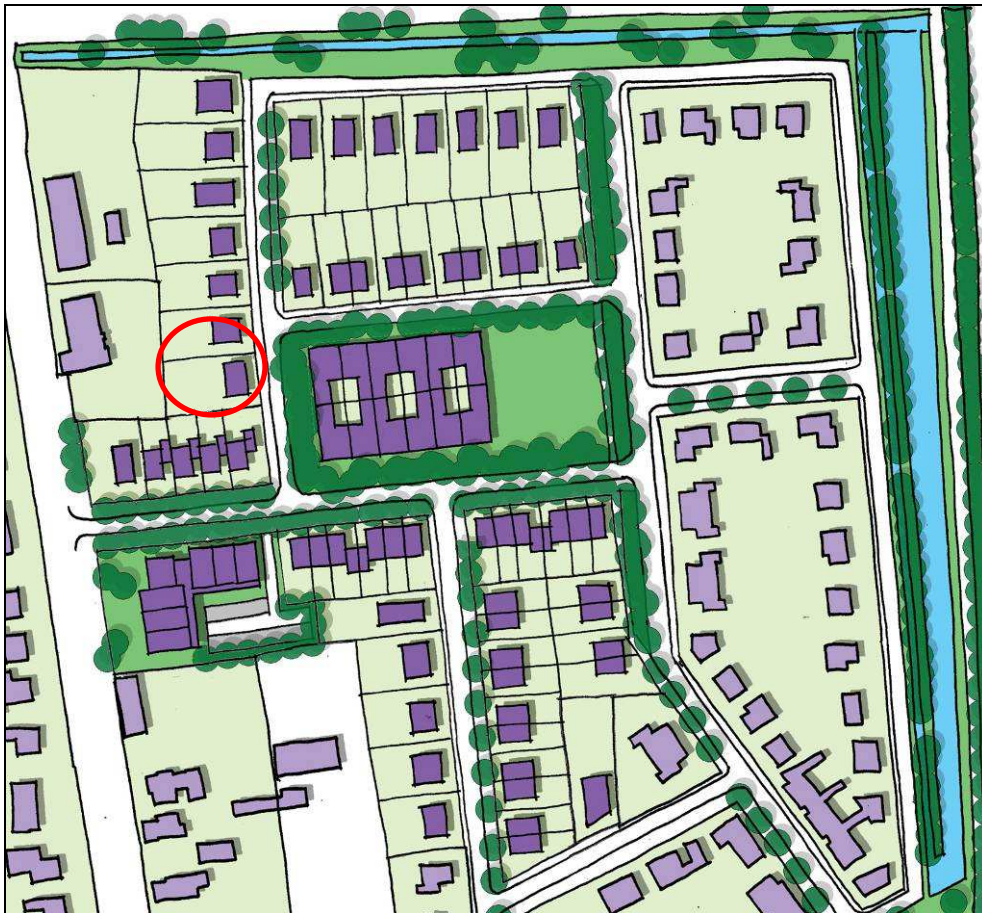
2.2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van de 3^e fase is een aantal ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. De structuur van de 3^e fase borduurt voort op de opbouw van de 2^e fase.

- aftakking van de centrale ontsluitingsroute door Lage Schoense, 2^e fase doortrekken naar de Molenstraat/Julianastraat;
- één centrale ontsluitingsroute, de overige wegen door het gebied sluiten hierop aan maar zijn lager in hiërarchie;
- grote groenplek in het centrum van de ontwikkeling met bijzonder woningtype;

- de groenstrook die de afscherming tussen de 2^e fase en het buitengebied van Boekel vormt, wordt doorgetrokken langs de noordelijke grens van de derde fase;
- de entree van de uitbreidingswijk aan de Julianastraat zal worden gemarkeerd door een bebouwingsaccent.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot een stedenbouwkundige schets. In de volgende paragrafen wordt hier dieper op ingegaan.



Stedenbouwkundige schets Lage Schoense 3e fase met aanduiding van het plangebied

(Bron: Croonen Adviseurs, 2006)

2.2.2 Verkeersstructuur

Door Lage Schoense 3^e fase komt een centrale ontsluitingsroute te lopen die aantakt op de centrale weg door het oostelijk deel van Lage Schoense. Van belang is de aanvullende werking die de verschillende aspecten verkeer, groen en bebouwing op elkaar hebben met het oog op een samenhangend woongebied. Door het fijnmazige karakter van het wegennet en het verblijfskarakter ervan zijn er weinig specifieke langzaamverkeersroutes nodig.

2.2.3 Groenstructuur

Net als het zuidelijk en oostelijk deel van Lage Schoense (fase 1 en 2), krijgt ook de 3^e fase van de uitbreidingswijk een groene uitstraling. De wegen worden begeleid door bomen en nagenoeg alle woningen krijgen een voortuin waardoor het groene en dorpse karakter nog eens versterkt wordt. Centraal in het gebied is een open groenplek gepland.

2.2.4 Bebouwing

Lage Schoense 3^e fase is op te delen in een aantal deelgebieden. De deelgebieden zijn van elkaar te onderscheiden door een verschil in woningdichtheid en bebouwingstype. Langs de centrale ontsluitingsweg zal de bebouwing voor het grootste gedeelte aaneengesloten zijn en bestaan uit geschakelde woningen en rijwoningen. Grenzend aan de groene open plek komt een aantal patiowoningen. Deze woningen vormen een verbijzondering in zowel de stedenbouwkundige als architectonische context en markeren hiermee het centrum van Lage Schoense en de hier aan te leggen groenplek. In aansluiting op het voorgestelde beeld van de 2^e fase van de uitbreidingswijk is voor het noordelijk en noordwestelijk gedeelte van Lage Schoense 3^e fase een landschappelijke zone voorgesteld. Door langskappen en ruime kavels na te streven wordt een landelijke sfeer gecreëerd. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is gelegen in deze zone.

De bebouwing in het grootste gedeelte van het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwingstypologie in Boekel. Er is hier ruimte voor vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten bebouwing in overwegend twee lagen met kap. De beoogde vrijstaande woning van voorliggend wijzigingsplan is voorzien in twee lagen met kap.

2.2.5 Inrichting openbaar gebied

Er wordt naar gestreefd om de hoeveelheid verharding in de woonstraten tot een minimum te beperken. Omdat de gewone woonstraten niet zozeer een doorstromingsfunctie hebben, maar met name een verblijfsfunctie, is er geen reden voor een breed profiel. Daarnaast wordt zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd zodat er slecht 0,5 parkeerplaats per woning in het openbare gebied dient te worden gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een minimumprofiel van circa 10 meter met een rijbaan/verblijfsgebied van circa 5 meter met aan één zijde een parkeerstrook. Het groen wordt gevormd door bomen in de parkeerstroken.

Door de samenhang van het groen in de openbare ruimte en de voortuinen vullen deze straten elkaar aan in het groene straatbeeld. Alle parkeerbehoefte wordt opgelost binnen het gebied Lage Schoense 3^e fase, zowel op de percelen zelf als in het openbaar gebied.

2.3 Plan voor de woning

Het plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning van twee lagen met kap.

2.4 Vertaling naar wijzigingsplan

Er wordt aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' en de bestemming 'Woondoeleinden' hierin. De plansystematiek is gelijk aan die van het moederplan. Er mag 1 vrijstaande woning komen. De maximale goot- en nokhoogte is vastgelegd op 7, respectievelijk 10 meter.

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

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Deze beleidsmatige afweging heeft ook al plaatsgevonden in het moederplan, bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase', maar wordt volledigheidshalve hier toch vermeld.

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de wijziging van de bestemming relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling in het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2008) wordt aangegeven dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. Voorliggende ontwikkeling maakt deel uit van een geclusterde uitbreiding aan de rand van het bebouwde gebied van de kern Boekel en sluit derhalve aan bij het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

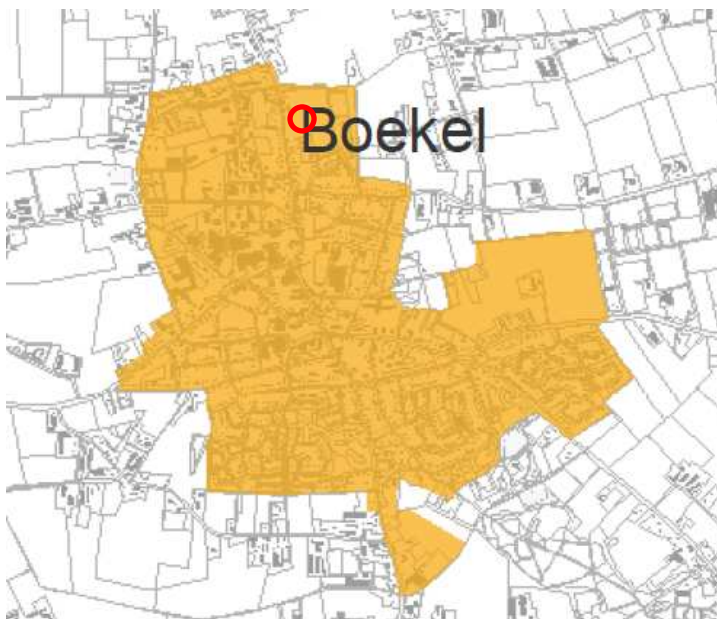
Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 heeft ter inzage gelegen. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 maart 2011.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, en is daarmee niet in strijd met de Verordening Ruimte.



Kaartbeeld Verordening Ruimte: bestaand stedelijk gebied Boekel met aanduiding van het plangebied (bron: Provincie Noord-Brabant, 2011)

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau past de voorgenomen ontwikkeling in het vigerende beleid. In december 2010 heeft de gemeente de Woonvisie 2010 - 2020 'Belangen in balans' vastgesteld. Hierin is als belangrijkste uitgangspunt gesteld dat de gemeente het toevoegen van ongeveer 400 woningen in de planning heeft staan. Hierbij geldt een harde ondergrens van 300 woningen voor het opvangen van vergrijzing en gezinsverdunding van de 'eigen' bevolking. Lage Schoense is één van de locaties waar de toevoeging van woningen in dit kader is voorzien.

3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging voldoet aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In het kader van het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' zijn reeds de verschillende onderzoeken verricht. Volledigheidshalve volgt in de navolgende paragrafen nogmaals een korte verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.1 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' is door Milieutechnisch onderzoeksbureau Bijvelds in mei 2005 onderzoek verricht naar de milieukundige kwaliteit van de bodem. Uit de analyseresultaten blijkt dat voor de verhoogde concentraties zink van peilbuis 3, nader onderzoek dient plaats te vinden.

Dit nader onderzoek heeft plaatsgevonden in juni 2005. Uit de analyseresultaten van de herbemonstering blijkt dat zink een verhoogde concentratie heeft ten opzichte van de streefwaarde. Uit het geheel aan onderzoeken blijkt dat de verhoogde zinkconcentraties worden veroorzaakt door een natuurlijke beïnvloeding. Voor het overige is de huidige situatie aanvaardbaar en levert geen belemmering op voor de voorgenomen bouwplannen.

Het uitgevoerde bodemonderzoek is meer dan 5 jaar oud. Daarom zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een nieuw bodemonderzoek worden bijgevoegd.

4.2 Geluid

In voorliggend wijzigingsplan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt. De woning is gelegen in de onderzoekszone (200 m) van de Julianastraat. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen daarop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor genoemde weg zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

In het kader van het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Croonen Adviseurs (d.d. juli 2005), met als doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen 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. Bij de berekening is rekening met de toekomstige verharding met dubbellaags zoab van de Julianastraat. De nieuwe verharding zal aangelegd worden voor de oplevering van de woningen in Lage Schoense, 3^e fase.

Vanwege de Julianastraat voldoen alle toekomstige woningen in Lage Schoense 3^e fase aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB.

Vanwege gewijzigde wetgeving ligt de voorkeursgrenswaarde tegenwoordig op 48 dB. De beoogde woning voor voorliggend wijzigingsplan ligt ter plaatse van waarneempunt 4 in het uigevoerde akoestisch onderzoek. Hiervoor zijn de volgende waarden berekend in het onderzoek: voor de eerste woonlaag 36 dB, voor de tweede woonlaag 38 dB en voor de derde bouwlaag 39 dB. Hiermee voldoet de woning ook aan de voorkeursgrenswaarde conform de huidige wetgeving en zijn er geen belemmeringen op het gebied van geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een wijzigingsplan of het verlenen van ontheffing, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisering van 1 woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Tevens is in het kader van het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' is een berekening luchtkwaliteit uitgevoerd voor Lage Schoense 3^e fase. Uit deze berekening wordt geconcludeerd dat ruim voldaan wordt aan de grenswaarden.

4.4 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 (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). 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.

Aan de Julianastraat is een verkooppunt voor motorbrandstoffen aanwezig waar voorheen ook lpg werd verkocht. De lpg verkoop is inmiddels getaakt. Zodoende vormt het verkooppunt voor motorbrandstoffen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het initiatief verder niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Rondom deze bedrijven liggen geurcontouren waarbinnen geen woningbouwactiviteiten mogen worden ontplooid.

In het kader van het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' heeft een toetsing plaatsgevonden met betrekking tot de geurcontouren. De toetsing heeft plaatsgevonden op twee niveaus: via individuele beoordeling van geurcontouren en via een berekening van het cumulatieve effect. Uit de resultaten van de toetsing blijkt dat het plangebied niet valt binnen de geurcontour van één of meerdere agrarische bedrijven. Ook het cumulatieve effect vormt geen belemmering. Voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Water

In het kader van het bestemmingsplan voor de Lage Schoense fase 2 is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan heeft ook betrekking op Lage Schoense fase 3. In het waterhuishoudkundig plan worden twee alternatieven voor buffering van water aangegeven. Als voorkeursmodel is een percolatievoorziening in het centrale groengebied in het plangebied gecreëerd. Dit is zowel de buffer voor de tweede als de derde fase van Lage Schoense.

Overleg met het Waterschap heeft in het kader van de tweede fase van Lage Schoense reeds plaatsgevonden.

4.8 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen en dergelijke is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name met de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) 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 of de directe omgeving 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 dwergvleermuis en kleine modderkruiper die qua leefgebied sterk afhankelijk zijn van landschapsstructuren zoals opgaande beplantingen of waterlopen.

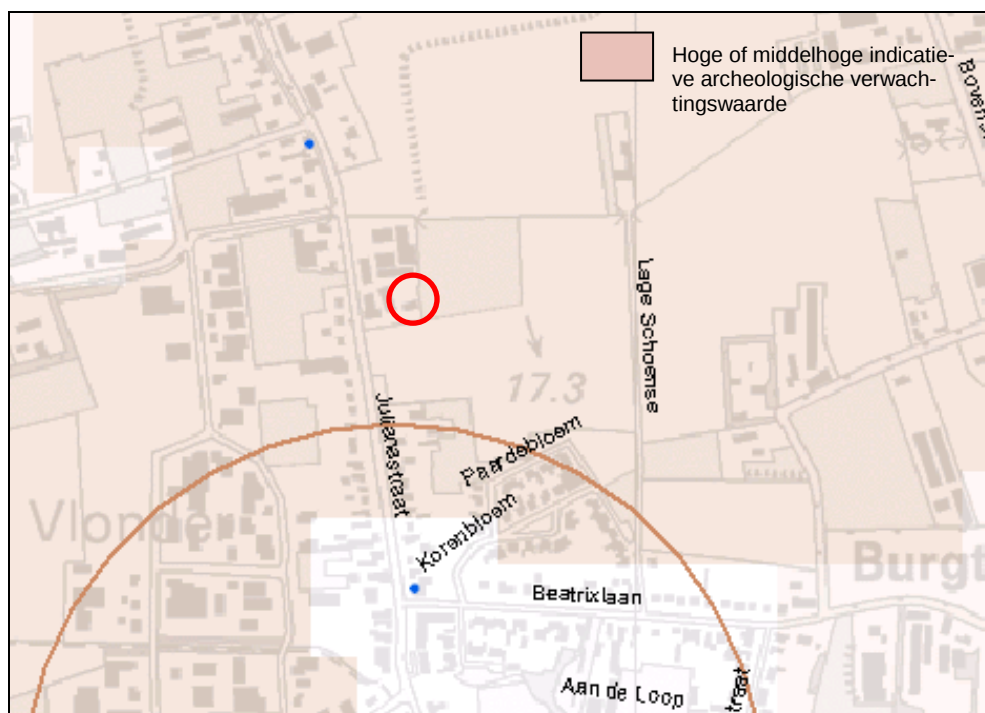
Het plangebied voor Lage Schoense 3^e fase is in juni 2005 bezocht en beoordeeld op de mogelijke geschiktheid voor beschermde soorten. Het plangebied bestaat geheel uit agrarische percelen zonder belangwekkende landschapselementen zoals beplantingen e.d. Tevens staat er geen bebouwing ter plaatse van het plangebied. Enkele waterlopen en boombeplantingen aan de randen van het gebied blijven gehandhaafd.

Op basis van de ligging en het karakter van het plangebied kan worden aangenomen dat het een beperkte betekenis heeft voor flora en fauna. Belangwekkende beschermde soorten, die een belemmering voor het bestemmingsplan kunnen vormen, zijn niet te verwachten. Daarnaast is ook geen sprake van ruimtelijke ingrepen die een wezenlijke bedreiging voor flora en fauna kunnen vormen. Derhalve zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voor het wijzigingsplan te verwachten.

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

In de bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant te zien. Voor het plangebied van dit wijzigingsplan is een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Hiervoor is onder andere in het kader van het bestemmingsplan 'Lage Schoense, 3^e fase' een archeologisch onderzoek verricht (d.d. januari 2000, voor Lage Schoense fase 2 en 3). Hierna worden de conclusies van het onderzoek beschreven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met aanduiding van het plangebied (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart, 2010)

De oppervlaktekartering en het karterend booronderzoek in het plangebied hebben geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten onder het esdek. De archeologische verwachting voor het plangebied is laag. Als landbouwgrond kan het plangebied als zeer marginaal worden beschouwd. De hoge grindigheid, lage lemigheid en grove zandigheid van de Pleistocene ondergrond zijn geen gunstige omstandigheden voor het bedrijven van akkerbouw. Voor de locatiekeuze van nederzettingen en akkerarealen heeft in het verleden een voorkeur bestaan voor de relatief hooggelegen dekzandruggen (Roymans, 1999). Alleen het noordoostelijk deel van het plangebied zou hiervoor in aanmerking komen, maar ook hier zijn geen archeologische vondsten aangetroffen.'

'Op basis van het aangetroffen aardewerk en puin (in en op het esdek) en de aanwezigheid van een gebroken podzol kan worden geconcludeerd dat het plangebied pas na 1500 ontgonnen is. Sporen van oudere ontginningen kunnen worden verwacht in de nabijheid van de oude kern van Boekel. De resultaten van de oppervlaktekartering en het karterend booronderzoek zijn van dien aard dat geen archeologisch vervolgonderzoek nodig wordt geacht.'

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

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

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

5.2 Maatschappelijk

Het ontwerpwijzigingsplan 'Lage Schoense 3^e fase, Goudsbloem' heeft in de periode van 10 maart tot en met 20 april 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Topgrafische Dienst (2004), *Topografische atlas Noord-Brabant*
- Rijksoverheid (2006), *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010), *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2011), *Verordening Ruimte*
- Gemeente Boekel (2006), *Bestemmingsplan Lage Schoense, 3^e fase*
- Gemeente Boekel (2010), *Woonvisie 2010-2020*

6.2 Websites

- Bing.maps.com, 2010
- Cultuurhistorische Waardenkaart, 2010, provincie Noord-Brabant
- Risicokaart, 2010, provincie Noord-Brabant