

An architectural rendering of a modern residential building with a blue tint. The building features multiple stories with large windows and balconies. The sky is blue with white clouds, and there are trees in the foreground and background. The overall scene is a street view with a paved area in the foreground.

BESTEMMINGSPLAN

Zuidwand, Boekel

Gemeente Boekel



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

BESTEMMINGSPLAN

Zuidwand, Boekel

Gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Boekel

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Bijlage bij de Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

30 oktober 2019

Datum vaststelling:

12 december 2019

Projectgegevens:

BOE026_C.VA_V7_Toelichting.docx

BOE026_C.VA_V6_Regels.docx

Verbeelding_BKBOEKZUIDWAND-VA01_20 okt2019

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BKBOEKZUIDWAND-VA01

Afbeelding kapt: Bewerkte impressie Zuidwand Sint Agathaplein (Bron: Weusten Liedenaum Architecten/Van Wanrooij Planontwikkeling, 2019, bewerking NieuwBlauw, 2019)

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

Zuidwand, Boekel

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende ruimtelijke plannen en besluiten	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	9
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	17
3.3	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4	(Milieu)Planologische aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Flora en fauna	27
4.3	Archeologie	30
4.4	Watertoets	32
4.5	Cultuurhistorie	32
4.6	Wegverkeerslawaaï	32
4.7	Bedrijven en milieuzonering	33
4.8	Luchtkwaliteit	34
4.9	Geurhinder	34
4.10	Externe veiligheid	35
4.11	Milieueffectrapportage	36
4.12	Distributieve toets en effectanalyse (DPO)	36
5	Juridische planopzet	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Artikelsgewijze toelichting	39
6	Economische uitvoerbaarheid	43
7.	Procedure	45
7.1	Omgevingsdialoog	45
7.2	Vooroverleg	45
7.3	Terinzagelegging ontwerp	46
7.4	Vaststelling	47
7.5	Beroep	47

Bijlagen bij de toelichting

- A. 3D-beelden van Centrumplan Boekel, Impressie van de nieuwe zuidwand, Van Wanrooij projectontwikkeling/Weusten Liedenbaum Architecten, d.d. juni 2019
- B. Parkeerdrukmeting 2017, Kragten, projectnummer BOE010-0001, 30 november 2017
- C. Parkeerbalans Centrum Boekel, Ontwikkeling Zuidwand Sint Agathaplein, Kragten, projectnummer BOE010-001, 15 januari 2018
- D. Parkeerbalans Centrum Boekel conform plan A 2018, Kragten, 27 juli 2018
- E. Centrumplan Boekel behoefte en effecten, Bureau Stedelijke Planning, projectnummer 2017.A.646, 31 augustus 2018
- F. Centrumvisie Boekel, Droogh Trommelen en Partners (DTNP), projectnummer 917.0110, 22 juli 2010
- G. Rapportage quickscan flora en fauna, Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel, Econsultancy, Rapportnummer: 8392.002, Versienummer D2, 2 april 2019
- H. Archeologisch bureauonderzoek, 'Zuidwand' Sint Agathaplein te Boekel, Econsultancy, Rapportnummer: 8392.001, Versienummer 2, 26 april 2019
- I. PVE opgraving-variant archeologische begeleiding plangebied zuidwand Sint Agathaplein te Boekel, Econsultancy, Rapportnummer 8392.010, Versienummer D, 26 april 2019
- J. Rapportage watertoets, Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel, Econsultancy, Rapportnummer 8392.003, Versienummer D2, 18 juni 2019
- K. Rapport akoestisch onderzoek industrielaai Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel, Econsultancy, Rapportnummer 8392.005, Versienummer D1, 14 juni 2019
- L. Integrale afweging Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel, Econsultancy, Rapportnummer 8392.006, 26 juni 2019
- M. Verkennend milieukundig bodemonderzoek Zuidwand te Boekel, Arcadis, 1 juli 2019
- N. Verslag Omgevingsdialoog 23 april en 8 mei 2019, NieuwBlauw en Gemeente Boekel, 1 juli 2019
- O. Reacties vooroverleg, 25 april 2019 en 10 mei 2019
- P. Memo Kwantitatief onderzoek inpassing parkeerbehoefte Zuidwand, referentienummer: 084014551 A, Arcadis, 22 oktober 2019
- Q. Nader bodemonderzoek Zuidwand-Boekel, Voormalige benzine tank en PAK spot nabij St. Agathaplein 1 te Boekel, referentienummer: 083949046, Arcadis, 26 juli 2019
- R. Notitie ecologie Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel, Econsultancy, Projectnummer 8392, 22 oktober 2019
- S. Rapport aanvullend ecologisch onderzoek Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel, Econsultancy, Rapportnummer 8392.007.D2, 11 november 2019
- T. Oplegnotitie Detailhandel Centrumplan Boekel, Bureau Stedelijke Planning, 30 oktober 2019
- U. Nota van zienswijzen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel', Hekkelman, advocaten|notarissen, gemeente Boekel, 5 november 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrumgebied van Boekel is gelegen rondom het Sint Agathaplein en langs de Kerkstraat. Om aantrekkelijk te blijven als winkelgebied zal het vestigingsklimaat verbeterd moeten worden, waardoor er een aantrekkelijk boodschappencentrum wordt gecreëerd. Concentratie van het winkelaanbod is hiervoor noodzakelijk en het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste ruimtelijke mogelijkheden.

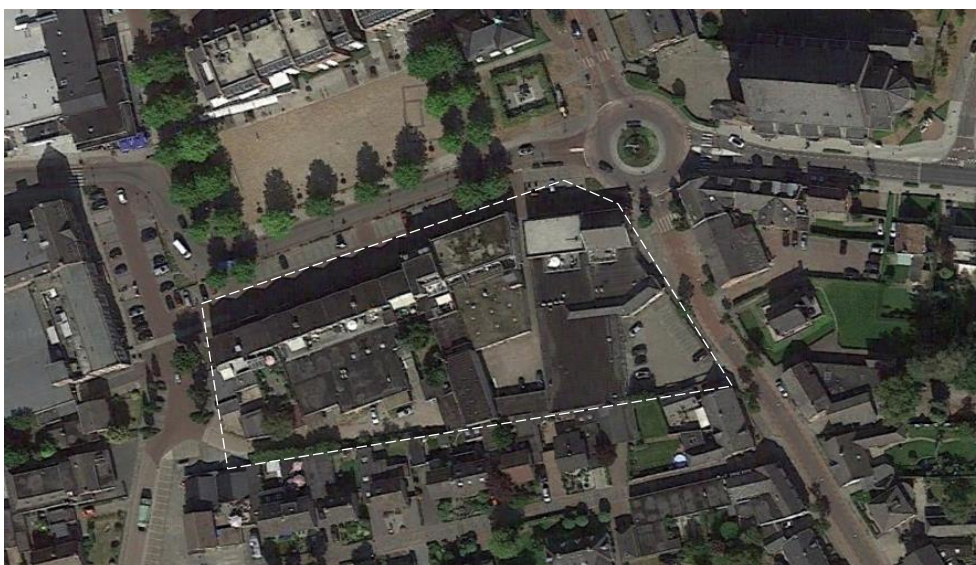


Huidige bebouwing Zuidwand Sint Agathaplein (foto: NieuwBlauw, 2018)

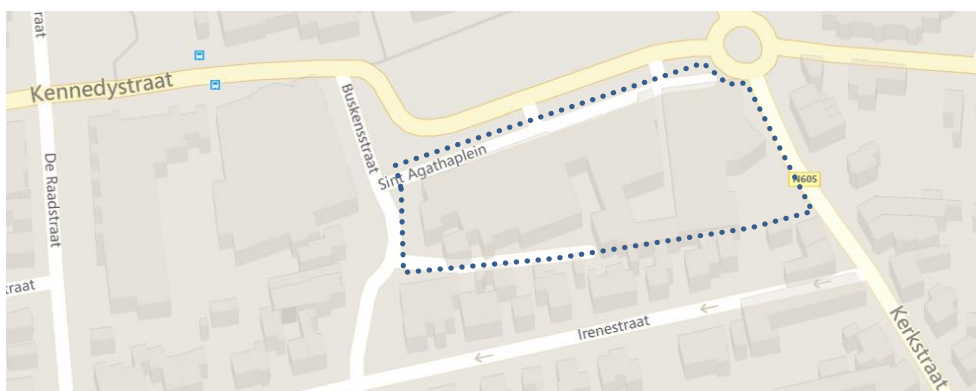
In de Centrumvisie Boekel (bijlage F) is de Zuidwand van het Sint Agathaplein aangewezen als één van de projecten die aangepakt moet worden om een goed vestigingsklimaat te krijgen. Ten aanzien van de Zuidwand is aangegeven dat daar een aantrekkelijke winkelwand gerealiseerd zou moeten worden. Het voorliggende plan voorziet hierin. De Gemeente Boekel heeft het voornemen om de bebouwing aan de zuidzijde van het Sint Agathaplein in Boekel te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. De Gemeenteraad heeft op 4 oktober 2018 definitief besloten om medewerking te verlenen aan het plan voor de herontwikkeling van de Zuidwand van het Agathaplein.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de zuidzijde van het Sint Agathaplein, in het centrum van de kern Boekel. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het Sint Agathaplein, aan de oostzijde door de Kerkstraat, aan de zuidzijde door de achterperceelsgrens van de woningen aan de Irenestraat en aan de westzijde door de Buskensstraat.



Luchtfoto plangebied, plangebied globaal aangegeven met een wit gestippelde lijn (bron: Google earth, 2019)



Straatnamen in omgeving plangebied, plangebied globaal aangegeven met een blauw gestippelde lijn (bron: Bing maps, 2019)

1.3 Geldende ruimtelijke plannen en besluiten

1.3.1 Beheersverordening Kom Boekel 2017

Voor het plangebied geldt momenteel de beheersverordening Kom Boekel, vastgesteld op 14 december 2017. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, geldt dat voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld. Bovendien werd toen een zogenaamde tienjaarlijkse 'actualiseringsverplichting' geïntroduceerd. Binnen een periode van tien jaar - gerekend vanaf de datum van vaststelling van een bestemmingsplan - moet dat bestemmingsplan opnieuw worden vastgesteld.

De gemeenteraad heeft in 2017 besloten om voor de totale kom van Boekel een beheersverordening vast te stellen om te blijven voldoen aan de actualiseringsplicht uit de Wro. In een later stadium zal door een integraal omgevingsplan een actualisatieslag plaatsvinden. Het gaat in een beheersverordening om de vastlegging van de (feitelijk of planologisch) bestaande situatie. Er zijn in de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan Kom Boekel 2007 is als bijlage bij de beheersverordening opgenomen en is via de regels van de beheersverordening van toepassing verklaard op het gebied.

1.3.2 Kom Boekel 2007

Het bestemmingsplan Kom Boekel 2007 is vastgesteld bij raadsbesluit van 20 december 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 september 2008. Om te toetsen of het voorliggende plan realiseerbaar is binnen de geldende regels zal getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan Kom Boekel 2007.

1.3.3 Toetsing aan geldende regels

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 60 tot 65 appartementen en commerciële ruimte op de begane grond. In het geldende bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Centrum' met de aanduiding 'Wonen op verdieping'. De realisatie van het beoogde nieuwbouwcomplex is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden en omdat een deel van de beoogde bebouwing buiten het bouwvlak is gesitueerd. Onderhavige ontwikkeling past wel binnen de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, het gebruik verandert dus niet.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007' (Bron: Croonen Adviseurs, 2007)

De geprojecteerde openbare parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden binnen de geldende bestemming 'verkeer'. Deze gronden zijn daarom niet opgenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop de bestemming in het plangebied is aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. De milieuhygiënische en planologische verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de procedure.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ligging

De bestaande bebouwing in het plangebied vormt de zuidwand van het Sint Agathaplein in Boekel. Het Agathaplein vormt het centrum van de kern Boekel. Aan dit plein zijn onder andere winkels, horeca en het gemeentehuis gelegen. Centraal ligt een open plein waar de weekmarkt haar plek heeft, waar dorpsfeesten worden gehouden en waar in de weekenden geparkeerd kan worden. Het Sint Agathaplein is omzoomd met bomen.

Aan de achterzijde van het gebouw, aan de zuidzijde, grenst het plangebied aan de achterperceelgrens van de aan woningen aan de Irenelaan.

2.1.2 Bebouwing

Boekel kent een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in de linten in verschillende periodes opgevuld zijn en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk verschillen. Dichtbij de dorpskern kan een toename in de dichtheid worden waargenomen. De bebouwing staat hier tevens dicht op de straat waardoor het stratenprofiel versmalt. De meeste bebouwing in Boekel bestaat uit twee lagen met een kap.

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied verschilt van de rest van het dorp. In het centrum wordt gebruik gemaakt van hogere bebouwing rondom het Sint Agathaplein waardoor rondom het plein duidelijke bebouwingswanden ontstaan. Ten westen van het plan is een supermarkt en een bank gesitueerd met daarboven appartementen. Dit complex bestaat uit drie lagen met een hoge kap. Aan de noordzijde is onder andere het gemeentehuis en horeca gevestigd. De bebouwing aan de noordzijde van het Sint Agathaplein bestaat uit vier tot 6 lagen waarbij de bovenste laag optisch in een kap geplaatst is. Aan de oostzijde van het plein staat het oude raadshuis (twee lagen met een kap) en ten oosten van de rotonde de Sint Agathakerk.

Ten oosten van het plangebied grenst het plangebied aan de Kerkstraat. Aan deze straat staat ter hoogte van het plangebied overwegend individuele bebouwing bestaande uit één laag met een kap. Aan de westzijde is bebouwing aanwezig in één en twee lagen met een kap. Ten zuiden van het plangebied liggen de woningen die oriënteren naar de Irenestraat. Deze woningen bestaan uit één en twee lagen met een kap.

De zuidelijke wand van het Agathaplein bestaat uit verschillende gebouwen. De gebouwen vormen geen uniform beeld en hebben nauwelijks historische waarde. In het plangebied zijn twee bouwblokken gesitueerd die bestaan uit twee, drie en vier lagen, deels met een kap, deels zonder. Aan het Sint Agathaplein zijn in de Zuidwand arcadebogen aanwezig die het daglicht tegenhouden. Hierdoor is de entree van de winkels moeilijk zichtbaar.



Foto's huidige situatie plangebied (Bron: NieuwBlauw, 2018)

2.1.3 Functies

In de huidige situatie is 2.826 m² wvo¹ (winkelvloeroppervlak) aan detailhandel mogelijk in het plangebied. Op de verdieping zijn 19 appartementen aanwezig.

De bestaande bebouwing binnen de plangrens bestaat op de begane grond uit commerciële ruimtes waarin, onder andere, de Hema en Zeeman gevestigd zijn. Ook enkele lokale winkels zijn hier gehuisvest zoals Velmar (computers), Van de Ven (Juwelier) en de boerderijwinkel. Een deel van de ruimtes staat leeg. Onder andere de failliete drogist DA en huishoudwinkel Marskramer hebben een pand achtergelaten. In de huidige situatie is feitelijk 997 m² wvo aan detailhandelsaanbod aanwezig.

Ten oosten van het plangebied, aan de Kerkstraat, zijn woningen en winkels aanwezig. Ten westen van het plangebied, aan de Buskensstraat, zijn woningen en een fietsenwinkel aanwezig.

2.1.4 Groen

Aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Irenestraat is een smalle groenstrook aanwezig met bomen. Deze groenstrook grenst aan de doodlopende straat aan de achterzijde van het huidige complex.

2.1.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied ligt in het centrum van Boekel. De locatie wordt ontsloten door de Buskensstraat en het Sint Agathaplein die richting het westen overgaat in de Kennedystraat en ten oosten via een rotonde overgaat in de Kerkstraat of de Rutger van Herpenstraat.

In de directe omgeving van het plangebied vindt het parkeren plaats op het parkeerterrein langs de Kerkstraat, in een strook (haaks-)parkeerplaatsen langs een secundaire

¹ Uitgaande van verhouding 1,0 m² bvo : 0,8 m² wvo

straat die voor de winkels loopt, het Sint Agathaplein en in twee rijen haaks-parkeren aan de Buskensstraat. Iets verder van het plangebied is parkeerruimte aanwezig op het parkeerterrein aan het Sint Jansplein, Meester van Hooffstraat en het Wit Gele Kruispad. Het parkeren in het centrum wordt middels een blauwe zone gereguleerd. De doodlopende straat aan de achterzijde van het huidige gebouw in het plangebied wordt gebruikt voor het bevoorraden van winkels en het ontsluiten van privé-parkeerplaatsen.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Bouwinitiatief

Door Weusten Liedenbaum Architecten is in 2019 een schetsontwerp getekend voor de nieuwe Zuidwand van het Agathaplein (zie bijlage A bij de toelichting). Het bouwinitiatief bestaat uit de sloop en nieuwbouw van een complex van appartementen en winkelruimte. Het creëren van een compact, comfortabel en compleet boodschappencentrum is het beoogde doel. Om dat te bereiken zullen verschillende reeds in Boekel gevestigde en andere (dagelijkse) winkels in deze herontwikkeling een plek krijgen. Op de verdieping komen 60 tot 65 appartementen. Zij zullen beschikking hebben over een daktuin.

2.2.2 Bebouwing

Om het Agathaplein een zekere mate van beslotenheid te geven is het situeren van een gestapelde bouwmassa aan de zuidzijde van het plein wenselijk. Het voorliggende initiatief voorziet hierin. Het initiatief voorziet in een bouwhoogte van drie tot vijf lagen waarbij het complex aan de Kerkstraat een hoogte zal hebben van drie tot vier lagen en aan het Sint Agathaplein een hoogte van vier tot vijf lagen. Het complex sluit in bebouwingsvorm, grootte en geleding aan op de omliggende bebouwing aan het plein waardoor het initiatief in schaal en maat aansluit op de overige bebouwing rondom het Sint Agathaplein.

2.2.3 Functies

In de beoogde situatie zullen de huidige panden plaats maken voor nieuwbouw.

Commerciële ruimte

Op de begane grond van de nieuwbouw is ruimte voor detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, ontsluiting van de woningen en bergingen. De commerciële ruimtes oriënteren zich op het Sint Agathaplein, de Buskensstraat en de Kerkstraat.

In het totaal zal niet meer dan 500m² bvo in gebruik genomen worden door horecabedrijven. Per horecabedrijf zal de oppervlakte maximaal 250 m² bvo zijn. Er zal maximaal 3.650 m² wvo in beslag genomen worden door detailhandel. Hier is de insteek dat een supermarkt van maximaal 1.300 m² wvo de grootste afnemer zal worden. Daarnaast is er nog circa 1.000 m² wvo voorzien voor winkels voor reeds in de Zuidwand gevestigde winkels als Hema en Zeeman en 1.350 m² wvo voor dagelijkse winkels (deels terugkerend). Met dit aanbod wordt het winkelcluster aan de Zuidwand (en daarmee het gehele centrum) versterkt. Per saldo wordt ten opzichte van de (feitelijke) bestaande situatie 2.653 m² wvo aan commerciële ruimte toegevoegd.

In de huidige situatie zijn deze functies op nagenoeg dezelfde plek aanwezig. Deze functies passen zeer goed in het centrum van Boekel. De toename van het oppervlak voor commerciële activiteiten zal voornamelijk gebruikt worden om bestaande detailhandel naar het centrum van Boekel te verplaatsen. De winkels zorgen voor een centrum met een aantrekkelijk winkelaanbod. In paragraaf 4.2.1 wordt ingegaan op de distributieve toets en effectanalyse van het toenemende winkeloppervlak.



Impressie Zuidwand (Bron: Weusten Liedenaum Architecten/ Van Wanrooij Planontwikkeling, 2019)

Appartementen

Op de verdieping van de nieuwbouw zijn 60 tot 65 appartementen geprojecteerd. De appartementen zorgen ervoor dat ook na sluitingstijd het centrum blijft leven. De appartementen oriënteren zich eveneens op het Sint Agathaplein, de Buskensisstraat en de Kerkstraat. De appartementen zijn bereikbaar via twee trappenhuizen (inclusief lift). Op de eerste laag is, op het onbebouwde deel, een groene buitenruimte geprojecteerd. De appartementen die op de tweede laag zijn gesitueerd, worden ontsloten door deze 'daktuin'. De appartementen op de derde, vierde en vijfde laag worden ontsloten door een galerij aan de zuidzijde.

2.2.4 Groen

Het initiatief geeft een positieve invloed op de het aspect groen. De smalle groene strook tussen het initiatief en de percelen aan de Irenestraat blijft behouden. Op het dak van de commerciële ruimtes zal een daktuin aangelegd worden.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De voorgevel van de nieuwbouw zal ten opzichte van de huidige bebouwing enkele meters naar het noorden opschuiven. Hierdoor zal de secundaire straat die in de huidige situatie de parkeervakken ontsluit, vervallen. De bestaande rij parkeervakken blijft echter bestaan.

Het plangebied blijft op dorpsniveau ontsloten door de Buskensisstraat en het Sint Agathaplein die richting het westen overgaat in de Kennedystraat en ten oosten via een rotonde overgaat in de Kerkstraat of de Rutger van Herpenstraat. De toename van verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich mee zal brengen kan goed afgewikkeld worden via de bestaande wegen. Binnenkort wordt de nieuwe randweg aangelegd, waardoor de verkeersdruk in de toekomst zal afnemen.

Parkeren

Binnen de grenzen van het plangebied, aan de zuidzijde van het complex, de achterzijde, zullen 60 tot 65 parkeerplaatsen voor bewoners worden gerealiseerd (één parkeerplaats per appartement). Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte in de omgeving van het plangebied. Rondom het plangebied zal de openbare ruimte aangepast worden waardoor er extra openbare parkeerplaatsen beschikbaar zullen komen in de directe omgeving van het plangebied.

Door Kragten is in 2017 een parkeerdrukmeting uitgevoerd (bijlage B). Tevens is in 2018 een Parkeerbalans opgesteld (bijlage C) en is hierop een aanvulling geformuleerd (bijlage D) naar aanleiding van een wijziging in het ontwerp. De parkeerbalans is door Kragten geactualiseerd in oktober 2019 naar aanleiding van nieuwe parkeernormen en wijzigingen in het ontwikkelingsplan. Deze geactualiseerde parkeerbalans is bij deze toelichting opgenomen als bijlage 2 van bijlage P. Uit dit geactualiseerde onderzoek blijkt dat er 68 parkeerplaatsen extra noodzakelijk zijn om aan de (berekende) toekomstige vraag te voldoen.

Door Arcadis is een parkeerstudie uitgevoerd (d.d. 21 oktober 2019) met als doel te toetsen of er op het St. Agathaplein voldoende ruimte is om aan de door Kragten berekende toekomstige parkeervraag te kunnen voldoen. De parkeerstudie betreft nadrukkelijk geen (kwalitatief) ontwerp. Het betreft een onderzoek naar de (kwantitatieve) inpasbaarheid van de toekomstige parkeervraag in de huidige situatie van de infrastructuur op het St. Agathaplein. Uit dit onderzoek volgt dat er daarvoor voldoende ruimte is. De parkeerstudie is bij deze toelichting opgenomen als bijlage 1 van bijlage P.

2.2.6 Duurzaamheidsaspecten

In het plan zal aandacht zijn voor duurzaamheidsaspecten. Zo is in het plan een deels groen dak voorzien op het dak van de commerciële ruimtes en zal het complex zonder gasaansluitingen aangelegd worden.

3 Beleidsaspecten

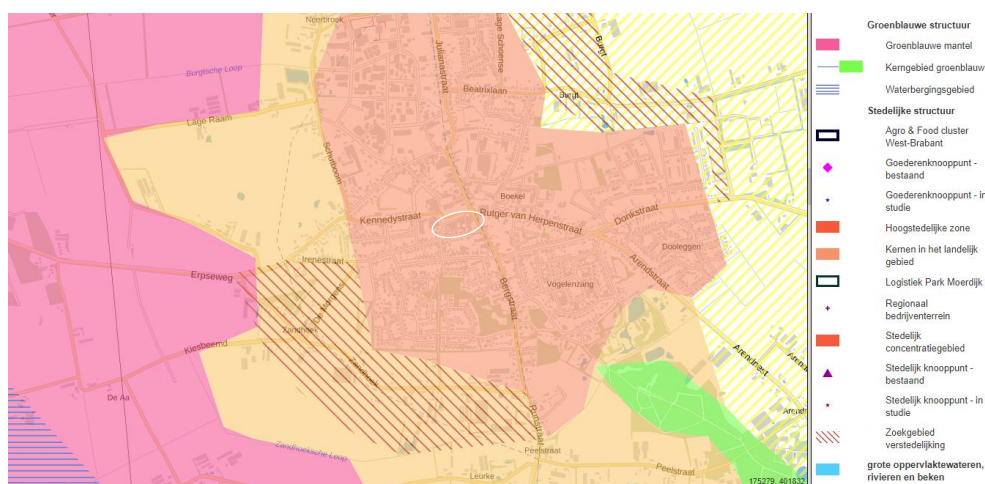
In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Provinciale structuurvisie

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking. Dit is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Op de Structurenkaart van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied' en op de Visiekaart als 'Mozaïeklandschap'.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014 (plangebied wit omlijnd) (Bron: Provincie Noord-Brabant, Verordening ruimte Noord-Brabant (2014))

In de Structuurvisie is het volgende opgenomen over de kernen in het landelijk gebied. Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kennis-economie in Brabant. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

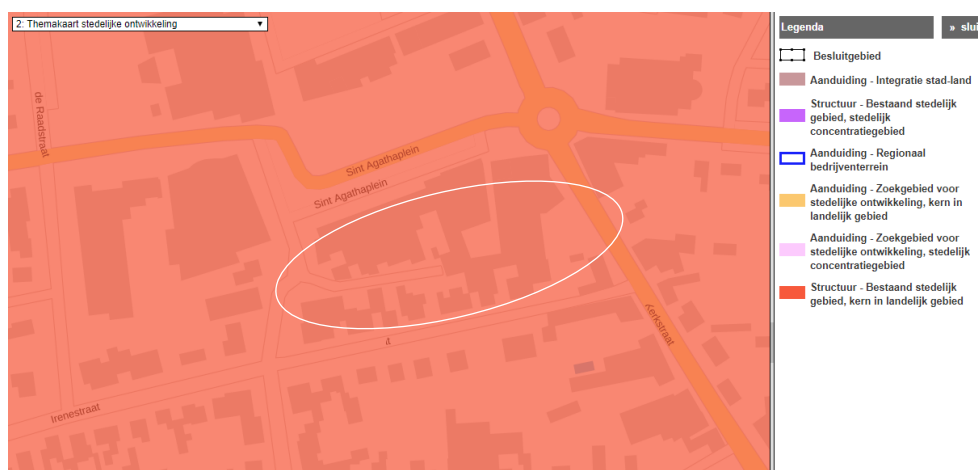
In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Conclusie

Het voorliggend initiatief past in schaal en aard bij het centrum van Boekel. De voorzieningen kennen een lokaal verzorgingsgebied en dragen bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in een kern in het landelijk gebied. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambities in de Structuurvisie.

3.1.2 Verordening ruimte

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



Uitsnede Kaart Verordening ruimte (plangebied wit omlijnd) (Bron: Provincie Noord-Brabant, Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerd januari 2019))

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte deels aangeduid als 'Structuur-Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het voorliggend initiatief past in de regels van de Verordening ruimte.

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

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

Hogere bevolkingsgroei, vergeleken met de vorige prognose

Volgens de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose neemt het inwonertal van Noord-Brabant toe van 2.513.500 in 2017 tot een maximum van ruim 2.645.000 mensen aan het begin van de jaren '40. Dit betekent dat de Brabantse bevolking de komende 25 jaar naar verwachting nog met ruim 130.000 personen zal groeien.

Meer woningen nodig

De bevolkingsgroei samen met de vergrijzing en de individualisering leidt tot een sterke groei van het aantal huishoudens (en dus woningen). Verwacht wordt dat er in Brabant anno 2050 iets meer dan 1.260.000 woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Dat betekent een toename van een kleine 160.000 woningen ten opzichte van de 1.104.000 die er aan het begin van 2017 in Brabant staan.

Indicatie bevolkingsomvang Boekel

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

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

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

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

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

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2017-2040 (Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017, Provincie Noord-Brabant)

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

Conclusie

In het voorliggende plan worden per saldo 41 tot 46 woningen (60 tot 65 nieuwe appartementen minus 19 te slopen appartementen) toegevoegd. Het initiatief sluit goed aan bij de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017.

3.1.4 Regionale Agenda Wonen (RAW)

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

De ontwikkeling van de woningvoorraad in Noordoost Brabant

De groei van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door de nieuwbouw van woningen. Regionaal blijft voor de komende jaren de groei van de woningvoorraad met ca 1.000 woningen per jaar achter bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. In de regionale agenda is aangegeven dat van de 590 benodigde woningen er reeds 320 zijn opgenomen in plannen.

Conclusie

Er is naast de bestaande plannen (zowel vastgesteld als nog niet vastgesteld) nog behoefte aan 345 woningen. Ook inclusief de woningbouwplannen die momenteel in procedure zijn is de toevoeging van 42 extra woningen gewenst. De Regionale Agenda Wonen (RAW) vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.1.5 'Regionale Detailhandelsvisie: Agrifood Capital Noordoost-Brabant'

De provincie Noord-Brabant heeft het onderwerp detailhandel hoog op de agenda staan. De provincie vindt het belangrijk dat er een breed gedragen visie is op wat een vitale, toekomstbestendige detailhandelsstructuur inhoudt. Een beeld dat wordt vastgelegd in regionale detailhandelsvisies die door de gemeentes in de regio gezamenlijk worden opgesteld. De Provincie Noord-Brabant stuurt actief op deze regionale visies en verplicht de gemeenten tot het maken van afspraken op regionale schaal. De afspraken werken rechtstreeks door naar de bestemmingsplannen.

In 2015 zijn de afspraken in de RRO's (regionaal ruimtelijk overleg) gemaakt. De regionale detailhandelsvisies en de daarin vast te leggen (regiospecifieke) ruimtelijke beleidslijnen vormen een belangrijke basis voor deze afspraken. Het regionale beleid wordt voor Boekel gevormd door de 'Regionale Detailhandelsvisie: Agrifood Capital Noordoost-Brabant', vastgesteld in november 2015. Het regionale beleid is er op gericht winkelvoorzieningen in de bestaande centra te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen. Daarnaast wordt er hierin op het volgende aangestuurd:

- *Regionale samenwerking en afstemming:* De gemeenten behorend tot de regio Noordoost-Brabant hebben gezamenlijk de regionale visie op de detailhandelsstructuur opgesteld. Het doel van deze regionale visie is het formuleren van een gedeelde ambitie en visie over de gewenste ontwikkelingsstructuur van de detailhandel in de regio Noordoost-Brabant. De regionale detailhandelsvisie is het ruimtelijk-functioneel kader om te komen tot meer afstemming en afstemming van bovenlokale initiatieven in de detailhandel. De regionale visie vormt het uitgangspunt voor lokaal gemeentelijk beleid.
- *Doel:* leefbaarheid, duurzaam ruimte gebruik en kwaliteitsverbetering zorg voor een goede woon- en leefomgeving, met bijbehorende voorzieningen, behoort tot de maatschappelijke doelen van de overheid. Winkels zijn een belangrijk onderdeel van die voorzieningen en mede bepalend voor de leefbaarheid. De overheid heeft daarbij echter geen directief sturende rol maar een faciliterende.
- *Structurele veranderingen in de detailhandel* leiden momenteel tot een overaanbod aan winkels. Tegelijkertijd veranderen ook de consumentenbehoeften en blijft vernieuwing en innovatie noodzakelijk. Winkels kiezen vestigingsplaatsen die aansluiten bij het profiel en de doelgroep benadering van het bedrijf. Gemeenten moeten de mogelijkheid hebben hierop in te spelen.
- *De inzet van de regionale visie:* De regionale visie is gericht op het in goede banen leiden van de veranderingen ten behoeve van een goede consumentenverzorging nu en op langere termijn. Daarnaast heeft de visie tot doel bij te dragen aan zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van de winkelstructuur en de winkelomgeving. De focus ligt daarbij op de kansrijke bestaande winkelgebieden en hergebruik van gebouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking (de Ladder) is daarbij een behulp-

zaam instrument.

Conclusie

Met het voorliggende initiatief wordt het clusteren van de winkelvoorzieningen in het bestaande centrum van Boekel mogelijk gemaakt. Het voorliggende plan geeft een impuls aan de leefbaarheid van het centrum en daarmee aan de hele kern. Het doel van het regionale beleid is een goede woon- en leefomgeving, met bijbehorende voorzieningen. Winkels zijn een belangrijk onderdeel van die voorzieningen en mede bepalend voor de leefbaarheid. Het voorliggende plan voorziet in de clustering van winkels in het centrum van Boekel. Hiermee sluit het initiatief aan op de ambities van de Regionale Detailhandelsvisie.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Boekel

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

Visie op hoofdlijnen: Wonen

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

Ruimtelijk Casco

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

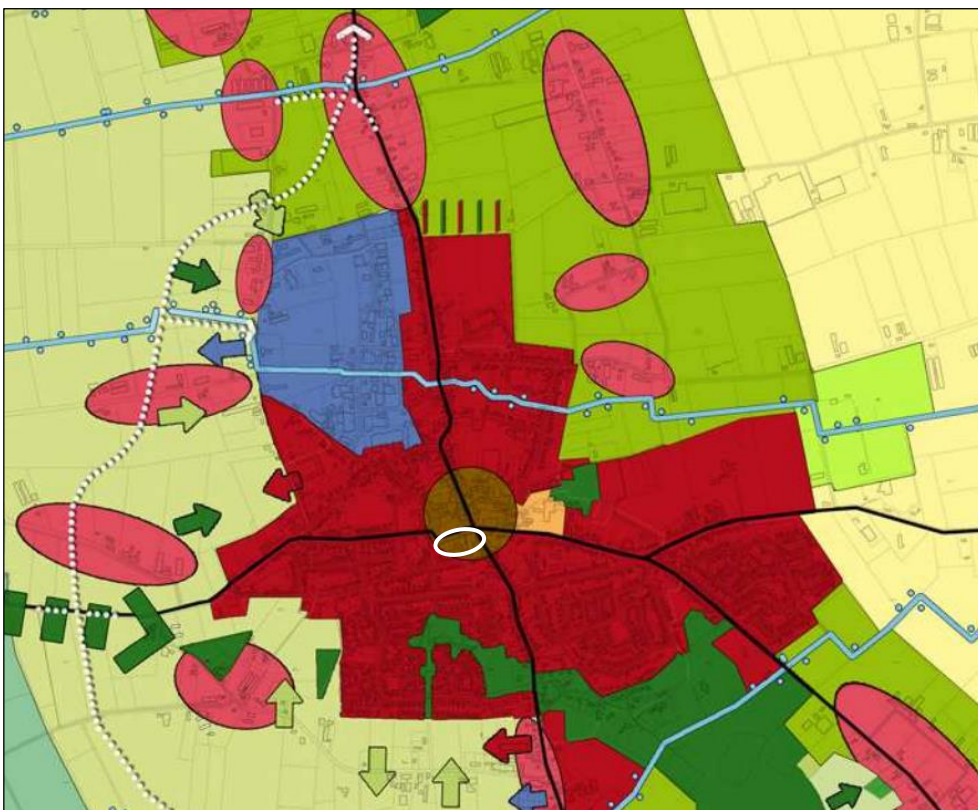
Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Centrum'. In het Ruimtelijk Casco is voor deze zone het volgende opgenomen. Het centrum van Boekel herbergt diverse centrumvoorzieningen, zoals detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. De voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd op het Sint Agathaplein en aan het noordelijke deel van de Kerkstraat en in de directe omgeving daarvan. De strategie voor het centrum is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Het centrum moet herkenbaar zijn en blijven als plek waar functies samenkomen en een grote mate van dynamiek en sociale binding/cohesie ontstaat. Ingezet wordt op een concentratie van detailhandel en horeca op het Sint Agathaplein en aan het noordelijke deel van de Kerkstraat. Voor wat betreft de maatschappelijke voorzieningen is het wenselijk zoveel mogelijk te clusteren, zodat de voorzieningen elkaar kunnen versterken. Een voorbeeld daarvan is de clustering van voorzieningen op het Sint Agathaplein en de Kerkstraat-Noord. Een ander voorbeeld is het clusteren van binnensportvoorzieningen.

Gestreefd wordt naar een zo compact mogelijk centrum met veel voorzieningen op korte

afstand van elkaar. Uitgangspunt is dat de commerciële voorzieningen in principe op de begane grond gesitueerd worden. Niet-woonfuncties kunnen getransformeerd worden naar wonen, indien de te transformeren functie overbodig is geworden en er geen sprake is van belemmeringen voor bestaande functies. Voldoende parkeervoorzieningen op korte afstand zijn van belang.

Er dient ook aandacht besteed te worden aan de verblijfskwaliteit in het centrum. Na realisering van de randweg zal de verkeersdruk in het centrum verminderen, waardoor kansen ontstaan voor een herinrichting van de Kerkstraat en het vergroten van de verblijfskwaliteit. Om het karakter van het centrum te versterken wordt onder andere ingezet op herstructurering van de zuidelijke wand van het Sint Agathaplein en Nia Domo.

Binnen het centrumgebied is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk dan elders binnen de kern. De bebouwing dient qua maat en schaal echter wel passend te zijn in de omgeving.



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

Conclusie

Het initiatief voorziet in het handhaving en versterking van de functiemenging. Het initiatief draagt bij aan het versterken van het centrum, zowel ruimtelijk, door wandvorming, als functioneel, door een kwalitatieve impuls te geven aan het vestigingsklimaat. Het initiatief maakt een concentratie van detailhandel en horeca op het Sint Agathaplein mogelijk hierdoor ontstaat een compact centrum met veel voorzieningen op korte afstand van elkaar. De commerciële voorzieningen zijn in het voorstel op de begane grond gesitueerd. De bebouwing sluit qua maat en schaal aan op de omgeving. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de structuurvisie Boekel.

3.2.2 Strategische visie gemeente Boekel; Gastvrij & actief naar 2030

In oktober 2016 is de strategische visie 'Gastvrij & Actief naar 2030' vastgesteld. De visie is de leidraad bij het bepalen van de koers van het gemeentebestuur. Hierbij is een integrale aanpak van wonen, werken en leven het uitgangspunt.

Het streven is een leefbaar, veilig, gezond en groen Boekel, waar het echt prettig wonen is en voldoende gebouwd wordt voor jong en oud. Deze missie is in de visie geconcretiseerd in een aantal streefbeelden. De streefbeelden geven een omschrijving van hoe Boekel er in 2030 wenselijk uit ziet. Hieronder zijn de relevante onderdelen uit de beschreven streefbeelden beschreven. In paragraaf 3.1.3 en 3.3 wordt ingegaan op de kwantitatieve aspecten van het wonen in Boekel.

Streefbeeld Wonen

De gemeente Boekel wil op de eerste plaats haar eigen bevolkingsgroei opvangen en ruimte bieden voor voldoende woningen. Een zekere groei in het aantal woningen is ook nodig om het woningaanbod optimaal af te stemmen op de diverse doelgroepen. Daarnaast zorgt de afname van het gemiddeld aantal bewoners per woning ook voor extra druk op de woningmarkt. Hierbij is aangetekend, dat de woningbouwproductie is opgehoogd in verband met een taakstelling voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen. Voor een deel van deze woningen is plancapaciteit aanwezig. Voor de resterende behoefte wordt onderzoek gedaan naar nieuwe locaties en uitbreiding van bestaande locaties. In eerste instantie wordt gezocht naar inbreidingslocaties, maar het moeten benutten van uitbreidingslocaties wordt niet uitgesloten.

Streefbeeld Werken

Boekel concentreert haar voorzieningen zoveel mogelijk. Dit geldt voor het boodschappen doen, onderwijs en de diverse andere maatschappelijke voorzieningen. Met name het centrum heeft hierin een voorname plaats. Boekel focust zich op het concentreren en verbeteren van het winkelaanbod, dat wordt voorzien in voldoende kwalitatief goede parkeergelegenheid en verblijfskwaliteit.

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van 42 extra woningen binnen het stedelijke gebied en het concentreren en versterken van het winkelaanbod. Het initiatief sluit hiermee goed aan op de strategische visie qua wonen en werken.

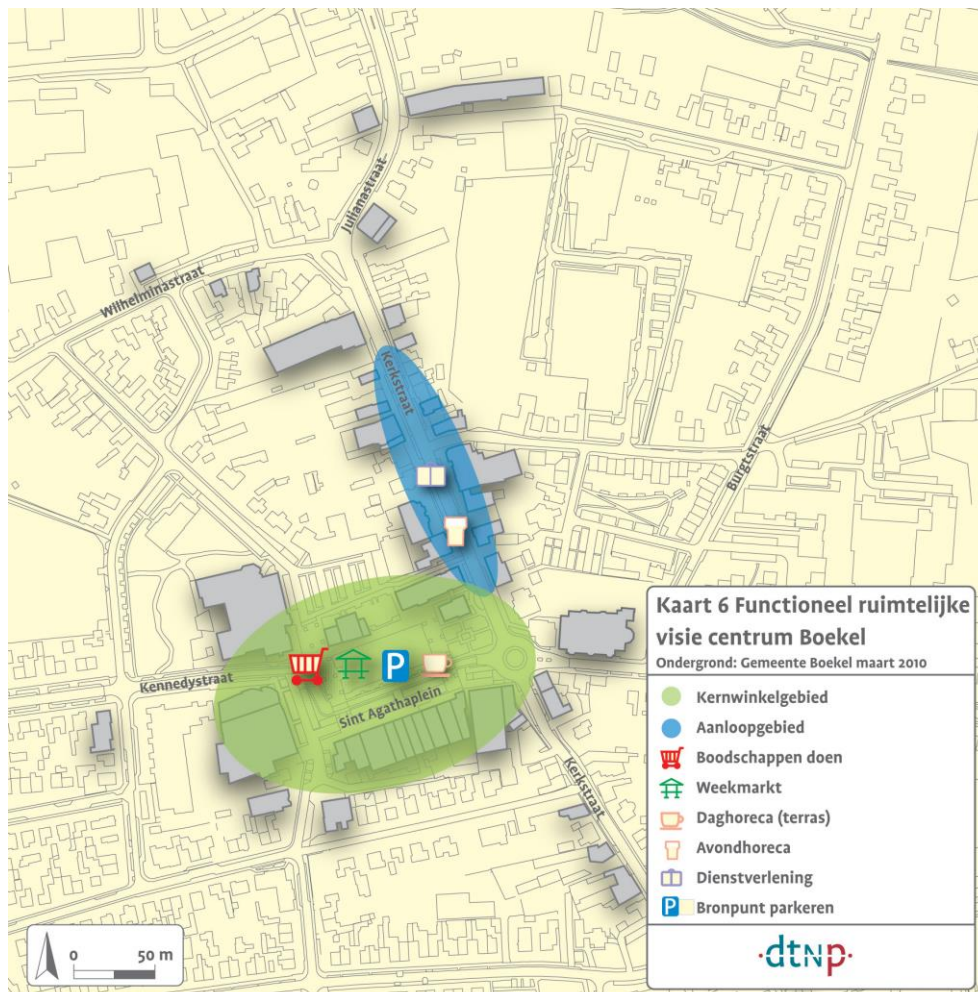
3.2.3 Centrumvisie Boekel

In juli 2010 is door Droogh Trommelen en Partners (DTNP) het Centrumplan Boekel opgesteld. De visie is als bijlage F. Het doel van dit onderzoek was te komen tot een zoveel mogelijk gedragen en samenhangende (integrale) centrumvisie, waarin nadrukkelijk is ingegaan op het optimaal economisch functioneren van het centrum en de verkeerskundige en stedenbouwkundige aspecten. De visie vormt een kader op basis waarvan ontwikkelingen en initiatieven kunnen worden getoetst en beoordeeld.

Om het huidige winkelveorzieningsniveau van Boekel op peil te houden is concentratie van het winkelaanbod noodzakelijk. Het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste ruimtelijke mogelijkheden. Hier zijn reeds de meeste winkels voor het doen van boodschappen gevestigd. De plannen voor de pleinwanden bieden kansen voor verplaatsing van (boodschappen) winkels vanuit de Kerkstraat en buiten het centrum naar het plein. Door het boodschappenaanbod op het Sint Agathaplein te clusteren, ontstaat een levendig en altijd druk dorpsplein. Op en aan het plein is ruimte voor:

- minstens één supermarkt, bij voorkeur twee;
- concentratie van het overige dagelijkse en semi-dagelijkse aanbod: ruime winkel units in de wanden, voor uitbreiding, verplaatsingen en nieuwvestiging;

- groot bronpunt parkeren voor de winkels;
- weekmarkt en evenementen op het plein;
- daghoreca met een terras.



Functioneel ruimtelijke visie centrum Boekel (Bron: Centrumvisie Boekel, Droogh Trommelen en Partners, 2010)

In de visie is het versterken van de Zuidwand van het Agathaplein als project in het actieprogramma benoemd. Hierbij is het beoogde doel om van de Zuidwand van het Sint Agathaplein een aantrekkelijke winkelwand maken. De benoemde acties zijn de commerciële wanden in het zicht brengen (arcades verwijderen), op één lijn met de rest van de Zuidwand, afspraken maken met eigenaren en mogelijke ontwikkelende partijen en de hervestiging van de bibliotheek

Conclusie

Het voorliggende initiatief sluit goed aan op de visie.

3.2.4 Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans

De gemeente Boekel heeft in november 2009 een woonvisie opgesteld. Inmiddels is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte ten aanzien van wonen veranderd. Ten tijde van het opstellen van voorliggende toelichting wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Totdat deze geactualiseerde visie gereed is, is de Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans geldend.

Met de 2010-2020, Belangen in Balans wordt een antwoord gegeven op de vele vraag-

stukken vanuit de woningmarkt. Deze visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen. Ter voorbereiding van de woonvisie is onderzoek gedaan naar de woonwensen onder de bevolking van Boekel. Dit onderzoek werd uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen.

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

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

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan 60 tot 65 appartementen (waarvan er 41 tot 46 worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie) in het centrum. Het initiatief sluit goed aan bij de woonvisie 2010-2020. De Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voor winkels geldt, dat indien het winkelplan voorziet in de toevoeging van een gebouw, de ondergrens 'in beginsel' ligt bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Het initiatief betreft de toevoeging van 41 tot 46 woningen en het toevoegen van maximaal ca. 824 m² wvo aan commerciële voorzieningen (naast het momenteel al 2.826 m² wvo toegestane commerciële aanbod in het vigerende bestemmingsplan) aan het Sint Agathaplein ten behoeve van commerciële activiteiten.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Hierin is aangegeven dat onder stedelijke ontwikkeling de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen wordt verstaan. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Grotendeels zal het nieuwe complex het bestaande complex vervangen maar in zijn totaliteit zal het initiatief meer bebouwd oppervlak innemen dan de huidige bebouwing, zij het in geringe mate. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Het winkelcentrum van Boekel verzorgt primair de gemeente Boekel. In het DPO 'Centrumplan Boekel Behoeftes en effecten' (31 augustus 2018, bijlage E) en de oplegnotitie 'Detailhandel Centrumplan Boekel' (30 oktober 2019, bijlage T) wordt hier uitvoerig op ingegaan. Voor de woningen wordt eveneens uitgegaan van een verzorgingsgebied dat zich uitstrekt tot de gemeentegrens.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017' blijkt dat er in Boekel rekening gehouden moet worden met een toename van de woningvoorraad van 520 (scenario laag) tot 615 (scenario hoog) woningen voor de periode 2017-2029. Op basis van deze prognose kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de toevoeging van 42 woningen in de gemeente Boekel (zie 3.1.3).

In de Woonvisie 2010-2020, Belangen in Balans (zie 3.2.4) zijn kwalitatieve uitgangspunten voor de woningmarkt benoemd. In deze visie is aangegeven dat ruim 300 woningen als harde ondergrens geldt, voor het opvangen van vergrijzing en gezinsverdunding van de eigen bevolking. Tevens is aangegeven dat voor het toevoegen van seniorenwoningen centrumlocaties de voorkeur hebben. Van de nieuwbouwproductie wordt ernaar gestreefd om een aandeel van 50% van de woningen voor senioren geschikte te maken. Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan 60 tot 65 appartementen (waarvan er 41 tot 46 worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie) in het centrum. Het initiatief voorziet hiermee ook kwalitatief in een behoefte.

Uit het onderzoek DPO Centrumplan Boekel behoeftes en effecten (bijlage E) en het aanvullend onderzoek, weergegeven in de oplegnotitie 'Detailhandel Centrumplan Boekel' (bijlage T), blijkt dat er eveneens behoefte is aan de herontwikkeling en uitbereiding van winkelruimte op het plangebied. De realisatie van de zuidelijke wand voorziet in

een kwalitatieve behoefte. Daarnaast bestaat er ook kwantitatief ruimte voor de uitbreiding van het detailhandelsaanbod. Zo neemt het inwonertal in de gemeente Boekel toe en presteert het huidige aanbod gemiddeld beter dan landelijk, waardoor er enige indicatieve uitbreidingsruimte voor het detailhandelsaanbod ontstaat. Daarbij liggen de dichtheden in de gemeente voor zowel dagelijkse (waaronder supermarkten) als niet dagelijkse detailhandel duidelijk onder het landelijk gemiddelde.

Het reeds gevestigde supermarktaanbod zal wel onder druk komen te staan als er een derde supermarkt binnen de Zuidwand wordt gevestigd. Echter valt de ontwikkeling ook dan te motiveren vanuit een goede ruimtelijke ordening. Door de herontwikkeling van de Zuidwand beschikken de inwoners van Boekel over een volwaardig dagelijks cluster rondom het Sint Agathaplein. Het biedt een sociale plek waar men elkaar tegen komt, maar ook een duidelijk geclusterd centrum dat bijdraagt aan een prettig, volwaardige en toekomstbestendige woonomgeving. Daarnaast zorgt de realisatie van de zuidelijke wand voor de opwaardering van de uitstraling van de panden en omliggende openbare ruimte. Zo sluit deze zijde van het Sint Agathaplein aan bij de reeds ontwikkelde andere delen rondom.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als het winkelplan en het woningbouwplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Boekel, in bestaand stedelijk gebied. Tevens voorziet het plan in een behoefte. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

Conclusie

De Ladder is van toepassing op dit initiatief. Uit provinciale cijfers blijkt dat er in Boekel behoefte is aan woningen en uit de DPO onderzoeken van Bureau Stedelijke planning 'Centrumplan Boekel behoefte en effecten' (31 augustus 2018) en 'Detailhandel Centrumplan Boekel' (30 oktober 2019) blijkt dat er behoefte is aan de geprojecteerde winkelruimte, voornamelijk uit ruimtelijk kwalitatief oogpunt voor de bewoners van Boekel. Daarbij is er ook enige kwantitatieve uitbreidingsruimte aanwezig door het huidig beperktere aanbod t.o.v. landelijk en referenties, en door het huidig goed functioneren van het aanbod. Het plangebied is gelegen in het centrum van Boekel, in bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. De integrale afweging die door Econsultancy is opgesteld is tevens opgenomen bij deze toelichting als bijlage L.

4.1 Bodem

4.1.1 Verkennend milieukundig Bodemonderzoek

Aanleiding en doel

In opdracht van gemeente Boekel heeft Arcadis Nederland B.V. in de periode van 10 tot 20 augustus 2018 een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op de onderzoeklocatie aan het St. Agathaplein te Boekel. De onderzoeklocatie heeft een oppervlakte van circa 9.174 m². Hiervan is circa 7.036 m² bebouwd of verhard. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met:

- het bouwrijp maken van het terrein;
- de aanvraag van een bouwvergunning voor nieuwbouw op de onderzoeklocatie;
- het krijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is met een relatief geringe onderzoeksinspanning aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde of streefwaarde, c.q. te bevestigen dat (bepaalde delen van) de locatie verontreinigd zijn met de verwachte stoffen.

De rapportage 'Verkennd milieukundig bodemonderzoek Zuidwand te Boekel' (Arcadis, 1 juli 2019) is als bijlage M opgenomen bij de toelichting.

Conclusies

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond ter plaatse van boring B13 is sterk (> interventiewaarde) verontreinigd met PAK.
- In de baksteenhoudende bovengrond zijn lichte verhogingen met lood, zink en minerale olie aangetoond (> achtergrondwaarde). In de puinhoudende boven- en ondergrond zijn de concentraties kobalt en koper licht verhoogd.
- In de boven- en ondergrond zonder relevante bijmengingen zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- In het grondwater van peilbuis B07 zijn sterke verhogingen met ethylbenzeen, xylenen en vinylchloride aangetoond. Daarnaast zijn er meerdere parameters licht tot matig verhoogd. In het grondwater van peilbuis B19 zijn geen verhogingen aangetoond.
- Een aantal gemeten gehalten overschrijden de achtergrond/streefwaarde in grond en grondwater. Op basis van de gemeten gehalten in grond en grondwater dient de hypothese 'onverdacht' te worden verworpen.

De gevonden gehalten in de bodem vormen in milieuhygiënische zin belemmeringen voor het bouwrijp maken van het terrein. Met het huidige gebruik zijn de verontreinigingen voldoende geïsoleerd door de bestrating en bebouwing. Bij het herinrichten van de locatie kan het contact met sterk verontreinigde grond en grondwater niet worden vermeden.

Op basis van de indicatieve toetsing is de grond van de locatie plaatselijk niet toepasbaar, vanwege de sterke verontreiniging met PAK. De baksteenhoudende grond voldoet indicatief aan kwaliteitsklasse Wonen en de puinhoudende grond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse Industrie. De boven- en ondergrond waarin geen relevante bijmengingen zijn aangetroffen voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde (Altijd toepasbaar). Echter, afhankelijk van het bodembeleid van de gemeente waarin de grond wordt toegepast en de beoogde plaats van toepassing, dient mogelijk nog een partijkeuring uitgevoerd te worden om dit definitief vast te stellen.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om de mate en omvang van de verontreiniging met PAK in de vaste bodem ter plaatse van boring B13 nader te onderzoeken.

Aanbevolen wordt om de mate en omvang van de verontreiniging met aromaten en VOCl in het grondwater ter plaatse van peilbuis B07 nader te onderzoeken.

Daarnaast geldt dat bij alle grondwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met het vrijkomen van verontreinigde grond waarmee conform de geldende wet- en regelgeving (Besluit Bodemkwaliteit) op milieuhygiënisch verantwoorde wijze mee moet worden omgegaan.

4.1.2 Nader onderzoek milieukundig bodemonderzoek

De gemeente Boekel heeft aan Arcadis opdracht verstrekt om een nader bodemonderzoek uit te voeren in het plangebied Zuidwand te Boekel. In dit gebied zijn plannen om bestaande bebouwing te slopen en nieuw te bouwen. De rapportage 'Nader bodemonderzoek Zuidwand-Boekel, Voormalige benzine tank en PAK spot nabij St. Agathaplein 1 te Boekel' (Arcadis, 26 juli 2019) is als bijlage Q opgenomen bij de toelichting. Hieronder zijn de conclusies en de aanbevelingen en aandachtspunten uit deze rapportage weergegeven.

Conclusies

Uit het nader onderzoek naar de bodemverontreiniging op de locaties aan en nabij het St. Agathaplein 1 in Boekel, blijkt het volgende:

- De PAK verontreiniging is in noord-zuid richting afgeperkt tot een strook met een lengte van ca. 6 m. In verticale richting is de verontreiniging beperkt tot maximaal 0,75 m -mv. De verontreiniging kon in oostwest richting onvoldoende afgeperkt worden door de aanwezigheid van bebouwing. De omvang van deze verontreiniging blijft voor wat betreft de concentraties boven de interventiewaarde mogelijk beneden de 25 m³ en zou daarmee geen geval van ernstige bodemverontreiniging zijn. De feitelijke omvang van deze verontreiniging kan pas na sloop van de bebouwing vastgesteld worden.
- De verontreiniging met benzine in grond en grondwater wordt vanaf ca. 2,0 m -mv aangetroffen en is in horizontale en verticale richting globaal afgeperkt. De omvang van deze verontreiniging ligt voor wat betreft de concentraties boven de interventiewaarde ruim boven de 25 resp. 100 m³ en is daarmee een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging bestaat in hoofdzaak uit BTEX en vluchtige oliecomponenten.
- De omvang van de verontreinigingen boven de interventiewaarde is weergegeven middels contouren in bijlage H van de rapportage. Indien vastgesteld moet worden of sprake is van een milieuhygiënisch stabiele situatie dan zal het nodig zijn om een monitoringsnetwerk op te zetten (nog een aantal extra peilbuizen plaatsen) om de ontwikkeling van de situatie voldoende nauwkeurig te kunnen volgen. In bijlage H van de rapportage is de interventiewaarde contour voor de vaste bodem weergegeven op de kadastrale kaart.

De percelen binnen deze contour zullen na beschikking door het bevoegd gezag Wbb een kadastrale aantekening krijgen.

- Het grondwater stroomt lokaal in westelijke richting.
- In de huidige en toekomstige situatie is er geen onaanvaardbaar risico voor de mens of de ecologie door blootstelling aan de verontreiniging.
- In de huidige en toekomstige situatie is er mogelijk een onaanvaardbaar verspreidingsrisico, maar dit wordt mogelijk gecompenseerd door natuurlijke afbraakprocessen.

Gezien de omvang van de verontreiniging ter plaatse van de voormalige benzinetank zal deze door het bevoegd gezag als een ernstig geval van bodemverontreiniging beschouwd worden. De aangetroffen verontreinigingen vormen mogelijk wel een belemmering voor de uitvoering van de plannen om de locatie opnieuw te ontwikkelen. Indien in het kader van de ontwikkelplannen grond moet worden afgevoerd van de locatie, kan deze niet zonder meer elders hergebruikt worden. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn van toepassing.

Aanbevelingen en aandachtspunten

Aanbevolen wordt om voor de uitvoering van de ontwikkelplannen:

- De omvang van de verontreiniging met PAK (na sloop bebouwing) nader in beeld te brengen, zodat ook duidelijk wordt of sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- Een saneringsstrategie uit te werken voor de aangetroffen sterke verontreinigingen en de bijbehorende maatregelen te nemen om de verontreinigingen, voor zover nodig, te saneren.

Aandachtspunt PFAS

Na uitvoering van onderhavig onderzoek heeft de Tweede Kamer op 8 juli 2019 een tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie uitgebracht. In dit tijdelijk handelingskader zijn diverse toepassingsnormen voor het toepassen van grond en baggerspecie op de landbodem en in oppervlaktewater afgeleid. Ook wordt er gesproken van een onderzoeksplicht voor bepaalde projecten.

Wanneer is PFAS onderzoek noodzakelijk?

- PFAS onderzoek is per direct noodzakelijk bij grondverzet. Als bij het ontgraven of saneren sprake is van afvoer van de grond naar elders, is het voor de toepassing elders of de acceptatie bij een groundbank, verwerker of stortplaats noodzakelijk om onderzoek te doen naar PFAS, tenzij op basis van vooronderzoek aangetoond kan worden dat de bodem onverdacht is (ongeroerde diepere bodemlagen).
- Voor tijdelijke uitname is geen PFAS onderzoek nodig. Wel geldt hiervoor het zorgplichtbeginsel.
- Voor bodemonderzoeken anders dan voor grondverzet (bijvoorbeeld voor vergunningen, transacties) is dus (nog) geen PFAS onderzoek nodig.

Dit betekent voor de ontwikkellocatie Zuidwand dat zolang er geen sanering door ontgraving en afvoer van grond wordt uitgevoerd, onderzoek naar PFAS niet nodig is.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Quickscan flora en fauna

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is opgenomen als bijlage G bij de toelichting (rapportnummer: 8392.002, 2 april 2019).

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in volgende tabel. Hierin is tevens samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is ook weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Conclusie

Op basis van de quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Verder kunnen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels worden voorkomen door groen te verwijderen buiten het broedseizoen en eventuele nestkasten buiten het broedseizoen te verplaatsen of een broedvogel check voorafgaand aan de start van de werkzaamheden indien in het broedseizoen gewerkt dient te worden. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren verwacht. Indien er bomen gekapt dienen te worden geldt er mogelijk een gemeentelijke kapverordening. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan eventuele kap contact op te nemen met de gemeente Boekel.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren, bij werken binnen broedseizoen broedvogelcontrole uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek benodigd naar huismus en gierzwaluw
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek benodigd naar gebouwbewonende vleermuizen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van diverse muizensoorten, mollen, konijnen en/of egels
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, etc.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	16 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland	920 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	-	-	-	-	mogelijk is volgens de gemeentelijke verordening een meldingsplicht en herplantplicht van toepassing. Neem hiervoor contact op met de gemeente Boekel

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: Econsultancy, 2019)

Vervolg

Op basis van bovenstaande is door de gemeente besloten een aanvullend veldonderzoek uit te laten voeren om duidelijkheid te krijgen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

4.2.2 Aanvullend onderzoek flora en fauna

Econsultancy heeft een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgenomen in de 'Notitie ecologie Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel'. Deze notitie is opgenomen als bijlage R bij de toelichting. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Huisumus

Tijdens het gehele onderzoek zijn er geen huismussen op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving waargenomen. Het is daarom uitgesloten dat de te slopen bebouwing een vaste rust- en verblijfplaats vormt voor de huismus.

Gierzwaluw

Gedurende de veldbezoeken die plaatsvonden tijdens het broedseizoen zijn er geen gierzwaluwen waargenomen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, enkel hoog in de lucht boven de onderzoekslocatie, in de wijk ten zuiden van de onderzoekslocatie en rond de kerk ten noordoosten van de onderzoekslocatie. Het is daarom uitgesloten dat de te slopen bebouwing een vaste rust- en verblijfplaats vormt voor de gierzwaluw. Verstoring van jaarrond beschermde nesten van de gierzwaluw is niet aan de orde.

Vleermuizen

Gedurende de veldbezoeken die plaatsvonden tijdens de zomer-, kraam- en paarperiode zijn één zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er zijn geen kraamverblijfplaatsen en geen massa winterverblijfplaatsen aangetroffen. De sloop van de bebouwing zal leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

Maatregelen

Op 15 april 2019 zijn 4 vleermuiskraamkasten en 16 zomer/paarverblijfkasten opgehangen. Ten behoeve van de aangetroffen verblijfplaatsen dienen binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen 8 zomer/paarverblijfkasten met een gewenningsperiode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen (half augustus) aanwezig te zijn. De sloop van de bebouwing zal op zijn vroegst in april 2020 van start gaan. Op basis van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat er voldoende kasten opgehangen zijn welke voldoen aan de gestelde eisen.

Ten behoeve van de aangetroffen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen zal een

ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag zal een activiteitenplan opgesteld worden waarin de getroffen/nog te treffen maatregelen beschreven staan.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek flora en fauna is gebleken dat de benodigde ontheffing verkregen zal kunnen worden.

De volledige rapportage met betrekking tot het aanvullend onderzoek flora en fauna zal vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan als bijlage S bij de toelichting worden toegevoegd.

4.3 Archeologie

Archeologisch bureauonderzoek

Econsultancy heeft in 2019 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen bij de toelichting als bijlage H (rapportnummer: 8392.001, 26 april 2019). Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. In het plangebied zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en herbouwd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij moet ook inzichtelijk te worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006). Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Op basis van de gegevens uit het bureauonderzoek geldt er een lage archeologische verwachting voor de periodes Paleolithicum en Mesolithicum. Voor de periodes Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd geldt er een hoge archeologische verwachting. Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen.

Vanwege de ligging van het plangebied in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de kans op het voorkomen van puinlagen die aan historische bebouwing toegeschreven kan worden groot is. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden.

Een andere optie is een vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving, variant archeologische begeleiding. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. In het geval van een archeologische begeleiding, wordt voor het deel van het plangebied waar geen graafwerkzaamheden plaatsvinden geadviseerd om een dubbelbestemming archeologie te handhaven. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Voor zowel het proefsleuvenonderzoek als de opgraving, variant archeologische begeleiding dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Boekel). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit. Op 24 april 2019 heeft Monumentenhuis Brabant bv, de adviseur van gemeente Boekel, een beoordeling opgesteld. Hieruit blijkt dat met het gegeven selectieadvies, ter toetsing van het bureauonderzoek vervolgonderzoek te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied waarbinnen planontwikkeling is voorzien, kan worden ingestemd.

Vervolg

Op basis van bovenstaande is door de gemeente besloten tot een archeologische begeleiding van de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. In het voorliggende bestemmingsplan is de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd middels beschermende regels.

Programma van eisen en archeologische begeleiding

Econsultancy heeft een Programma van Eisen opgesteld en voert de archeologische begeleiding uit aan de 'Zuidwand' Sint Agathaplein te Boekel in de gemeente Boekel. Het PVA opgraving – variant archeologische begeleiding zuidwand Sint Agathaplein te Boekel (rapportnummer 8392.010, 26 april 2019) is als bijlage I opgenomen bij de toelichting. Het Programma van Eisen en de archeologische begeleiding wordt uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Tijdens het archeologisch bureauonderzoek is er voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Op basis van de landschappelijke locatie van het plangebied en de bekende archeologische waarden rondom het plangebied geldt voor het plangebied voor de periodes Paleolithicum en Mesolithicum een lage archeologische verwachting. Voor de periodes Neolithicum tot en met Nieuwe tijd geldt een hoge archeologische verwachting. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waar genomen uit met name de IJzertijd, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek heeft Econsultancy geadviseerd om, gezien de ligging van het plangebied in een historische kern, een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Een andere optie die Econsultancy heeft aangedragen is een vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving, variant archeologische begeleiding. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. In het geval van een archeologische begeleiding, wordt voor het deel van het plangebied waar geen graafwerkzaamheden plaatsvinden geadviseerd om een dubbelbestemming archeologie te handhaven. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

De bevoegde overheid (gemeente Boekel) heeft besloten om het vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een opgraving – variant archeologische begeleiding. Econsultancy zal de begeleiding uitvoeren en is onder meer gecertificeerd voor de protocollen 4001, 4002, 4003 en 4004 van de BRL SIKB 4000.

4.4 Watertoets

Econsultancy heeft een watertoets opgesteld voor de ontwikkeling van de Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel. Deze rapportage is opgenomen als bijlage J bij de toelichting (rapportnummer 8392.003, 18 juni 2019).

De watertoets is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In deze rapportage is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (Waterschap Aa en Maas en de gemeente Boekel).

De planlocatie is geheel verhard en bestaat uit bebouwing en parkeerplaatsen. De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en herbouwd. Op basis van de toekomstig plan blijft het verhard oppervlak onveranderd. Conform het beleid van waterschap Aa en Maas is geen hemelwatercompensatie geëist. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren.

Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.5 Cultuurhistorie

In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het provinciaal 'belang aangeduid'. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de 21 cultuurhistorische landschappen heeft de provincie verschillende cultuurhistorische vlakken gedefinieerd. Van al deze landschappen en vlakken zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De 16 archeologische landschappen hebben tot doel om het bodemarchief in de bewuste gebieden duurzaam en in samenhang te behouden. Het plangebied ligt niet in cultuurhistorische en archeologische landschap. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn voor het plangebied geen bijzonderheden te zien. In de directe omgeving bevinden zich echter meerdere cultuurhistorische elementen. De Bergstraat (op enige afstand ten zuiden van het plan) is weergegeven als een element van historische geografie met een hoge waarde. Aan deze weg bevinden zich vele monumentale gebouwen en één monumentale boom. Circa 350 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een industrie- en poldermolen.

Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorie is niet vereist.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Burgtstraat, Kennedystraat (deels 50 km/uur) en de Rutger van Herpenstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader uit de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 60 dB. Als gevolg van de Buskensstraat, Kerkstraat, Rutger van Herpenstraat en het Sint Agathaplein treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de Buskensstraat, Kerkstraat en het Sint Agathaplein kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarden worden vastgesteld. Vanwege de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van de Rutger van Herpenstraat dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Wel dient het akoestisch klimaat in de woningen (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd.

Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het zorgen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige functies (zoals woningen) en milieubelastende functies (zoals bedrijven). Doel is het beschermen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) dient hierbij als onderlegger.

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied maakt deel uit van de kern van Boekel met verkeersfuncties, detailhandel en horeca. Omdat duidelijk sprake is van functiemenging, wordt het gebied aangeduid als gemengd gebied. De bestaande woningen rond het plangebied zijn gelegen buiten de richtafstand volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De binnen het plan te realiseren bovenwoningen zijn in principe gelegen binnen de richtafstand. Geluid is het maatgevend thema. De geluidsemisatie van de toegestane bedrijvigheid bestaat vooral uit bestemmingsverkeer op openbaar terrein en is acceptabel te noemen op basis van de karakterisering van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de omliggende woningen en nieuw te realiseren bovenwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De rapportage 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Zuidwand Sint Agathaplein te Boekel' (rapportnummer 8392.005, 14 juni 2019) is als bijlage K opgenomen bij de toelichting.

4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt –al dan niet per saldo –niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het voornemen bestaat uit het vervangen van bestaande woningen en detailhandel met vergelijkbare functies en omvang. Daarom wordt aan voorwaarde b voldaan. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan Zuidwand.

4.9 Geurhinder

Voor het plan dient te worden aangetoond dat de beoogde nieuwe geurgevoelige bestemmingen de omliggende veehouderijen niet beperken in hun (toekomstige) bedrijfsvoering en dat er ter plekke van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het plan ligt in het centrum van Boekel. Hierdoor zal de realisatie van nieuwe geurgevoelige bestemmingen niet leiden tot een beperking voor de veehouderijen in de omgeving van Boekel.



Geursituatie Boekel

Door de ligging van het plan zijn in de directe nabijheid geen intensieve veehouderijen

Op de afbeelding 'Geursituatie Boekel' is te zien dat ter plekke van het plangebied (rood omkaderd) de achtergrondbelasting tussen de 6 en 10 ouE/m³ zal liggen. Volgens de Geur-gebiedsvisie wordt er een aanvaardbaar woon- een leefklimaat gerealiseerd.

4.10 Externe veiligheid

[illegible]

Het voorliggende bestemmingsplan maakt o.a. de realisatie van woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen beperkt kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan. Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven.

Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, lpg-tankstations enzovoorts.

Uit de risicokaart volgt dat binnen 1 kilometer tot het plan geen relevante risicovolle activiteiten aanwezig zijn. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.11 Milieueffectrapportage

M.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw in combinatie met commerciële voorzieningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek flora en fauna is gebleken dat de planlocatie niet gelegen in binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de planlocatie zijn, gezien de afstand (± 16 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten.

Het m.e.r. beoordelingsbesluit zal genomen worden vóór de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.12 Distributieve toets en effectanalyse (DPO)

Centrumplan Boekel behoefte en effecten (2018)

In 2018 is door Bureau Stedelijke Planning een Distributieve toets en effectanalyse opgesteld. Onderzocht is wat de behoefte (kwalitatief en ruimtelijk-kwalitatief) is aan de realisatie van het centrumplan in het licht van de behoefte aan detailhandel in de kern en wat de effecten zijn van het mogelijk maken van het beperkt aantal meters detailhandel op deze locatie voor het functioneren van het aanbod en de structuur elders in de gemeente en of onaanvaardbare leegstand ontstaat.

De rapportage van dit onderzoek, 'Centrumplan Boekel behoefte en effecten', van Bureau Stedelijke Planning (augustus 2018) is opgenomen bij deze toelichting als bijlage E en het

aanvullend onderzoek, weergegeven in de oplegnotitie 'Detailhandel Centrumplan Boekel' (30 oktober 2019, bijlage T).

In het onderzoek 'Centrumplan Boekel, Behoeft en effecten' (2018) is geconcludeerd dat de realisatie van de Zuidwand een economische impuls zal geven in de vorm van werkgelegenheid, een verbetering van het vestigingsklimaat en een sociale impuls door de ontmoetingsfunctie voor de inwoners. De conclusie luidt dat er behoefte is aan het voorliggende initiatief en dat de effecten van het initiatief aanvaardbaar zijn. De ontwikkeling van de Zuidwand van het Sint Agathaplein past in de visie van de provincie Noord Brabant en de regio omdat deze een versterking en clustering binnen een bestaand centrum betekenen, en sluit naadloos aan bij de visie binnen het gemeentelijke beleid. Er wordt concreet invulling gegeven aan de actiepunten die in de centrumvisie aan de orde komen.

Oplegnotitie 'Detailhandel Centrumplan Boekel' (2019)

Bureau Stedelijke Planning heeft in opdracht van de gemeente, en mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, een aanvullend behoefteonderzoek uitgevoerd in 2019. Doordat er verschillende uitgangspunten zijn veranderd sinds het rapport van 31 augustus 2018 is de distributieve toets opnieuw uitgevoerd. Uitgangspunten die sindsdien veranderd zijn, zijn in de oplegnotitie aangepast naar de nieuwste data en kenmerken. Doordat de distributieve toets wijzigt, is ook een nieuwe effectenanalyse opgesteld. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de oplegnotitie 'Detailhandel Centrumplan Boekel' van 30 oktober 2019. De oplegnotitie is als bijlage T aan de toelichting toegevoegd.

Binnen het centrumplan kunnen een nieuwe supermarkt van 1.300 m² wvo en diverse dagwinkels, waaronder de Hema en Zeeman die ter plaatse reeds gevestigd zijn, zich vestigen. Naar verwachting zal er een derde supermarkt toetreden tot het aanbod. Momenteel is er marktruimte in het supermarkt-, dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod in Boekel. Ook al leidt de toetreding van de nieuwe supermarkt en de uitbreiding van het overige dagelijkse aanbod wel tot enig overaanbod, de ontwikkeling kan vanuit ruimtelijk kwalitatief oogpunt gemotiveerd worden. De effecten die de ontwikkeling (een planologische uitbreiding van maximaal 824 m² wvo) heeft zijn per saldo in grotere mate positief dan negatief. Er kan bij enkele bedrijven enig omzetverlies optreden. Ook is denkbaar dat een winkel (/supermarkt) verdwijnt, maar er zal desalniettemin sprake zijn van een versterkt en geclusterd centrumgebied waar de bewoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. Hierdoor is het Sint Agathaplein aantrekkelijker voor zowel nieuwe investeringen en huurders, als voor de bewoners (aantrekkelijke verblijfsplek en daarmee ook een sociale functie).

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik).

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan wordt de volgende bestemming gebruikt:

Artikel 3 Centrum

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, wonen, kantoren, dienstverlening, horeca, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, horeca, ondergeschikte horeca en ondergeschikte maatschappelijke en culturele voorzieningen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat er enkel binnen het bouwvlak mag worden gebouwd en het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Er mogen maximaal 65 woningen worden gerealiseerd.

Voor het bouwen van uitbouwen zijn regels opgenomen, evenals voor het bouwen van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.

De specifieke gebruiksregels geven aan waar de gronden en bouwwerken voor gebruikt mogen worden en waar de gronden in ieder geval niet voor mogen worden gebruikt. Hierin is onder andere opgenomen dat wonen uitsluitend toegestaan is in een woning en uitsluitend is toegestaan op de verdieping, dat horeca is toegestaan met een maximum vloeroppervlak van 250m² per horecabedrijf én waarvoor geldt dat het totaal aan oppervlak horeca binnen het bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 500m² en dat er één supermarkt is toegestaan tot een maximum van 1.300m² wvo. Tevens is aangegeven dat dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening' op de verbeelding toegestaan is, kantoren uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' en een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' op de verbeelding.

Ook zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep. In de specifieke gebruiksregels is onder strijdig gebruik opgenomen dat de gronden en bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor: kamerverhuur, seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie, buitenopslag en coffeeshops en smartshops.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming die over andere bestemmingen heen ligt.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot waterberging en –infiltratie. Hierin is bepaald dat het gebruik zoals beschreven is in de bestemming 'Centrum' (artikel 3), alleen is toegestaan indien schoon hemelwater, afkomstig van de daken en verhardingen op de percelen op eigen terrein wordt geborgen en/of geïnfiltreerd, zoals dat beschreven is in de beleidsregels in het Waterbeheerplan van het Waterschap Aa en Maas 2010-2015, vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 13 november 2009.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot 'Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen'.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 10 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hier maakt het aantonen van de economische uitvoerbaarheid deel van uit.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan (Artikel 6.12 lid 1 Wro en 6.12 lid 2a Wro) opgesteld worden bij nieuwe ontwikkelingen. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal van de grondexploitatie 'anderszins verzekerd' is. Dit is het geval wanneer de gemeente met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten of de grond in eigendom heeft.

Voor deze ontwikkeling is door de gemeente Boekel een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad is vastgesteld op 22 mei 2019. Het kostenverhaal van de grondexploitatie is deels gedekt door een anterieure overeenkomst die de gemeente Boekel heeft gesloten met de ontwikkelaar en deels door het krediet dat de gemeenteraad bij de vaststelling van de grondexploitatie beschikbaar heeft gesteld.

Het bestemmingsplan is vanuit gemeentelijk perspectief hiermee financieel en economisch uitvoerbaar.

7. Procedure

7.1 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan het in behandeling nemen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een omgevingsdialoog plaats gevonden op 23 april en 8 mei. Het doel van deze bijeenkomst was om de omwonenden te informeren en mogelijke vragen te beantwoorden over de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens de avonden was er de mogelijkheid om een reactie achter te laten. Acht mensen hebben hier gebruik van gemaakt. Tevens is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie per mail in te sturen. Hier heeft niemand gebruik van gemaakt.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' was vanaf 14 april 2019 tevens raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (IDN: NL.IMRO.0755.BKBOEKZUIDWAND-VO01).

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage N opgenomen bij de toelichting.

Het college heeft besloten dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen beletsel vormt om het bestemmingsplan als ontwerp ter visie te leggen.

7.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met het waterschap en met die diensten van provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan, de vooroverlegpartners, zijn geïnformeerd. De reactie van de vooroverlegpartners zijn opgenomen als bijlage O bij de toelichting.

De gemeente Boekel heeft een reactie ontvangen van het Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant. Hieronder zijn de reacties beknopt beschreven en beantwoord.

Waterschap Aa en Maas

Reactie:

1. *Vanuit ons beleid wordt er hemelwatercompensatie geëist, wanneer er sprake is van toename van verhard oppervlakte. In de waterparagraaf lees ik dat ten opzichte van de huidige situatie het verhard oppervlak gelijk blijft. Desalniettemin zijn compenserende maatregel altijd positieve ontwikkeling.*
2. *Paragraaf 3.1 van bijlage I is niet geheel juist en graag verwijs ik hiervoor naar onze Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.*
3. *Wat wordt er met Artikel 6 Algemene gebruiksregels (en pagina 36 toelichting) beoogd? Vanuit onze Keur is de compensatie vrijgesteld (punt 1) en daarnaast wordt er verwezen naar ons oude waterbeheerprogramma.*

Antwoord:

- Ad 1. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. De waterparagraaf is hierop aangepast.
- Ad 2. De waterparagraaf is aangepast.

Ad 3. De waterparagraaf is aangepast.

Conclusie:

De waterparagraaf is aangepast. De opmerkingen van het Waterschap Aa en Maas vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het initiatief.

Provincie Noord-Brabant

Reactie:

1. *Wij kunnen ons in principe vinden in de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect regionale afstemming dringen wij er bij u op aan het plan nader aan te vullen.*
2. *Naast de in de vooroverlegreactie genoemde punten vragen we aandacht voor het aantal winkelvloeroppervlakte dat wordt opgevoerd. Onderzoek wijst uit dat hier vraag naar is; maar het vrij fors. Kunnen jullie deze vraag nader toelichten?*

Antwoord:

- Ad 1. De regionale afstemming zal afgerond zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Ad 2. In hoofdstuk drie van het rapport Centrumplan Boekel behoefte en effecten van Bureau Stedelijke Planning (projectnummer 2017.A.646, 31 augustus 2018) (opgenomen bij de toelichting als bijlage E) wordt de behoefteraming aan het winkelopervlakte geanalyseerd en toegelicht. Kwantitatief is er vraag (indicatieve behoefte) op basis van zowel de dichtheden als de distributieve toets. De dichtheden in de gemeente Boekel liggen voor zowel de dagelijkse sector, waaronder supermarkten behoren, als de niet-dagelijkse sector (duidelijk) lager dan het landelijk gemiddelde. Daarnaast is er ook enige distributieve ruimte voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in 2030. De metrages passen er niet volledig in, maar kwalitatief is de uitbreiding ook goed te motiveren. Zo is de ontwikkeling van de zuidelijke wand een kwaliteitsimpuls voor het centrum en daarmee voor de bewoners. Daarnaast is het wenselijk voor een vitaal dorpscentrum dat er twee supermarkten gevestigd zijn.

Conclusie:

De regionale afstemming zal nog afgerond worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het initiatief.

7.3 Terinzagelegging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 juli 2019 tot en met 4 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' was raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (IDN: NL.IMRO.0755.BKBOEKZUIDWAND-ON01).

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingekomen. In de

Zienswijzennota 'Nota van zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel'' is op de zienswijzen gereageerd. De zienswijzennota is als bijlage U bij de toelichting gevoegd. Per mail (d.d. 8 augustus 2019) heeft het Waterschap Aa en Maas aangegeven dat ze geen opmerkingen hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

7.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 12 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

