



Bestemmingsplan Helbroekseweg 5, Beugen

bestemmingsplan 'Helbroekseweg 5,
Beugen'
gemeente Boxmeer

status: Vastgesteld
datum: 4 november 2010
projectnummer: 383022
adviseur: Isc



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

ALGEMENE INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Voor inhoud zie inhoudsopgave toelichting

Regels

Voor inhoud zie inhoudsopgave regels

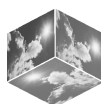
Verbeelding

Bijlage

Akoestisch onderzoek

Quickscan flora en fauna

Taxatie rapport Helbroekseweg 5





TOELICHTING



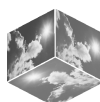


INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Aanleiding en doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	3
2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2	Functies	5
3	PLANVORMING	6
3.1	Ontwikkeling	6
3.2	Ruimtelijke structuur	7
3.2	Functies	9
4	BELEIDSKADER	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	14
5	UITVOERINGSASPECTEN	18
5.1	Milieuaspecten	18
5.2	Fysieke aspecten	18
5.3	Economische aspecten	27
5.4	Handhaafbaarheid	27
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Toelichting op de verbeelding	29
6.3	Toelichting op de regels	30
7	PROCEDURE	31
7.1	Inspraak en overleg	31
7.2	Zienswijzen	32

Bijlage

Reactie Waterschap Aa en Maas
Reactie provincie Noord-Brabant







bedrijfsopstallen



achterzijde bedrijfswoning



omgeving plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De eigenaren van een vleesvarkenshouderij aan de Helbroekseweg 5 in het buitengebied nabij Beugen, gemeente Boxmeer, zijn voornemens hun bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen, de huidige bedrijfswoning te splitsen en hier op het achter erf twee woningen te bouwen.

1.2 Aanleiding en doel

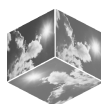
Het planvoornemen bestaat om op de locatie Helbroekseweg de bestaande varkenshouderij naar elders te verplaatsen en het perceel opnieuw in te richten waardoor de mogelijkheid bestaat om 2 nieuwe burgerwoningen te realiseren. Daarnaast wordt tevens de bestaande bedrijfswoning gesplitst in 2 woningen. Het bedrijf is gevestigd op drie locaties, maar is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te bundelen op een locatie te Sint Anthonis. De locatie aan de Helbroekseweg is gelegen in een extensiveringsgebied. De locatie te Sint Anthonis is een duurzame locatie in een verweringsgebied. Met de verkoop van de percelen voor de burgerwoningen zullen financiële middelen gegenereerd worden om de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken.

De twee woningen worden gerealiseerd op basis van de regeling 'Bio-woningen' van de Provincie.

Omdat het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is ervoor gekozen om dit mogelijk te maken door middel van een nieuwe bestemmingsplan. Deze toelichting, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, vormt de ruimtelijke verantwoording van het planvoornemen.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de kern Beugen gemeente Boxmeer. Beugen is een kern gelegen in het noorden van de gemeente Boxmeer tussen de A77 en de N264. De Helbroekseweg is een tertiaire weg die uitkomt op de N610 (Boxmeer –





Cuijk) en voert naar het natuurgebied De Vilt. Deze weg wordt enkel gebruikt door bestemmingsverkeer. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de kern Beugen, het agrarisch buitengebied, de kleine bouwconcentratie en het natuurgebied De Vilt.

Ten noorden, westen en zuiden grenst het plangebied aan agrarische gronden (wei- en akkerlanden) en ten oosten aan agrarische bebouwing.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit zes grote bouwvolumes. Dit betreft één bedrijfswoning en vijf bedrijfsgebouwen. Deze laatste zullen gesloopt worden net als de achter de stallen gelegen twee sleufsilo's. Rondom de bebouwing is het plangebied veelal verhard.

Het plangebied met de bedrijfswoning, staat kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie R, nummer 773. De stallen zijn verspreid over twee percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Boxmeer, sectie R, nummers 434 en 772.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', dat door de raad is vastgesteld d.d. 16 juli 2008 en is op 28 januari 2010 in werking getreden.

Het plangebied is op de deelkaart gebiedsbestemmingen gelegen binnen de gebiedsbestemming 'GHS-agrarisch gebied met natuurlijke waarden'. De gronden binnen deze gebiedsbestemming zijn bestemd voor:

- agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
 - behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden;
 - behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden in het algemeen;
- instandhouding van bestaande paden en wegen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- dagrecreatief medegebruik 1.

Voor het gedeelte van het plangebied achter op het perceel geldt tevens dat er de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied A' van kracht is. Het beleid

is hier primair gericht op het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Het plangebied is op deelkaart detailbestemmingen gelegen binnen de detailbestemming 'agrarische bedrijven'. De gronden binnen deze detailbestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Tevens is hierop de aanduiding 'Intensieve veehouderij' aangegeven en is de bedrijfswoning, Helbroekseweg 5, aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol element'.

Het plangebied is op de ontwikkelingenkaart binnen de aanduiding GHS-landbouw, extensiveringsgebied – overig en nader begrensde bebouwingsconcentratie nummer 5 gelegen.

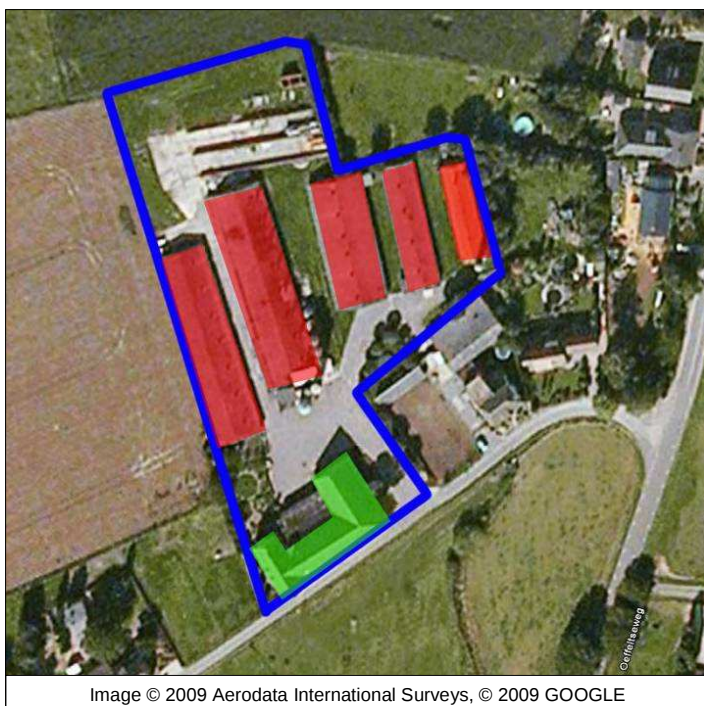
Het planvoornemen past niet binnen het totale vigerende bestemmingsplan omdat het nieuwe plan qua functie en bebouwing afwijkt van de bestemmingsregeling.

1.5 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- beschrijving huidige situatie;
- planbeschrijving;
- beleidsbeschrijving;
- beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- de juridische verantwoording;
- procedurele voortgang.





links
luchtfoto plangebied met daar
in:

groen, de huidige bedrijfswoning (woningsplitsing)

rood, de te slopen stallen

blauw, plangebied



helbroekseweg en woning

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Beugen is ontstaan tussen de naast gelegen kernen Rijkevoort, Oefelt en Boxmeer. De wegen die hiertussen lopen hebben de basis gevormd voor de kern Beugen. Het plangebied is gelegen nabij de doorgaande weg van Beugen naar Oefelt. De oude geschiedenis van Beugen komt tot uiting in de bebouwingslinten, de Oefeltseweg, Boxmeerseweg en de Dorpsstraat. Deze straten kenmerken zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing en de uitvoering hiervan.

Ter plaatse van het plangebied even buiten Beugen is op de kruising Oefeltseweg en Helbroekseweg een kleine concentratie bebouwing ontstaan, veelal in een agrarische setting. De laatste jaren zijn de meeste agrarische bedrijven beëindigd of verplaatst naar andere locaties waardoor het aantal burgerwoningen sterk is toegenomen.

Het plangebied is te onderscheiden in twee gedeelten. Aan de zijde van de Helbroekseweg is de bedrijfswoning gelegen. De woningen in de omgeving staan over het algemeen aan de straat zijde waardoor er ruimtelijk sprake is van een 'woon' concentratie aan de straat zijden. Achter op het perceel zijn de stallen gelegen. De stallen liggen achter de woonhuizen aan de Helbroekseweg. Hierdoor zijn de stallen vanaf de Helbroekseweg grotendeels aan het zicht onttrokken. Dit geldt echter niet voor het zicht vanuit het buitengebied, gezien vanuit het natuurgebied 'De Vilt'.

2.2 Functies

Binnen het plangebied is sprake van één functie, die van agrarisch bedrijf. Tussen de bedrijfswoning en het naburige perceel aan de noordoost zijde is de ingang tot het erf gelegen. Hierlangs zijn de stallen en de achterzijde van de bedrijfswoning te bereiken.

In de omgeving van het plangebied zijn reeds burgerwoningen aanwezig.





inrichtingschets plangebied

3 PLANVORMING

3.1 Ontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in de omvorming van een agrarisch bedrijf naar burgerwoningen.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft een ruimtelijke inrichtingstudie plaatsgevonden. Hierin is onderzocht en inzichtelijk gemaakt wat ruimtelijk gezien de meeste kwaliteit toevoegt aan het perceel. De wijze waarop de twee nieuwe woningen gesitueerd kunnen worden binnen het plangebied en de ruimte rond de woningen ingericht kan worden is hierbij met name punt van aandacht geweest.

De huidige bedrijfswoning aan de Helbroekseweg wordt opgesplitst in twee woningen met eigen tuinen. Op het achtererf, waar de varkensstallen gesitu-



eerd zijn, worden twee woningen gesitueerd met eigen tuin. Deze twee woningen zijn te bereiken via een insteek vanaf de Helbroekseweg. Deze insteek volgt het tracé van de huidige inrit.

3.2 Ruimtelijke structuur

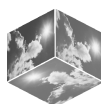
De ruimtelijke structuur, zoals deze na realisatie van het planvoornemen tot stand zal komen, wordt bepaald door de uitgangspunten, die gebruikt zijn binnen de inrichtingstudie. Hoofduitgangspunt voor de inrichtingsschets is verbetering van de bestaande bebouwingssituatie. Concreet betekend dit:

- geen nieuwe bebouwing aan de Helbroekseweg, zodat de bestaande doorzichten gehandhaafd blijven;
- nieuwe bebouwing ter vervanging van de bestaande bebouwing op de agrarische bouwkaavel, echter zoveel mogelijk geconcentreerd bij de bestaande lintbebouwing en minder ver het buitengebied in.

De ruimtelijke structuur zal aan de hand van drie onderdelen besproken worden die belangrijk zijn binnen het perceel.

3.2.1 Splitsing boerderij

De bestaande boerderij aan de Helbroekseweg wordt gesplitst in twee woningen op royale kavels, zoals die doorgaans gangbaar zijn bij burgerwoningen in het buitengebied. Hierbij wordt tevens aangesloten op de in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' aanwezige wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing. De splitsing van de boerderij aan de Helbroekseweg 5 te Beugen, gemeente Boxmeer, zal hierbij voldoen aan de gestelde voorwaarden in deze wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden zijn:



- De boerderijlocatie mag niet gelegen zijn in een Landbouwontwikkelingsgebied zoals aangeduid op de plankaart 3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'
- De bouwmassa van de boerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
- Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.
- Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de eventueel daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.
- Omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.
- Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- De nieuwe woning dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn in relatie tot stankhinder van andere agrarische bedrijven.
- De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en wat betreft externe veiligheid.
- Voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer voormalige bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen dan 190 m² per te splitsen boerderij (ofwel 95 m² per woning conform artikel 2.5) dient ten minste 65% van het meerdere aan die (bij)gebouwen te worden gesloopt of zoveel meer dat in totaal niet meer dan 500 m² aan bijgebouwen per gesplitste boerderij resteert.
- Op basis van een erfbeplantings- en erfinrichtingsplan dient een voldoende landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

3.2.2 Twee nieuwe woningen rond erf

Ter vervanging van de agrarische bedrijfsbebouwing worden twee woningen geconcentreerd rond een erf achter de bestaande lintbebouwing gesitueerd. Het erf is bereikbaar via een insteek vanaf de Helbroekseweg (bestaande inrit agrarisch bedrijf). Via deze insteek zijn de twee woningen ook direct zichtbaar vanaf de Helbroekseweg. Het verhard oppervlak en de bebouwde vierkantemeters en inhoud van de bebouwing van deze twee woningen is aanmerkelijk minder dan dat van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en steekt ook aanmerkelijk minder ver het buitengebied in. De gronden direct rondom de beide nieuwe woningen zijn in gebruik als tuin. Deze tuinen sluiten aan bij de tuinen van de bestaande woningen aan de Helbroekseweg en Oeffeltseweg. De verder het buitengebied in gelegen gronden krijgen een functie als huiswei of boomgaard eventueel met nestkasten en vormen daarmee de overgang en landschappelijke inpassing van de woningen naar het achterliggende buitengebied. Ter waarborging van de landschappelijke overgang van wonen naar het buitengebied zal het noordwestelijk gedeelte bestemd worden als bebouwingsvrije 'Tuin'.



3.2.3 Doorzicht

In de inrichtingsschets is rekening gehouden met een ongewijzigde situatie ter plaatse van het naastgelegen perceel Helbroekseweg 3. De bestaande bebouwingssituatie en het bestaande gebruik worden gerespecteerd. Dit maakt het realiseren van een doorzicht naar het buitengebied tussen Helbroekseweg 3 en 5 niet reëel. Het doorzicht tussen Helbroekseweg 5 en 7 kan wel gerealiseerd worden. Door de twee nieuwe woningen niet recht achter de bestaande boerderij, maar in het verlengde van de insteek te situeren, ontstaat een wijds doorzicht. Door de landschappelijke inpassing met een huiswei of boomgaard omgeven door hagen zal de nieuwe bebouwing in dit doorzicht nauwelijks zichtbaar zijn.

3.2 Functies

De toekomstige functies binnen het plangebied zullen zich richten op wonen. Als overgang naar het buitengebied is ondergeschikt agrarisch gebruik (huiswei, boomgaard) voorzien, zonder verdere bouw mogelijkheden.



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Belvedere

Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

In de Nota Belvedere (1999) wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De hoofddoelstelling luidt: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Deze wordt vertaald in twee doelstellingen voor het ruimtelijk beleid: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvederegebieden.

Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is de Maasvallei, inclusief het plangebied, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvederegebied. Binnen het Belvederegebied Maasvallei is in beeld gebracht welke dominante ruimtelijke ontwikkelingen aanstaande zijn. Zij geven een indicatie van de ruimtelijke dynamiek en de omvang van mogelijke toekomstige veranderingen in deze gebieden. De opgave is deze ontwikkelingen te sturen of te benutten ten behoeve van de versterking van de cultuurhistorische, en daarmee culturele identiteit. Het overzicht moet gezien worden als eerste indicatie. In beeld zijn gebracht:

- infrastructuur: grotere projecten ten aanzien van weg- en railinfrastructuur;
- kleinschalige verstedelijking: dorpsuitbreidingen en toename van verspreide bebouwing;
- glastuinbouw: dominante aanwezigheid van glastuinbouw en groei van glastuinbouw;
- natuurontwikkeling: functieverandering naar natuur, eventueel gekoppeld aan inrichtingsmaatregelen;
- recreatie: groeiend recreatief medegebruik;
- toerisme: dominante aanwezigheid van verblijfsaccommodaties of groei van verblijfsaccommodaties.

Het planvoornemen betekent een positieve bijdrage aan de natuurontwikkelingskansen voor het ten noorden van het plangebied gelegen natuurgebied 'De Vilt'. Daarnaast wordt, aansluitend bij de bestaande historische structuur, gekomen tot een beperking van de verspreide bebouwing.



4.1.2 Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland.

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald wordt.

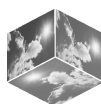
Voor het planvoornemen om op de locatie aan de Helbroekseweg een bestaand agrarisch bedrijf te verplaatsen en hiervoor in de plaats vier burgerwoningen te realiseren zijn specifiek de eerste en vierde pijler van belang. Het planvoornemen draagt indirect bij aan de bundeling van economische activiteiten. Met het planvoornemen worden financiële middelen gegenereerd om het huidige bedrijf te verplaatsen naar en samen te voegen met een andere bedrijfslocatie. Dit is een bundeling van economische activiteiten. Ook is hiermee in het planvoornemen rekening gehouden door de bebouwing ruimtelijk gezien te bundelen, zodat de verstedelijking rondom de Helbroekseweg en Oeffeltseweg compact blijft.

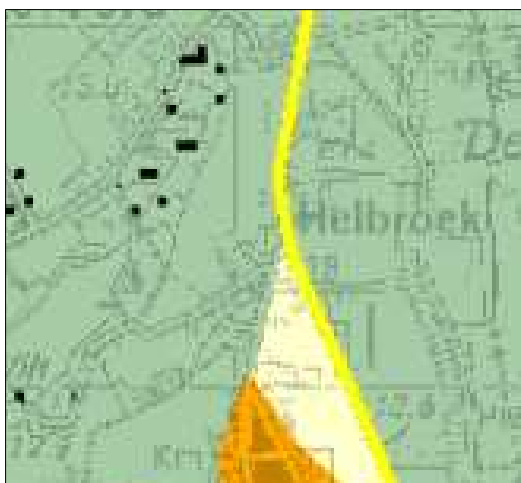
Tevens sluit het planvoornemen aan op de vierde pijler ten behoeve van de borging van de milieukwaliteit in de omgeving. Nabij het planvoornemen zijn het natuurgebied 'De Vilt' en diverse burgerwoningen gelegen. De beëindiging van het agrarisch bedrijf nabij dit natuurgebied en direct grenzend aan burgerwoningen draagt bij aan de verhoging van de milieukwaliteit in de omgeving.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabant in Ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant

De basis voor de Interimstructuurvisie wordt gevormd door het Streekplan 2002, waaruit het merendeel van het beleid in aangepaste vorm is overgenomen. In de Interimstructuurvisie van de provincie zijn de ruimtelijke visie en het ruimtelijke beleid uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes. Het daarbij in acht te nemen beleidsdeel in de diverse stedelijke gebieden geeft de volgende algemene randvoorwaarden:





uitsnede Streekplanuitwerking



uitsnede Reconstructieplaan

- zuinig ruimtegebruik staat voorop;
- algemene uitwerkingsregels voor stedelijke regio's;
- voorzieningen en kantoorlocaties mogelijk.

Als toelichting daarop staat het volgende te lezen:

De groei van het ruimtebeslag is niet meer langer recht evenredig aan de economische groei. De bestaande ruimte moet optimaal benut worden. Inbreiding, herstructurering, intensivering en meervoudig ruimtegebruik zijn de oplossingen. Zuinig ruimtegebruik klinkt straks door in bouw mogelijkheden in de hoogte of in bouwen onder de grond en het combineren van functies op één plaats.

Concentratie van verstedelijking is primair te vertalen in het versterken van bestaande voorzieningen. Doelstelling van de provincie is dan ook de economische en culturele motorfunctie te ondersteunen. Voorkomen moet worden dat het platteland dicht slijt.

Het planvoornemen is een voorbeeld van geconcentreerde herstructurering van een agrarisch bedrijf (concentratie van bedrijfsonderdelen op één locatie) en de realisering van vier woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het ruimtegebruik voor stedelijke functies neemt niet toe in de omgeving van het planvoornemen, de vier woningen worden binnen het bestaande bebouwde gebied van het agrarisch bedrijf gerealiseerd.

4.2.2 Buitengebied in Ontwikkeling

In het kader van de revitalisering van het landelijk gebied wil de Provincie Noord-Brabant ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Dat gebeurt in het belang van een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling en als bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het streven naar een mooi en leefbaar Brabants platteland staat daarbij voorop.

De nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004) en de daarop gebaseerde herziening van het Streekplan (2004) bieden mogelijkheden voor de bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingsclusters en linten) en geven verruimde mogelijkheden voor het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied. Voorwaarde daarbij is dat door de gemeente een gebiedsvisie voor de bewuste bebouwingsconcentratie is opgesteld, met daarin aangegeven de randvoorwaarden waaronder de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De nota Buitengebied in Ontwikkeling gaat ook in op paardenhouderijen, nevenfuncties bij agrarische bedrijven en verbrede landbouw.

Concreet betekend dit voor een initiatiefnemer dat deze in ruil voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied de gewenste ontwikkeling kan realiseren. Per woning dient een kwaliteitsverbetering gerealiseerd te worden overeenkomende met een bedrag van € 150.000,--

De twee nieuw te bouwen woning zullen worden gebouwd conform de regels en eisen die voort vloeien uit de nota Buitengebied in Ontwikkeling

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Streekplanuitwerking

Voor de regio Land van Cuijk, waar Boxmeer onderdeel van uitmaakt, is in navolging op het streekplan een uitwerkingsplan (d.d. 21 december 2004) vastgesteld. Onderdeel van dit uitwerkingsplan zijn een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programma voor wonen en werken.

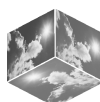
Het doel van het structuurbeeld is zicht te krijgen op de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de kernen en de regio. Binnen het regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is het plangebied aangeduid als Landelijk gebied, landschapsbeheer. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.

Het planvoornemen, waarbij 2500 m² aan varkensstallen worden vervangen door twee nieuwe woningen en waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt opgesplitst past binnen deze uitgangspunten omdat het planvoornemen de landschappelijke structuur kwalitatief gezien verbeterd. Er wordt immers een aanzienlijke vermindering van de verstening bereikt.

4.3.2 Reconstructieplan

De gemeente Boxmeer valt binnen het Reconstructieplan Peel en Maas. De hoofddoelen voor de reconstructie in Noord-Brabant zijn:

- het creëren van een goede omgevingskwaliteit;
- het scheppen en benutten van kansen voor een duurzame sociaal-economische ontwikkeling.



Uitgaande van deze hoofddoelen worden reconstructieplannen opgesteld. Centraal element is de integrale zonering in landbouwontwikkeling-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

Het plangebied is binnen het reconstructieplan in extensiveringsgebied overig gelegen.

Het planvoornemen past binnen het beleid uit het Reconstructieplan, doordat in het extensiveringsgebied een intensieve veehouderij wordt beëindigd. Het planvoornemen heeft daarmee een positieve uitwerking op de natuurlijke en landschappelijke omgeving doordat een aanzienlijk milieu belastend element uit de omgeving verdwijnt.

4.3.3 Structuurvisieplus

De Structuurvisieplus bestaat uit een structuurbeeld en een programma. In het structuurbeeld is het plangebied van de aanduiding ecologische waarden met agrarisch gebruik voorzien. Het beheer binnen deze gebieden gaat niet uit van een wensbeeld van de sector zelf, maar meer van een beeld waarop is aangegeven waar en in welke mate de landbouw in het Land van Cuijk kansen voor ontwikkeling heeft. De nadruk ligt hierbij niet zo zeer op het type landbouw, maar meer op de mate waarin de landbouw rekening moet houden met andere belangen en de kansen die daaruit ontstaan.

Het planvoornemen is een voorbeeld van het bovenstaande waarbij de agrarische functie wordt gewijzigd in een woonfunctie. Hierbij worden de agrarische bedrijfsactiviteiten verplaatst naar een locatie elders.

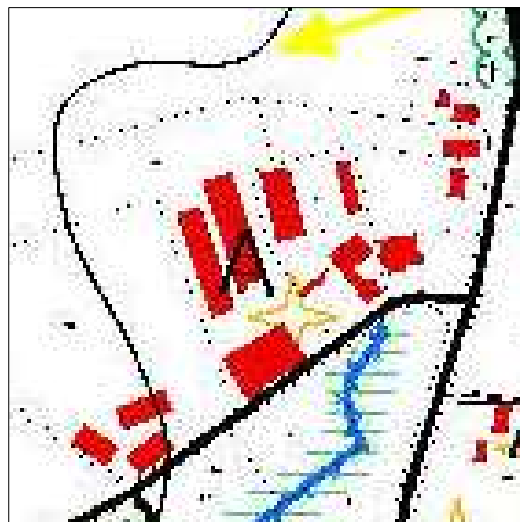
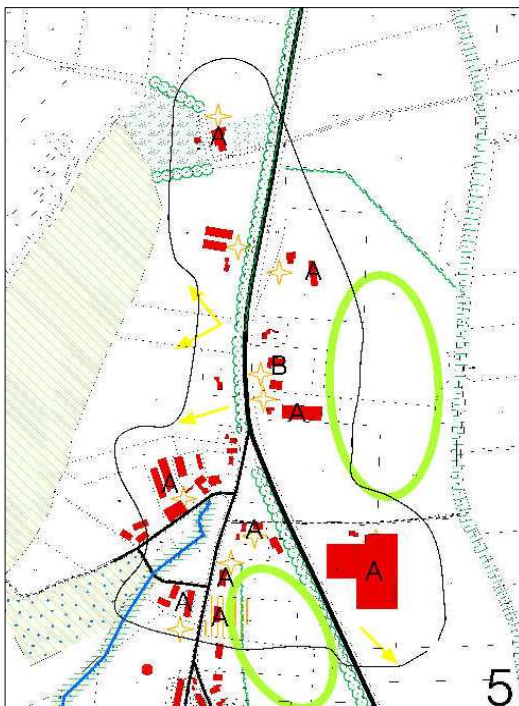
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' vormt de separate bijlage 2 bij de notitie 'Beleidskader voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied' van de gemeente Boxmeer. Met de vaststelling van de nota 'Buitengebied in ontwikkeling' en de partiële herziening van het streekplan heeft de provincie Noord-Brabant de gemeenten de mogelijkheid gegeven om voor bepaalde, door de gemeenten nader aan te wijzen/te begrenzen, bebouwingsconcentraties in het buitengebied een verruimd ontwikkelingskader op te stellen.

In deze notitie worden deze bebouwingsconcentraties allereerst ruimtelijk geanalyseerd, waarna een streefbeeld wordt gepresenteerd waarin de bestaande kwaliteiten en de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst leidend zijn. Het plangebied ligt binnen de bebouwingsconcentratie Beugen-Noord en valt onder het type doorgaande weg.





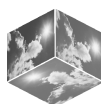
boven, plangebied aangeduid (gele ster) waarbij transformatie van het kavel mogelijk is. A is de link naar een agrarisch bedrijf
links, kwaliteitsverbeteringen en streefbeeldkaart

In deze notitie is per bebouwingsconcentratie naast een beschrijvend deel ook een verbeeldend deel opgenomen. Deze kaartbeelden dienen, samen met de beschreven karakteristieken, als leidraad voor de ruimtelijke ontwikkeling van de afzonderlijke bebouwingsconcentraties. De beelden bieden een ruimtelijk-stedenbouwkundig kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen en wensen nader afgewogen en beoordeeld kunnen worden. De kaartbeelden geven eerst een beeld van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de bebouwingsconcentraties, met ook eventuele bestaande knelpunten in dat opzicht. Daarnaast is aangegeven waar in deze structuur bepaalde maatregelen getroffen zouden kunnen worden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Tevens blijkt hoe daarmee bijdragen geleverd kunnen worden aan het streefbeeld voor de afzonderlijke bebouwingsconcentratie. De kaartbeelden bieden, samen met de beschrijving van de bebouwingsconcentraties het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die zich in de bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Boxmeer kunnen aandienen.

De prioriteit bij aanvragen om gebruik te maken van de verruimde ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze bebouwingsconcentraties is als volgt:

- vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- vrijkomende niet-agrarische bedrijfsbebouwing;
- 'ontstening' van het buitengebied (elders);
- structuurverbeteringen (door het toevoegen van structureel groen).

Algemeen kan gesteld worden dat wanneer er in voldoende mate 'ontsteend' of voldoende passend 'vergroend' wordt hiervoor in de plaats op de eigen kavel in beginsel een nieuwe woning ontwikkeld kan worden.



Wel wordt er rekening gehouden met de op de kaartbeelden aangemerkte kwaliteiten van het landschap en de omringende bebouwing. Wanneer op een nieuwe locatie woningen gerealiseerd kunnen worden zullen daaraan zwaardere eisen gesteld worden. Hierbij wordt duidelijk aangetoond dat de ontwikkeling een versterking van de structuur/kwaliteit van de bebouwingsconcentratie met zich meebrengt.

Voor de bepaling van een en ander kunnen zowel het eerste kaartbeeld (de waarderung van de structuur) als het tweede kaartbeeld van de bebouwingsconcentratie (het 'streefbeeld') als handvat dienen.

Binnen de kaarten, behorende bij dit beleid, is het plangebied Helbroekseweg 5 gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Beugen-Noord. Ter plaatse van het plangebied is binnen de bebouwingsconcentratie Beugen-Noord aangegeven waar transformaties op kavels mogelijk zijn. Het kavel aan de Helbroekseweg 5 is er hier één van. Een transformatie van functies binnen het plangebied op dit kavel is zodoende toegestaan.

Uit een door Landstein Rentmeesters uitgevoerde taxatie (taxatie d.d. 20 september 2006) blijkt het volgende:

Binnen het plangebied zal in totaal 2.500 m² worden 'ontsteend'. Het beleid spreekt bij terugbouw van de voorwaarde dat per te bouwen woning een kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd overeenkomende met een bedrag van € 150.000--. Voor realisering van de gewenste ontwikkeling (bouw van 2 woningen) dient er dus een kwaliteitsverbetering gegenereerd te worden van € 300.000--. De locatie Helbroekseweg 5 ligt in extensiveringsgebied-overig. Dit betekent dat het bedrijf niet in aanmerking komt voor een verplaatsingsvergoeding op basis van de provinciale regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijbedrijven (VIV). De bij deze regeling behorende taxatiemethode kan echter wel worden gebruikt om aan te tonen welk bedrag aan kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door verplaatsing van het varkensbedrijf naar een duurzame locatie in Sint Anthonis. Uit een door Landstein Rentmeesters uitgevoerde taxatie (taxatie d.d. 20 september 2006) blijkt dat bij deelname aan de VIV de totale waarde van bedrijfsgebouwen inclusief sloop overeenkomt met een bedrag van € 455.420,--. Aan de eis van kwaliteitsverbetering voor een bedrag van € 300.000-- wordt derhalve voldaan.

Een uitgebreide berekening is terug te vinden in het taxatierapport (uitgevoerd door Landstein Rentmeesters, taxatie d.d. 20 september 2006). Het taxatierapport is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Verder draagt het planvoornemen bij aan de landschappelijke overgang tussen de bebouwde concentratie van Beugen-Noord en het buitengebied. In het ontwerp is



ervoor gekozen binnen het plangebied aan de noordwestzijde een strook bebouwingsvrij te houden en in te richten als huiswei of boomgaard, waarbinnen ondergeschikt agrarisch gebruik mogelijk is. Deze 'vergroening' ten opzichte van het huidig ingerichte perceel is een aanzienlijke kwalitatieve verbetering.

Gezien het bovenstaande past het planvoornemen binnen het beleid en sluit aan op het algemene doel van het beleid 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties', namelijk een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen.



5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Akoestiek

Algemeen

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (9.926-FBw-1). Hierin is het volgende naar voren gekomen:

Wegverkeer Beugenseweg

Uit de resultaten van de berekeningen naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Beugenseweg kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:

- In drie waarneemingspunten (voorzijde en zijkant woning) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.
- De maximale geluidbelasting bedraagt 51 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden.
- Voor de nieuw te bouwen woningen kan een hogere waarde procedure worden gevolgd bij de gemeente Boxmeer.
- Aandacht dient te worden besteed aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies. De grenswaarde voor het binnengeluidniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit 2003 dient namelijk te worden gerespecteerd.

Wegverkeer Oeffeltseweg

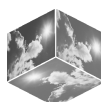
Uit de resultaten van de berekeningen naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Oeffeltseweg kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.
- De maximale geluidbelasting bedraagt 45 dB.

Maatregelen

Bovenstaande laat zien dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van verkeer op de Beugenseweg wordt overschreden. Dat betekent dat conform de Wet geluidhinder gekeken moet worden naar mogelijk te treffen maatregelen:

- Het treffen van bronmaatregelen kan uitsluitend plaatsvinden door het vervangen van het bestaande wegdek van de Beugenseweg door een stiller wegdektype, bijvoorbeeld 'ZOAB'. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde in dat geval niet meer wordt overschreden.



- Het treffen van maatregelen in de overdracht tussen bron en ontvanger zijn niet mogelijk en eveneens niet gewenst.
- Het projecteren van de nieuwbouwwoningen op een iets grotere afstand van de Beugenseweg is beperkt mogelijk en levert slechts een geringe reductie in geluidbelasting op.

Uit het bovenstaande kan worden vermeld dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Beugenseweg zal worden overschreden op de gevels van één van de nieuw te bouwen woningen. De initiatiefnemer heeft reeds een aanvraag ingediend voor een hogere grenswaarde (van 51 dB in deze situatie). Door de gemeente Boxmeer dient daarom een hogere waarde voor de betreffende nieuwbouw woning afgegeven te worden.

5.2.2 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit zijn er meerdere mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

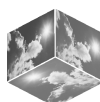
Binnen het plangebied is sprake van de bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf en de sloop van varkensstallen ter plaatse in combinatie met de realisatie van 2 nieuwe woningen en een woningsplitsing. Door de bedrijfsbeëindiging verdwijnt de bijdrage van het agrarisch bedrijf aan de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat voor het planvoornemen geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

5.2.3 Geurhinder

Rondom het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen waaromheen een geurcirkel is gelegen. Rondom deze bedrijven gelden verschillende zones, waarbinnen geen stankgevoelige objecten aanwezig kunnen zijn. Het plangebied ligt, conform de Verordening geurhinder en veehouderijen van de gemeente Boxmeer (vastgesteld 29 mei 2008) binnen geurhinderlijk contouren.

Echter de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) schrijft voor dat wanneer woningen op voormalig agrarische bedrijven gerealiseerd worden een afstand tussen





de woningen en bestaande geurhinderlijke objecten (veehouderij) van minimaal 50 meter in acht gehouden moet worden. Dit geldt echter alleen voor percelen waar na 1 maart 2008 de (agrarische)milieurechten voor zijn ingeleverd, zoals in het onderhavig geval. De afstand tot een de omliggende bestaande agrarische bedrijven zijn in de situatie rond de Helbroekseweg minimaal 120 meter.

Gezien de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot aan bestaande agrarische bedrijven is te concluderen dat het planvoornemen conform de Wgv geen hinder ondervind van de omliggende agrarische bedrijven.

Omgekeerd geldt tevens dat de realisering van het planvoornemen geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving.

5.2.4 Bedrijvigheid

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, die een zonering conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kennen die van invloed is op het planvoornemen. Vanuit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de aanwezige agrarische bedrijven een richtafstand van 50 m ten opzichte van milieugevoelige functies. Het planvoornemen ligt niet binnen deze richtafstanden en zal geen hinder ondervinden van eventuele richtafstanden van bedrijven die in de omgeving gelegen zijn.

Omgekeerd geldt hetzelfde, het planvoornemen zal ook voor de (agrarische) bedrijfsactiviteiten in de omgeving geen hinder veroorzaken.

5.2.5 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf in combinatie met de realisatie van twee nieuwe woningen en een woning splitsing. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet.

Nabij het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die een risico vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of nauwelijks voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Derhalve hoeft een aanvullend onderzoek naar de externe veiligheid niet te worden uitgevoerd.

5.2.6 Bodemkwaliteit

Het plangebied is heden in gebruik als agrarisch bedrijf. Gelet op de voorheen gevoerde agrarische activiteiten is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek zal in het kader van de bouwvergunningaanvraag worden verricht, mede ten behoeve van de benodigde 'schone grondverklaring'.

5.2.7 Waterkwaliteit

Watertoets

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan voorgelegd worden aan Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap op het plan zal in dit bestemmingsplan verwerkt worden.

Waterhuishoudkundige situatie

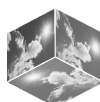
Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevindt zich in de attentiezone van de Natte Natuurparel 'De Vilt'. In een dergelijke zone mogen geen grootte ingrepen in de waterhuishouding worden gedaan en geldt het zogenaamde hydrologisch standstill principe.

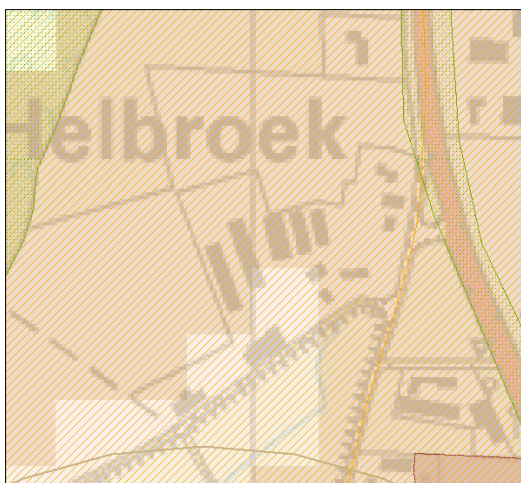
In de huidige situatie wordt het hemelwater, dat ter plaatse van de bebouwing valt geloosd op de erfverharding. De erfverharding is weer voorzien van straatkolken welke in contact staan met de sloot aan de Helbroekseweg waar het water op geloosd wordt. Een gedeelte van het perceel staat niet in contact met de sloot, hier wordt het water afgevoerd naar de omliggende akkers, waar het in de bodem kan infiltreren.

Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de bestemming 'Agrarisch bedrijfsdoeleinden' gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Het planvoornemen voorziet in de bedrijfsbeëindiging, inclusief de sloop van stallen, van een varkensbedrijf, de splitsing van de huidige bedrijfs-woning en de realisatie van twee nieuwe woningen ter plaatse van de gesloopte stallen. Het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied drastisch afnemen. Daar het planvoornemen voorziet in een waterberging ter compensatie van het verhard oppervlak voldoet het daarmee aan het bovenstaande principe.

Voor de twee nieuwe woningen geldt dat hiervoor een (buffer)infiltratie mogelijkheid gemaakt moet worden. Hiervoor is op de woonpercelen genoeg ruimte aan-





Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



Huidige oprijlaan/erf

wezig. Zoals eerder vermeld is de grond geschikt voor infiltratie. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is per woonperceel is afhankelijk van het aantal m^2 aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van een schatting van ongeveer $350 m^2$ per woning.

Bij de berekening van de benodigde bergingscapaciteit wordt uitgegaan van een bui die eens in de 10 jaar voorkomt. Uitgaande van $350 m^2$ aan totale verharding per woning, is een bergingscapaciteit vereist van $19 m^3$. Voor een bui die eens in de 100 jaar voorkomt bedraagt deze $26 m^3$. Ter plaatse zal hierin worden voorzien door de aanleg van een vijver en/of zaksloot op het woonperceel (capaciteit $26 m^3$). Van daaruit kan het water infiltreren in de bodem.

5.2.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Kabels en/of leidingen vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2.9 Cultureel erfgoed

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De gemeente Boxmeer heeft een eigen beleidsplan archeologie. Hierin valt te lezen in welke gebieden archeologische rijksmonumenten, waardevolle gebieden, en onderzoeksgebieden gelegen zijn. De voorzijde van het plangebied, ter plaatse

van de huidige bedrijfswoning, is gelegen in een gebied waarbij een onderzoeksverplichting geldt bij projecten groter dan 5000 m². De achterzijde van het plangebied, ter plaatse van de huidige bedrijfswoning, is gelegen in een gebied waarbij een onderzoeksverplichting geldt bij projecten groter dan 2500 m².

Het planvoornemen betreft de bestemmingswijziging van 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Daarbij zijn wijzigingen in de bebouwings- en verhardingssituatie voorzien. Deels wordt bebouwingen verharding vervangen door nieuwe bebouwing en verharding, deels door tuin en/of huiswei/boomgaard. Er is echter steeds sprake van gronden die al bebouwd of verhard zijn en derhalve al geroerd. De kans op archeologische vondsten wordt daardoor zeer klein geacht

In het beleidsplan archeologie valt verder te lezen:

Het plangebied wordt bestudeerd, de bekende archeologische gegevens worden bekeken en er wordt een verwachting wordt opgesteld. Is er reden om aan te nemen dat de bodem ernstig verstoord is op basis van schriftelijke bronnen kan dit worden geconstateerd- en er dus geen archeologie meer aanwezig zal zijn, dan is verder onderzoek niet nodig en kan de bouw beginnen.

Gezien de voorgaande bevindingen wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

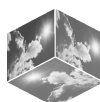
Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat het gehele plangebied gelegen is binnen het cultuurhistorisch element de 'akkercomplexen Maasvallei (Noord) en Maasmeander De Vilt'. Verder zijn in de omgeving van het plangebied nog enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen te vinden. Echter deze zijn buiten het plangebied gelegen en zodoende niet van invloed op het planvoornemen.

De beschreven waarden van het element 'akkercomplexen Maasvallei (Noord) en Maasmeander De Vilt' komen in de huidige inrichting van het plangebied niet voor. Het planvoornemen kan zodoende dan ook geen negatieve invloed uitoefenen op dit cultuurhistorisch element.

5.2.10 Flora en fauna

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is een quickscan flora en fauna uitgevoerd binnen het plangebied aan de Helbroekseweg in de gemeente Boxmeer. De resultaten van het onderzoek, 09113766 BOX.LAN.ECO, (Econsultancy, 2009) zijn hierna weergegeven.



Voorgenomen ingreep

Ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie zullen de aanwezige varkensschuren worden gesloopt. Daarnaast zullen gronden rond de te realiseren woningen in gebruik worden genomen als (sier)tuin. Het overige terreindeel zal een functie als huiswei en/of boomgaard krijgen. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd en zal inpandig worden opgesplitst.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De varkensschuren en de aanwezige beplanting op en rond het erf bieden nestgelegenheid aan algemene vogelsoorten als merel, witte kwikstaart, holenduif, vink, roodborst en winterkoning. De bedrijfswoning biedt nestmogelijkheid aan spreeuw en is potentieel geschikt voor huismus. Tijdens het veldbezoek zijn aan de bedrijfswoning twee nesten van een huiszwaluw aangetroffen. Door de aanwezigheid van een pannendak is de aanwezigheid van huismus op de onderzoekslocatie niet uit te sluiten. Het akkerland rond het erf kan in het voorjaar nestgelegenheid bieden aan weide/akkervogels als kievit en scholekster.

De locatie zal mogelijk worden gebruikt door vleermuizen om te foerageren. De bedrijfswoning is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het incidenteel voorkomen van grondgebonden zoogdieren als egel, wezel en konijn alsmede amfibieën als bruine kikker en gewone pad is op de onderzoekslocatie niet uit te sluiten.

Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:

Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de voorgenomen (sloop)werkzaamheden of de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of uit te voeren, kan voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt.

Indien geen (sloop)werkzaamheden ten aanzien van het dak, dakrand en binnen- en buitenmuren van het achterhuis van de bedrijfswoning plaatsvinden zal naar verwachting geen sprake zijn van verstoring van een potentiële verblijfplaats van vleermuizen.

Voor incidenteel te verwachten grondgebonden zoogdieren als egel, konijn en wezel of amfibieën als gewone pad en bruine kikker geldt een algehele vrijstelling van de Flora- en faunawet met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkelingen en herinrichting die plaats zullen vinden op de onderzoekslocatie. Dit neemt niet weg dat aan de algemene zorgplicht moet worden voldaan. In het kader van de algemene



Tabel II. Overzicht te verwachten verstoring en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Ingresop verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaan- vraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee	onthefing niet mogelijk	het verwijderen van nestgelegenheden dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd
	jaartond be- schermde	nee	nee	nee	vrijblijvend advies om steenuilennestbos en vogelruijs in planvorming op te nemen als positief effect op lokale populatie
Meemuben	verblijfsplaatsen	mogelijk	nee ¹	nee	¹ het dak, de dakrand en de binnen- en buitenmuur van het achterhuis van de bedrijfswoning zal in huidige staat blijven gehandhaafd.
	faunagegebied	nee	nee	nee	-
	vliegrouwen	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	-
Libellen en deelvinders		nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	-

tabel overzicht te verwachten verstoring en te nemen vervolgstappen

zorgplicht zijn er, met uitzondering van oplettendheid, geen aanvullende maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming

Kernkwaliteiten van nabijgelegen onderdelen van de EHS (o.a. gebied 'De Vilt') zullen niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000, 'Oeffelter Meent') is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

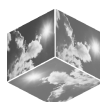
Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfsplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is.

De tabel 'overzicht te verwachten verstoring en te nemen vervolgstappen' geeft een samenvatting van de te verwachten verstoring en de te nemen vervolgstappen.

Vrijblijvend advies

De huismus is op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De direct omgeving is echter potentieel geschikt als leefgebied. De soorten staat onder druk



door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" op de te realiseren nieuwbouw, kan een positieve impuls gegeven worden voor het herstel van een lokale populatie.

Onder andere ten zuidwesten van de onderzoeklocatie is steenuil als broedvogel aangetroffen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van een steenuilnestkast en het realiseren van een hoogstamboomgaard en/of kleinschalige begraasde weilanden, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedterritorium van het reeds aanwezige steenuilenpaartje. De onderzoekslocatie is echter te dicht gelegen bij de huidige nestkast, waardoor zich op de onderzoekslocatie geen ander steenuilenpaartje zal vestigen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid voor deze soort kan het plaatsen van een extra nestkast wel een positieve bijdragen leveren in de vorm van extra verblijfs- of schuilmogelijkheden.

Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zal tevens een boomgaard geplaatst worden en nestkasten. Dit zal een positieve uitwerking hebben voor de Huismussen en Steenuilen uit de omgeving.

5.2.11 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied is één ontsluiting voor het verkeer aanwezig. Deze is gelegen tussen de bedrijfswoning en het naburige perceel aan de noordoostzijde. In de toekomstige situatie zal deze in- en uitrit blijven bestaan als weg naar het pleintje, voor de bereikbaarheid van de twee daaraan gelegen woningen. Deze verkeerskundige voorzieningen blijven in particuliere eigendom. Dit houdt in dat de initiatiefnemer, of nieuwe eigenaren van de woningen, zelf verantwoordelijk zijn voor de aanleg, het gebruik en de instandhouding van de ontsluitingsweg. Dit zal in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Boxmeer vastgelegd worden.

Voor het parkeren is voldoende ruimte aanwezig binnen het plangebied. Parkeren zal dan ook op eigen terrein moeten plaatsvinden. Gebruik maken van de openbare weg is gezien het summiere profiel niet mogelijk. Het parkeren voor de twee woningen gelegen in de huidige bedrijfswoning zal geschieden aan beide zijanten van deze woning. De afstand van de perceelsgrens tot aan de woning is aan beide zijde van deze woning voldoende om te parkeren. Bij de oostelijke woning is er de mogelijkheid om direct naast de woning drie auto's achter elkaar te parkeren, waarbij er ook nog één auto dubbel aan straatzijde geparkeerd kan worden. Bij de woning aan de westzijde is voldoende ruimte om een auto te parkeren, zowel naast als achter elkaar. Bij de twee nieuwe woningen is ook voldoende ruimte om te parkeren.



5.2.12 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Boxmeer heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

De 2 nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de prestatienormen, zoals die zijn opgenomen in het Convenant Duurzaam Bouwen van de gemeente Boxmeer. Bij het ontwerp van de woningen wordt hiermee rekening gehouden.

5.3 Economische aspecten

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemers. Voor de gemeente Boxmeer zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Tevens zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de gemeente Boxmeer en de initiatiefnemer. Hierin komen de economische aspecten ook aan het licht.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.4 Handhaafbaarheid

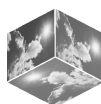
5.4.1 Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

5.4.2 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan voor de Helbroekseweg moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:



1. gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
2. de bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bouwregels.

5.4.3 Overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan wordt dan ook eerst naar de verbeelding gekeken. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven, indien relevant:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen grond;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de verklaringen.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bijgebouwenvlak mogen bijgebouwen opgericht worden.

Op de verbeelding zijn drie bestemmingen terug te vinden 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. 'Wonen' ligt over de vier woonpercelen, 'Tuin' ten noordoosten van het plangebied ten behoeve de geleidelijke overgang van wonen naar landelijk gebied en 'Verkeer' is ingetekend over de insteek en het pleintje naar de achterliggende woningen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' aanwezig waar voorheen de bestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied A' gelegen was. Hiermee blijft binnen het plangebied enkel de huidige bedrijfswoning vrij van deze dubbelbestemming. De naams verandering van 'Archeologisch onderzoeksgebied A' naar 'Waarde – Cultuurhistorie' is in het kader van de SVBP2008. De onderbouwing hiervan is terug te vinden in '5.2.9 Cultureel erfgoed'. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen opgericht worden. De perceelsdelen die grenzen aan het buitengebied, zijn niet van de aanduiding 'bijgebou-



wen' voorzien. Hiermee wordt voorkomen dat hier gebouwd kan worden waardoor de overgang en landschappelijke inpassing naar het buitengebied gemaakt wordt.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

7.1.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.1.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan ingediend bij het watertoetsloket van Aa en Maas in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het advies hieruit volgende is in het plan verwerkt.

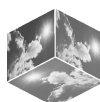
7.1.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

De provincie Noord-Brabant heeft het voorontwerp bestemmingsplan ingezien en heeft hierbij geen aanleiding gezien voor het maken van opmerkingen en gaat akkoord.

7.1.4 Uitkomsten vooroverleg

Reacties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.



Door middel van het volgen van de bovenstaande procedure wordt gehoor gegeven aan het bepaalde omtrent de wettelijke procedures zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening.

7.2 Zienswijzen

P.M.



BIJLAGE 1: Reactie Waterschap Aa en Maas



Waterschap
Aa en Maas

R-ver 09 3471
GEMEENTE BOXMEER
reg. nr. *335*
Ingek.: *28 JAN 2010*
Afd.: *R-ver*
Kopie:

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E watertoets@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Boxmeer
T.a.v. D. Claassen-Daanen
Postbus 450
5830 AL Boxmeer



R-VER/2010/335 28-1-2010
R-VER 1-2-2010

28 JAN. 2010
Datum 22 januari 2010
Ons zaaknummer 2010 / 670
Ons kenmerk 2010 / *1246*
Uw kenmerk
Doorkiesnr. (073) 615 6896 / M. Lock
Onderwerp Advies bestemmingsplan
"Helbroekseweg 5" te Boxmeer

Geachte mevrouw Claassen-Daanen,

Recent heeft u ons gevraagd een watertoetsadvies te geven voor het voor-ontwerp bestemmingsplan "Helbroekseweg 5" te Boxmeer. Bij deze sturen wij u ons advies.

Het plan

Het plan betreft de sanering van een varkenshouderij. De huidige bedrijfswoning wordt gesplitst en er worden 2 woningen bij gebouwd.

Ons advies

Het plangebied bevindt zich in de attentiezone van de Natte Natuurparel De Vilt. In een dergelijke zone mogen geen grote ingrepen in de waterhuishouding worden gedaan en geldt het zogenaamde 'hydrologische standstill' principe. Het plan voorziet in waterberging ter compensatie van het verhard oppervlak en voldoet daarmee aan het principe.

Wel hebben wij een opmerking over de benodigde hoeveelheid berging. Op blz. 19 van de toelichting wordt genoemd dat de benodigde berging bij een T=10 bui 28m³ bedraagt, en bij een T=100 bui 26m³. De benodigde berging bij T=100 bui klopt, maar bij de T=10 bui kunt u deze wijzigen in 19m³.

Ook willen wij u vragen om op blz. 25 van de Toelichting onder het kopje 7.1.2 Watertoets het 'watertoetsloket van Peel en Maasvallei' te wijzigen in 'watertoetsloket van het waterschap Aa en Maas'.

Tevens adviseren wij u om in de Regels ook 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen bij de bestemming 'Wonen'. Zodoende worden de bergingsvoorzieningen ook mogelijk gemaakt.

Met water in de weer

Watervergunning

Voor een ontwikkeling binnen de attentiezone van een Natte Natuurparel is een watervergunning benodigd. Deze kunt aanvragen via het waterwetloket van het waterschap (www.aaenmaas.nl).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, kunt u contact opnemen met mevr. M. Lock onder bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
Namens deze,
Hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,

Drs. T.J. Boer



BIJLAGE 2: Reactie provincie Noord-Brabant

Uit het planteamoverleg d.d. 23 april 2009 is het volgende gebleken:

De provincie is enthousiast over de ruimtelijke opzet die op het perceel van Wellen is voorgesteld en gaat akkoord met een ontwikkeling conform de aangeleverde schets.