



Bestemmingsplan BiO-woningen Provincialeweg Beugen

bestemmingsplan
'BiO-woningen
Provincialeweg Beugen'
gemeente Boxmeer

status: vastgesteld
datum: 26 mei 2011
projectnummer: 4247010
adviseurs: Wle / Jke



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

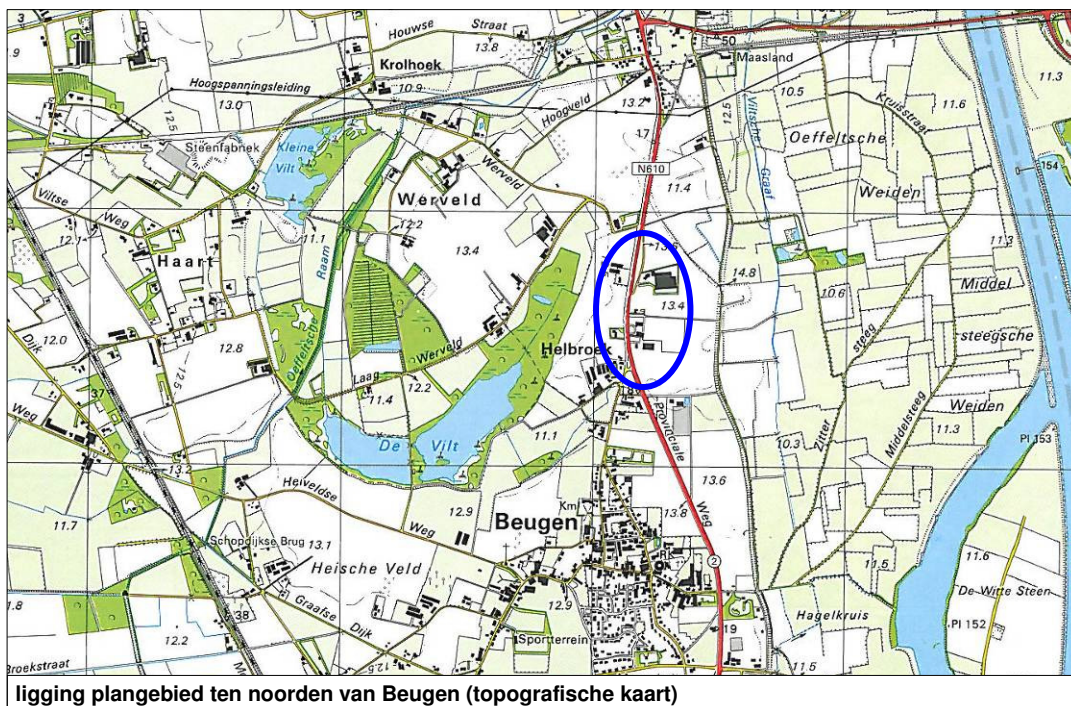


Bestemmingsplan BiO-woningen Provincialeweg Beugen

Toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1 INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Aanleiding en doel	1
1.3 Ligging van het plangebied	2
1.4 Geldende bestemmingsplannen	2
1.5 Leeswijzer	5
2 HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	7
3 PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Ontwikkeling	9
3.2 Ruimtelijke structuur	11
3.3 Functies	13
4 BELEIDSKADER	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Regionaal beleid	21
4.4 Gemeentelijk beleid	22
5 UITVOERINGSASPECTEN	24
5.1 Milieuaspecten	24
5.2 Fysieke aspecten	24
5.3 Economische aspecten	36
5.4 Handhaafbaarheid	36
6 JURIDISCHE VERANTWOORDING	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Toelichting op de verbeelding	37
6.3 Toelichting op de regels	37
7 PROCEDURE	38
7.1 Inspraak en overleg	38
7.2 Zienswijzen	38
BIJLAGE TAXATIERAPPORT	39



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

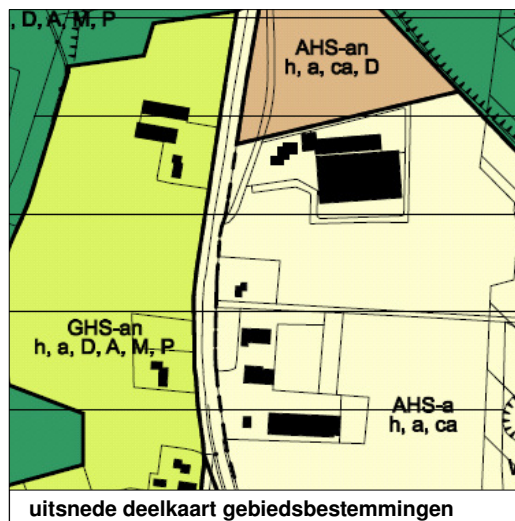
Aan de Provincialeweg in Beugen is een varkenshouderij met bijbehorende bedrijfswoning gelegen. De eigenaar is voornemens de varkenshouderij te saneren en in ruil daarvoor op nabijgelegen locaties aan de Provincialeweg een viertal nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De gemeente Boxmeer, waartoe het plangebied behoort, heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

1.2 Aanleiding en doel

Het planvoornemen vindt plaats in het kader van de regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BiO), waarbij agrariërs in het buitengebied onder voorwaarden gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder het afbreken van stallen, woningen mogen bouwen. Aangezien het planvoornemen niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2008 en de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wro en de gemeente Boxmeer stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.



luchtfoto met omkaderde deelplangebieden



uitsnede deelkaart gebiedsbestemmingen

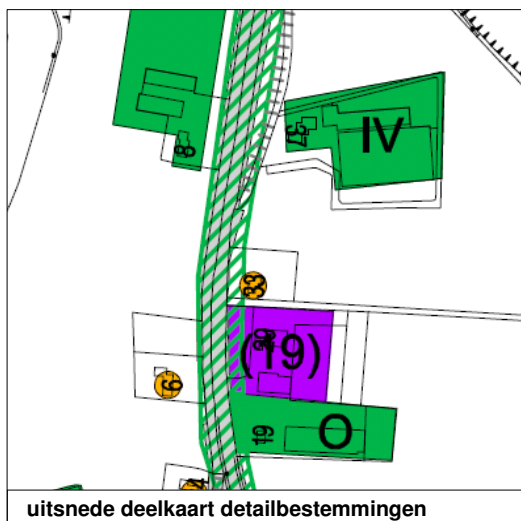
1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit 2 deelgebieden, welke beide gelegen zijn in een bebouwingsconcentratie aan de Provincialeweg in Beugen, gemeente Boxmeer. De Provincialeweg (N610) vormt de hoofdverbinding tussen de kernen Beugen ten zuiden van het plangebied en Oeffelt ten noorden daarvan en is gelegen in het buitengebied tussen deze 2 kernen. Het noordelijk gelegen (en grootste) deelgebied ligt aan de oostzijde van de Provincialeweg. Het zuidelijke deelgebied ligt aan de westzijde van deze weg, op circa 150 meter ten zuiden van het noordelijke deelgebied.

De varkenshouderij met de bedrijfswoning is gelegen in het noordelijke deelgebied, op een tweetal percelen dat kadastraal bekend staat als gemeente Boxmeer, sectie R, nummers 810 en 811. Deze percelen behoren geheel tot het plangebied en zijn samen circa 23.604 m² groot. Het zuidelijke plangebied is gelegen op een gedeelte van het perceel dat bekend staat als gemeente Boxmeer, sectie R, nummer 696. Het plangebied beslaat circa 5.018 m² van dit perceel, dat in totaal circa 13.947 m² groot is. De totale oppervlakte van het plangebied komt daarmee uit op circa 28.622 m².

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Op het plangebied is één geldend bestemmingsplan van toepassing. Binnen de planologische kaders van dat bestemmingsplan is het planvoornemen niet mogelijk. Het onderhavige nieuwe bestemmingsplan maakt de uitvoer van het planvoornemen wel mogelijk.



uitsnede deelkaart detailbestemmingen



uitsnede deelkaart ontwikkelingen

1.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2008

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', dat door de raad van de gemeente Boxmeer is vastgesteld op 16 juli 2009 en op 28 januari 2010 in werking is getreden. Ter plaatse van het noordelijke deelgebied is de gebiedsbestemming 'AHS - agrarisch gebied' van toepassing, met de volgende landschappelijke waarden nader aangeduid:

- abiotisch: hydrologisch waardevol (natte natuurparel met beschermingszone);
- abiotisch/cultuurhistorisch: aardkundig waardevol;
- cultuurhistorisch: akker

Ter plaatse van het zuidelijke deelgebied geldt de gebiedsbestemming 'GHS - agrarisch gebied met natuurlijke waarden'. Het gebied is aangeduid met de volgende landschappelijke en/of natuurwaarden:

- abiotisch: hydrologisch waardevol (natte natuurparel met beschermingszone);
- abiotisch/cultuurhistorisch: aardkundig waardevol;
- soort(groepen): dassen, amfibieën, moerasvogels en planten / plantengemeenschappen.

Voor het gehele plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied A'. Het beleid is hier primair gericht op het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Daarnaast is binnen het noordelijke deelgebied de detailbestemming 'Agrarische bedrijven' van toepassing ter plaatse van de varkenshouderij, welke is aangeduid als intensieve veehouderij. Het zuidelijke deelgebied heeft geen nadere detailbestemming. De Provincialeweg en de wegberm zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol element: historisch groen.

Op de ontwikkelingskaart is te zien dat het noordelijke deelgebied binnen de aanduiding 'AHS-landbouw' ligt en het zuidelijke deelgebied binnen de aanduiding 'GHS-landbouw'. Voor het gehele plangebied geldt de aanduiding 'Extensiveringsgebied - overig'. Beide deelgebieden zijn gelegen binnen de Nader begrensde bebouwingsconcentratie met nr. 5 (Beugen-noord). Voor het noordelijke gebied geldt echter dat de meest noordoostelijk gelegen hoekpunt buiten deze aanduiding valt.

Het planvoornemen gaat uit van de sanering van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf, de bouw van 4 nieuwe BiO-woningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De overige gronden binnen het plangebied komen dan wel blijven in gebruik als reguliere landbouwgrond. Het gebruik van de gronden voor agrarisch grondgebruik is conform het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden (anders dan voor 1 bedrijfswoning) en de bouw van burgerwoningen is conform het vigerende bestemmingsplan echter niet toegestaan. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling evenwel toch doorgang vinden.

1.4.2 Nieuw bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in het kader van de BiO-regeling in ruil voor de gesaneerde stallen een viertal woningen wordt gebouwd en dat de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik kan worden genomen. Hiertoe krijgt het plangebied ter plaatse van de in totaal 5 woningen de bestemming 'Wonen'. Het resterende gedeelte van het plangebied, gelegen ter plaatse van het noordelijke deelgebied, krijgt de bestemming 'Agrarisch'. De agrarische bedrijfsbestemming is niet langer van toepassing binnen het plangebied.

De situering van de woningen wordt vastgelegd door middel van bouwvlakken, bijgebouwen zijn op te richten ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen elk bouwvlak mag 1 woning worden opgericht met een maximale inhoud van 1.000 m³. De bestaande woning ligt nog onder deze maximale inhoudsgrens. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag bij de 4 nieuwe BiO-woningen in totaal 95 m² aan bijgebouwen per woning worden opgericht. Hier bovenop mag per woning nog 25 m² aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, zoals bijvoorbeeld een carport.

De oppervlakte van de bestaande loods bij de bestaande woning (160 m²) wordt specifiek vastgelegd door middel van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak'. Dit oppervlak bedraagt dan ook het maximale oppervlak dat voor de bestaande woning aan bijgebouwen is toegestaan.

Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden wordt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' opgenomen.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Boxmeer daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008 en het gezamenlijke Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeenten Land van Cuijk (versie oktober 2010). De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting komen de volgende aspecten aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.



bestaande woning aan de Provincialeweg 37



locatie nieuwe woningen zuidelijke deelgebied

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De Provincialeweg is vanuit historisch perspectief de belangrijkste weg tussen Beugen en Boxmeer in het zuiden en Oeffelt en Cuijk in het noorden. Ter hoogte van het plangebied is een bebouwingsconcentratie langs de weg ontstaan, welke op historische kaarten wordt aangeduid als Helbroek / Het Broek. De bebouwingsconcentratie ligt juist ten noorden van Beugen en kan daardoor worden beschouwd als een uitloper van het dorp.

De bebouwing aan de Provincialeweg betreft lintbebouwing, waarbij in de loop der jaren stapsgewijs een steeds verdere verdichting heeft plaatsgevonden. Desalniettemin zijn vanaf de Provincialeweg nog vele doorzichten mogelijk naar het achterliggende landelijke gebied. Het agrarische karakter van de bebouwingsconcentratie wordt verder versterkt door de aanwezigheid van enkele agrarische bedrijven. In de bebouwingsconcentratie komt echter ook reguliere bedrijvigheid voor en daarnaast zijn diverse woningen aanwezig. De bebouwing in de omgeving is opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen, afgedekt met een kap en ligt op variabele afstanden van de weg op ruime kavels. Over het algemeen is de rooilijn echter op relatief grote afstand van de weg gelegen (10 tot 25 meter).

Het zuidelijke deelgebied is gelegen in het meest verdichte gedeelte van de bebouwingsconcentratie, op het punt waar de Provincialeweg zich splitst met de Oeffeltseweg, welke in feite de historische route naar Beugen is. Hier zijn veel burgerwoningen aanwezig, het deelgebied zelf is eveneens gelegen tussen twee woonkavels in. Ter hoogte van het noordelijke deelgebied heeft de bebouwingsconcentratie een meer open karakter en een lagere bebouwingsdichtheid. Evenwel is direct ten zuiden van dit deelgebied eveneens een burgerwoning gelegen.



landbouwmechanisatiebedrijf Provincialeweg 27



woning Provincialeweg 33



agrarisch bedrijf Provincialeweg 19



woning Provincialeweg 6

Het zuidelijke deelgebied is momenteel onbebouwd. De bebouwing in het noordelijke deelgebied bestaat uit de bedrijfswoning met bijgebouwen en de varkensstallen. Deze bebouwing is conform de rest van het lint geleidelijk aan tot stand gekomen. In de loop der tijd zijn steeds nieuwe en grotere stallen gebouwd, die ook steeds verder van de weg af zijn komen te liggen. Het totaal oppervlak aan stallen bedraagt 4.270 m². Daar rond omheen is nog circa 1.000 m² aan verharding aanwezig. Hierdoor is het beeld ontstaan van een stenig eiland van bebouwing te midden van overwegend open landbouwgronden.

2.2 Functies

Binnen het zuidelijke deelgebied zelf komt alleen de agrarische functie voor. De gronden zijn in gebruik als akkerland (graanveld). Binnen het noordelijke deelgebied komt zowel de agrarische (bedrijfs)functie als de woonfunctie voor. Ook in het overige gedeelte van de bebouwingsconcentratie zijn dit de meest voorkomende functies. Woningen worden afgewisseld door (agrarische) bedrijven en open agrarische gebieden. Dit is een algemeen kenmerk van dergelijke bebouwingslinten aan de randen van dorpskernen.

Aan de overzijde van de in het plangebied aanwezige varkenshouderij ligt eveneens een agrarisch bedrijf (zonder intensieve veehouderij). Richting het zuiden volgen vervolgens enkele woningen en een landbouwmechanisatiebedrijf. Aan de overzijde van het zuidelijke deelgebied is een agrarisch bedrijf gelegen, direct ten noorden en zuiden liggen woningen.

Verder zuidelijk zijn eveneens woningen alsmede enkele agrarische bedrijven gelegen, waarna de bebouwde kom van Beugen volgt.

Het agrarische verleden van de bebouwingsconcentratie is nog onmiskenbaar zichtbaar, desalniettemin zijn al diverse agrarische bedrijven opgeheven. Ten zuiden van het plangebied loopt momenteel eveneens een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de sanering van een varkenshouderij, waarvoor woningen in de plaats komen. De agrarische bedrijfsfunctie maakt zodoende steeds meer plaats voor de woonfunctie, waarbij echter eveneens het landschap aan kwaliteit wint door de ontstening die samengaat met de sloop van stallen.



locatie nieuwe woningen nabij nummer 37



te saneren varkensstallen

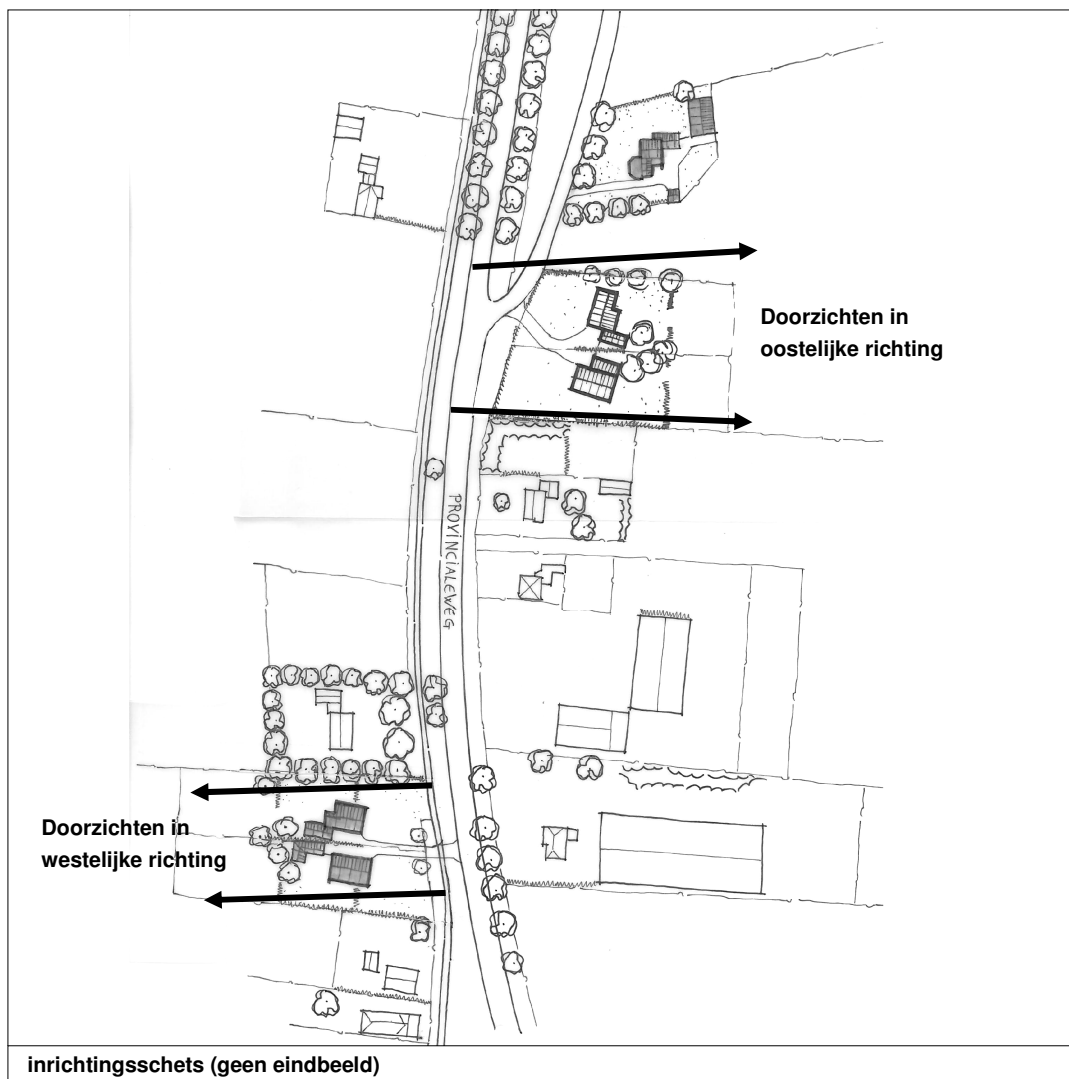
3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Het planvoornemen gaat uit van de sanering van de varkenshouderij gelegen aan de Provincialeweg 37, waarbij ook de overige op het perceel aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd als burgerwoning. Naast de sanering van de varkensstallen worden in het kader van de BiO-regeling in totaal 4 nieuwe woningen gerealiseerd, verdeeld over 2 locaties aan weerszijden van de Provincialeweg, met op elke locatie 2 BiO-woningen. Hierdoor en door middel van een landschappelijke aanpassing treedt ter plaatse een substantiële verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit.

De 4 nieuwe woningen worden net als de bestaande woning met de voorgevel gericht op de Provincialeweg en zijn opgebouwd in 1 tot 1½ bouwlaag, afgedekt met kap. Effectief is daarbij sprake van maximaal 2 bouwlagen (waarvan de bovenste deels of geheel in de kap) waarin feitelijk gewoond wordt. De woningen sluiten wat betreft maatvoering en materiaalgebruik aan bij de bestaande woningen in de omgeving. Bij elke woning mag tot ten hoogste 95 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Deze bijgebouwen worden achter de woningen gepositioneerd en zijn met de lange gevel overwegend parallel aan de zijdelingse kavelgrenzen gelegen, waarmee optimaal ruimte aanwezig blijft voor het creëren van doorzichten. De woonkavels worden landschappelijk ingepast.

Het oppervlak aan bijgebouwen per woning is bepaald op 95 m² en sluit daarmee aan bij de systematiek zoals gehanteerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Alleen bij de bestaande woning wordt 160 m² aan bijgebouwen toegestaan, aangezien dit de oppervlakte betreft van de bestaande bij de woning aanwezige loods.



Met het laten staan van de bestaande loods wordt deels aangesloten bij de situatie, zoals die aanwezig is bij de bebouwing in de directe omgeving. Ook hier is veelal sprake van een hoofdgebouw met daarbij een aanzienlijk oppervlak aan bijgebouwen (groter dan de 95 m² die gangbaar is in het buitengebied). Gelet op voorgaande is het acceptabel bij de bestaande woning de loods met een oppervlak van 160 m² te laten staan.

In het zuidelijke deelgebied worden 2 BiO-woningen gerealiseerd, waarmee dit gebied volledig voor woondoeleinden wordt benut. In het noordelijke deelgebied worden eveneens 2 BiO-woningen gebouwd, echter hier is ook nog de bestaande woning op nummer 37 aanwezig en een deel agrarisch gebied. Dit resterende deel van het noordelijke deelgebied blijft in gebruik voor agrarische doeleinden, Het betreffen echter niet langer agrarische bedrijfsdoeleinden, maar zuiver het gebruik voor landbouwgrond (akkerland, weidegrond).

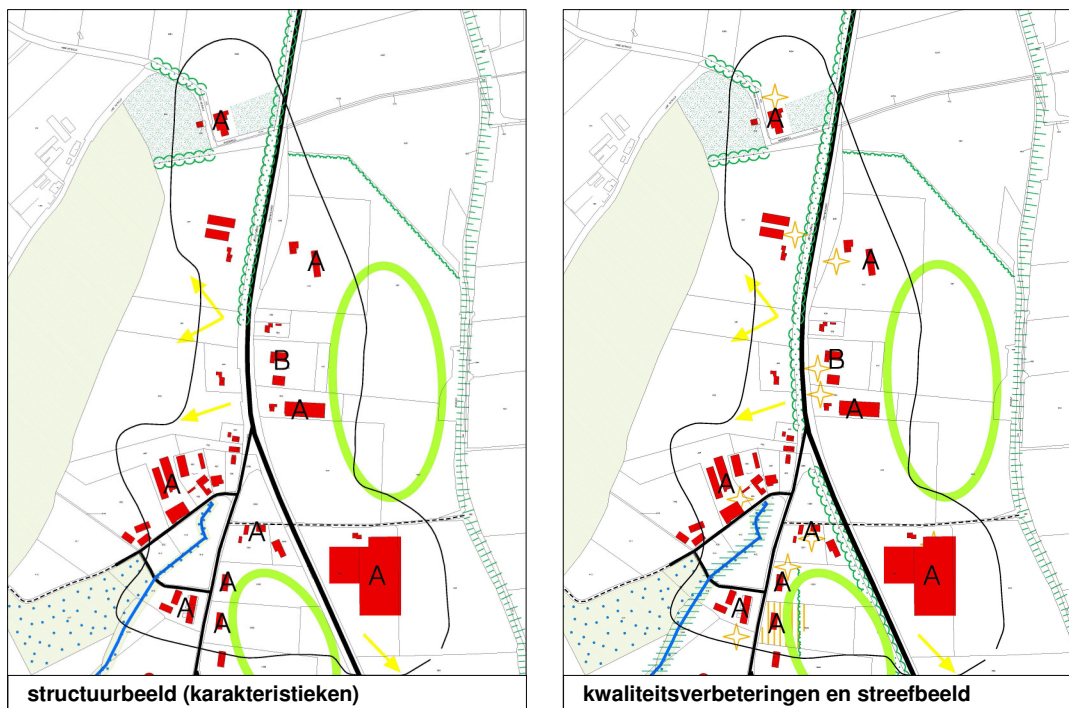
Het plangebied is in totaal circa 28.622 m² groot. In de huidige situatie ligt het agrarische bouwblok op het kadastraal perceel met nummer 810 en de bedrijfs-woning op het perceel met nummer 811. Het perceel met nummer 696 is onbebouwd. In de nieuwe situatie zal het perceel met nummer 811 geheel blijven behoren tot de bestaande woning. Dit betreft een oppervlakte van circa 2.144 m².

Op het perceel met nummer 696 (het zuidelijke deelgebied) zullen 2 BiO-woningen worden gerealiseerd. Daarbij worden niet het gehele perceel gebruikt, maar circa 5.000 m² ten behoeve van de nieuwe woningen (circa 2.500 m² per woonkavel). Het achterliggende gedeelte van dit perceel wordt buiten deze bestemmingsplanherziening gehouden en blijft conform de huidige situatie in gebruik als agrarische grond. Op het perceel met nummer 810 (het noordelijke deelgebied) komen in de zuidwesthoek eveneens 2 BiO-woningen te liggen op kavels van elk circa 2.500 m² groot. Het resterende oppervlak van het perceel zal worden gebruikt als agrarische landbouwgrond, dit betreft circa 4.940 m².

3.2 Ruimtelijke structuur

Het planvoornemen vindt plaats in het kader van de provinciale regeling zoals verwoord in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (zie ook paragraaf 4.2.3.). Via deze BiO-regeling kunnen agrariërs in het buitengebied volgens bepaalde normen woningen bouwen, in ruil voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Boxmeer heeft een uitwerking gemaakt van dit beleid voor haar grondgebied in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties', als bijlage bij de notitie 'Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied' (zie ook paragraaf 4.4). Daarbij zijn structuurbeelden, kwaliteitsverbeteringen en streefbeelden opgesteld voor diverse bebouwingsconcentraties, zo ook voor de bebouwingsconcentratie Beugen-noord, waarvan het plangebied deel uitmaakt.

Op daarvoor in ruimtelijk opzicht passende locaties in de bebouwingsconcentraties kunnen in ruil voor te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing of ander-soortige (niet-agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden eventueel nieuwe woningen worden gebouwd. Een andere mogelijkheid is dat er, in ruil voor de sloop van (agrarische)bedrijfsruimten, elders in de bebouwingsconcentratie een bouwlocatie wordt aangewezen die, een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan betekenen. Dit sluit aan bij de provinciale regeling Buitengebied in Ontwikkeling en de daarin aangegeven mogelijkheden voor een verbrede inzet van die regeling.



In de bebouwingsconcentratie Beugen-noord wordt gestreefd naar begeleiding van de aanwezige routes door middel van bomenstructuren die aansluiten op de aanwezige historische groenstructuren. Het toevoegen van bebouwing is in principe mogelijk aan de zuidwestzijde van de bebouwingsconcentratie. Belangrijk hierbij is dat het open gebied aan de achterzijde niet aangetast wordt.

Het planvoornemen om de bestaande varkenshouderij te saneren in ruil voor de bouw van vier woningen sluit aan bij het algemene beleid uit de gemeentelijke gebiedsvisie en de uitwerking hiervan voor de bebouwingsconcentratie Beugen-noord in het bijzonder. De sloop van de stallen in het noordelijke deelgebied biedt ter plaatse ruimte aan de realisering van 2 nieuwe woningen. Per saldo verdwijnt veel meer bebouwing (4.270 m²) dan dat er wordt teruggebouwd, bovenal komen de nieuwe woningen (2 x ca. 350 m²) geconcentreerd bij de weg te liggen, waar de stallen ver het buitengebied in staken. Er ontstaat een meer kleinschalig straatbeeld en een betere landschappelijke inpassing door de aanleg van groene erfafscheidingen. Het totale aandeel 'rood' neemt af, waarmee nieuwe doorzichten ontstaan en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk wordt verbeterd. De beide nieuwe woningen worden centraal op de kavels gesitueerd. Doorzichten naar het achterliggende buitengebied blijven aanwezig tussen de bestaande woning Provincialeweg 33 en de nieuwe woningen en tussen de nieuwe woningen en de bestaande woning Provincialeweg 37 (de te handhaven bedrijfswoning). Daarnaast ontstaat een ritmering in de bebouwing aan de oostzijde van de Provincialeweg met steeds vergelijkbare onbebouwde open ruimten tussen de woningen. De beide woningen kennen een gezamenlijke oprit, die aansluit op de hier langs de Provincialeweg aanwezige parallelweg.

De andere 2 nieuwe woningen worden in het zuidelijke deelgebied gerealiseerd. Dit is een momenteel onbebouwd gebied, de ruimtelijke kwaliteitswinst is hier te boeken door een strategische positionering van de woningen en de landschappelijke inpassing daarvan. Het doorzicht naar het achterliggende landelijke gebied dat hier momenteel aanwezig is, wordt gehandhaafd door de beide woningen zo dicht mogelijk bij elkaar te situeren, centraal in de open ruimte, met de lange gevel parallel aan de zijdelingse perceelsgrens. Door vervolgens het aan weerszijden van de 2 nieuwe woningen gelegen gebied vrij te houden van bijgebouwen, blijft hier doorzicht aanwezig naar het achterliggende landelijke gebied. De beide woningen zullen worden ontsloten via de parallelweg aan de westzijde van de Provincialeweg. Deze parallelweg zal met 35 m worden verlengd. De inrit die er nu ligt aan de noordzijde van het agrarisch perceel zal geheel verdwijnen. (De ontsluiting van beide woningen wijkt daarmee af van de in de schets getekende ontsluiting rechtstreeks op de Provincialeweg.)

Alle 4 de nieuwe woningen komen op circa 36-40 meter van de weg te liggen. Enerzijds wordt hierbij min of meer aangesloten bij de voorgevelrooilijnen van de bestaande woningen in de omgeving (voor zover af te leiden uit de op wisselende afstand tot de weg gelegen bestaande woningen), anderzijds is deze afstand nodig gelet op het wegverkeerslawaai dat gepaard gaat met de ligging aan de Provincialeweg. De privacy van de bestaande omliggende woningen komt niet in het geding, ondanks de relatief grote afstand van de nieuwe woningen tot de weg. De nieuwe woningen zijn op ruime afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen gelegen (ten minste 10 meter) en op nog veel grotere afstand van de aangrenzende woningen en daarmee van de perceelsgedeelten direct achter die woningen.

3.3 Functies

In de toekomstige situatie wordt de woonfunctie de enige functie in het zuidelijke deelgebied. In het noordelijke deelgebied komt naast de woonfunctie ook de agrarische functie voor. Dit betreft nu echter geen agrarische bedrijfsfunctie meer, maar puur het gebruik van de gronden voor landbouw.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

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 internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied zijn met name de eerste en laatste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de sanering van een varkenshouderij in ruil voor de nieuwbouw van 4 BiO-woningen. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de overlastgevendende werking van de varkenshouderij verdwijnt. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

4.1.2 Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen namelijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

Behoud en ontwikkeling dienen echter wel evenwichtig plaats te vinden. Tussen het behouden en zorgen voor cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen heerst nu eenmaal enige spanning. Nieuwe ontwikkelingen vormen dan ook de grootste bedreiging voor hetgeen in het verleden is ontwikkeld. Daarom is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen meer oog komt voor cultuurhistorische waarden. Het toekennen van nieuwe gebruiksmogelijkheden aan cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en landschappen is een voorbeeld van een compromis dat gesloten zou kunnen worden. Een vitaal behoud van deze cultuurhistorische elementen is immers nodig, omdat ze anders alsnog verloren dreigen te gaan.

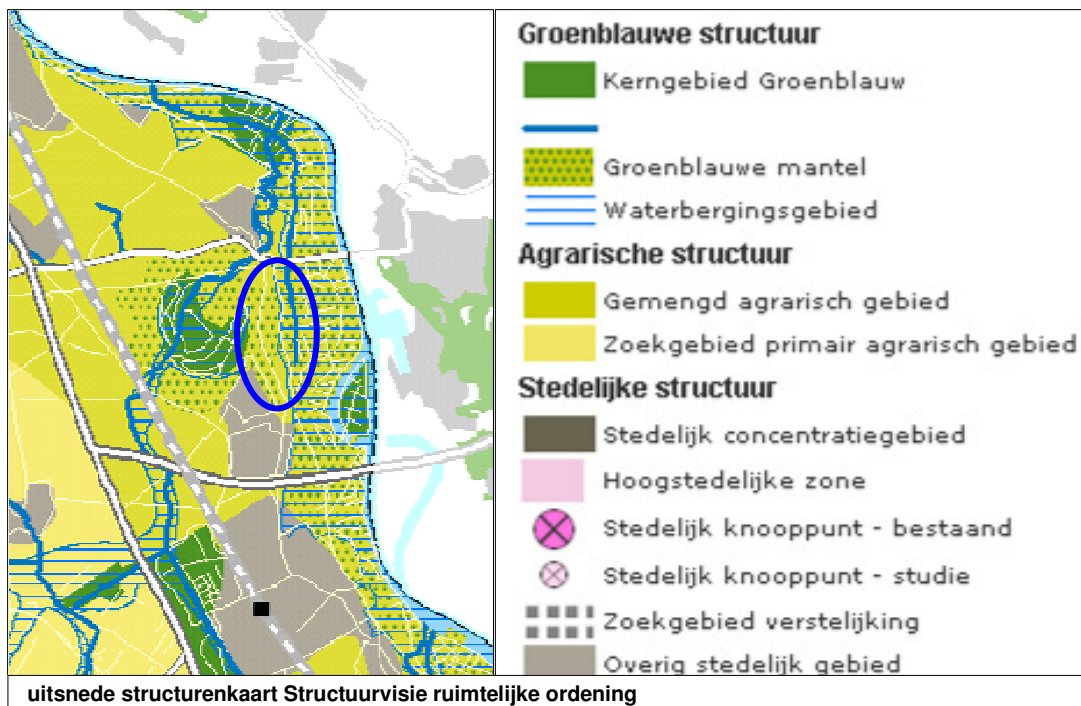
Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is de Maasvallei, waartoe het plangebied behoort, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en als Belvederegebied. Binnen het Belvederegebied Maasvallei is in beeld gebracht welke dominante ruimtelijke 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', aangezien de milieuoverlast die de varkenshouderij veroorzaakt, zal verdwijnen. Daarnaast wordt, aansluitend bij de bestaande historische lintstructuur, gekomen tot een langs de weg geclusterde bebouwing, zonder diep het buitengebied instekende bouwmassa's.

4.1.3 Nota Mensen, wensen, wonen

In de nota Mensen, wensen, wonen uit 2000 wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren.



Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker. Wonen in en nabij dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

Het voornemen om de in ruimtelijk en functioneel opzicht hinderlijke stallen te slopen en hiervoor in de plaats 4 nieuwe woningen te realiseren vormt hiervan een voorbeeld. Hier kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Deze gebieden bestaan overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De agrarische sector is de grootste en belangrijkste grondgebruiker, deze positie dient ook te worden behouden. Verder is het beleid er hier op gericht om de natuur, het water(beheer) en het landschap te behouden en vooral ook te ontwikkelen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op bijvoorbeeld de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een viertal nieuwe woningen, waarbij de nieuwe situatie landschappelijk wordt ingepast. Hiermee vindt ter plaatse een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, aangezien de inpassing gebeurt met lokale landschapselementen. Daarmee sluit de nieuwe situatie zowel aan bij de ruimtelijke als de landschappelijke en natuurlijke opbouw van de omgeving. Het planvoornemen is daarmee een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid.

4.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De verordening ruimte wordt in meerdere fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de eerste fase worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemeniging en uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid. In de tweede fase komen regels aan de orde omtrent detailhandel buiten buurt-, wijk-, dorps- en stadscentra, ontwikkeling van bovenlokale grootschalige voorzieningen, uitsluiten van detailhandelsvestigingen buiten het bestaande stedelijke gebied en het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen bij complexen in het buitengebied.

Inmiddels is de tekst van fase 2 geïntegreerd in de tekst van fase 1, waardoor in feite geen onderscheid in fasen meer bestaat en sprake is van één document. Hierin zijn tevens de aanpassingen meegenomen die gemaakt zijn ten opzichte van de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2. In het aangepaste document is een overgangsbepaling opgenomen op grond waarvan gemeenten dienen te blijven voldoen aan de verplichting die met de inwerkingtreding van fase 1 ontstond om bestemmingsplannen binnen een jaar in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de verordening.

Één van de hoofdlijnen van de (aangepaste) tekst heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening ruimte, fase 1 is deze zorgplicht geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling (toepassing zgn. SER-ladder).

In de Verordening ruimte fase 2 wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Wat betreft de stedelijke ontwikkeling is dit al opgenomen in de Verordening ruimte, fase 1.

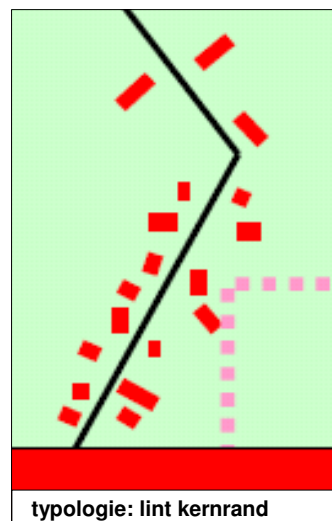
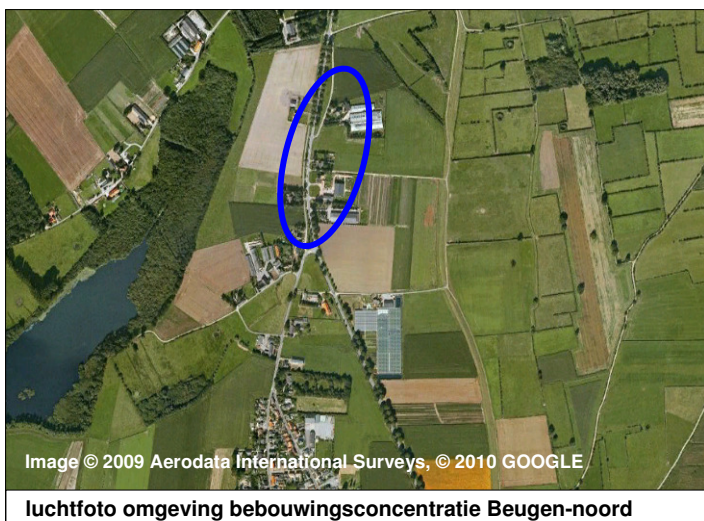
Het planvoornemen is opgezet met het oogmerk de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Overlastgevend varkensstallen worden vervangen door in totaal 4 nieuwe vrijstaande woningen in dezelfde bebouwingsconcentratie als waar het bedrijf lag. De landschappelijke inpassing krijgt daarbij een impuls, waarbij gelet wordt op het handhaven van bestaande en het creëren van nieuwe doorzichten. Er is daarbij sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien aanzienlijk meer bebouwing verdwijnt dan daarvoor terugkeert. De kwaliteitsverbetering is derhalve met name landschappelijk van aard: de voormalige stallen van de varkenshouderij zullen geheel worden gesloopt en de resterende en nieuwe bebouwing zullen landschappelijk worden ingepast en daarmee waar nodig aan het zicht onttrokken worden.

Een goede landschappelijke en architectonische inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de bestaande en nieuwe woningen op de percelen aan de Provincialeweg. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in hoofdstuk 3.1. Bij de landschappelijke inrichting zal gebruik worden gemaakt van gebiedseigen soorten bomen en struiken.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening ruimte.

4.2.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Met de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens vanuit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor ruimte te geven. In de nota hebben bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen. Vanuit de provincie wordt belang gehecht aan het aantrekkelijk houden van het platteland.

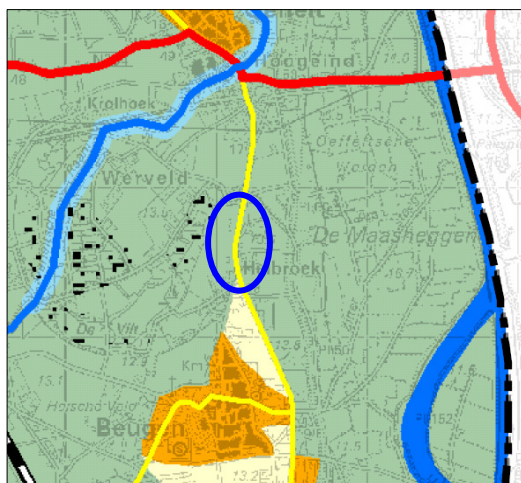


Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen de functie en de omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Het begrip bebouwingsconcentraties is ten opzichte van het Streekplan 2002 aangepast. Het is een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones worden begrepen.

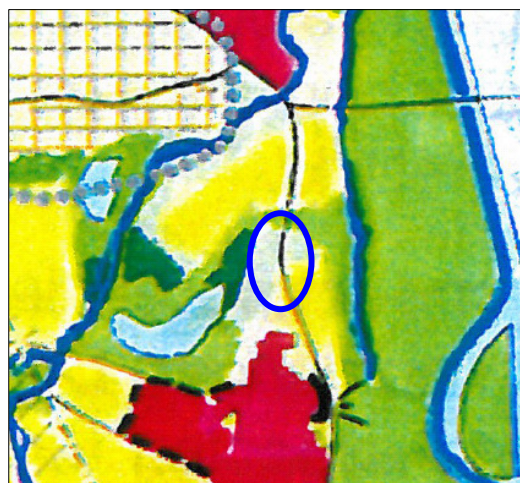
De Provincialeweg kan getypeerd worden als een lint kernrand en bevat een lint dat aansluit op een kern (Beugen). De verdichting van het lint neemt af naarmate verder het buitengebied in wordt gegaan, waardoor het lint slechts tot een bepaald punt onderdeel is van de dorpskom. Het contact met het buitengebied is vaak voelbaar. Richting de kern neemt de mogelijkheid voor andere dan agrarische gebruiksvormen toe en is er minder noodzaak om (delen van) bijvoorbeeld voormalige stallen af te breken. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open landschap door 'gaten' in het lint veilig te stellen.

Via de BiO-regeling kan in het buitengebied volgens bepaalde normen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden in ruil voor het terugbouwen van woningen. Een belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De sloop van de stallen zelf levert al een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op zich op. De bouw van de woningen en de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie draagt verder bij aan het verder verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. De gemeente Boxmeer heeft met de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (zie hoofdstukken 3.2 en 4.4) een dergelijke visie inmiddels opgesteld.



uitsnede kaart uitwerkingsplan Land van Cuijk



uitsnede kaart StructuurvisiePlus

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Streekplanuitwerking

Voor een aantal deelgebieden van het voormalige streekplan zijn nadere uitwerkingen gemaakt. Boxmeer behoort tot een deelgebied waarvoor dat geldt. In 2004 is het uitwerkingsplan Land van Cuijk vastgesteld, deze is meegenomen in de Interimstructuurvisie.

Onderdelen van het beleid uit het 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 de kern Beugen aangeduid als stedelijk gebied met nadruk op beheer en intensivering. Het plangebied zelf ligt ten noorden daarvan en maakt deel uit van het landelijke gebied, waar sprake is van het landschappelijk raamwerk met landschapsbeheer. In deze gebieden is het beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm. Met het planvoornemen maakt diep het landelijke gebied instekende massale bebouwing plaats voor kleinschalige geclusterde bebouwing, waarmee het aansluit bij het na te streven ruimtelijke structuurbeeld.

4.3.2 StructuurvisiePlus 'Land van Cuijk'

In de StructuurvisiePlus (2001) wordt onder meer een visie gegeven op de verdere stads- en dorpsontwikkeling. De kern Beugen is op de kaart behorende bij de StructuurvisiePlus aangeduid als bestaand woongebied. Het plangebied valt binnen het gebied ten noorden daarvan, dat is aangeduid met 'ecologische waarden met agrarisch gebruik'.

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 en ontwikkelingsmogelijkheden 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 geeft invulling aan de StructuurvisiePlus, doordat sprake is van het wijzigen van de agrarische functie in een woonfunctie. De ontwikkeling biedt daarmee kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4.4 Gemeentelijk beleid

In paragraaf 3.2 is reeds de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties behandeld, waaruit bleek dat het planvoornemen daarbij aansluit. Deze visie is een bijlage bij de notitie 'Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied', dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is vastgesteld op 16 juli 2008. Op de eerste plaats vormt deze notitie de uitwerking van de provinciale beleidskaders voor Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) in de vorm van een algemeen gemeentelijk beleidskader. Daarin worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor ruimtelijk-functionele veranderingen/kwaliteitsverbeteringen op VAB's in zowel het buitengebied in meer algemene zin als in een aantal nader aangewezen bebouwingsconcentraties in het buitengebied in het bijzonder.

Het plangebied ligt zagezegd in één van de nader aangewezen bebouwingsconcentraties, te weten Beugen-noord. Voor het buitengebied en met name in de bebouwingsconcentraties worden in het VAB-beleid 4 mogelijkheden genoemd waarbij de bouw van woningen in het buitengebied mogelijk is. Daarbij vormen hergebruik van een bedrijfswoning voor burgerwoning en woningbouw in ruil voor de sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing 2 van dergelijk mogelijkheden. Van beide mogelijkheden wordt met het planvoornemen gebruik gemaakt.

Een belangrijk onderdeel van de BiO-regeling is de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Per BiO-woning zal een kwaliteitsinvestering gedaan moeten worden. Deze kwaliteitsinvestering komt voort uit de nota 'Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied'. Deze nota is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

Binnen het plangebied zal in totaal 4.270 m² worden 'ontsteend'. Het beleid spreekt bij terugbouw van de voorwaarde dat per te bouwen woning een kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd overeenkomend met een bedrag van €150.000,--. Voor realisering van de gewenste ontwikkeling (bouw van 4 woningen) dient er dus een kwaliteitsverbetering gerealiseerd te worden €600.000,--.

De locatie Provincialeweg 37 is gelegen in het extensiveringsgebied overig. Dit betekent dat het bedrijf niet in aanmerking komt voor een verplaatsingsvergoeding op basis van de provinciale regeling Verplaatsing intensieve Veehouderijen (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 op de Eindstraat 1 te Rijkevoort. Uit een door Landstein rentmeesters uitgevoerde taxatie blijkt dat bij deelname aan de VIV de totale waarde van bedrijfsgebouwen inclusief sloopkosten overeenkomt met een bedrag van €802.033,--. Aan de eis van kwaliteitsverbetering voor een bedrag van €600.000,-- wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Het taxatierapport is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Op het plangebied is, uitgezonderd het VAB-beleidskader en de gebiedsvisie als bijlage daarbij, verder geen relevant ruimtelijk beleid van de gemeente Boxmeer van toepassing.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreiding 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. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van 4.270 m² aan voormalige varkensstallen, waarvoor ter compensatie 4 woningen worden opgericht verdeeld over 2 locaties in de directe omgeving. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien. Een dergelijk onderzoek zal worden uitgevoerd na sloop van de stallen, wanneer de bouwvergunning voor de woningen wordt aangevraagd.

5.2.2 Geluid

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Voor de bestaande woning aan de Provincialeweg 37 hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd, aangezien deze in ruimtelijk en constructief opzicht niet wijzigt. Het enige dat verandert is een functionele omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning.

De bouw van de 4 nieuwe woningen betreft wel een nieuwbouwplan dat aan de Wet geluidhinder dient te worden getoetst. De woningen zijn gelegen aan een 80 km/h-weg, een wegtype dat zoneplichtig is. Hierdoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk om inzichtelijk te maken in welke mate sprake is van geluidsbelasting op de gevels.

Een dergelijk onderzoek is ter plaatse uitgevoerd (Cauberg-Huygen, ref. 20101638-01, 2 december 2010). Als doel van het onderzoek is gesteld:

1. het in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bepalen en toetsen van de geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde geluidbronnen waarvan de zone het nieuwbouwplan overlapt;
2. het bepalen van de gecumuleerde geluidbelastingen.

Uit de beschouwing volgt dat ten gevolge van de Provincialeweg bij alle onderzochte woningen aan de voorgevel en bij één woning ook ter plaatse van de zijgevel, de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

Als mogelijke oplossingen om de geluidbelasting te reduceren worden de volgende oplossingsrichtingen voorgesteld:

- het verlagen van de maximale snelheid op de Beugense- en Provincialeweg;
- het wijzigen van het huidige wegdektype van deze wegen in een stiller wegdektype;
- het reduceren van het geluidniveau door toepassing van afschermdende maatregelen;
- het toepassen van een akoestisch dove gevel (een bouwkundige constructie zonder te openen delen);
- door het vergroten van de afstand van de woningen tot de weg.

Voor de maatgevende rekenhoogte is middels contourberekeningen inzichtelijk gemaakt welke minimale afstand vanaf de wegrand verharding noodzakelijk is om te voldoen aan de maximale ontheffingswaarde en de voorkeursgrenswaarde. Uit de berekeningen volgt dat voor plangebied A een minimale afstand vanaf de wegrand van 36 m noodzakelijk is om te voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen is een minimale afstand van 66 m noodzakelijk indien de woning uit 2 bouwlagen gaat bestaan. Indien de woning uit 3 bouwlagen gaat bestaan is een minimale afstand van 38 m en 76 m noodzakelijk om respectievelijk aan de maximale ontheffingswaarde en voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Voor plangebied B geldt een minimale afstand vanaf de wegrand van 39 m om te voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan bij een minimale afstand van 71 m indien de woning uit 2 bouwlagen bestaat. Indien de woning uit 3 bouwlagen gaat bestaan is een minimale afstand van 43 m en 84 m noodzakelijk om respectievelijk aan de maximale ontheffingswaarde en voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Op basis van het akoestisch onderzoek is de situering van de woningen aangepast. De woningen zijn op respectievelijk 36 m (plangebied A, westzijde) en 39 m (plangebied B, oostzijde) van de wegrand gesitueerd. Daarmee blijft de geluidbelasting van de woningen binnen de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

In voorliggende situatie wordt de voorkeursgrenswaarde uitsluitend tengevolge van de Provincialeweg overschreden. Cumulatie in het kader van de Wet geluidhinder is niet aan de orde. De maximaal berekende gecumuleerde geluidbelasting in het kader van de ruimtelijke onderbouwing 56 dB. De aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh voor wegverkeerslawaai is niet van toepassing en derhalve niet in rekening gebracht.

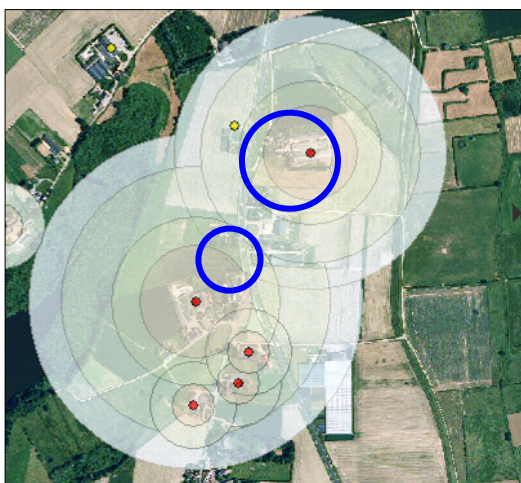
Uit voorgaande volgt dat tegelijkertijd met de start van de bestemmingsplanprocedure ook de procedure voor ontheffing in het kader van de Wet geluidhinder gestart moet worden.

Op basis van de door de GGD gemaakte kwalificatie van de milieugezondheidskwaliteit van geluid moet op basis van het akoestisch onderzoek de geluidskwaliteit van de woningen van het planvoornemen als redelijk tot matig gekwalificeerd worden. In onderhavig geval is de realisering van de woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch aanvaardbaar geoordeeld op grond van de volgende afwegingen:

- ter plaatse zijn reeds meerdere burger- en bedrijfswoningen gelegen. Van deze woningen met vergelijkbare (of mindere want dichterbij de weg gelegen) geluidskwaliteit zijn tot op heden geen overlastsituaties tengevolge van het wegverkeerslawaai bekend;
- de woningen grenzen aan de achterzijde aan onbebouwd buitengebied, zonder wegen met een verkeersintensiteit van enige betekenis. Er is derhalve sprake van een geluidluwe achterzijde van de woningen. Daarbij is sprake van relatief diepe percelen, waardoor bij gebruik van de buitenruimte een nog grotere afstand tot de Provincialeweg kan worden aangehouden;
- door het treffen van maatregelen aan en om de woning kunnen de effecten van de hoge gecumuleerde geluidbelasting verzacht worden en de geluidskwaliteit verbeterd.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenisvolle mate' (NIBM) en 'In betekenisvolle mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.



uitsnede veehouderijbedrijvenkaart



varkenshouderij aan de Helbroekseweg

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. 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.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien een viertal nieuwe woningen wordt opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

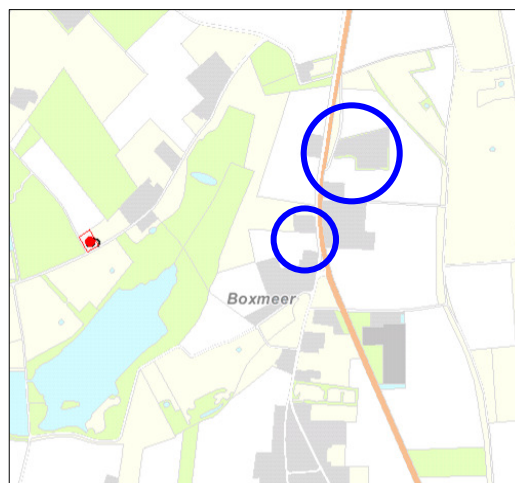
5.2.4 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Conform de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie is het plangebied gelegen binnen de geurcontouren van een tweetal agrarische bedrijven. Het betreft enerzijds de contouren van de momenteel binnen het plangebied aanwezige varkenshouderij, welke door middel van het onderhavige planvoornemen zal worden gesaneerd.



landbouwmechanisatiebedrijf



uitsnede Risicokaart

Anderzijds ligt het plangebied binnen de geurcontouren van een varkenshouderij aan de Helbroekseweg, ten zuiden van het plangebied. Voor deze locatie is echter inmiddels een bestemmingsplan opgesteld dat eveneens voorziet in de sanering van het aanwezige bedrijf de bouw van woningen in ruil daarvoor, in het kader van de BiO-regeling.

De vergunningen voor beide veehouderijen zijn inmiddels ingetrokken, waardoor de weergegeven contouren niet meer gelden. De te realiseren woningen ondervinden daardoor geen geurhinder meer vanuit enig agrarisch bedrijf. Er is sprake van een acceptabel geurniveau en derhalve is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur bij de nieuwe woningen. Daarnaast zijn er geen omliggende bedrijven die worden belemmerd in hun rechten die gelden vanuit de milieuwetgeving die op het bedrijf van toepassing is. In de 'Notitie Ruimtelijke onderbouwing voor het aspect geur ten behoeve van woningbouwlocaties aan de Provinciale weg te Beugen' (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 2010) is voorgaande nader onderbouwd.

5.2.5 Bedrijvigheid

Aan de Provincialeweg 27 is een landbouwmechanisatiebedrijf gelegen. De milieucategorie en indicatieve afstand (tot woningen) van dit bedrijf kunnen conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' invloed op het planvoornemen uitoefenen. De afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar bedragen voor het bedrijf respectievelijk 30, 10, 50 en 10 meter. De indicatieve afstand voor geluid is daarmee de grootste afstand.

Aangezien de nieuwe woningen op een afstand van meer dan 50 meter zijn gelegen van het bedrijf, levert dit bedrijf ten aanzien van geluid en daarmee ook de overige 3 aspecten geen beperkingen op voor het planvoornemen. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op dit bedrijf en evenmin op andere, op grotere afstand gelegen bedrijven in de omgeving.



Natura 2000-gebied Oeffelter Meent (geel)



EHS-gebieden in de omgeving (groen)

5.2.6 Externe veiligheid

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

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Boxmeer en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

5.2.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Op meer dan 800 meter ten noorden van het plangebied loopt een buisleiding van de Gasunie voor het transport van gevaarlijke stoffen. De contour bij deze leiding en de leiding zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen.

5.2.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Op circa 2 kilometer ten noorden van het plangebied is het Natura 2000-gebied Oeffelter Meent gelegen. Dit gebied is tevens deels aangewezen als beschermd natuurmonument. De afstand tot dit waardevolle natuurgebied is dusdanig groot, dat mag worden aangenomen dat het planvoornemen hier geen nadelige invloed op uitoefent.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn wel enkele EHS-gebieden gelegen, het plangebied zelf maakt echter geen deel uit van de EHS. De omliggende EHS-gebieden grenzen evenmin direct aan het plangebied, waarmee deze geen belemmering voor het planvoornemen vormen. Andersom geldt tevens dat het planvoornemen de waarden in de omliggende EHS-gebieden niet nadelig beïnvloedt.

In het kader van het planvoornemen is de Quicksan Flora en Fauna onderzoek op 2 locaties aan de Provinciale weg te Beugen (Aeres Milieu, projectnr. AM10320, 12 november 2010) uitgevoerd. De conclusies van deze quickscan luiden:

- beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling:
er behoeft geen vrijstelling te worden aangevraagd;
- vogels: geen directe schade:
door het verwijderen van de vegetatie en het slopen van de gebouwen buiten de periode 15 maart tot 15 juli uit te voeren, wordt directe schade aan vogels, hun nesten en eieren voorkomen;
- vleermuizen: aanvullend onderzoek (wachten met slopen):
momenteel is niet duidelijk welke functie het plangebied heeft voor vleermuizen. Hoewel varkensstallen doorgaans geen vleermuisverblijven bevatten is nader onderzoek noodzakelijk in de periode 15 april tot 15 september;

- huismussen: mitigatie van nestgelegenheid:
door bij de nieuwbouw te voorzien in alternatieve broedgelegenheden (2 m vogelvides, 2 nestkasten), wordt het lokale voortbestaan van de huismus gewaarborgd. Het is niet noodzakelijk een ontheffing op de Flora- en faunawet aan te vragen;
- voorkomen doden of verwonden dieren:
de in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aange troffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten;
- EHS-gebied:
bouwen binnen de EHS is niet toegestaan, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn en voldoende wordt gecompenseerd, dit dient te geschieden in overleg met de Provincie Noord-Brabant;
- Natura 2000-gebied Oeffelter Meent:
een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk, er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

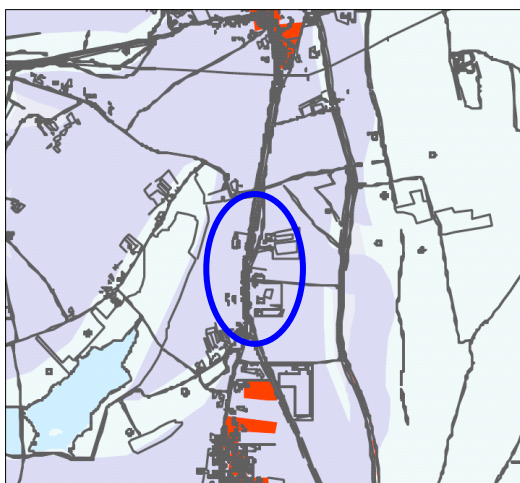
Aangezien het noodzakelijke vervolgonderzoek naar vleermuizen op dit moment niet kan worden uitgevoerd, zal dit plaats moeten vinden bij de sloop van de stallen. In ieder geval kan niet gesloopt worden voordat dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Zoals aangegeven kan het aanvullende vleermuizenonderzoek op zijn vroegst plaatsvinden vanaf 15 maart 2011.

5.2.9 Cultureel erfgoed

Nieuwbouwplannen kunnen van invloed zijn op de binnen het plangebied en in de omgeving daarvan aanwezige archeologische, cultuurhistorische en historisch-landschappelijke waarden.

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Boxmeer aangeduid als 'Waarde - archeologie 3 (onderzoeksgebied A) 2500 m²'. Voor dergelijke gebieden hanteert de gemeente het beleid dat wanneer het oppervlakte dat geroerd gaat worden minder dan 2.500 m² bedraagt en niet dieper dan 50 cm wordt gegraven, het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht.



uitsnede archeologische beleidskaart Boxmeer



topografische kaart circa 1890-1899

In het onderhavige geval is sprake van een tweetal deelgebieden, waarbij op elke locatie 2 woonkavels worden gerealiseerd. Voor elke woning zal circa 400 m² verstoord worden en derhalve in totaal circa 800 m² per deelgebied. Het totale oppervlak aan te roeren gronden ligt daarmee voor de twee deelgebieden samen op circa 1.600 m², hetgeen al minder is dan de ondergrens van 2.500 m². De resterende delen van de kavels zullen als tuin worden ingericht, waarvoor de grond niet tot meer dan 50 cm diep zal worden geroerd.

Op de locatie van de bestaande woning vinden geen noemenswaardige grondwerkzaamheden plaats, aangezien het hier puur gaat om een functionele omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. De locatie van de stallen is in het verleden bij de bouw daarvan reeds dermate verstoord, dat eventuele aanwezige archeologische waarden reeds verdwenen zijn. Dit oppervlak is derhalve niet relevant voor het bepalen van het totale oppervlak aan te roeren gronden. Ten tijde van de bouw van de bestaande woning en de stallen zijn bij de graafwerkzaamheden evenmin archeologische vondsten gedaan. Gelet hierop en op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in onderhavig geval het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

De Provincialeweg is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een hoge waarde, waarlangs historisch groen aanwezig is. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. De meeste nabije waardevolle bouwwerken zijn gelegen in de kern van Beugen.

Geconcludeerd mag worden dat de sloop van de voormalige varkensstallen en de bouw van een viertal nieuwe woningen in de omgeving daarvan geen veranderingen in en/of verstoringen aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving veroorzaken.

5.2.10 Verkeer en parkeren

Gelijk aan de huidige situatie wordt de bestaande woning direct ontsloten op de hier aanwezige parallelweg langs de Provincialeweg. Ook de nieuwe woningen zullen worden ontsloten op de Provincialeweg, al dan niet via de daarlangs gelegen parallelweg. De woningbouw zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is.

Parkeren ten behoeve van de 4 nieuwe woningen vindt geheel plaats op eigen terrein, zoals dat ook bij de bestaande woning reeds het geval is. Hiervoor bieden de royale percelen voldoende ruimte.

5.2.11 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.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie van muren en vensters. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen.

5.2.12 Waterkwaliteit

Het planvoornemen gaat uit van de sloop van de stallen van een te saneren varkenshouderij, waarvoor in de plaats een viertal nieuwe woningen in de directe omgeving daarvan worden gebouwd. Hiervan gaat invloed uit op diverse watergerelateerde aspecten binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. In haar reactie d.d. 6 december 2010 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met het planvoornemen. De gemaakte opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in een gebied waar weinig maatregelen nodig zijn om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich hier dieper dan 70 cm beneden maaiveld.

Daarnaast is op de Waterkansenkaart te zien dat het plangebied is gelegen in de attentiezone van de Natte natuurparel 'De Vilt'. Het beleid in deze gebieden, inclusief de bufferzone van 500 meter, is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden kunnen hebben. Er is een hydrologische standstill van toepassing. Er mogen in het gebied of in de omgeving daarvan geen grootschalige ingrepen in de waterhuishouding worden gedaan.

Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de sloop van 4.270 m² aan varkensstallen en de bouw van 4 nieuwe woningen met bijgebouwen in de omgeving van de slooplocatie. Aangezien de nieuwe bebouwing en verharding wat betreft oppervlak aanzienlijk kleiner zal zijn dan de te slopen stallen, gaat van het planvoornemen als ge-

heel een positieve invloed uit ten aanzien van het totale waterbergende vermogen. Het totale verharde oppervlak in de huidige situatie beslaat circa 5.700 m², in de nieuwe situatie zal dit circa 2.000 m² zijn. Daarbij heeft elke woning derhalve circa 400 m² aan bebouwing en verharding.

De nieuwe bebouwing wordt niet op exact dezelfde locatie als de te slopen stallen gebouwd, maar op in totaal twee momenteel onbebouwde locaties elders in de directe omgeving. Daarmee zal op de slooplocatie het waterbergende vermogen aanzienlijk worden verbeterd, terwijl op de andere locaties juist sprake is van een nadelig effect. Netto is echter sprake van een verbetering.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Dit geldt tevens voor de onderhavige situatie, waar sprake is van een afname aan verharding. Bij de mogelijke omgang met hemelwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een viertal woningen wordt dit niet gestimuleerd. Infiltratie is binnen het plangebied maar beperkt mogelijk, in verband met de hoge GHG. Mogelijkheden voor waterberging zijn wel aanwezig, in combinatie met lozing op het oppervlaktewater via afstroming.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding, hetgeen in onderhavig geval circa 1.600 m² bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van 81 m³ bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 situatie bedraagt dit 111 m³. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd. In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van vijvers en nieuwe zaksloten en door de vergroting van de capaciteit van de bestaande zaksloten.

Riolering

Elke gemeente moet over een Gemeentelijk Rioleringsplan (oftewel GRP) beschikken. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) Boxmeer, geldig voor de jaren 2009 tot en met 2013 is op 17 februari 2009 vastgesteld.

In het VGRP beschrijft de gemeente onder andere de manier waarop de gemeente haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater invult. In het VGRP is eveneens rekening gehouden met de nieuwe wetgeving. Het beleid wordt gehanteerd om het afstromende hemelwater af te koppelen van de riolering. Op

deze manier wordt het vuilwaterriool minder belast met hemelwater en gaat een constante stroom huishoudelijk afvalwater naar de RWZI.

Aan de Provincialeweg is vooralsnog sprake van een gemengd rioolstelsel. De nieuwe woningen worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water, vooruitlopend op een eventueel toekomstig gescheiden riool in de Provincialeweg. Het vuil water wordt daarbij via het aanwezige gemengde rioolstelsel afgevoerd naar de RWZI. Het van het vuil water gescheiden hemelwater wordt opgevangen in een vijver op eigen terrein of in de omringende zaksloten. Door de nagestreefde infiltratie van hemelwater blijft de extra belasting van de riolering zo beperkt mogelijk.

5.3 Economische aspecten

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De kosten voor verlenging van de parallelweg aan de westzijde van de Provincialeweg liggen eveneens bij de initiatiefnemer. Hierbij worden enkel overeenkomsten door beide partijen en derden ondertekend. Voor de gemeente Boxmeer zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

5.4 Handhaafbaarheid

Het planvoornemen betreft de sanering van een varkenshouderij, in ruil waarvoor in het kader van de BiO-regeling 4 nieuwe woningen worden gebouwd en de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning wordt omgezet. De planlocatie is gelegen in een bestaande bebouwingsconcentratie ten noorden van Beugen, gemeente Boxmeer. Door het verdwijnen van de varkenshouderij treedt een aanzienlijke ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering ter plaatse op. De privacy van de nieuwe woningen ten aanzien van andere woningen is door de ruime opzet van de kavels gewaarborgd. Door middel van beplanting kan de privacy nog verder worden zeker gesteld. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding. Gelet hierop mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

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

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

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Boxmeer aangehouden, zoals verwoord in het gezamenlijke Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeenten Land van Cuijk (versie 5, januari 2010).

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 dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen' en 'Agrarisch';
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ter bescherming van eventueel binnen het plangebied aanwezige archeologische waarden;
- de aanduiding 'bijgebouwen' bij de bestemming 'Wonen';
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. Bijgebouwen mogen daarnaast onder bepaalde voorwaarden ook elders ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

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

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.1.1 Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets en het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het planvoornemen.

7.1.2 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan alleen voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas (zie hiervoor onder 7.1.1 Watertoets). Omdat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleidskader voor hergebruik van VAB's, is ervoor gekozen om geen vooroverleg met de provincie Noord-Brabant te voeren. Het beleidskader voor hergebruik van VAB's is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. De provincie is in het verleden reeds akkoord gegaan met dit beleidskader.

7.2 Zienswijzen

Bij het bestemmingsplan is één zienswijze ingekomen. Voor de behandeling van deze zienswijze wordt verwezen naar 'Bijlage 1: Beoordeling zienswijzen' bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

BIJLAGE TAXATIERAPPORT

