

Bestemmingsplan

Buitengebied,
Herziening Urlingsestraat 11a

Gemeente Boxmeer

d.d.

Vastgesteld in de
Raad:
26 mei 2011

Ontwerp:
29 november 2010

NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

Bestemmingsplan

Buitengebied,
Herziening Urlingsestraat 11a

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Gemeente Boxmeer
NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

Aanvrager:

H.G.J. Haerkens
Urlingsestraat 11a
5441 XJ Oeffelt

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 91
5000 MA TILBURG
T 013 – 583 63 30

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH Gilze
T 0161-801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens	6
1.3	Wettelijk kader	7
1.4	Leeswijzer.....	8
2	HET PLAN.....	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	De afweging.....	12
3	BELEID	14
3.1	Provinciaal Beleid.....	14
3.2	Gemeentelijk beleid.....	16
3.3	Vigerend bestemmingsplan	20
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	24
4.1	Flora en fauna.....	24
4.2	Landschappelijke inpassing	26
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.4	Stedenbouw en volkshuisvesting	28
4.5	Beeldkwaliteitsregels	29
4.6	Mobiliteit en parkeren.....	30
4.7	Technische infrastructuur	30
5	MILIEUASPECTEN	31
5.1	Bodem.....	31
5.2	Geluid	31
5.3	Luchtkwaliteit.....	31
5.4	Externe veiligheid	32
5.5	Bedrijven en milieuzonering	33
5.6	Agrarische bedrijven	34
5.7	Duurzaam bouwen.....	35
6	WATERPARAGRAAF	36
6.1	Beleid.....	36
6.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	36
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	37
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	37
6.5	Overleg Waterschap.....	39
7	UITVOERBAARHEID.....	42
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2	Economische uitvoerbaarheid	42
7.3	Grondexploitatie	42
7.4	Planschade.....	42
7.5	Conclusie	43
8	JURIDISCHE PLANOPZET	44
8.1	Uitgangspunten	44
8.2	De gekozen bestemmingen	44
9	DE PROCEDURE	46
9.1	Vooroverleg	46
9.2	Inspraak.....	46
9.3	Vaststelling	46

30 juni 2011

NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

Bijlagen:

- Bodemonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau)
- Natuuronderzoek (M&A Milieu Adviesbureau)
- Landschappelijk inpassingsplan (Borgo)
- Geuronderzoek (ZLTO Advies)
- Archeologisch onderzoek (BAAC)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Haerkens is een verzoek ingediend bij de gemeente Boxmeer voor medewerking aan de bouw van twee BIO woningen op het agrarische bouwperceel aan de Urlingsestraat 11a in Oeffelt. Tegelijkertijd zal de hier gevestigde pluimveehouderij beëindigd worden. Om de benodigde ruimtelijke kwaliteitswinst te kunnen boeken wordt een perceel agrarisch cultuurgrond omgezet in natuur, in de uiterwaarden van de Maas.

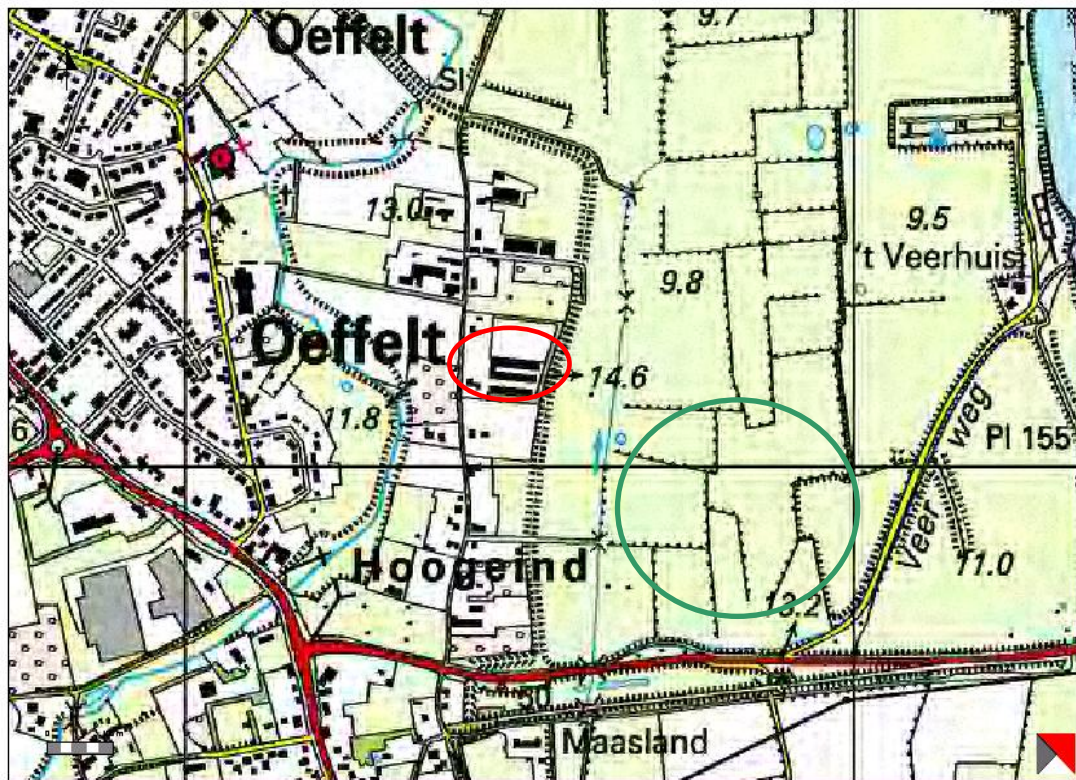
Op deze locatie is momenteel een pluimveehouderij van de heer Haerkens gevestigd. Met het oog op de toekomst is het besluit genomen om de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen. De huidige locatie is gesitueerd in de kernrandzone van Oeffelt. Deze situering maakt het niet mogelijk voor het bedrijf om verder uit te breiden.

Om de beëindiging mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een passende herbestemming te geven. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk te passen, als voor initiatiefnemer voldoende middelen te genereren om de beëindiging te kunnen bekostigen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer heeft te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van twee BIO woningen op bedoeld perceel en de natuurontwikkeling, in combinatie met de sloop van de stallen en beëindiging van de veehouderij ter plaatse. De agrarische bedrijfsbebouwing zal gesloopt worden, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de agrarische bestemming van het perceel verwijderd.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen aan de rand van Oeffelt, in het buitengebied. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boxmeer, sectie Z, nr. 2920, 4778 en 4779 (ged.). Het plangebied ter plaatse van het bouwperceel is ongeveer 1,25 hectare groot. Het agrarische perceel dat omgezet wordt naar natuur is kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie Z, nr. 4158. Dit perceel is bijna 6 hectare groot.



RLG Atlas 31-5-2010

Figuur 1, situering plangebied

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

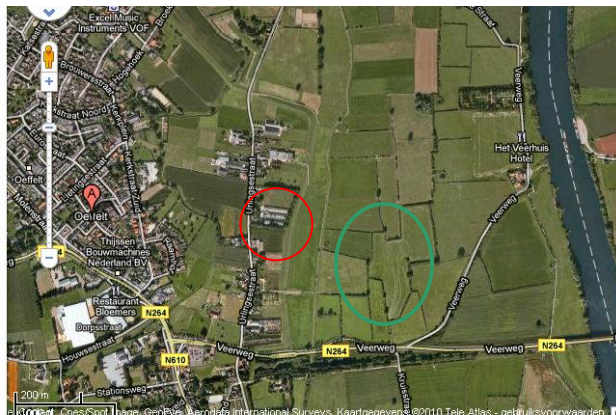
Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Urlingsestraat in Oeffelt. Deze straat ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) boerderijen. Ten westen van de locatie ligt de woonbebouwing van de kern Oeffelt, rondom is het agrarische buitengebied. Ten oosten ligt de Maas met de uiterwaarden. Achter het bedrijfsperceel ligt de zomerdijk van de Maas. Ten zuiden sluit de Urlingsestraat aan op de provinciale weg N264 naar Gennep. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijven.



Figuur: situering plangebied

Op de locatie is een veehouderij gevestigd (pluimvee). Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning voor het houden van ruim 25.000 leghennen. Fysiek is er circa 2689 m² aan stallen aanwezig als agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van 3 stallen waarvan er een is afgebrand. Op de locatie is één bedrijfswoning aanwezig met bijgebouwen. Het bedrijfsperceel is circa 1,25 hectare groot.



Figuur: bestaande situatie

In de nabijheid van het bedrijf zijn burgerwoningen gesitueerd, die gelegen zijn binnen de geurcontour van het bedrijf. Met het beëindigen van de veehouderij treedt er een verbetering op van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het aantal geurgehinderden neemt daardoor af. Op de huidige locatie zijn er ruimtelijke en milieubelemmeringen voor de ontwikkeling van het bedrijf. De ontwikkeling van de locatie met bouwkavels is noodzakelijk om de beëindiging financieel haalbaar te maken.

De locatie wordt ontsloten via de Urlingsestraat. Deze sluit in zuidelijke richting aan op de provinciale weg N264 (Veerweg). Ten oosten van het perceel, achter de dijk, ligt het uiterwaardengebied van de Maas met typische landschapskenmerken in de vorm van Maasheggen.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om in het kader van de BIO regeling te komen tot een sanering van de agrarische functie op de locatie Urlingsestraat 11a. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

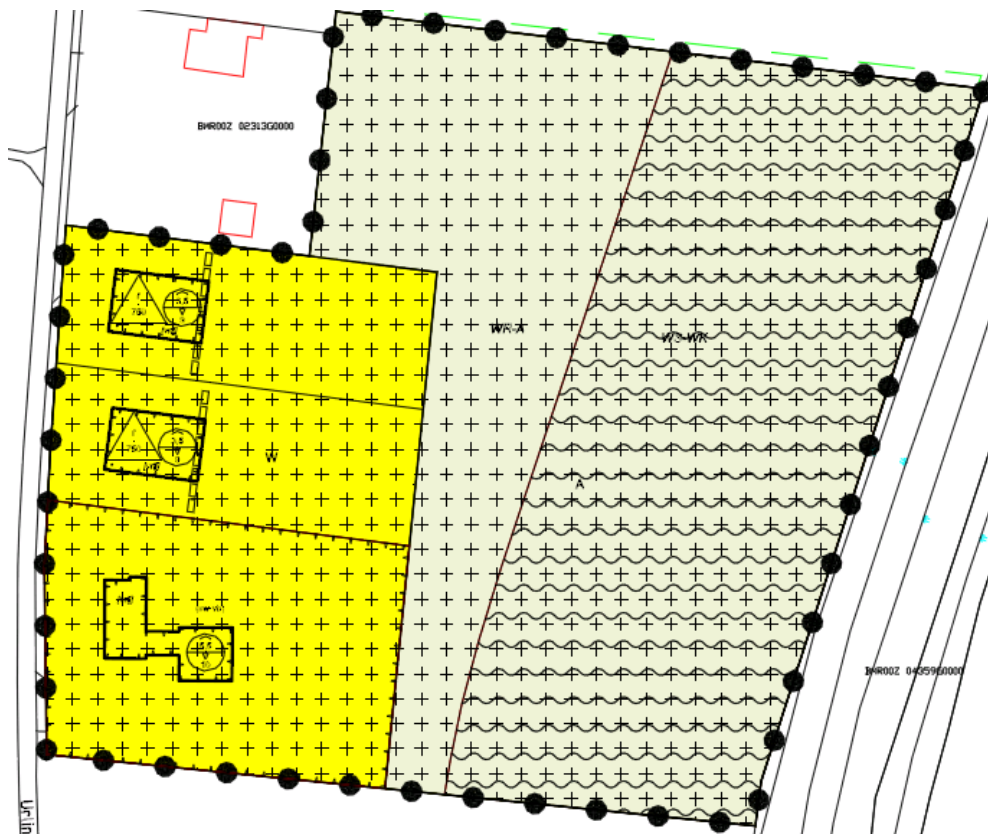
- beëindigen van de agrarische functie;
- herinvulling van het agrarische bedrijfsperceel met twee woningen en omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning;
- het omzetten van de bedrijfsbestemming naar de gebiedsbestemming 'agrarisch met waarden';
- het omzetten van bijna 6 hectare agrarische cultuurgronden in de uiterwaarden naar een natuurbestemming.

Saneren agrarisch bedrijf

De pluimveehouderij die momenteel op deze locatie gevestigd is, zal gesaneerd worden. Deze sanering houdt in dat de drie vergunde pluimveestallen gesloopt zullen worden (2689 m²), de milieuvergunning ingetrokken wordt en het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Het achterste deel van het perceel behoudt een agrarische functie, maar hierop mag niet gebouwd worden. Met het ontmantelen van een intensieve veehouderij op deze locatie wordt er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt (de sloop van grootschalige bedrijfsbebouwing), alsmede een verbetering van de milieukwaliteit (vervallen geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot fijn stof).

De woonfunctie

Om in de kosten van het beëindigen van intensieve veehouderij tegemoet te komen, wordt de bouw van twee vrijstaande woningen toegestaan. Deze worden gesitueerd ten noorden van de boerderijwoning. De twee nieuwe woningen worden aan de weg gesitueerd. Daarmee vallen ze buiten het oorspronkelijke bouwvlak, stedenbouwkundig is een situering op het oorspronkelijke bouwvlak echter niet wenselijk. In dat geval zouden ze te ver van de straat gelegen zijn, dit past niet in de ruimtelijke structuur ter plaatse. De woningen krijgen een landelijk karakter dat aansluit bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.



Figuur: herinrichting locatie Urlingsestraat 11a

Voor de realisering van de nieuwe woningen gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

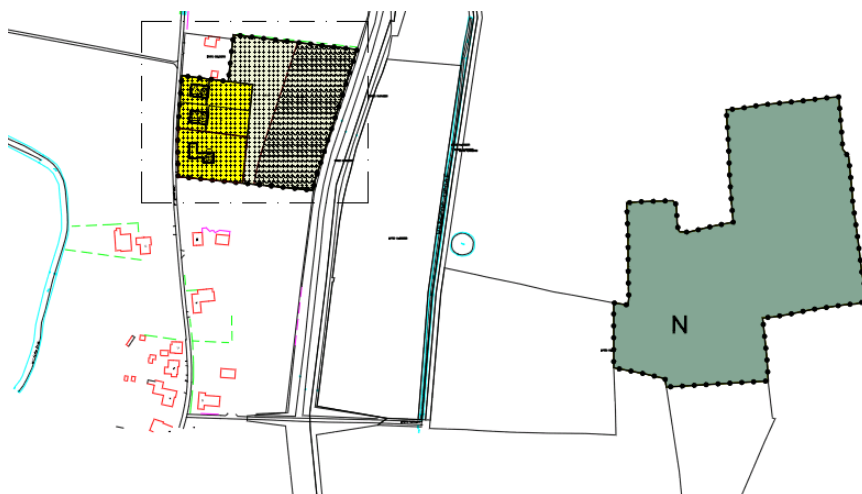
- Wonen in een landelijke, boerderijachtige stijl;
- bouwperceel van minimaal 1000 m²;
- inhoud woning maximaal 750 m³;
- bijgebouwen maximaal 95 m²;
- parkeren op eigen erf;
- ontsluiting via de Urlingsestraat;
- groene invulling met lijnvormige elementen en regiospecifieke beplanting.

Bij de voormalige bedrijfswoning mag een bijgebouw worden gebouwd van 200 m². Voor de bouw- en gebruiksregels wordt verder aangesloten op de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de maximaal toegestane inhoud van de woningen. Dit met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en het referentiebeeld van boerderijwoningen, die een grotere inhoud kennen dan reguliere burgerwoningen.

Voor het plan zijn nog geen concrete bouwplannen. De kavels zullen particulier verkocht en ontwikkeld worden. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen. De kavels waarop de BIO woningen gerealiseerd worden krijgen een oppervlak van 1000 m². Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van vrijstaande woningen in een landelijke sfeer te realiseren.

Natuur

In de uiterwaarden van de Maas bezit initiatiefnemer circa 6 hectare agrarische cultuurgrond. Deze gronden zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur als beheersgebied. De gronden zullen aan de agrarische functie onttrokken worden en duurzaam omgezet worden naar een natuurbestemming. Het beheer zal daarbij gericht zijn op behoud van het kenmerkende maasheggenlandschap en extensivering (geen bemesting en gebruik bestrijdingsmiddelen).



Figuur: toekomstige situatie

2.3 De afweging

De beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de grootschalige bedrijfsbebouwing. Het plan leidt tevens tot een aanzienlijke milieuwinst door het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijnstof.

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe woningen kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De herbestemming van de locatie en de bouw van de woningen past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie (Structuurvisie, BIO regeling, Reconstructieplan Peel en Maas) als gemeente (Beleidskader voor hergebruik VAB's, Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties). Het perceel is gesitueerd in een bebouwingsconcentratie in de dorpsrand van Oeffelt, in extensiveringsgebied overig. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar. Hiervoor is in het 'Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied', onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied 2008, gemeentelijk beleid geformuleerd als uitwerking van het provinciaal beleid (BIO);
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie (kernrandgebied) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur wordt door het plan versterkt en verbeterd;
- het plan draagt bij aan de realisering van reconstructiedoelstellingen door het beëindigen van een (intensieve) veehouderij op een daartoe niet geschikte locatie (extensiveringsgebied). Zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch wordt met de sanering van de (intensieve) veehouderij

30 juni 2011

NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

een flinke kwaliteitswinst geboekt. Daarmee wordt aangesloten op de doelstellingen van de BIO regeling;

- het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Het areaal aan natuurgebied wordt uitgebreid door het omzetten van bijna 6 hectare agrarische cultuurgrond in botanisch weiland;
- er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woningen onevenredige schade oplopen;
- de woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van vrijstaande woningen in landelijke sfeer;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via nieuwe uitritten op de Urlingsestraat. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter tot veehouderijen in de omgeving wordt voldaan.
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen. De bouw van de woningen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

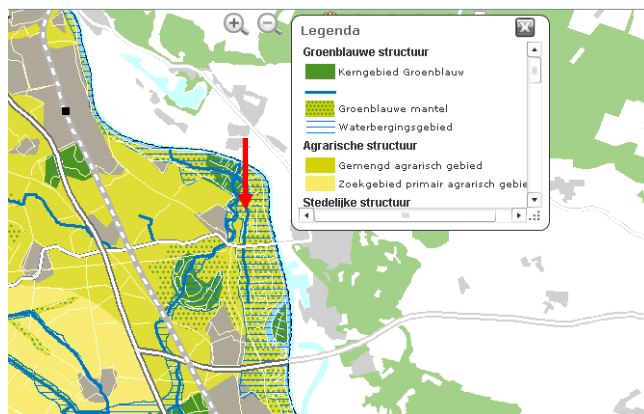
Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een document overlegd waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de BIO regeling voldaan wordt (zie hoofdstuk 3).

3 BELEID

3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte fase 1 en 2

De provincie Noord-Brabant is bezig met de voorbereiding van een nieuwe structuurvisie Ruimtelijke Ordening die in het najaar 2010 vastgesteld wordt. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van de agrarische structuur, deelgebied: gemengd agrarisch gebied. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarisch hergebruik behouden moet blijven. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in een bebouwingsconcentratie), is agrarisch hergebruik geen reële optie. Ook in het nieuwe provinciale beleid is het plan derhalve inpasbaar. De Verordening Ruimte fase 2 geeft een nadere uitwerking van het BIO beleid.

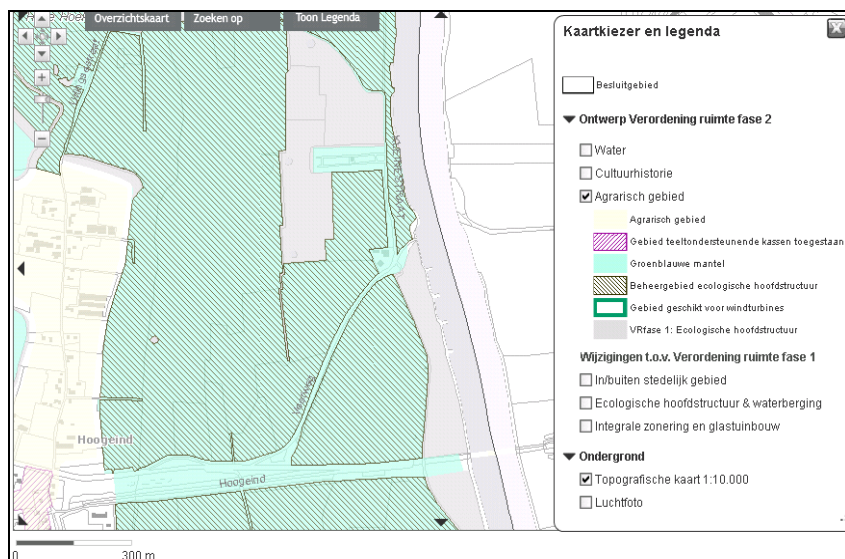


Figuur: uitsnede Structurenkaart, ontwerp Structuurvisie Noord-Brabant

In de ontwerp Verordening Ruimte, fase 2 worden regels gegeven voor kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties (paragraaf 3.8.5). Deze regels houden in dat in een bebouwingsconcentratie, gelegen binnen agrarisch gebied, niet zijnde landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied, één of meer woningen ontwikkeld kunnen worden. Daarbij dient voorzien te worden in een verantwoording van het plan die in ieder geval de volgende onderdelen bevat:

- de beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering;
- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning;
- er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

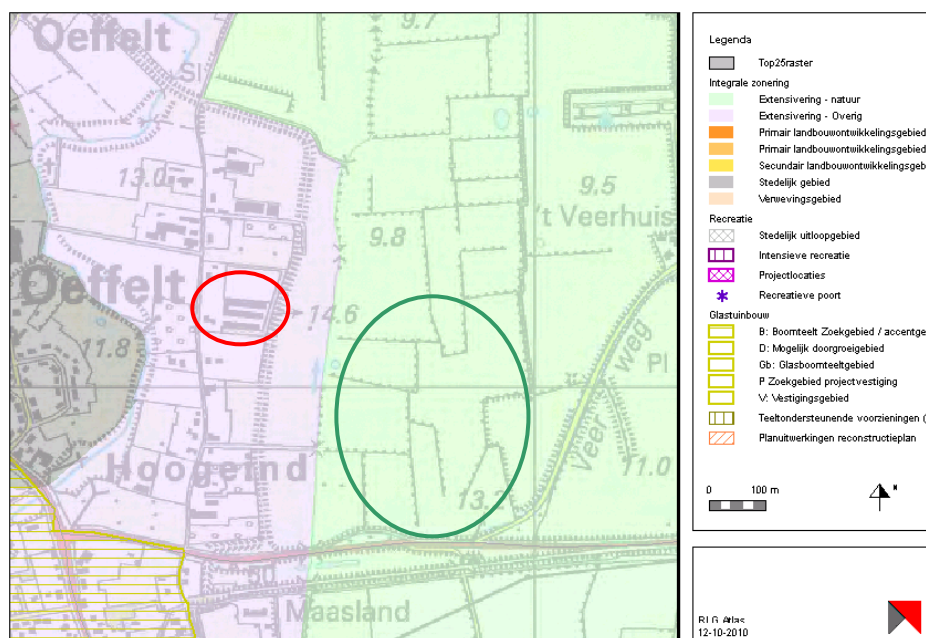
In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. Hieruit blijkt dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden met dit plan. Voorwaarde is dat het bestemmingsplan voor 1 juli 2011 wordt vastgesteld.



Figuur: uitsnede Kaart Verordening Ruimte fase 2

Reconstructieplan Peel en Maas

In het Reconstructieplan Peel en Maas (2007) is de omgeving aangemerkt als extensiveringsgebied overig. De ligging nabij de bebouwde kom houdt in dat er ter plaatse geen mogelijkheden zijn voor duurzame ontwikkeling van intensieve veehouderij. Door het saneren van een intensieve veehouderij op een niet duurzame locatie, wordt bijgedragen aan de reconstructiedoelstellingen. De agrarische cultuurgronden liggen in extensiveringsgebied natuur.



Figuur, uitsnede Reconstructieplan Peel en Maas, plankaart 2 integrale zonering

Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling 2004

Op grond van deze provinciale beleidsnota (vastgesteld door GS in 2004) is in bebouwingsconcentraties hergebruik van voormalige bedrijfslocaties voor niet-30 juni 2011

NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel indirect bijdraagt aan de leidende principes van het provinciaal beleid. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de sanering van intensieve veehouderijen in een bebouwingsconcentratie past binnen de doelstellingen van dit provinciale beleid.

Voor toepassing van dit beleid is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het buitengebied met zijn omgeving opstelt, waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Aan deze noodzaak is door de gemeente Boxmeer voldaan door het opstellen van het 'Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied' en de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Deze beide nota's vormen de gemeentelijke uitwerking van het provinciale BIO beleid. In deze visie zijn de verschillende bebouwingsconcentraties nader uitgewerkt waaronder de bebouwingsconcentratie Urlingsestraat, waar het plangebied deel van uitmaakt. Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is in juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.2 Gemeentelijk beleid

VAB beleid en Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Boxmeer heeft gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' het 'Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld. Daaraan gekoppeld heeft de gemeente de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' opgesteld. In deze visie zijn de verschillende bebouwingsconcentraties nader uitgewerkt waaronder de bebouwingsconcentratie 'Urlingsestraat'. Bestemmingsplan 'buitengebied 2008' is in juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld

In de visie is het gemeentelijk beleid opgenomen voor een aantal nader begrensde bebouwingsconcentraties. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek (zoals het beëindigen of verplaatsen van agrarische bedrijven) die zich in het buitengebied voltrekt. Met een dergelijke gebiedsvisie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren en extra ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

Het VAB beleid wordt gehanteerd op basis van functionele en ruimtelijke factoren, in de afweging voor de hergebruiksmogelijkheden van VAB's (vrijkomende agrarische bedrijfslocaties). Met betrekking tot de functionele factoren wordt de volgende afweging en voorkeur gemaakt door de gemeente:

1. landbouwkundige functies hebben de voorkeur
2. aan landbouw gelieerde functies
3. buitengebied gelieerde recreatie en toerisme
4. wonen
5. niet-buitengebied gebonden functies.

Ruimtelijk worden de volgende gebieden onderscheiden waarop het VAB beleid van toepassing is:

1. kernrandzone
2. bebouwingslinten en –clusters
3. overig buitengebied

Het plangebied valt in de nader begrensde bebouwingsconcentratie nummer 3: Urlingsestraat. Dit is een bebouwingslint. De combinatie van functionele en ruimtelijke factoren leidt tot het volgende algemene afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Hieruit blijkt dat in een bebouwingslint nabij een kern of langs doorgaande weg de bouw van BIO woningen is toegestaan.

Algemeen afwegingskader op hoofdlijnen

Hoofddeling buitengebied >	Aangewezen solitaire locaties in kernrandzone	Aangewezen bebouwingslint of -cluster	Overig buitengebied (buiten LOG's)
Mede- of hergebruiksfuncties		Nabij kern of langs doorgaande weg	Solitaire gebieden
Landbouwgebonden			
Agrarisch hergebruik (met omschakelingsregelingen vlg. streek- en reconstructieplan)	+	+	+
Agrarische verbreding	+/k, m	+/k, m	+/k, m
Niet-agrarische nevenak (cfr. onderstaande hergebruiksfuncties anders dan wonen)	+ /.....	+ /.....	+ of 0 /.....
Agrarisch geleerd			
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (1)	+/m, r	+/m, r	0/m, r
Agrarisch-verwant bedrijf (2)	+/k, m, r	+/k, m, r	0/k, m
Manegebedrijf (3)	+/m, r	+/m, r	0/m
Buitengebiedgebonden/aanverwante recreatie en toerisme			
Dagrecreatie (4)	+/k, m, r	+/k, m	0/k, m
Landschapscamping/Verblijfsrecreatie (4)	+/k, m, r	+/k, m	+/k, m
Wonen			
Woning(en) in v.m. bedrijfswoning	+	+	0
Woning(en) in chwa-bebouwng)	+	+	0
Ruimte-voor-ruimte(+)- of BIO-woning(en)	+	+	0
Nieuw-landgoed woning(en)	+	+	0
Niet-buitengebied gebonden bedrijven/dienstverlening			
Statische binnenopslag	+/m, r	+/m, r	+/m, r
Ambachtelijke bedrijvigheid/dienstverlening (milieu cat. 1, 2 of daarmee vergelijkbaar) (5)	+/k, m	+/k, m	0/k
Verklaring: + = in principe toegestaan 0 = nader af te wegen - = in principe niet toegestaan .. / k, m, r = toelaatbare schaal-grootte: klein-, middel-, ruimschaal (zie 3.3.4)			
(1) Inclusief productiegerichte paardenhouderijen, met kleine rijhal < 1.000 m²; (2) Inclusief gebruiksgesichte paardenhouderijen, met kleine rijhal < 1.000 m² (3) met grotere rijhal (> 1.000 m²) en/of een sterke verkeers-/publieksaantrekkende werking; (4) met eventueel ondersteunende (dag)horeca, tot max. 50 à 100 m²; (5) met eventueel ondersteunende detailhandel, tot max. 50 à 100 m², en specifieke landbouw-/buitengebied geleerd detailhandel tot max. 250 m².			

Voor het toepassen van dit afwegingskader gelden algemene randvoorwaarden en specifieke randvoorwaarden, afhankelijk van de beoogde functie. De algemene randvoorwaarden (A1 t/m A7) hebben (samengevat) betrekking op:

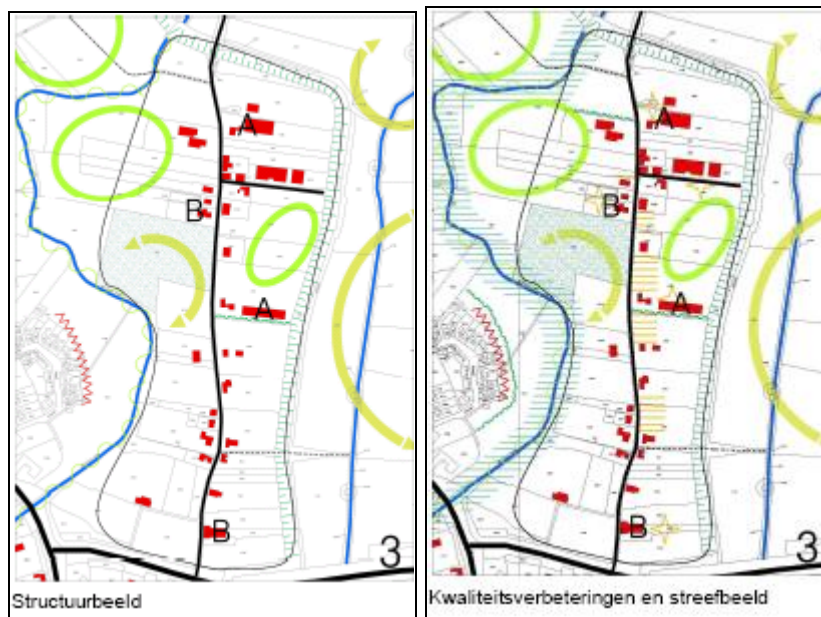
- geen beperking voor omliggende agrarische bedrijven: hiervan is geen sprake gelet op het uitgevoerde geuronderzoek (zie bijlage)
- eerst beoordelen of agrarisch hergebruik mogelijk is: agrarisch hergebruik is geen reële optie gelet op de ligging in extensiveringsgebied, lintbebouwing en de nabijheid van burgerwoningen en natuur.
- geen locaties waar Rbv of RVR is toegepast: niet van toepassing

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur in de vorm van substantiële sloop van bedrijfsgebouwen: er vindt een substantiële sloop van bedrijfsgebouwen plaats (2689 m2). Met het vervallen van deze grootschalige bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd.
- sloop dient vooraf zeker gesteld te zijn: in de overeenkomst met de gemeente zijn hierover afspraken gemaakt.
- geen sloop van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing: de te slopen gebouwen hebben geen bijzondere waarde
- rekening houden met waarden en belangen van natuur, landschap, cultuurhistorie, bodem en water, milieuhygiëne en deze zo mogelijk versterken: uit dit bestemmingsplan blijkt dat rekening is gehouden met genoemde waarden en belangen en waar mogelijk versterkt worden. Het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijn stof zorgen voor een verbetering voor natuur en het woon- en leefklimaat. De sloop van de bedrijfsgebouwen zorgt voor een landschappelijke en cultuurhistorische verbetering.

Specifiek voor wonen als hergebruik gelden aanvullend de volgende voorwaarden (W1 t/m W15):

- omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is toegestaan: de bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning;
- eventuele splitsing is toegestaan in kenmerkende boerderijbebouwing: niet aan de orde.
- sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot 95 m2 aan vrijstaande bijgebouwen per nieuwe woning: bij de nieuwe woningen mogen 95 m2 aan bijgebouwen worden opgericht. Voor de voormalige bedrijfswoning mag een bijgebouw van 200 m2 gebouwd worden, in het kader van het VAB beleid;
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen t.b.v. maximaal een woning een eventueel twee woningen als het gebouw zich daar voorleent: niet aan de orde.
- mogelijkheid voor een ruimte voor ruimtewoning bij sloop van ten minste 1000 m2 bedrijfsgebouwen en aanzienlijke milieuwinst, conform de ruimte voor ruimte regeling: niet aan de orde.
- mogelijkheid voor een BIO woning na voldoen aan voorwaarden hiervoor (financiële bijdrage dan wel anderszins): de nieuwe woningen worden opgericht in het kader van de zogenaamde BIO regeling. Over de financiële verrekening is met de gemeente een overeenkomst afgesloten.
- RVR en BIO woningen mogen maximaal 1000 m3 inhoud hebben, 95 m2 bijgebouwen en een kavel van 1250-3500 m2: de bouwregels voor BIO woningen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De percelen voor de BIO woningen worden 1000 m2 groot. Deze perceelsoppervlakte is voldoende om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.
- Het resterende deel van het bouwblok bestemmen als bos of landschapselement of conform de omliggende gebiedsbestemming: het oorspronkelijke agrarische bouwvlak dat niet voor wonen bestemd wordt, behoudt de onderliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch'. De bouwmogelijkheden komen echter te vervallen.
- Zekerstelling sloop en bouw van nieuwe woning: deze zekerstelling wordt in een overeenkomst met de gemeente vastgelegd.

- Goede stedenbouwkundig/landschappelijke inpassing dient aantoonbaar verzekerd te zijn op basis van een beeldkwaliteitsplan: voor het plan is een inpassingsplan opgesteld en zijn beeldkwaliteitsregels geformuleerd, die aansluiten op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het bebouwingslint Urlingsestraat.
- Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet verzekerd zijn: uit de uitgevoerde onderzoeken (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit) blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.



Figuur: Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties: bebouwingslint Urlingsestraat

Aan medewerking in het kader van de BIO regeling is een tegenprestatie gekoppeld. Deze tegenprestatie houdt in dat per BIO woning er sprake dient te zijn van een extra bijdrage (in financiële zin en/of anderszins, conform nadere gemeentelijke beleidsregels daaromtrent) aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Deze kwaliteitsverbetering dient per woning omgerekend €150.000,- te zijn. In onderhavig geval wordt daar op de volgende manier aan voldaan:

- sloop van agrarische bedrijfsbebouwing, berekend op basis van de zogenaamde BIV methode (40% van de gecorrigeerde vervangingswaarde) en sloopkosten;
- het verrekenen van de waardedaling van de grond in de uiterwaarden door het omzetten van agrarische grond naar natuur.

Op deze manier wordt voldaan aan de vereiste tegenprestatie van €300.000,-- voor de bouw van twee BIO woningen.

De financiële uitwerking en onderbouwing van de tegenprestatie is als losse bijlage bijgevoegd. Hierin wordt de aard en omvang van de tegenprestatie bepaald die in het kader van de planontwikkeling dient te worden gerealiseerd. Deze realisatievoorwaarden zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

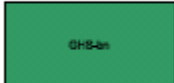
Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Boxmeer van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16 juli 2009). Door GS van Brabant is op 18 augustus 2009 op onderdelen een aanwijzing gegeven waardoor het bestemmingsplan op deze onderdelen niet in werking is getreden. Het aanwijzingsbesluit heeft geen relevantie voor het plangebied.

In het bestemmingsplan is de locatie Urlingsestraat 11a gelegen binnen de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied'. Het bedrijfsperceel is voorzien van de detailbestemming 'agrarische bedrijven' met de aanduiding IV. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij. Het bouwvlak is circa 1,25 hectare groot. Op plankaart 3 van het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'. De gronden in de uiterwaarden vallen binnen de gebiedsbestemming 'GHS-agrarisch gebied met natuurwaarden'.

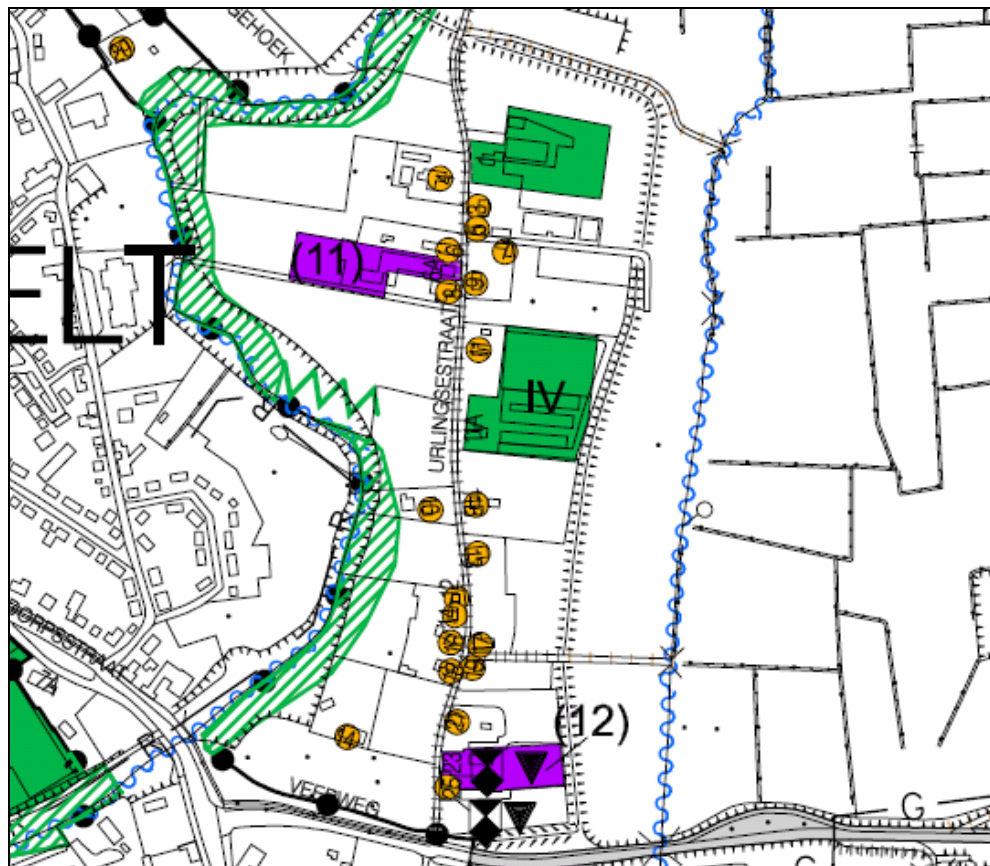
De nieuw te bouwen woningen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiermee wordt tegelijkertijd zeker gesteld dat de agrarische bestemming van de locatie komt te vervallen.

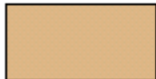


Gebiedsbestemmingen

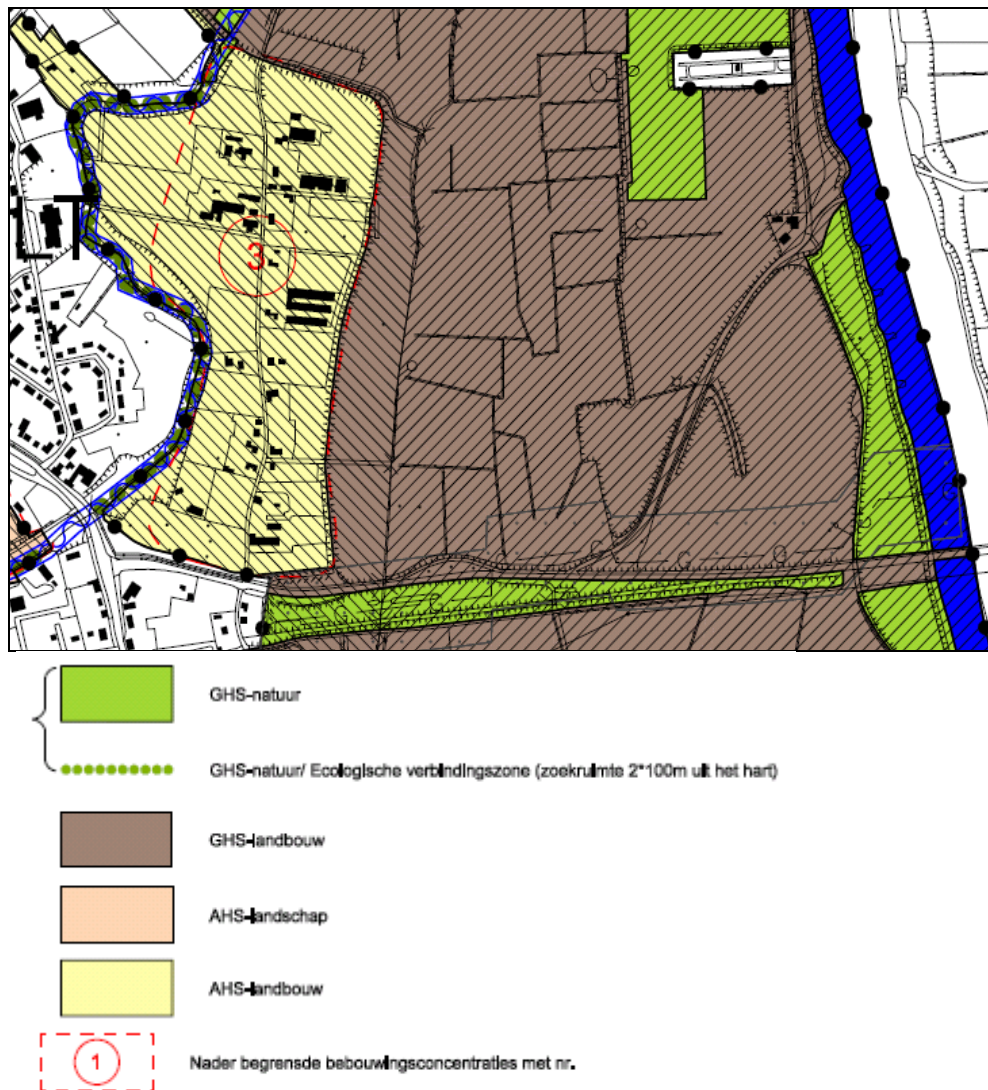
- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | GHS - bos- en natuurgebied |
| 1.2 |  | GHS - agrarisch gebied met natuurwaarden |
| 1.3 |  | AHS - agrarisch gebied met natuurwaarden |
| 1.4 |  | AHS - agrarisch gebied |

Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2008, kaart 1 gebiedsbestemmingen



Detailbestemmingen		
2.1		Agrarische bedrijven
2.2		Paardenhouderijen
2.3		Sport- en recreatievoorzieningen
2.4		Niet-agrarische bedrijven en/of functies
2.5		Wonen
2.6		Landschapselementen

Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2008, kaart 2 detailbestemmingen



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2008, kaart 3 ontwikkelingen

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: het agrarische bedrijfsperceel aan de Urlingsestraat waar twee nieuwe woningen worden gerealiseerd en de onbebouwde agrarische cultuurgronden in het maasheggengebied.

Urlingsestraat

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura2000 gebied Oeffelter Meent op een afstand van circa één kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de pluimveehouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de in het plangebied aanwezige biotopen welke globaal zijn beoordeeld op hun (potentiële) ecologische waarde en de aanwezigheid van beschermde soorten. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein en op de perceelsgrenzen. Het perceel waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is in gebruik als tuin. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat buiten de algemene voorkomende natuurwaarden het gebied geen specifieke ecologische betekenis heeft. Voor een meer uitgebreid verslag wordt verwezen naar het natuuronderzoek dat

als losse bijlage is bijgevoegd (M & A Milieu Adviesbureau, rapport 210-OUr11-nw-v2, november 2010).

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van gebouwen, bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt. Indien deze toch worden gekapt dient eerst te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen benut kunnen worden. Ook de stallen zijn onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en uilen. Daarbij zijn geen waarnemingen gedaan. Ook hier geldt de algemene zorgplicht.

Het plan heeft ook mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of fourageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot september), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot september kan wel globaal aangehouden worden voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

Agrarische gronden

De agrarische gronden bevinden zich in het maasheggengebied. Deze gronden bevinden zich in het rivierenlandschap van de Maas. De maasheggen zijn cultuurhistorisch en landschappelijk van belang. Het gebied vervult echter ook een ecologische functie als verblijfplaats voor vogels en fourageergebied voor dassen. De

heggen die op perceelsgrenzen zijn gesitueerd functioneren daarbij als schuilgelegenheid voor dieren. De gronden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (beheersgebied). De gronden zijn momenteel in agrarisch gebruik (afwisselend als grasland en bouwland). Na omzetting ontstaat een schakel tussen de Oeffelter Meent en De Vilt.

Voor de gronden wordt een beheersovereenkomst afgesloten met de Dienst Landelijk Gebied. Het beheer is daarbij gericht op het beschermen van de maasheg en extensivering van het grondgebruik door de gronden om te zetten naar botanisch weiland. De karakteristieke aanwezigheid van de maasheg in het landschap dient daarbij behouden te blijven. Extensivering van het grondgebruik vindt plaats door het permanent omzetten van bouwland naar grasland. Dit grasland mag vervolgens niet gescheurd, gefreesd of heringezaaid worden. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en bemesting is niet toegestaan. Beweiding mag slechts extensief gebeuren. Om deze ontwikkeling van natuur te borgen worden de gronden omgezet van een agrarische bestemming naar een natuurbestemming. Het betreft bijna 6 hectare.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied maakt deel uit van het bebouwingslint aan de Urlingsestraat. De ligging tussen de Oeffeltse Raam en het dijklichaam aan de oostzijde van de Urlingsestraat maken dit bebouwingslint een zeer karakteristieke plek. De aanwezige historische bebouwing in het lint zorgt voor een authentieke uitstraling. Het dijklint is als historisch waardevolle groenstructuur zeer waardevol. De zuidelijk lopende Veerweg is eveneens op de cultuurhistorische waardenkaart als hoog-waardevol historisch lijnelement aangeduid.

Het beekdal is niet alleen ecologisch waardevol, ook cultuurhistorisch en ruimtelijk vormt het een bijzondere plek in het gebied die beschermd dient te worden. Tussen de overwegend agrarische bebouwing aan de Urlingsestraat zijn enkele dissonante functies ontstaan. Het karakter wordt voor een groot deel bepaald door oude boerderijen die dit historische bebouwingscluster kenmerken. Het gebied grenst aan de westkant aan een beekje en aan de oostzijde aan de dijkstructuur, het gebied is hierdoor ingeklemd, maar door zichtrelaties met het centrum niet besloten.

In de gebiedsvisie voor de Urlingsestraat is beschreven dat de mogelijkheden voor woningbouw zich aan de oostzijde van de straat bevinden. De zichten op de bebouwde kom van Oeffelt en het beekdal zijn dermate waardevol dat het niet wenselijk is aan de westzijde nieuwe bebouwing te ontwikkelen.

De bestaande groenstructuren langs het beekje dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt. De achterkanten van de bebouwing aan de rand van de bebouwde kom dient een verbeterde landschappelijke inpassing te krijgen.

De kenmerken en kwaliteiten van het bebouwingslint dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie is het agrarische bedrijf een relatief grootschalige eenheid. Daarmee steekt deze af tegen de omringende bebouwing en de schaalgrootte van de omgeving. Door de sanering van het agrarische bedrijf en de sloop van de bebouwing wordt de landschappelijke waarde van het gebied verbeterd. Er verdwijnt circa 2689 m² aan stallen en bouwwerken. De woningen die worden teruggebouwd zijn veel kleiner van omvang en beter inpasbaar in het straatbeeld.

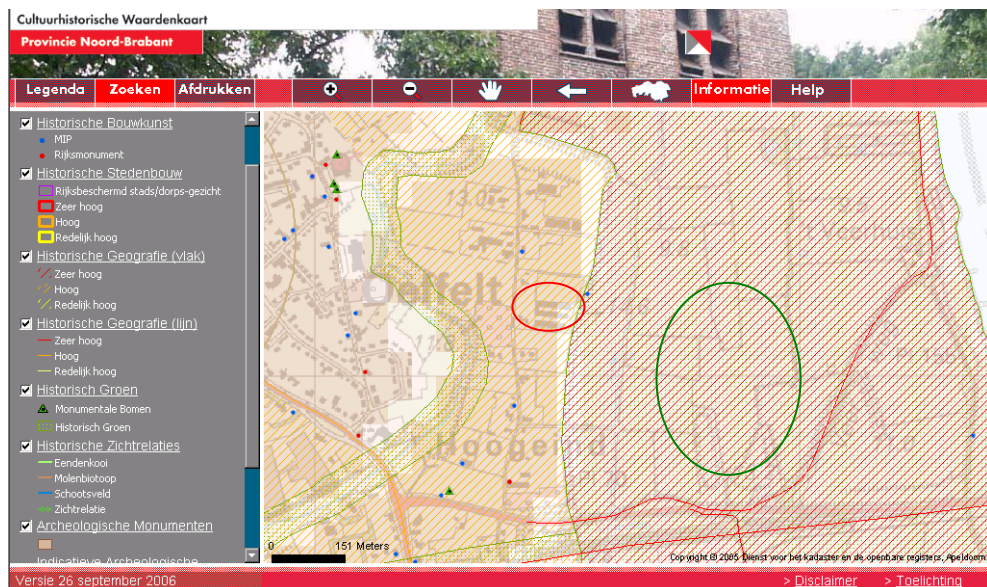
Voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen en het bedrijfsperceel is een erfbeplantingsplan opgesteld (zie bijlage).

De gronden in het maasheggegebied worden omgezet naar een meer natuurlijk beheer met extensief gebruik. De bestaande maasheggen worden daarbij behouden en de gronden omgezet in botanisch weiland. Daarmee wordt aangesloten op de landschappelijke karakteristiek van het rivierenlandschap ter plaatse.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied Urlingsestraat maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant deel uit van een gebied met hoge cultuurhistorische waarden. Het betreft het akkercomplex Maasvallei Noord. Dit is een oud akkercomplex dat qua oorsprong terug gaat tot de Late Middeleeuwen. Aan de Urlingsestraat bevinden zich meerdere oude boerderijen die deel uitmaken van dit complex en als historische bouwkunst zijn aangemerkt. Het plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. Door de sanering van de grootschalige bebouwing verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De invulling van open plekken in het lint met woningen doet daar niet aan af. Wel dienen deze woningen qua bouwstijl te passen in de omgeving. Door te bouwen in een traditionele landelijke stijl wordt daaraan bijgedragen.

Het maasheggegebied is een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied. Het maakt deel uit van het Belvederegebied Maasvallei. Het plan leidt niet tot ontwikkelingen die deze cultuurhistorische waarde aantasten. De bestemmingswijziging naar natuur zorgt voor een blijvende borging van de aanwezigheid van de kenmerkende elementen (de maasheggen).



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving Urlingsestraat aangeduid als een gebied met een (middel)hoge indi-

catieve archeologische verwachtingswaarde. Aangezien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De gemeente Boxmeer heeft een eigen archeologiebeleid. Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart is het agrarisch bouwblok gelegen in 'Archeologisch onderzoeksgebied A'. Dit betekent dat bij een grondverstoring van meer dan 2500m² er een archeologisch onderzoek gedaan moet worden. Dit beleid wordt doorvertaald in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming ter plaatse van het plangebied aan de Urlingsestraat.

Door BAAC is in 2010 een verkennend bureau en booronderzoek uitgevoerd voor de locatie Urlingsestraat (Baac rapport V-10.0227, juli 2010). Uit het onderzoek blijkt dat de grond tot 80 cm –mv geroerd en verstoord is. Wel wordt de hoge archeologische verwachting bij het karterend booronderzoek bevestigd. In het onderzoek wordt, om de archeologische resten in de bodem niet te verstoren, aanbevolen om bij de nieuwbouw de bodem niet dieper te ontgraven dan 80 cm. Indien dit niet mogelijk is, wordt aangeraden om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit kan als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen worden. Daarmee is voldoende veilig gesteld dat het plan schadelijke effecten heeft op archeologische relictten in de bodem. Verder geldt de algemene meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

De gronden in het maasheggengebied hebben een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Hier zijn bovendien geen bodemversturende activiteiten voorzien. Een archeologisch onderzoek in dit gebied is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Stedenbouw en volkshuisvesting

De locatie is gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het agrarische buitengebied. De lintbebouwing in de omgeving kan als volgt gekenmerkt worden: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, één bouwlaag afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg. Ter plaatse bevinden zich een aantal historische boerderijen.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door lijnvormige beplanting (bomenrijen en houtwallen langs wegen en in het beekdal van de Oeffeltse Raam) en kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig. Het plangebied ligt op de grens van het bebouwde gebied ten oosten van Oeffelt en de uiterwaarden van de Maas. Deze harde grens wordt gevormd door het dijklichaam aan de achterzijde van het perceel. Door de verhoogde ligging van dit dijklichaam is er visueel geen relatie naar de uiterwaarden. De wegenstructuur volgt de oorspronkelijke verkavelingstructuur en heeft een meer grillig verloop rond het dorp.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Een en ander is typerend voor bebouwingsslinten nabij de bebouwde kom.

De stedenbouwkundige opdracht voor het plangebied is de inpassing van twee nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning. Deze woningen dienen te passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

30 juni 2011

NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

Uitgangspunt hierbij is om aansluiting te zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving (bebouwingslint nabij de bebouwde kom). Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de situering van de woning, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing.

Voor de realisering van de woningen gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Wonen in een landelijke, boerderijachtige stijl;
- parkeren op eigen erf;
- ontsluiting via de Urlingsestraat;
- behouden landschappelijke doorzichten;
- groene invulling met lijnvormige elementen en regiospecifieke beplanting;
- handhaving situering bestaande boerderijwoning.

Het betreft hier een verdichting in het bebouwingslint. De te bouwen woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. De nieuwe woningen worden opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. De beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen is een gangbare verandering gezien de ligging in de dorpsrand. Op dergelijke locaties is een duurzame agrarische bedrijfsvoering niet mogelijk en niet wenselijk. Agrarisch hergebruik is dan ook niet aan de orde.

4.5 Beeldkwaliteitsregels

Voor de realisering van de nieuwe woningen worden beeldkwaliteitsregels geformuleerd. Deze zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bouwvlakken).

Typologie:

- Vrijstaande woningen in landelijke bouwstijl.

Woningen:

- één bouwlaag, afgedekt met grote kapvorm (bijvoorbeeld zadeldak met wolfseind of mansardekap);
- voorgevelrooilijn evenwijdig aan de straat;
- inhoud maximaal 750 m³ per woning;
- goothoogte van maximaal 5,5 m;
- nokhoogte van maximaal 10,0 m;
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens blijven;

Bijgebouwen

- bijgebouwen vrijstaand bouwen of aangebouwd;
- vrijstaande bijgebouwen afdekken met een kap;
- oppervlakte bijgebouwen maximaal 95 m² per woning;
- vrijstaande bijgebouwen situeren achter de achtergevel;
- goothoogte van maximaal 3,0 m;
- nokhoogte van maximaal 5,5 m.

Parkeren en ontsluiting

- parkeren op eigen erf, inpandig en/of op het erf;
- ontsluiting via eigen inrit;

30 juni 2011

NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

Landschappelijke inpassing

- achterterreinen open houden als overgang naar het dijklichaam;
- erfafscheiding in de vorm van hagen en heggen.

Materialen en kleuren

- traditioneel materiaalgebruik;
- incidenteel bijzondere kleurstelling;
- zwarte of rode dakpannen of een combinatie.

4.6 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Urlingsestraat. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

De toevoeging van twee woningen betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeerssluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

Door de beëindiging van het agrarische bedrijf komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Toegang tot de percelen wordt verkregen via een eigen inrit voor iedere woning.

4.7 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitel over geven. In het kader van de planologische procedure dient onderzoek gedaan te worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door M & A Milieu Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapport 210-OUr11a-vo-v1, d.d. 6 juli 2010). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De bouw van woningen wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen liggen echter niet binnen de invloedsfeer van gezoneerde wegen. In buitenstedelijk gebied geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een geluidzone van 250 meter (afstand tot de Veerseweg: 450 meter). Het plangebied valt daarmee niet binnen de geluidzone van een dergelijke weg. De Urlingsestraat zelf is een 30 km weg. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarmee niet noodzakelijk. Gezien de situering aan een 30 km weg, de geringe verkeersintensiteiten en de ligging buiten een geluidzone van een weg mag aangenomen worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek inzake het Bouwbesluit naar het maximaal toegestane binnenniveau van 33 dB, is pas noodzakelijk bij de omgevingsvergunning bouwen.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

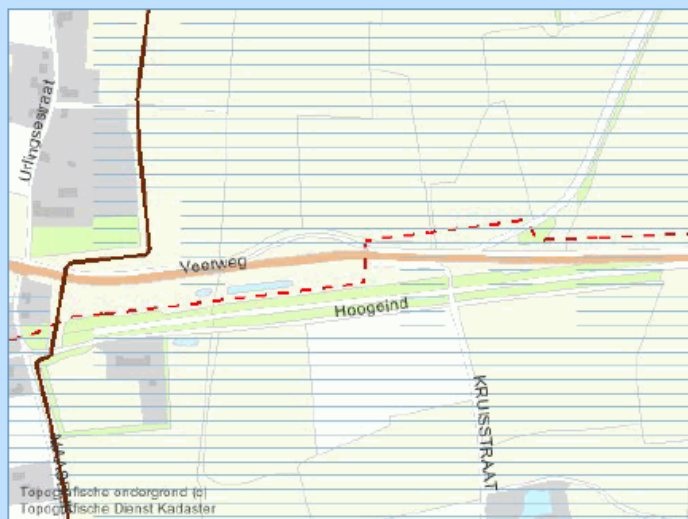
Het oprichten van twee nieuwe woningen en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevindt zich ten zuiden van het plangebied een transportleiding van de Gasunie. Voor deze leiding geldt geen plaatsgebonden risicocontour. De woningen worden op een afstand van 500 meter van deze leiding opgericht. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn verder geen inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

49529 - Z-518-01-KR-024

Kaartje



[Klik hier voor een grotere kaart](#)

Risico effect bevolking

Plaatsgebonden risico

Risicocontour Risicoafst. (PR 10-6) [m] 0

Groepsrisico gegevens

Details buisleiding

Beheerder	N.V. Nederlandse Gasunie		
Gebruikers buisleiding	Gas Transport Services B.V.		
Jaar ingebruikname	1979		
Uitwendige diameter	168,30 [mm]	6,63 [inch]	
Inwendige diameter	158,75 [mm]	6,25 [inch]	
Wanddikte buisleiding	4,78 [mm]	0,19 [inch]	
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	105		
Staalsoort	Grade B		
Maatregel			

Figuur: uitsnede Risicokaart, situering en specificaties transportleiding Gasunie

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

5.6 Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om een en ander inzichtelijk te maken is een geuronderzoek uitgevoerd (ZLTO Advies, 12 oktober 2010). De eerste afweging is dat de nieuwe woningen geen belemmering mogen vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. De meest nabij gelegen agrarisch bedrijven in de omgeving zijn de rundveehouderijen aan de Urlingsestraat 1 en 4, ten noorden van het plangebied. Ten opzichte van rundveehouderijen dient een vaste afstand in acht te worden genomen van 50 meter in het buitengebied. Deze locaties liggen op een afstand van respectievelijk 210 meter en 170 meter van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde afstand. Bovendien liggen er reeds andere woningen dicht bij deze veehouderijen waardoor de nieuwe woningen geen extra belemmering betekenen voor deze bedrijven.



Figuur: agrarische bedrijven in de omgeving van de nieuwe woningen (rood vlak)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook inzichtelijk gemaakt te worden of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt uitgedrukt in het aantal odeurunits per m³ lucht (OUe/m³). Voor het buitengebied wordt de grens voor het leefklimaat gesteld op 14-20 OUe/m³. Voor het plangebied is een berekening gemaakt met V-stacks gebied waaruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen minder dan 1 OUe/m³ bedraagt. Daarmee kan geconcludeerd worden dat ook op dit onderdeel geurhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

30 juni 2011

NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

5.7 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de vergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Boxmeer is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

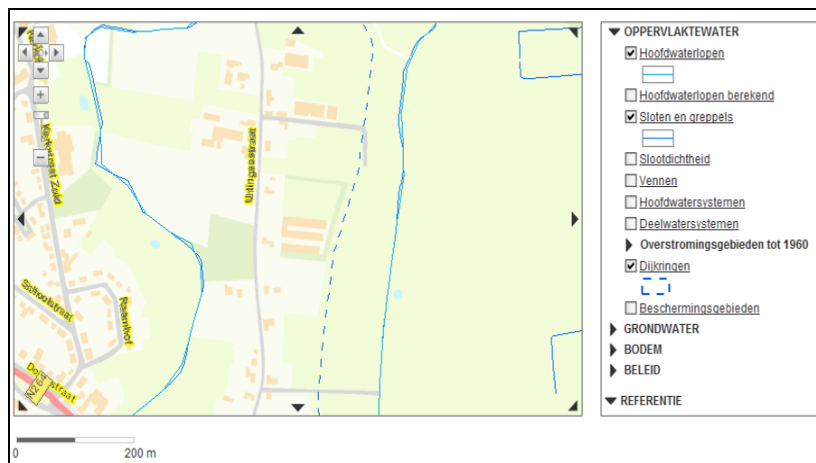
Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Oeffelt ligt binnen het stroomgebied van de Graafse Raam. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Oeffeltse Raam en de Viltse Graaf, die in noordelijke richting afwateren op de Maas. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit vorstvaaggronden (type Zb30). Dit is een zandgrond bestaande uit grof zand met een zeer diepe grondwaterstand (GWT VIII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (> 250 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied.

Op de oostgrens van het plangebied ligt een dijkkring met een beschermingsniveau van 1:1250. Deze dijk is in beheer bij het waterschap. De dijk wordt beschermd op grond van de Keur.



Figuur: waterlopen en dijkkring

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats:

- gebouwen: 2689 m²
- erfverharding: 500 m²

De bouw van de woningen betekent een toename van de hoeveelheid dakoppervlak met circa 250 m² per woning (oppervlak woning, garage), ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 4000 m² ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie infiltreert het hemelwater ter plaatse. Ook de nieuwe woningen zullen op eigen terrein het hemelwater laten infiltreren in de vorm van grintkoffers rond de woningen of via een zaksloot of –vijver.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
$T=10 + 10\%$ Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
$T=100 + 10\%$ Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties, evt. om te beoordelen of schade acceptabel is

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden. Dit kan ter plaatse infiltreren of opgevangen worden in een poel of vijver die niet rechtstreeks afwatert op het hoofdsysteem.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een primaire waterkering (maasdijk). Ter bescherming van de waterschapsbelangen wordt deze waterkering met beschermingszone op de verbeelding opgenomen en in de regels wordt een dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' opgenomen.

30 juni 2011

NL.IMRO.0756.BP09OefUrlingsestr.ON01

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de stallen en de bouw van de woningen kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de stallen.

De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap heeft bij brief van 26 november 2010 positief geadviseerd over het plan (zie hierna). Wel is verzocht om de beschermingzone van de waterkering op te nemen in het plan. Dit is gebeurd in het voorliggende plan.

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. de heer Tolkamp
Postbus 450
5830 AL BOXMEER

Datum	26 november 2010
Ons zaaknummer	2010/16893
Ons kenmerk	2010/
Doorkiesnummer	(073) 615 6896/ (E.J.L. Kerkhof)
Onderwerp	Advies op concept-bestemmingsplan "Urlingsestraat 11a" te Boxmeer

Geachte heer Tolkamp,

Per mail van 11 november 2010 heeft u ons gevraagd om een watertoetsadvies te geven over het concept-bestemmingsplan "Urlingsestraat 11a" te Boxmeer. Hierbij ontvangt u ons advies.

Het plan

Door de heer Haerkens is een verzoek ingediend bij de gemeente Boxmeer voor medewerking aan de bouw van twee BIO woningen op het agrarische bouwperceel aan de Urlingsestraat 11a in Oeffelt. Tegelijkertijd zal de hier gevestigde pluimveehouderij beëindigd worden. Om de benodigde ruimtelijke kwaliteitswinst te kunnen boeken wordt een perceel agrarisch cultuurgrond omgezet in natuur, in de uiterwaarden van de Maas.

Advies

De totale hoeveelheid verharding binnen het plangebied neemt af en het hemelwater van de nieuw te bouwen woningen wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Deze situatie is hydrologisch positief te noemen en daarmee kunnen wij instemmen.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszones van de primaire waterkering (de maasdijk). Graag zouden wij de volgende aanpassingen in het (voor)ontwerpbestemmingsplan zien:

- Toelichting: In de toelichting zien wij graag een verwijzing naar de gedeeltelijke ligging van het plangebied binnen de beschermingszones van de primaire waterkering. U kunt deze plakken onder het kopje "waterschapsbelangen" in paragraaf 6.4.
- Verbeelding: Wilt u de beschermingszones als dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering' opnemen in het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Een kaart met de ligging van deze zones is als bijlage bijgevoegd en zal ook digitaal aan u worden verstrekt.
- Regels: Als bijlage is een voorbeeld van de regels voor de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering' bijgevoegd. Wij verzoeken u deze regels aan te passen aan de situatie en in het (voor)ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, dan kunt u contact opnemen met de heer E. Kerkhof bereikbaar via telefoonnummer 073 6156896.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,

Drs. T.J. Boer

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen, en het vervallen van de geurcontour over een deel van het dorp, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. De verrekening van de tegenprestatie in het kader van de BIO regeling is een overeenkomst met de gemeente vastgelegd.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpasping, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Planschade

Er is geen reëel zicht op eventuele planschade voor derden als gevolg van dit plan. De bestemmingswijziging van een intensieve veehouderij naar wonen in een bebouwingsconcentratie zal niet leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

7.5 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planlogische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met het Waterschap Aa en Maas heeft tot een positief pré-advies geleid.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woningen een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Met de planologische regeling wordt aangesloten op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Boxmeer.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden drie bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Natuur'.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' worden de 'BIO woningen' opgenomen en de bestaande bedrijfswoning. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie is ten behoeve van het bouwen van de nieuwe woningen een bouwvlak opgenomen. Het perceel voor de BIO woningen zal maximaal 750 m² bedragen. De oorspronkelijke bedrijfswoning is eveneens voorzien van een woonbestemming.

Op basis van de regels is het oprichten van vrijstaande woningen mogelijk gemaakt binnen de bouwvlakken. Aanvullend zijn door middel van aanduidingen de goot- en bouwhoogten en dergelijke opgenomen. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. De voormalige bedrijfswoning wordt de mogelijkheid geboden om een bijgebouw van 200 m² op te richten.

Agrarisch

Deze bestemming heeft betrekking op het achterste gedeelte van het agrarische bouwvlak. Deze gronden behouden hun agrarische bestemming, de bouw mogelijkheden komen echter te vervallen.

Natuur

Deze bestemming heeft betrekking op de voormalige agrarische cultuurgronden in het maasheggegebied. Er is gekozen voor een conserverende bestemming met daarin het aanlegvergunningstelsel zoals dat op basis van het bestemmingsplan Buitengebied geldt voor deze gronden. Het aanlegvergunningstelsel richt zich op de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van:

- Cultuurhistorische waarden: in het bijzonder het maasheggegebied
- Natuurlijke waarden: in het bijzonder dassen en struweegvogels.

Dubbelbestemmingen

Ter bescherming van een tweetal belangen is een dubbelbestemming opgenomen. Het gaat daarbij om het archeologisch onderzoeksgebied aan de Urlingsestraat en de beschermingszone behorende bij de waterkering, aan de achterzijde van de Urlingsestraat. Om te voorkomen dat er werkzaamheden kunnen plaatsvinden die deze functies schaden, zijn er beschermende regels opgenomen.

Aanduidingen

Ter plaatse van het plangebied is een aanduiding overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het betreft de Wro-zone Extensiveringsgebied, overeenkomstig de bepalingen van het Reconstructieplan Peel en Maas.

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

Het plan zal in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden aangeboden aan betrokken partijen. Dit betreft de provincie Noord-Brabant, Inspectie RO, Waterschap Aa en Maas.

9.2 Inspraak

Vanwege de beperkte omvang en relatief geringe impact van dit bestemmingsplan, zal er geen voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht worden. Dit vanwege de noodzaak om uiterlijk 1 juli 2011 het bestemmingsplan vastgesteld te hebben (op grond van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant waarin dit is bepaald).

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen bij vaststelling door de gemeenteraad.

9.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 15 december 2010 tot en met 25 januari 2011. Gedurende deze termijn zijn er 11 zienswijzen ingediend. Van deze 11 zienswijzen zijn 8 identiek en dus gezamenlijk beoordeeld. De overige zienswijzen komen van 2 particulieren en van de Provincie Noord-Brabant. De zienswijze van de Provincie is ongegrond verklaard, de overige zienswijzen zijn deels opgenomen en deels ongegrond verklaard. Een overzicht van de ingediende zienswijzen en de beoordeling zijn te vinden in de bijlage bij het raadsbesluit

Aldus is het ontwerp bestemmingsplan door de Raad van de gemeente Boxmeer op 26 mei 2011 vastgesteld.