



Bestemmingsplan laag Werveld 6 Beugen

Toelichting

GEMEENTE BOXMEER

BESTEMMINGSPLAN “LAAG WERVELD 6”

TOELICHTING

INHOUD

1. INLEIDING
 - 1.1 Aanleiding en doel
 - 1.2 Plangebied
 - 1.3 Geldend bestemmingsplan
 - 1.4 Leeswijzer
2. HUIDIGE SITUATIE
 - 2.1 Bestaande topografische en functionele situatie
 - 2.2 Ondergrond
 - 2.2.1 Geologie, geomorfologie en bodem
 - 2.2.2 Bijzondere aardkundige objecten en structuren
 - 2.3 Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis
 - 2.3.1 Archeologie
 - 2.3.2 Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling
 - 2.3.3 Monumenten en historische bebouwing
 - 2.4 Landschappelijke situatie
 - 2.4.1 Landschappelijke en ecologische waarde
 - 2.4.2 Natuurdoeltypen
3. PLANBESCHRIJVING
 - 3.1 De woonzorgboerderij
 - 3.2 de BiO-woning
 - 3.2.1 Hoofdgebouwen
 - 3.2.2 Aan- en bijgebouwen
 - 3.2.3 Erfafscheidingen en erven
 - 3.3 Compensatie: groenontwikkeling
4. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER
 - 4.1 Provinciaal beleid
 - 4.1.1 Structuurvisie Noord-Brabant (2010) en Verordening ruimte (2010)
 - 4.1.2 Verordening ruimte – fase 2
 - 4.1.3 Cultuurhistorische Waardenkaart
 - 4.1.4 Aardkundige Waardenkaart
 - 4.1.5 Dassen in Noord-Brabant
 - 4.1.6 Provinciaal Waterhuishoudingsplan en Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005
 - 4.2 Beleid waterschap
 - 4.3 Regionaal beleid
 - 4.3.1 Streekplanuitwerking
 - 4.3.2 Reconstructieplan
 - 4.4 Gemeentelijk beleid
 - 4.4.1 Strategische visie
 - 4.4.2 Welstandsnota
 - 4.4.3 Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied

- 4.4.4 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties
- 4.4.5 Gebiedsvisie De Vilt
- 4.4.6 Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Boxmeer
- 4.4.7 Vigerend bestemmingsplan
- 4.4.8 Ruimtelijke onderbouwing zorgboerderij
- 5. UITVOERINGSASPECTEN
- 5.1 Technische infrastructuur
- 5.2 Verkeer en mobiliteit
 - 5.2.1 Wegenstructuur
 - 5.2.2 Parkeren
 - 5.2.3 Fietsverkeer
 - 5.2.4 Voetgangersverkeer
- 5.3 Milieu en zonering
 - 5.3.1 Geluidhinder
 - 5.3.2 Bodem
 - 5.3.3 Geurhinder
 - 5.3.4 Overige milieuzonering (cat.indeling bedrijven)
 - 5.3.5 Luchtkwaliteit
 - 5.3.6 Veiligheid
- 5.4 Archeologie
- 5.5 Flora en fauna
- 5.6 Water
 - 5.6.1 Regelgeving en bevoegdheid
 - 5.6.2 Gebiedsbeschrijving
 - 5.6.3 Bodemopbouw
 - 5.6.4 Grondwater
 - 5.6.5 Bestaand oppervlaktewater
 - 5.6.6 Riolering
 - 5.6.7 Geplande veranderingen
 - 5.6.8 Watertoets
- 5.7 Economische aspecten
 - 5.7.1 Financieel-economische haalbaarheid
 - 5.7.2 Eigendom
 - 5.7.3 Planschade
 - 5.7.4 Compensatie
- 6. JURIDISCHE VERANTWOORDING
- 6.1 opzet
- 6.2 regels
- 6.3 Plangrens
- 6.4 De verbeelding
 - 6.4.1 algemeen
 - 6.4.2 Motivering begrenzing bouwblok
- 7. PROCEDURE
- 7.1 Inspraak en overleg
- 7.2 Zienswijzen

Bijlagen bij deze toelichting

- Bijlage 1 Archeologisch onderzoek*
- Bijlage 2 Milieukundig bodemonderzoek*
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek*
- Bijlage 4 Quickscan flora en fauna*

GEMEENTE BOXMEER

BESTEMMINGSPLAN “LAAG WERVELD 6”

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om een BiO-woning te bouwen aan de Haart te Beugen en het initiatief van Zorgcentra Pantein om het agrarisch bedrijf Laag Werveld 6 te Beugen te veranderen in een woonzorgboerderij. Een en ander is gepland overeenkomstig de betreffende regelingen van de provincie Noord-Brabant.

De agrarische bedrijfslocatie Laag Werveld 6 te Beugen is sinds enige jaren mede in gebruik als zorgboerderij. Hiertoe is destijds vrijstelling verleend overeenkomstig artikel 19.2 WRO. Zorgcentra Pantein wenst thans op korte termijn de gehele agrarische bedrijfslocatie om te zetten in een volledige woonzorgboerderij, “De Haartse Hoeve” genaamd. Bovendien bestaan er concrete plannen om een BiO-woning te bouwen aan de Haart. Over beide locaties bestaat overeenstemming tussen de initiatiefnemers en de gemeente. Daarom wordt een en ander in dit bestemmingsplan geregeld.

Doel van dit bestemmingsplan “Laag Werveld 6” is het bieden van een juridisch kader voor de realisering van een woonzorgboerderij en een BiO-woning te Beugen in de gemeente Boxmeer.

1.2 Plangebied

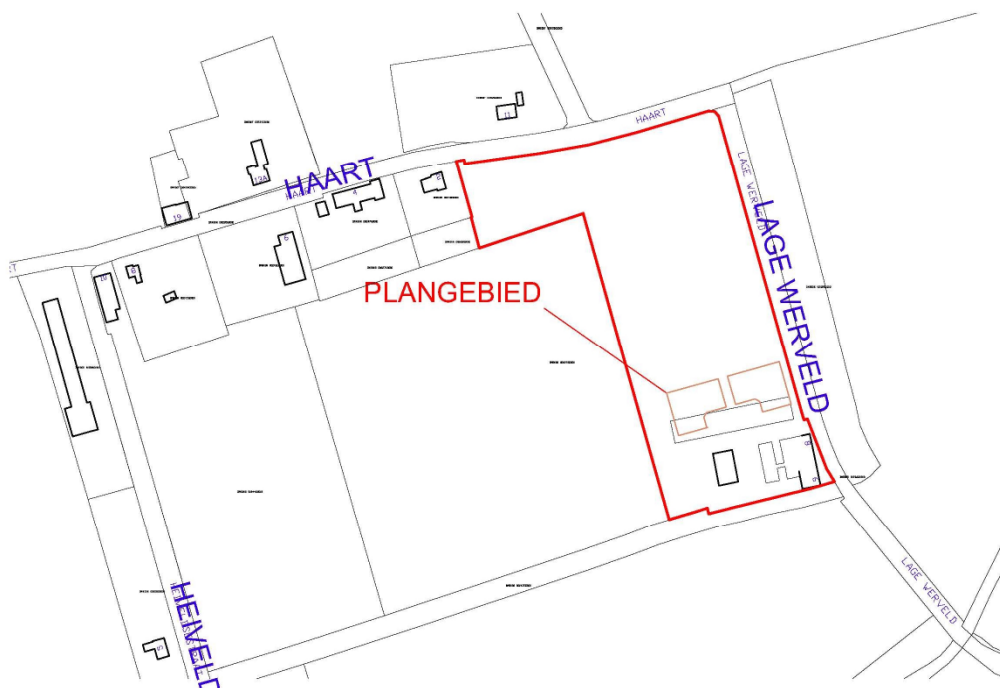
Het plangebied is gelegen in de gemeente Boxmeer ten oosten van het natuurgebied De Vilt ten noordwesten van de kern Beugen. De situatie is op afbeelding 1 aangegeven (topografische kaart schaal 1:25.000, blad 46D, topografische atlas, Topografische Dienst 1996).

De plangrenzen en de namen van de belangrijkste wegen, zijn weergegeven op afbeelding 2.

Het IDN van dit bestemmingsplan is: NL.IMRO.0756.BP11BgnLaagwerveld-VG01.



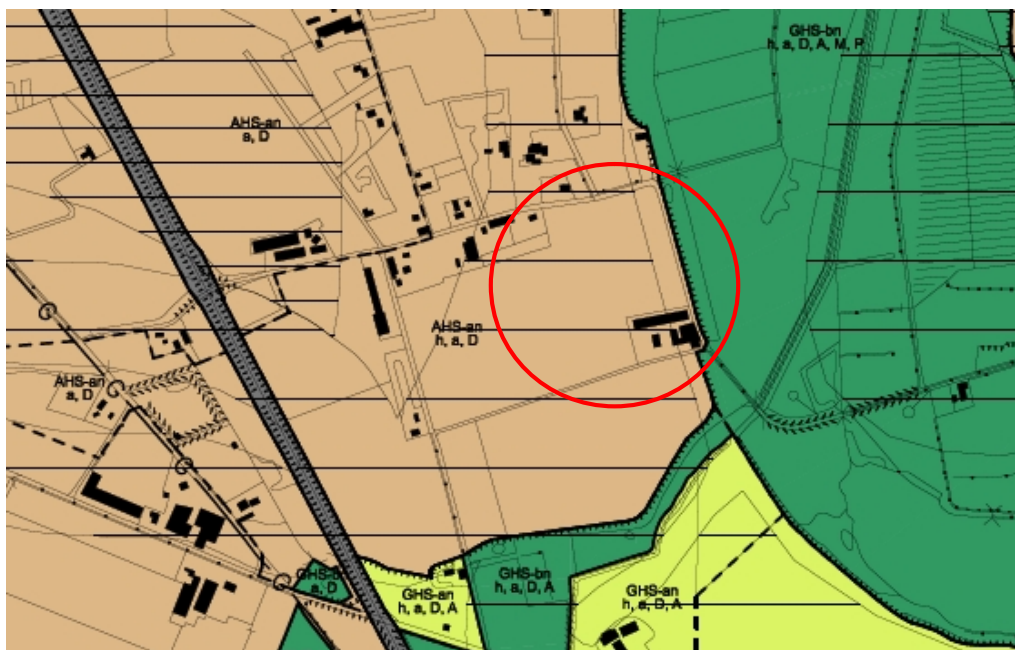
Afbeelding 1 Situering plangebied



Afbeelding 2 Begrenzing plangebied en straatnamen

1.3 Geldend bestemmingsplan

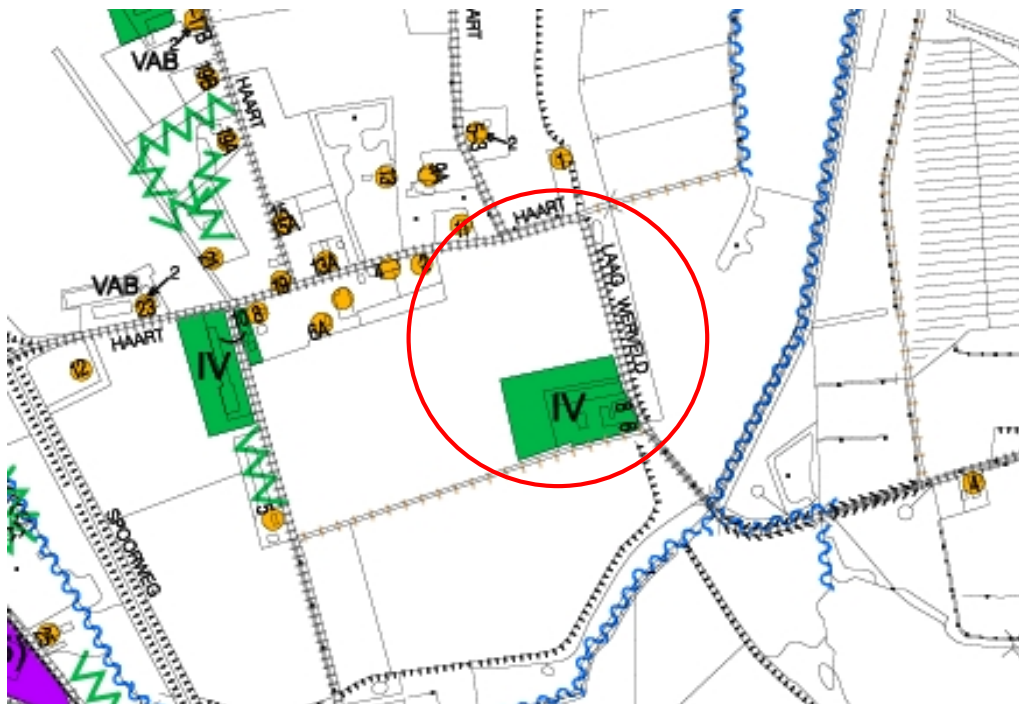
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Boxmeer. Daarin is het bouwblok aangegeven met de bestemming “Agrarische bedrijven”. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en (onder meer) voor agrarische verbreding in de vorm van een zorgboerderij tot maximaal 250 m², welke oppervlakte bedoeld is voor zorg (dagbesteding).



Afbeelding 3 vigerend bestemmingsplan blad 1 – gebiedsbestemmingen – het plangebied is aangewezen als Agrarische Hoofdstructuur AHS.

Het planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van een woonzorgboerderij-functie. Deze functieverandering gaat de oppervlakte van 250 m² te boven, hetgeen in beginsel niet in overeenstemming is met het beleid, nu die maximale maat van 250 m² enkel bedoeld is voor zorg (dagbesteding). Hier wordt woonzorg gerealiseerd, die in de regeling niet wordt geregeld. In beginsel past het planvoornemen dan ook niet in het vastgestelde bestemmingsplan. De onderhavige bestemmingsplanherziening heeft tot doel de beoogde functieverandering mogelijk te maken.

Verder omvat het planvoornemen de oprichting van een (BiO)woning. In beginsel past dit voornemen evenmin in het geldende bestemmingsplan. Daarom is ook hiervoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



Afbeelding 4 – vigerend bestemmingsplan blad 2, detailbestemmingen – de bestaande boerderij heeft de detailbestemming agrarisch bouwblok, de woningen in het buurtschap De Haart zijn positief bestemd – ter plaatse van de op te richten Bio-woning gelden geen detailbestemmingen.

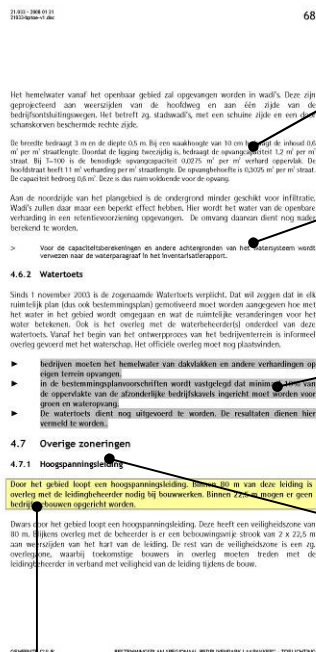
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk plan beschreven dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod, waaronder de planologische regelingen waarvan gebruik gemaakt wordt om dit plan te realiseren. In hoofdstuk 5 worden de uitvoeringsaspecten beschreven, waaronder de diverse planologische, milieukundige en andere aspecten. In hoofdstuk 6 wordt het juridisch plan (bestaande uit verbeelding en regels) beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de procedure (waaronder de resultaten van overleg en inspraak) weergegeven.

In de “gewone” tekst wordt ingegaan op de diverse deelonderwerpen, voor zover die van belang zijn als toelichting bij het bestemmingsplan (die bestaat uit de regels en de verbeelding).

< > verder wordt hier en daar verwezen naar een volgende of vorige paragraaf, die over hetzelfde onderwerp gaat

► Aan het eind van een paragraaf volgt tenslotte soms een grijs gemarkeerde korte opmerking, als een conclusie uit het voorafgaande leidt tot een



rechtstreekse aanwijzing over de inhoud van het bestemmingsplan.

Elk hoofdstuk is verdeeld in paragrafen, waarin de afzonderlijke onderwerpen worden beschreven, soms verdeeld in subparagrafen over (deel)onderwerpen.

Aan het begin van de meeste paragrafen en deelparagrafen staat een tekstkader in geel, waarin de belangrijkste punten uit de beschrijving zijn samengevoegd.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bestaande topografische en functionele situatie

Het plangebied is gelegen op een hoge rug ten westen van het natuurgebied De Vilt nabij de kern Beugen in de gemeente Boxmeer. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is het natuurgebied De Vilt gelegen.



Afbeelding 5 Het bestaande agrarisch bedrijf; rechts vooraan is de bestaande bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimte (T-boerderij) gelegen; daarnaast en daarachter zijn bestaande bedrijfsgebouwen gelegen die in het kader van dit bestemmingsplan geamoveerd zullen worden en vervangen door woonzorgeenheden.

Het agrarisch bedrijfscomplex bestaat uit een historische T-boerderij met agrarische bedrijfswoning en enkele agrarische bedrijfsgebouwen. Het geheel is landschappelijk ingepast met opgaande beplanting. Het complex is zeer compact gelegen te midden van de agrarische bedrijfsgronden, die overwegend in gebruik zijn als akkerland. Aan de overkant van de weg Laag Werveld is het natuurgebied De Vilt gelegen.



Afbeelding 6 en 7 De voormalige agrarische bedrijfswoning in zijn omgeving



Afbeelding 8 de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen vanaf de straat Laag Werveld – deze bedrijfsgebouwen zullen worden afgebroken;

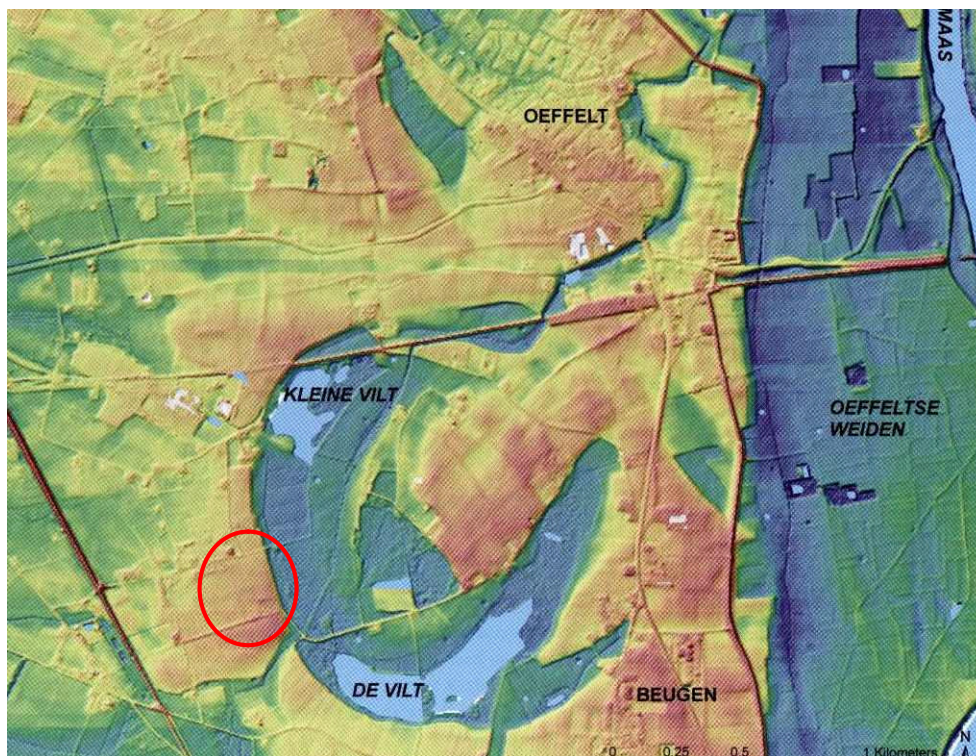
afbeelding 9 – bestaande bedrijfsgebouwen die grotendeels zullen worden afgebroken– foto's: Bulkens Architecten.

2.2 Ondergrond

2.2.1 Geologie, geomorfologie en bodem

Het plangebied is gelegen in een gebied dat een hoge aardkundige waarde heeft vanwege de reliëfvormen die de rivier de Maas in de loop der tijden heeft gevormd.

Bijna alle opvallende reliëfvormen in deze omgeving hebben direct of indirect te maken met de geschiedenis van de Maas vanaf de laatste ijstijd. Deze rivier heeft talrijke sporen van haar ontwikkeling in het landschap achtergelaten. In de hoogste delen van het gebied, meestal het verst van de huidige Maas af, zijn geulen en platen achtergebleven van de Maas als verwilderde rivier uit een late fase van de laatste ijstijd. (...) Geulpatronen van de latere overgangsfase van verwilderde rivier naar meanderende rivier zijn vooral goed te zien ten zuiden van Boxmeer. Binnen deze grote rivierbochten is plaatselijk een duidelijk microreliëf van kleinere geulen en kronkelwaardruggen aanwezig. Een prachtig overblijfsel van de grootschalig meanderende Maas uit de eindfase van de laatste ijstijd is de meander van 'De Vilt' ten noorden van Beugen. Het laagste en jongste niveau, dat ook het dichtst bij de Maas gelegen is, wordt gevormd door de huidige overstromingsvlakte van de Maas. Ook hierin zijn nog sporen van lager gelegen, vroegere Maasbeddingen of kronkelwaardpatronen bewaard gebleven.



Afbeelding 10 Detail uit het Actuele Hoogtebestand Nederland van De Vilt en omgeving (bron: Provincie Noord-Brabant: Van beekdal tot stuifduin – Aardkundige waarden in Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, z.d. (2007))

De riviervlakten van de boven beschreven verschillende generaties Maas liggen op verschillende hoogte en worden van elkaar gescheiden door al dan niet duidelijke terreinsprongen (terrasranden). Deze terrasranden zijn soms steil en hoog, bijvoorbeeld de terrasrand die de huidige overstromingsvlakte scheidt van de oudere rivierafzettingen ten zuiden van Boxmeer (tot 4 - 5 meter). (...).

2.2.2 Bijzondere aardkundige objecten en structuren

Het aardkundig waardevolle gebied van de Maasterrassen en het Land van Cuijk is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Grave, Mill en Sint Hubert, Cuijk, Gennep en Boxmeer. Dit zeer grote gebied bevat een groot aantal in het landschap goed zichtbare reliëfvormen sinds het einde van de laatste ijstijd opgebouwd door de Maas: oude Maasgeulen en platen, afgesneden Maasmeanders, rivierterraswanden, en de huidige overstromingsvlakte.

2.3 Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis

2.3.1 Bewoningsgeschiedenis

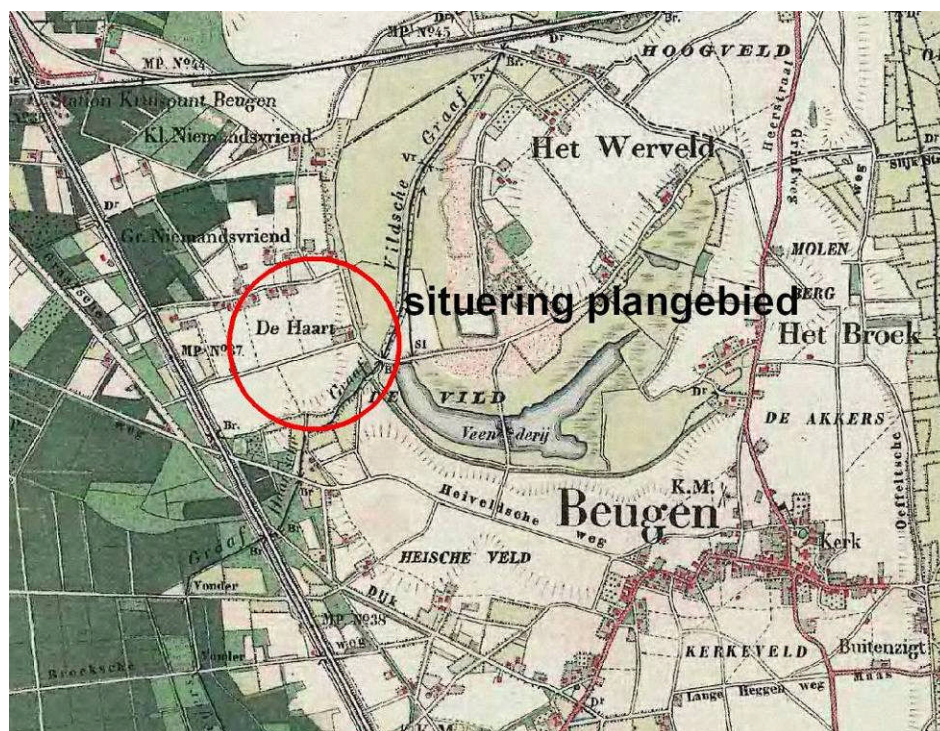
Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek van de locatie blijkt het volgende ten aanzien van de bewoningsgeschiedenis. De landschappelijke ligging op een hoge rug langs een oude Maas-meander wijst er op dat het plangebied vanaf het Laat-Paleolithicum gunstig is geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers.

De inrichting en het gebruik van deze omgeving door de mens sluiten nauw aan op de oorspronkelijke terreingesteldheid. In de overstromingsvlakte vinden we graslanden, met als perceelsscheidingen de Maasheggen, een uniek cultuurhistorisch landschap. De dorpen liggen in een rij op enige afstand van de rivier op het middenterras. Deze zone werd vanouds gebruikt als akkerland. Vaak lagen de akkers in grotere complexen bij elkaar. De beekdalen, die het terrassenlandschap doorsniden, zijn vaak nog als grasland in gebruik. Op de hogere gronden waren tot diep in de 19e eeuw uitgestrekte heidevelden en natte broekgebieden te vinden. Het landschap is er relatief vlak en open.

2.3.2 Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in een gebied waar aanzienlijke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In het gebied zelf zijn de cultuurhistorische waarden beperkt.

Van de dorpen ten oosten van de Peel liggen er diverse langs de oude Romeinse Maasroute. Dat doet een hoge ouderdom vermoeden. De archivalische aanwijzingen zijn echter nogal mager. Vast staat dat de aan Maria gewijde kerk van Beugen voor het eerst vermeld werd in 1294 en dat deze kerk de moederkerk van Oeffelt was.



Afbeelding 11 Het plangebied omstreeks 1900

Omstreeks 1900 was de ruimtelijke situatie in de omgeving van het plangebied niet zoveel verschillend van nu: aan de weg genaamd de Haart lagen diverse verspreid liggende woningen en ter plaatse van het plangebied lag reeds een boerderij. Opvallend is dat die boerderij duidelijk staat aangegeven als "De Haart". Blijkbaar is die naam in de tussentijd overgegaan van de boerderij naar de weg ten noorden daarvan. Maar goed dat men niet de naam van een andere boerderij in de omgeving

heeft gekozen. Wie wil er tenslotte wonen aan de “Grote Niemandsvriend”? De Vilt is door zijn grondgebruik wel herkenbaar in het landschap, maar was toen nog geen natuurgebied. Integendeel. In sommige oude verlande Maasbeddingen (vb. oude Maasmeander ‘De Vilt’) heeft historische winning van turf, klei en andere delfstoffen plaatsgevonden. (...). Er werd omstreeks 1900 nog volop turf gewonnen (in de plas staat aangegeven: “veenderij”).

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als een onderdeel van de Akkercomplexen Maasvallei (noord) en Maasmeander De Vilt (CHW-code: V348, Gemeente: Boxmeer Waardering: Hoog).

In de beschrijving ervan is het volgende geconcludeerd: *Karakteristiek: De noordelijke akkercomplexen van de Maasterras met steilranden en fragmenten van hakhout. De akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Tussen de akkercomplexen ligt markant in het landschap de verhoogde kruising van twee spoorlijnen (de opgeheven lijn Boxtel-Wesel en de lijn Nijmegen-Venlo). In de noordoostelijke oksel van de kruising is tengevolge van zandwinning ten behoeve van de aanleg een zandput ontstaan, waarin zich moeras ontwikkeld heeft. Relicten van de spooractiviteiten (circa 1890, voormalig stationsgebouw en andere dienstwoningen, overgroeide spoorbanen, in tracé en aan beddingballast herkenbaar). Aangrenzend een fossiele Maasmeander, gedeeltelijk uitgebaggerd voor veenwinning, gedeeltelijk sinds 1880 uitgegraven voor kleiwinning (steenfabriek aan voormalige spoorbaan). De lage delen van dit landschap bestaan uit open water, verlande delen, broekbos en vochtige graslanden en beemdgronden met kleinschalige percelering. Plaatselijk bosjes met relictten van hakhout. De hogere randen zijn bebouwd met boerderijen. Door de insnijding in het landschap is de oude meander tot in de kern van Oeffelt herkenbaar.*

2.3.3 Monumenten en historische bebouwing

Er zijn in het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. De bestaande boerderij heeft wel een beperkte karakteristieke waarde.

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig.

De bestaande boerderij is een pand, gebouwd in de typische bouwstijl van deze streek, een zogenaamde T-boerderij, waarbij het woonhuis dwars op de achterliggende aangebouwde schuur is gebouwd. Het woonhuis heeft een mansardekap. Deze boerderij is tot op zekere hoogte aan te merken als een karakteristiek pand, hoewel het niet werd opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Programma (MIP)¹. Het is evenmin een beschermd rijks- of gemeentelijk monument. In het kader van dit plan zal de bestaande boerderij deels behouden blijven.

2.4 Landschappelijke situatie

2.4.1 Landschappelijke en ecologische waarde

Het plangebied is gelegen in een gebied met een beperkte landschappelijke

¹ Provincie Noord-Brabant: cultuurhistorische waardenkaart

waarde. De potentiële waarde is door de nabijheid van het natuurgebied De Vilt echter bijzonder.

Ten oosten van het plangebied ligt het natuurgebied De Vilt. Ten zuiden ligt de ecologische verbindingszone langs de Oeffeltse Raam. De huidige ecologische en landschappelijke waarde van het plangebied is beperkt: het zijn intensief gebruikte akkerlanden (overwegend maïs), zonder landschappelijke aankleding. De potentiële waarde is echter groot: omgeven als het gebied is door natuurwaarden, leent het zich uitstekend voor natuur- en landschapsontwikkeling.

De landschappelijke inrichting richt zich mede op de (toekomstige) functie van het gebied als leefgebied voor de das. Daartoe wordt een afwisseling van bloemrijke graslanden met een hoogstamboomgaard aangelegd. Dit betekent een versterking van de landschappelijke en ecologische situatie van de Vilt en de ecologische verbindingszone langs de Oeffeltse Raam.

2.4.2 Natuurdoeltypen



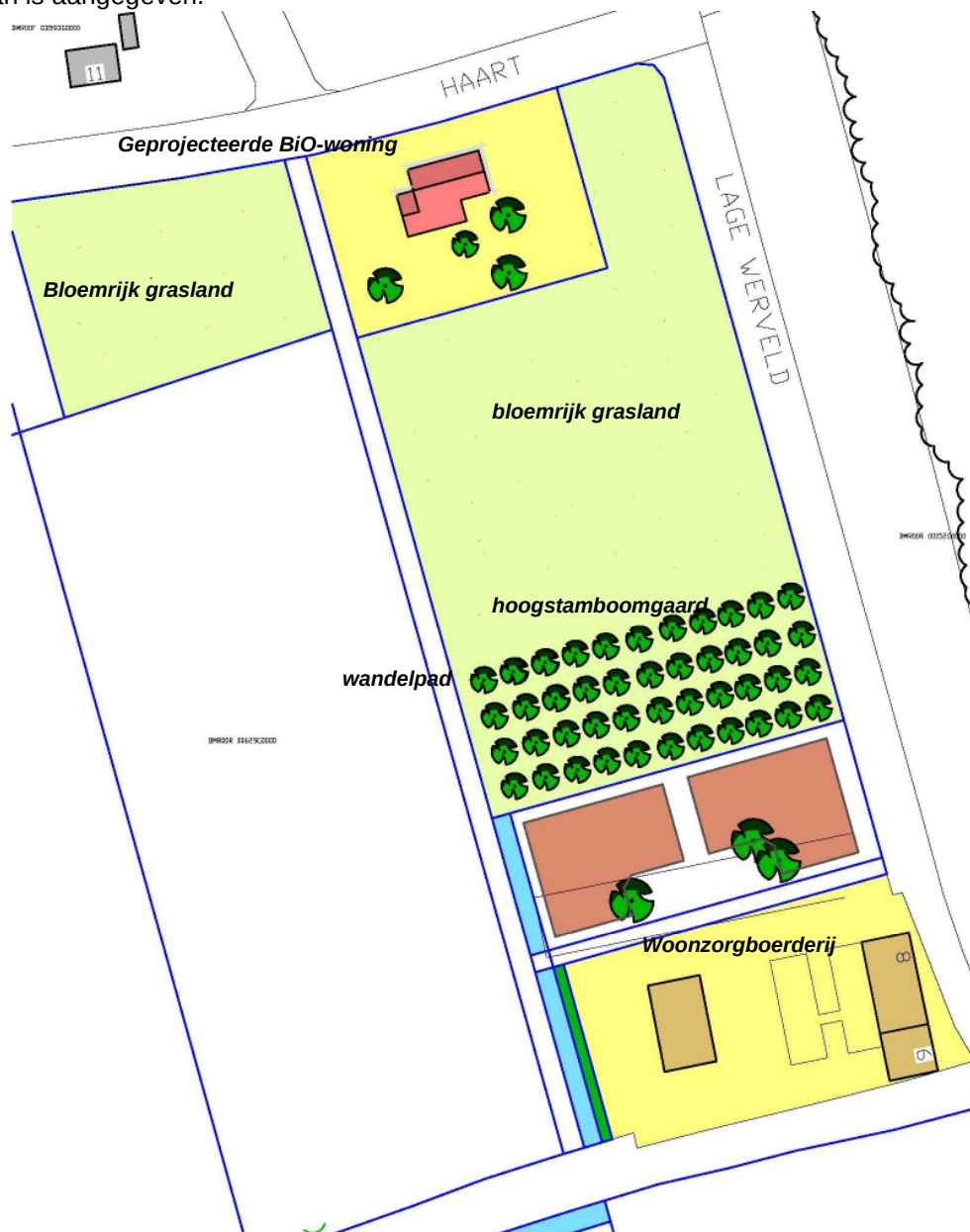
Afbeelding 12 Natuurdoeltypen – de gronden van het natuurgebied De Vilt en de ecologische verbindingszone langs de Oeffeltse Raam zijn aangewezen als natuurdoeltype moeras (bruin gespikkeld).

> nadere gegevens over de natuurwaarden in de omgeving zijn vermeld in het flora- en faunaonderzoek (zie paragraaf 5.5)

3. PLANBESCHRIJVING

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een woonzorgboerderij op de plaats van het bestaande agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) Laag Werveld te Beugen, alsmede de oprichting van een BiO-woning aan de Haart en natuurontwikkeling op het gebied daar tussenin.

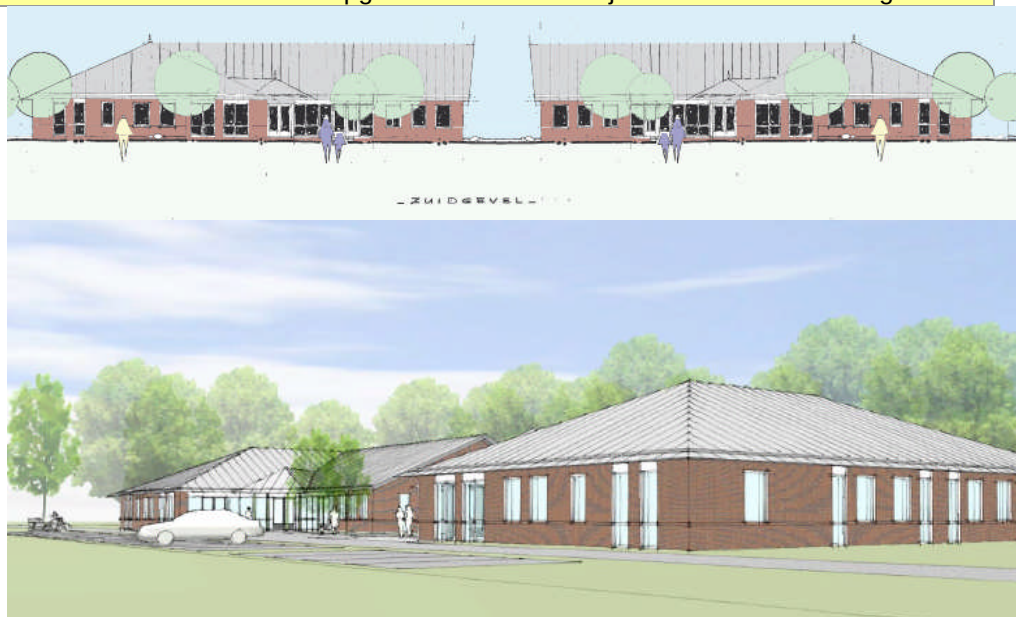
Verwezen wordt naar afbeelding 13, waarop de voorgestelde gebiedsindeling van het plan is aangegeven.



Afbeelding 13 - de ontworpen ruimtelijke structuur. Aan de zuidzijde wordt het bestaand agrarisch bedrijf vervangen door een woonzorgboerderij; aan de noordkant wordt een BiO-woning gerealiseerd; daar tussenin wordt natuurgebied en een wandelpad aangelegd.

3.1 De woonzorgboerderij

De woonzorgboerderij is een woonzorginstelling op kleine schaal, die wordt opgericht door een professionele zorginstelling ten behoeve van met name dementerende patiënten en patiënten met een verstandelijke handicap. Er zullen 24 wooneenheden worden opgericht met de daarbij behorende voorzieningen.



Afbeelding 14 Impressie van de woonzorgvoorzieningen (zuidgevel en perspectief) – tekening: Bulkens Architecten.

Nieuwe ontwikkelingen in de zorg

De kern van de nieuwe ontwikkelingen in de zorg is kleinschaligheid. Voor de dienstverlening ligt het accent op geborgenheid, vertrouwdheid en zelfstandigheid. De bewoners krijgen hulp bij dagelijkse activiteiten die ze zelf niet meer kunnen uitvoeren. Men verblijft in een huiselijke en vertrouwde omgeving, verdeeld in kleine groepen. De woning is overzichtelijk en uitnodigend ingericht en moet een “thuis” gevoel geven. Men eet samen, kookt, wast, kijkt televisie en onderneemt allerlei huiselijke activiteiten, eventueel in gezelschap van de bekende gezichten van familieleden, die hierbij een onmisbare schakel zijn. Iedere bewoner heeft ook een eigen kamer, gemeubileerd met eigen spullen. Daarnaast geeft de woonzorgboerderij een zinvolle en aangename dagbesteding. Mensen leren door ervaring. Dat is een belangrijk principe van werken en wonen op een woonzorgboerderij. Zelf ervaren is een uitstekende manier om vaardigheden en kennis op te doen. Op een boerderij worden mensen bijna vanzelfsprekend en intuïtief aangesproken op hun mogelijkheden. Niet hun tekorten worden benadrukt, maar juist hun kwaliteiten. Veel mensen ervaren dat werken op een boerderij gezond maakt door het werken in de natuur en door de kleinschaligheid. De tijdstructurering en het ontdekken van de individuele mogelijkheden zijn heilzaam. Uiteraard wordt binnen deze setting professionele verpleeghuiszorg geboden, afgestemd op de individuele bewoner. Bij de realisatie van de woonzorgboerderij staat de ruimte voor individuele behoefte, activering, integratie, normalisatie en resocialisatie van mensen met beperkingen of mensen die in een isolement terecht dreigen te komen centraal.

Het initiatief

De initiatiefnemer is zorgcentra Pantein. Deze instelling zal de woonzorgboerderij realiseren en tevens eigenaar worden van deze woonzorgboerderij. De huidige eigenaar, een agrariër, heeft inmiddels (door toepassing van artikel 19.2 WRO) in de bestaande agrarische bedrijfswoning een zorgboerderij gerealiseerd die de woonzorgboerderij zal aanvullen. De dagopvang van de zorgboerderij vindt in eerste instantie plaats in het voormalige woongedeelte van de boerderij. Bij realisatie van de woonzorgboerderij zal een nieuw bijgebouw gesticht worden in stijl met de bestaande boerderij ten behoeve van de dagbesteding.

De bestaande boerderij is een historisch pand, een zogenaamde T-boerderij, waarbij het woonhuis dwars op de achterliggende aangebouwde schuur is gebouwd. De woning zal gehandhaafd blijven en iets vergroot.

De bebouwing van de intensieve veehouderij zal gesloopt worden. Alleen de veldschuur zal gehandhaafd blijven als opslagplaats voor apparatuur en gereedschap ten behoeve van de (woon)zorgboerderij. Achter de T-boerderij zullen nieuwe zorgappartementen voor 24 cliënten worden gerealiseerd, waarschijnlijk 12 dementerende cliënten en 12 met een verstandelijke handicap.

Nabij deze bebouwing zullen woonzorgboerderijfuncties als: een kleinschalig boomgaardje, een dierenweide en/of een moestuin worden gerealiseerd. Cliënten die daartoe in staat zijn, zullen meewerken in het onderhoud van de boerderij, waaronder in de toekomst ook het onderhoud van het mogelijk in de omgeving te realiseren landgoed valt (verzorgen dieren, werken in de boomgaard en de moestuin en in de toekomst onderhoud van de akkers, de bloemrijke graslanden, terreinafscheidingen, hagen knippen en houtwallen onderhouden etc.).

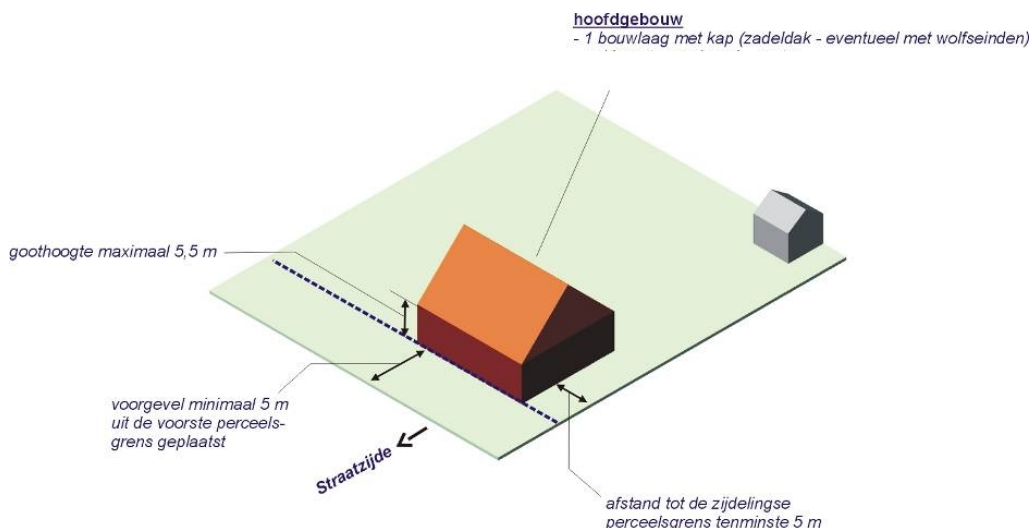
3.2 de BiO-woning

De BiO-woning wordt gerealiseerd aan De Haart als voortzetting van het bebouwingslint ter plaatse. Ten behoeve van de waarborging van de ruimtelijke kwaliteit zijn beeldkwaliteitsregels opgenomen.

Aan de noordzijde van het plangebied is een BiO-woning geprojecteerd. Deze woning wordt een onderdeel van het buurtschap De Haart en is gelegen aan de Haart. De kavel vormt een voortzetting van de bestaande lintbebouwing aan de Haart. Tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuwe woning blijft een perceel open. Dit past goed in de lintstructuur van de Haart, waar hier en daar open plekken blijven. Deze open plek blijft in agrarisch gebruik of zal in de toekomst een rol krijgen in de landgoedontwikkeling die in de gebiedsvisie ter plaatse voorzien is. Bij een eventuele natuurontwikkeling wordt gestreefd naar behoud van de openheid, waardoor er blijvend vrij uitzicht voor de bestaande woningen in de omgeving is. Qua afmetingen en ritmiek past de nieuwe bouwkavel goed bij de bestaande verkaveling van het buurtschap. Vanwege de gevoelige landschappelijke situatie is een nauwgezette controle van de beeldkwaliteit van de nieuw op te richten woning, de daarbij behorende bijgebouwen en de erven, noodzakelijk. Daartoe is een gebiedsvisie voor deze omgeving opgesteld (zie 4.4.5 Gebiedsvisie De Vilt). Verder zijn de volgende beeldkwaliteitsaspecten leidend. Deze worden als onderdeel van deze toelichting vastgesteld en dienen als leidend voor de welstandsbeoordeling te worden gehanteerd door de welstandscommissie.

3.2.1 Hoofdgebouw

De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing dienen te worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.



Afbeelding 15 Ruimtelijke inpassing hoofdgebouw – de ligging van de rooilijn dient afgestemd te worden op die van de belendende bebouwing en minimaal 5 m uit de voorste perceelsgrens te liggen. De nokhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 meter.

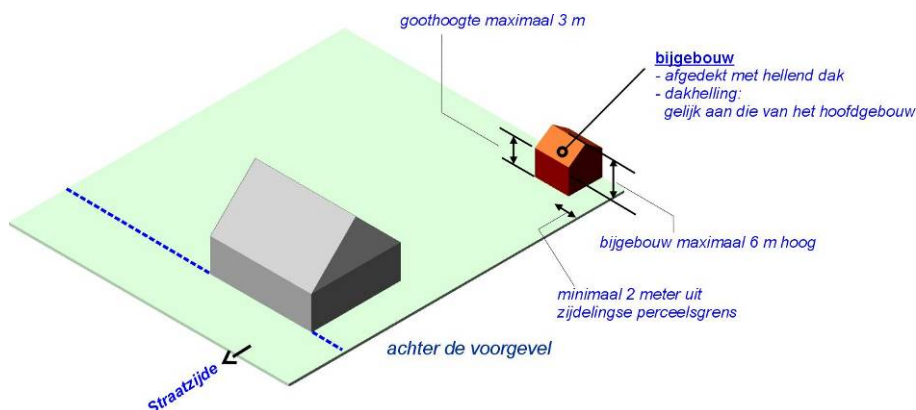
De nieuwe vrijstaande woning heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap. Het dak dient uitgevoerd te worden als zadeldak. De gothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. De maximale inhoud van de nieuwe vrijstaande woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³.

De bebouwing is gematigd traditioneel vormgegeven, overeenkomstig de bebouwingskarakteristiek van de omgeving.

3.2.2 Aan- en bijgebouwen

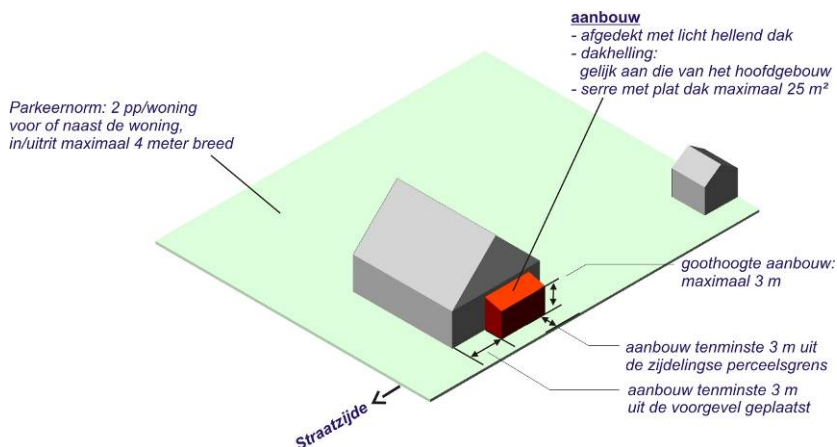
Voor overkappingen, aan- en bijgebouwen geldt dat deze qua uitstraling en volume ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Qua kleur- en materiaalgebruik moeten ze aansluiten bij het hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 95 m² (per woning).

Ten aanzien van bijgebouwen geldt dat deze minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn, c.q. het verlengde van de voorgevel, moeten worden geplaatst. Tevens moet een minimale maat van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Voor bijgebouwen geldt een maximale gothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 m. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als die van het bijbehorende hoofdgebouw. Een plat dak is niet toegestaan.



Afbeelding 16 Ruimtelijke inpassing bijgebouw

Ten aanzien van aanbouwen geldt dat deze eveneens minimaal 3 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel en minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd moeten worden.



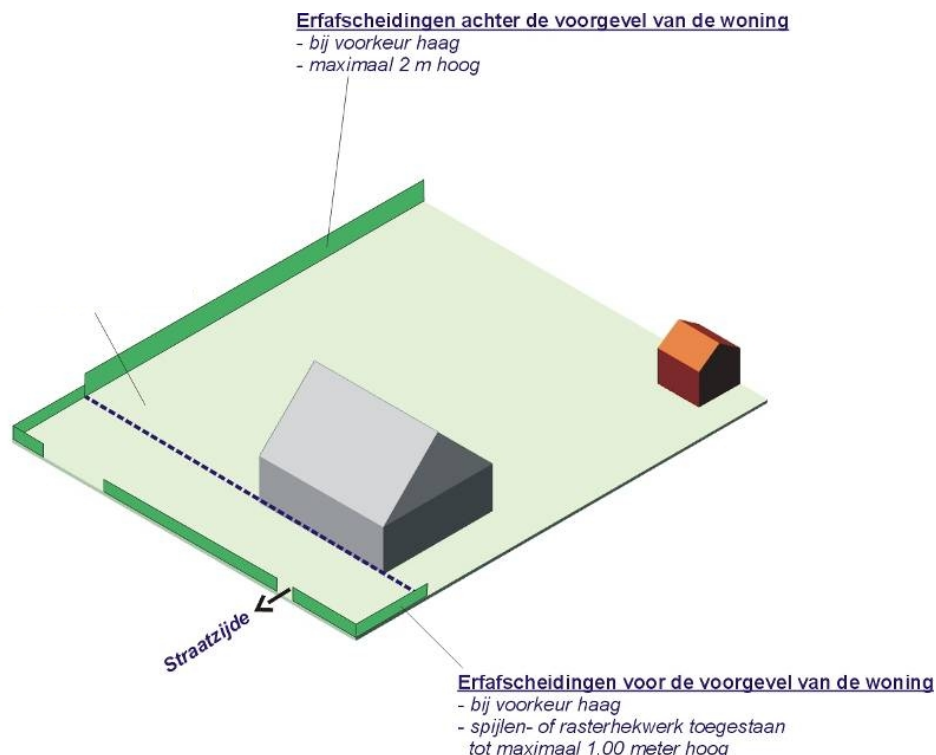
Afbeelding 17 Ruimtelijke inpassing aanbouw

Aanbouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter. Aanbouwen moeten worden voorzien van een hellend dak, met een dakhelling gelijk aan die van het hoofdgebouw. Een plat dak is uitsluitend toegestaan voor serres en dergelijke tot een oppervlakte van maximaal 25 m².

3.2.3 Erfafscheidingen en erven

Aan de voorzijde zijn uitsluitend afscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan. De voorkeur wordt gegeven aan hagen. Begroenbare gebouwde erfafscheidingen, zoals spijlenhekwerk en rasters zijn toegestaan (tot een hoogte van 1 m).

Onderlinge erfafscheidingen vanaf de snijlijn met de (doorgetrokken) voorgevel mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. Ook daar wordt de voorkeur gegeven aan een haag. Andere erfafscheidingen zijn echter toegestaan, mits deze qua uitstraling en materiaalgebruik passen bij het gewenste landelijke karakter van de omgeving. Nieuw aan te leggen erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit hagen of een met beplanting begroeid open gaaswerk.



Afbeelding 18 Ruimtelijke inpassing erfafscheidings

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor de woning minimaal 2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Dit dient te geschieden op eigen terrein. Een garage met oprit telt als één parkeerplaats. Een dubbele garage met oprit telt als twee parkeerplaatsen.

3.3 Compensatie: groenontwikkeling

Het geheel wordt opgezet als belangrijke landschappelijke ontwikkeling. Een terrein van 1,3 ha groot wordt omgezet van akkerbouwgrond naar natuurgebied, als randzone van het natuurgebied De Vilt. Verder wordt een voetpad aangelegd ten westen van de woonzorgboerderij en een groenstrook tussen de BiO-woning en het aan te leggen voetpad.

- **De groenstructuur**

Het overige deel van het plangebied krijgt een groene bestemming (bestemming natuur), aansluitend aan het bestaande natuurgebied De Vilt. Het wordt een bloemrijk grasland en een kleine hoogstamboomgaard met als hoofdfunctie natuurontwikkeling. Deze functies zijn gekozen om de landschappelijke openheid van het gebied te behouden en toch een natuurontwikkeling mogelijk te maken. Extensieve recreatie (met name wandelen) krijgt een ondergeschikte rol. Wandelen is wel mogelijk, met name door de aanleg van een wandelpad aan de westzijde van het aan te leggen natuurperceel. Achter de woonzorgboerderij zal wat hoogstamfruit worden ingeplant. Deze hoogstamboomgaard vormt een overgang tussen het bebouwde deel en de rest van de natuur. En vormt tevens een visuele afscheiding van de Woonzorgboerderij.

- **Beheer**

Ten behoeve van het beheer van het compensatiegebied dienen nog nadere regelingen opgesteld te worden. De betreffende agrariër zal het beheer van het te ontwikkelen bosgebied op zich te nemen, zodat dit onderhoud tevens onder de dagbestedingsactiviteiten van de woonzorgboerderij kan vallen.

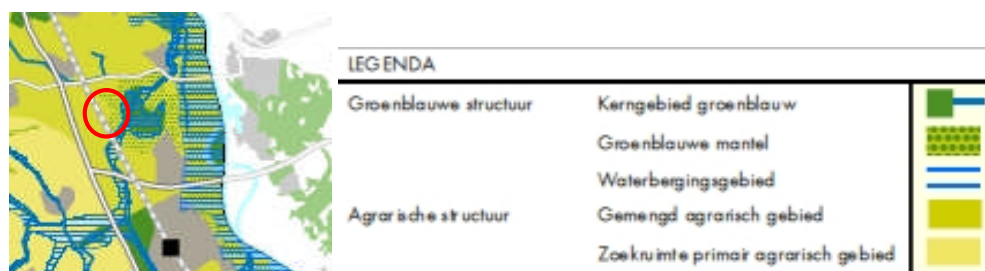
4. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Noord-Brabant (2010) en Verordening ruimte (2010)

Het plangebied maakt deel uit van de groenblauwe mantel rondom natuurgebied De Vilt. Ten aanzien van het planvoornemen bestaan regels, die zijn weergegeven in de Verordening ruimte (paragraaf 4.1.2)

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die sinds 1 juli 2008 van kracht is, kent een belangrijke rol toe aan structuurvisies. Om aan de nieuwe situatie tegemoet te komen heeft de provincie Noord-Brabant in 2008 een interimstructuurvisie opgesteld voor zijn grondgebied. Tegelijkertijd is begonnen aan een nieuwe structuurvisie. Deze is inmiddels vastgesteld. De ontwerp structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).



Afbeelding 19 Structuurvisie – uit de kaart bij de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant valt af te leiden dat het plangebied (aangegeven met een rode cirkel) wordt aangemerkt als “groenblauwe mantel” rondom natuurgebied De Vilt.

Deze structuurvisie gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom zet de provincie in op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. In de verschillende gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangegeven als onderdeel van de groenblauwe mantel rondom het natuurgebied De Vilt. Het planvoornemen omvat de omvorming van een intensieve veehouderij naar een woonzorgboerderij met daarbij de realisering van een woning (BiO-woning) buiten bestaand stedelijk gebied. Verwezen wordt naar de volgende paragraaf ter motivering van beide ontwikkelingen.

- > In paragraaf 4.1.2 zijn de nadere regels ten aanzien van de woonzorgboerderij en de woning aangegeven, alsmede een motivering van het gemeentelijk standpunt dat het planvoornemen aan die regels voldoet.

Buitengebied in Ontwikkeling

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

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

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

De nieuw te bouwen woning zal worden gebouwd conform de regels en eisen die voort vloeien uit de nota Buitengebied in Ontwikkeling. De nota is thans opgenomen in de Verordening ruimte – fase 2, waarin tevens een overgangsregeling is opgenomen voor de financieel-economische aspecten.

Voor BiO-woningen geldt een overgangsbepaling. Deze is opgenomen in artikel 14.4 lid 3 van de verordening. Hierin staat dat tot en met 1 juli 2011 bestemmingsplannen voor BiO-woningen kunnen worden vastgesteld – zie 4.1.2.

4.1.2 Verordening ruimte – fase 2

Het voorliggend plan voorziet in de oprichting van een woonzorgvoorziening met een oppervlakte van minder dan 5000 m2 op de plaats van het geldende agrarisch bouwblok Laag Werveld 6 te Beugen. Verder wordt een BiO-woning gebouwd aan de Haart. Als tegenprestatie geldt: het afbreken van bestaande varkensstallen, het veranderen van de bestemming van het agrarisch bouwblok in een woonzorgvoorziening en het realiseren van natuur. Het plan voldoet aan alle criteria die in de Verordening ruimte zijn genoemd voor nieuwe woningen en nieuwe functies op agrarische bouwblokken.

Naast de structuurvisie is op provinciaal niveau ook de Verordening ruimte van belang voor dit planvoornemen. Fase 2 van de Verordening ruimte is vastgesteld. De verordening kent ten aanzien van het planvoornemen de volgende regels. Deze zijn hierna letterlijk herhaald, waarbij telkens *cursief* de motivering is gegeven van het feit dat het planvoornemen aan die regels voldoet.

Artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een

voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

2. Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, onverlet artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap;

Uit het inrichtingsplan blijkt dat de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning is verzekerd;

b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3;

De plaatsing van de woning in relatie tot de geprojecteerde groen- en natuurvoorzieningen maken dat de onderhavige woning geen aanzet kan zijn voor een stedelijke ontwikkeling;

c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling als bedoeld in artikel 11.2. (Artikel 11.2 Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels);

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan.

Artikel 11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:

a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² ;

Het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in de groenblauwe mantel van natuurgebied De Vilt;

b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt;

c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

De nieuwe functie is woonzorgboerderij – dit is een woonvoorziening en geen bedrijf;

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Er is geen sprake van splitsing;

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

De nieuwe functie is woonzorgboerderij – dit is een woonvoorziening en geen kantoorfunctie;

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² ;

De nieuwe functie is woonzorgboerderij – dit is een woonvoorziening en geen detailhandelsvoorziening;

- g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

Hier is sprake van;

- h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Zie de planregels – het bebouwingspercentage en de bouwhoogte komen overeen, of zijn lager, dan vergelijkbare agrarische bestemmingen en passen bij de aard van de omgeving.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken; de natuur die aangelegd wordt, bloemrijk grasland en hoogstamboomgaard (zie hoofdstuk 3) levert een positieve bijdrage aan de functie van het gebied als randzone van het Natuurgebied De Vilt.

- b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 8.2.

nvt

3. In afwijking van het bepaalde in eerste lid, onder a en onder c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m² of van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger (....)

Nvt

4. Onder een grootschalige voorziening als bedoeld in het derde lid, onder f, wordt begrepen een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen ten minste 100.000 per jaar is.

nvt

Artikel 14.4. Overgangsbepalingen

(1-2)

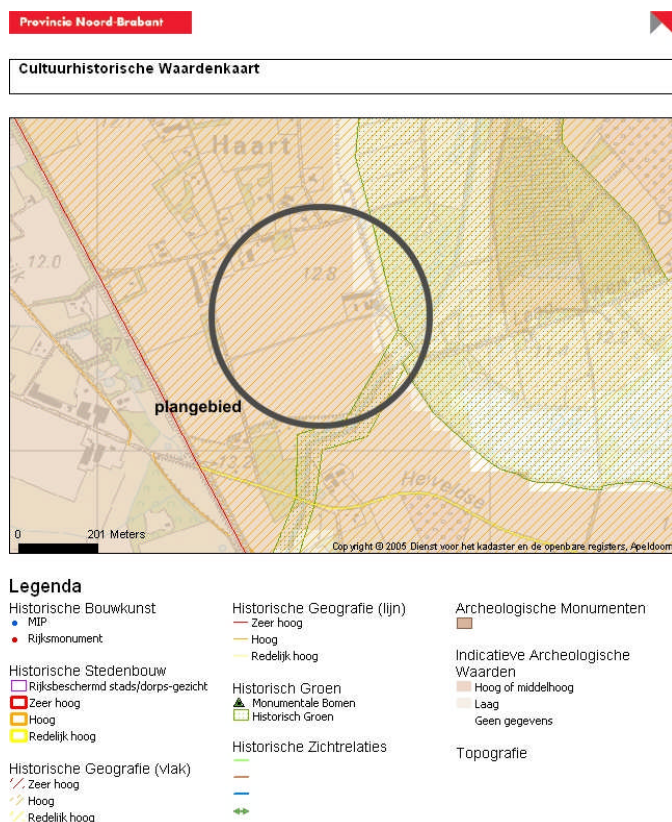
3. In afwijking van artikel 11.4, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat voor 1 juli 2011 is vastgesteld en gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, als bedoeld in artikel 11.4, tweede lid.

Hieraan wordt voldaan.

4.1.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied als waardevol aangemerkt. Ook zijn er diverse elementen die bijzondere waarden vertegenwoordigen.

De nieuwe cultuurhistorische waardenkaart van de provincie bevat elementen, structuren en gebieden die op provinciaal niveau van belang zijn.



Afbeelding 20 Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de oudere versie van de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn gedetailleerde opgaven van cultuurhistorische waarden afleesbaar. Het plangebied scoort op twee punten hoog overeenkomstig de Cultuurhistorische waardenkaart, namelijk op historisch-geografisch gebied en op het gebied van historisch groen.

- a. *historische geografie: CHW-code: V348 Onderdeel: Akkercomplexen Maasvallei (noord) en Maasmeander De Vilt Gemeente: Boxmeer*

Waardering: Hoog

Het betreft volgens de beschrijving de noordelijke akkercomplexen van het Maasterras met steilranden en fragmenten van hakhout. De akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). (...) Aangrenzend een fossiele Maasmeander, gedeeltelijk uitgebaggerd voor veenwinning, gedeeltelijk sinds 1880 uitgegraven voor kleiwinning (steenfabriek aan voormalige spoorbaan). De lage delen van dit landschap bestaan uit open water, verlande delen, broekbos en vochtige graslanden en beemdgronden met kleinschalige percelering. Plaatselijk bosjes met relict van hakhout. De hogere randen zijn bebouwd met boerderijen. Door de insnijding in het landschap is de oude meander tot in de kern van Oeffelt herkenbaar.

b. historisch groen: CHW-code: G539 Onderdeel: Broekbos, heg, houtwal, laanbeplanting, meander, De Vilt, Werveld, Oeffelt Gemeente: Boxmeer Waardering: hoog

Een omvangrijk complex bestaande uit een oude rivierarm met broekbos, houtwallen, akkers en grasland, enkele relict van kleiwinningsputten en doorsneden door het relict van een oude spoorlijn. Langs enkele wegen en verspreid in het grasland staan oude zomereiken, langs lage dijken staat onder meer zwarte els, verder eikenhakhout en meidoornheggen, struikwilg, Canadapopulier, berk, eik, zoete Kers Amerikaanse eik en wilg. Het geheel dateert overwegend uit 1850-1910.



Afbeelding 21 Omgeving De Vilt (foto: Provincie Noord-Brabant, Cultuurhistorische Waardenkaart)

- > Ten aanzien van de historisch-geografische ontwikkeling en de historisch-bouwkundige situatie zie paragraaf 2.3.2.;
- > Ten aanzien van de archeologische achtergrond wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 en ten aanzien van de archeologische aspecten van de planvorming naar paragraaf 5.4.

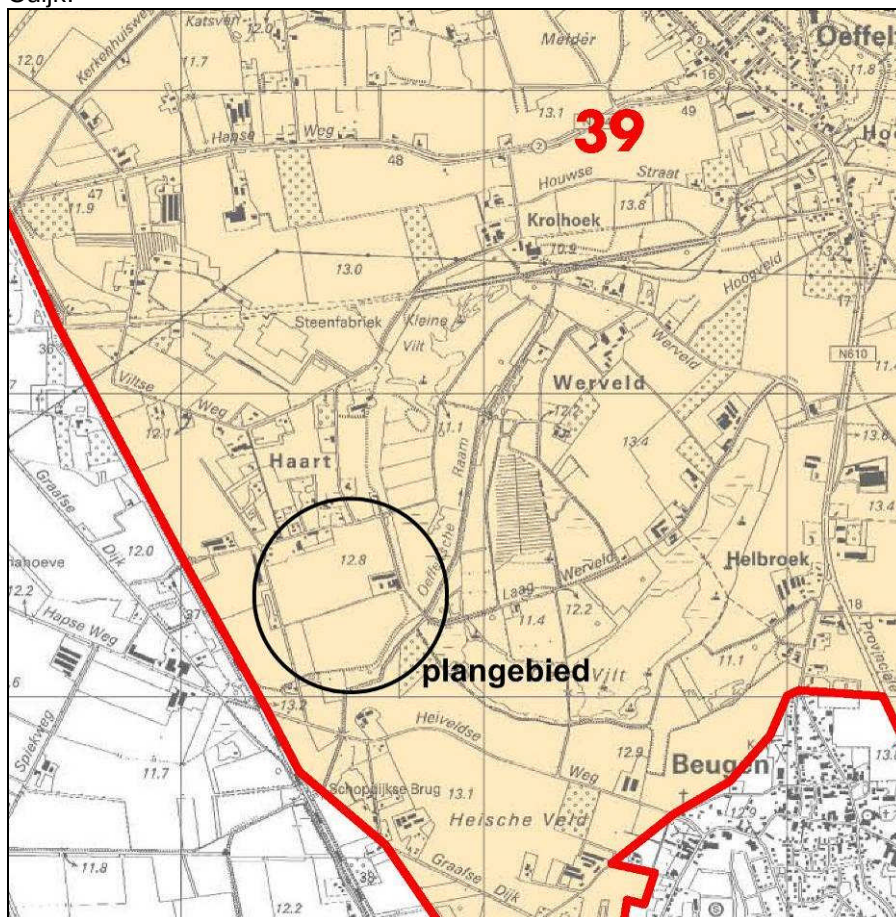
4.1.4 Aardkundige Waardenkaart

Het plangebied is aangewezen als aardkundig waardevol. Hiermee is rekening gehouden bij de planvorming in het plangebied.

De provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de belevingswaarde, als de

natuurpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze ons enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke, als educatieve betekenis hebben. In het streekplan waren de aardkundig waardevolle gebieden als globaal begrensd opgenomen. De Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 2003) is vastgesteld.

Het plangebied is geheel gelegen binnen deelgebied 6.39 Maasterrassen, Land van Cuijk.



Afbeelding 22 Aardkundige Waardenkaart

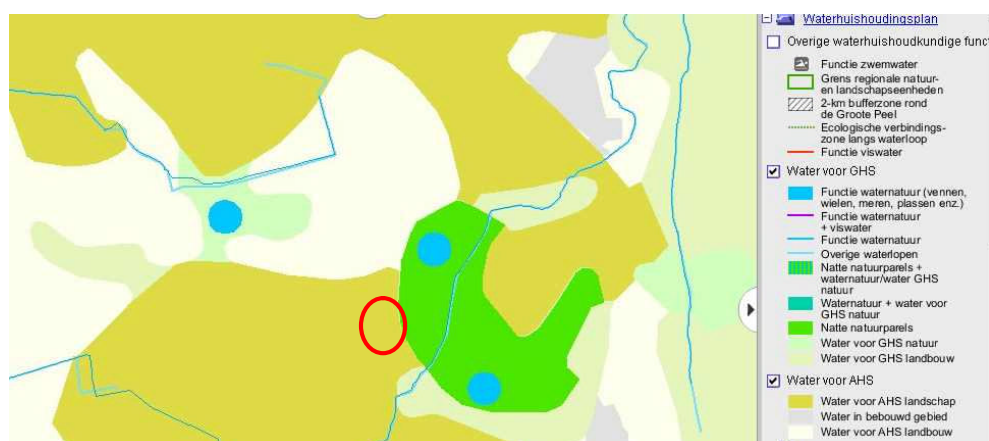
- > Ten aanzien van de achtergronden van de aardkundige waarden wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

4.1.5 Provinciaal Waterhuishoudingsplan en Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005

Het plangebied wordt aangemerkt als water voor AHS landschap en als attentiegebied. De waterloop de Oeffeltse Raam is aangewezen als ecologische verbindingszone.

Volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005 is het plangebied niet gelegen in een beschermings- of attentiezone of keurbeschermingsgebied.

In 2002 is door Provinciale Staten de partiële herziening Waterhuishoudingsplan, 2003 – 2006, (hierna: WHP) vastgesteld. Om de uitvoering van het beleid uit het WHP goed te kunnen laten plaatsvinden was het nodig het juridische kader – de Verordening waterhuishouding Noord-Brabant – te herzien. Naast de aanpassing van het beschermingsbeleid en de gebieden aan het WHP (zie de toelichting op hoofdstuk 4) zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Verordening waterhuishouding Noord-Brabant 1997 gericht op afstemming met de Kaderrichtlijn water (via doorvertaling, waar nodig, in deze verordening van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21) en aanpassing aan een aantal wettelijke/procedurele bepalingen en deregulering.



Afbeelding 23 Provinciaal Waterhuishoudingsplan (bron: Brabantse Wateratlas, www.brabant.nl); het plangebied is aangewezen als “water voor AHS landschap”

Het plangebied zelf is aangewezen als “water voor AHS landschap”. Het natuurgebied De Vilt is aangewezen als natte natuurgebied. Leefgebieden van de das (zoals het onderhavige gebied) zijn gerekend tot AHS-landschap.

Volgens de Verordening waterhuishouding is het plangebied aangewezen als attentiegebied en het natuurgebied De Vilt als beschermd gebied. Het beschermingsbeleid, zoals neergelegd in de Verordening waterhuishouding, heeft betrekking op het tegengaan van de collectieve effecten van grote aantallen vaak kleine ingrepen in de waterhuishouding. Elk afzonderlijk is het effect van dergelijke ingrepen vaak klein, maar gezamenlijk kunnen grote effecten worden veroorzaakt. Het individueel bepalen van de effecten van elk van deze kleine ingrepen is technisch vrijwel niet uitvoerbaar en is bovendien uiterst kostbaar (voor de vergunningaanvrager). Om deze reden hebben Provinciale Staten in de Waterhuishoudingsplannen 1998-2002 en 2003-2006 besloten geen individuele toetsing van kleine ingrepen toe te passen (zoals dat bij grotere ingrepen wel gebruikelijk is), maar uit te gaan van algemene regelgeving. Daarbij is gekozen voor een zone van 500m, omdat uit eerder in opdracht van de provincie Noord-Brabant uitgevoerde berekeningen is gebleken dat de gezamenlijke effecten van kleine ingrepen in de waterhuishouding zich in de meeste gevallen uitstrekken over tenminste deze afstand en in veel gevallen zelfs over een grotere afstand.



Afbeelding 24 Provinciale Verordening Waterhuishouding (bron: Brabantse Wateratlas, www.brabant.nl) het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als “attentiegebied” (lichtblauw), het

naastgelegen natuurgebied De Vilt is aangewezen als “beschermd gebied” (donkerblauw).

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterschermingszone of een boringsvrije zone.

De Oeffeltse Raam, die ten zuiden van het plangebied ligt, wordt in het provinciale beleid aangemerkt als natte EVZ (Ecologische Verbindingszone). Ecologische verbindingzones zijn lijnvormige natuur- en landschapselementen, die de bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden van de GHS-Natuur met elkaar verbinden. Planten en vooral dieren kunnen zich daardoor van het ene naar het andere natuurgebied verplaatsen.

De afmetingen en inrichting van een verbindingszone hangen af van de doelsoort(en) waarvoor de verbindingszone wordt aangelegd. Als uitgangspunt wordt hierbij gehanteerd dat een breedte van gemiddeld 25 meter voldoende is om aan de eisen van de meeste doelsoorten te kunnen voldoen. Ter hoogte van het plangebied is de zone reeds gerealiseerd.

- > In paragraaf 5.6 (de waterparagraaf) wordt het ontworpen watersysteem nader uiteen gezet, alsmede een handreiking voor de watertoets.

4.2 Beleid waterschap

Het Waterschap Aa en Maas heeft beleid geformuleerd op het gebied van het grond- en oppervlaktewaterregime en waterkwaliteit. Voor diverse werkzaamheden binnen het plangebied is een vergunning nodig van het Waterschap. De Waterkansenkaart bevat aanwijzingen over de bestaande watersituatie en kansen die het gebied biedt.

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding) en het beleid van Waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'.

Duurzaam omgaan met water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. Hemelwater wat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie.

Capaciteit berging en/of infiltratie

Met betrekking tot de berging en/of infiltratie van hemelwater heeft het waterschap een rekenmodel ontwikkeld dat is gebruikt voor de opstelling van de waterparagraaf.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de volgorde schoon houden-scheiden-zuiveren. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt in principe niet

meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts dienen in alle gevallen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (zoals toepassen van niet-uitlogende bouwmaterialen) te worden onderzocht.

Keur/Verordening Waterhuishouding

Voorts dient voor de volgende werkzaamheden een ontheffing van de Keur/Verordening Waterhuishouding te worden aangevraagd bij het waterschap:

- 2 alle werkzaamheden binnen 5 meter uit de insteek van leggerwatergangen;
- 2 realisatie van bouw/hekwerken en aanplant van opgaande beplanting en boomgroepen binnen 5 meter uit de insteek van leggerwatergangen;
- 2 werkzaamheden waarbij nieuw oppervlaktewater wordt gecreëerd of bestaand oppervlaktewater wordt gewijzigd;
- 2 onttrekkingen van oppervlaktewater;
- 2 aanleg drainage.

Waterkansen – bufferzone Natte Parel



Afbeelding 25 Waterkansenkaart (bron: Waterschap Aa en Maas)

Uit de Waterkansenkaart van het waterschap Aa en Maas blijkt, dat het plangebied gelegen is in de 500 m buffer van een zg. "natte parel" (i.c. natuurgebied De Vilt). Het beleid is daar (dus ook in de buffer) 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 geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurplel tot gevolg hebben. Dit wordt geregeld via de provinciale Verordening waterhuishouding en de waterschapskeuren.

Waterkansen – hydrologisch neutraal bouwen

Verder blijkt uit de waterkansenkaart dat er in het plangebied weinig maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is hier dieper dan 70 cm onder maaiveld en stelt daardoor minimale eisen aan hydrologisch neutraal bouwen.

Hydrologisch neutraal bouwen houdt in dat de toename van verhard oppervlak niet mag leiden tot versnelde afvoer van regenwater in pieksituaties, hetzij direct naar het oppervlaktewater, hetzij indirect via de rioolwaterzuivering. Ter voorkoming van versnelde afvoer dienen specifieke maatregelen genomen te worden die een extra ruimteclaim kunnen leggen op het plangebied.

- > In paragraaf 5.6 (de waterparagraaf) wordt het ontworpen watersysteem nader uiteen gezet, alsmede een handreiking voor de watertoets.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Streekplanuitwerking

Voor de regio Land van Cuijk, waar Boxmeer onderdeel van uitmaakt, is in navolging op het streekplan een uitwerkingsplan (d.d. 21 december 2004) vastgesteld. Onderdeel van dit uitwerkingsplan zijn een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programma voor wonen en werken. Het doel van het structuurbeeld is zicht te krijgen op de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de kernen en de regio. Binnen het regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is het plangebied aangeduid als Landelijk gebied, landschapsbeheer.

Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.

Het planvoornemen, waarbij bestaande varkensstallen worden vervangen door een woonzorgboerderij en een nieuwe woning past binnen deze uitgangspunten omdat het planvoornemen de landschappelijke structuur kwalitatief versterkt.

4.3.2 Reconstructieplan

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

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

Uitgaande van deze hoofddoelen worden reconstructieplannen opgesteld. Centraal element is de integrale zonering in landbouwonwikkeling-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Het plangebied is binnen het reconstructieplan in extensiveringsgebied overig gelegen.

De bestaande boerderij is gelegen onmiddellijk aangrenzend aan het natuurgebied De Vilt. Het planvoornemen omvat het omvormen van de bestaande boerderij tot woonzorgboerderij, het realiseren van een (BiO)woning en de daarbij behorende landschappelijke inpassing. Dit past binnen de uitgangspunten van het reconstructieplan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische visie

Het bestemmingsplan, dat voorziet in een combinatie van een woonzorgvoorziening en de ontwikkeling van een woning past in het beleid, zoals weergegeven in de strategische visie.

De gemeente Boxmeer heeft een strategische visie opgesteld, waarin de gemeentelijke beleidsdoelen zijn verwerkt. Daarin wordt geconstateerd dat Boxmeer door de goede infrastructuur en ligging een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor bedrijven. De gemeente constateert dat er kansen liggen, die verzilverd kunnen worden als de nodige randvoorwaarden, zoals infrastructuur en bedrijventerreinen en een duidelijke regelgeving, goed zijn ingevuld.

Ten aanzien van het wonen wordt geconstateerd, dat er te weinig wordt gebouwd. Om meer woningbouw te realiseren zal er gezocht moeten worden naar ruimte. Daarnaast is Boxmeer zich te weinig bewust van haar eigen kwaliteiten als aantrekkelijke woonplaats met een hoog zorg- en leefbaarheidsniveau. Om hun eigenheid te kunnen handhaven moet het voorzieningenniveau in de kleine kernen, dat onder druk staat, op peil gehouden worden.

Ten aanzien van natuur, landschap en recreatie wordt opgemerkt dat het gebied langs de Maas beter ontsloten moet worden voor recreatie, bijvoorbeeld door de aanleg van fietspaden. Verder is er weinig oog voor de culturele geschiedenis. Er zijn in de gemeente historische bodemschatten gevonden die in de gemeente zelf tentoongesteld zouden moeten worden.

Het onderhavige plan past in de lijn van de strategische visie.

4.4.2 Welstandsnota

Het planvoornemen past in de systematiek van de welstandsnota. Ter borging van de beeldkwaliteit zijn in deze toelichting de welstandsaspecten van de op te richten BiO-woning aangegeven (paragraaf 3.2).

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Boxmeer beschikt over zo'n nota². Momenteel wordt deze nota ingrijpend herzien. De conclusies van de nota zijn van belang voor de beeldkwaliteitsaspecten voor de BiO-woning, zoals weergegeven in paragraaf 3.2.

4.4.3 Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied

Het planvoornemen past in principe in het beleidskader van de gemeente Boxmeer voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, nu het is opgenomen in de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentratie De Haart (zie 4.4.4).

De gemeente Boxmeer heeft in 2009 een beleidskader vastgesteld voor het hergebruik van vrijkomende Agrarische bebouwingslocaties (VAB's). Daarin wordt het volgende gesteld. Vanuit stedenbouwkundig-landschappelijke optiek bezien zijn er verschillende typen kernrandzones, clusters en linten. De typologie bepaalt in welke gevallen het handhaven van voormalige bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is. Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden.

² Gemeente Boxmeer, 2008.

In de 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' die als separate bijlage aan de notitie is toegevoegd (zie 4.4.4), wordt daarvoor maatwerk verzorgd. De hergebruikmogelijkheden voor VAB's gaan hierin samen met een bredere visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de betreffende bebouwingsconcentratie en bestaan uit Ruimte-voor-Ruimte en rood-voor-groen constructies.

In de gebiedsvisie worden nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Boxmeer in dit opzicht nader tegen het licht gehouden. Daarbij komen per bebouwingsconcentratie nader aan de orde:

- een algemene typering;
- een beschrijving van de voornaamste karakteristieken, relevante beleidskaders en kwaliteiten c.q. het structuurbeeld;
- een beschrijving van (mogelijke) kwaliteitsverbeteringen c.q. het streefbeeld;
- de mogelijke nieuwe functies die daarbij in aanmerking komen.

Verder komen in de gebiedsvisie nog een aantal solitaire VAB-locaties aan de orde die allen zijn gelegen in de directe nabijheid van c.q. in de kernrandzone van enkele kernen, wat globaal overeenkomt met extensiveringsgebied-overig binnen een afstand van maximaal 300 m van de kernen. Daarvoor wordt vergelijkbaar hergebruik mogelijk geacht als voor VAB's in bebouwingsconcentraties die direct aan kernen grenzen.

4.4.4 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Het planvoornemen past in de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentratie De Haart. Daarin wordt het plangebied aangegeven als onderdeel van een bebouwingsconcentratie en de boerderij als VAB waar in de toekomst ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Met de vaststelling van de nota 'Buitengebied in ontwikkeling' en de partiële herziening van het streekplan heeft de provincie Noord-Brabant destijds de gemeenten de mogelijkheid gegeven om voor bepaalde, door de gemeenten nader aan te wijzen/te begrenzen, bebouwingsconcentraties in het buitengebied een verruimd ontwikkelingskader op te stellen. Het gemeentebestuur heeft in 2010 de notitie Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties De Haart en Weverstraat Beugen opgesteld als aanvulling op Bijlage 2 bij de notitie Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het Buitengebied".

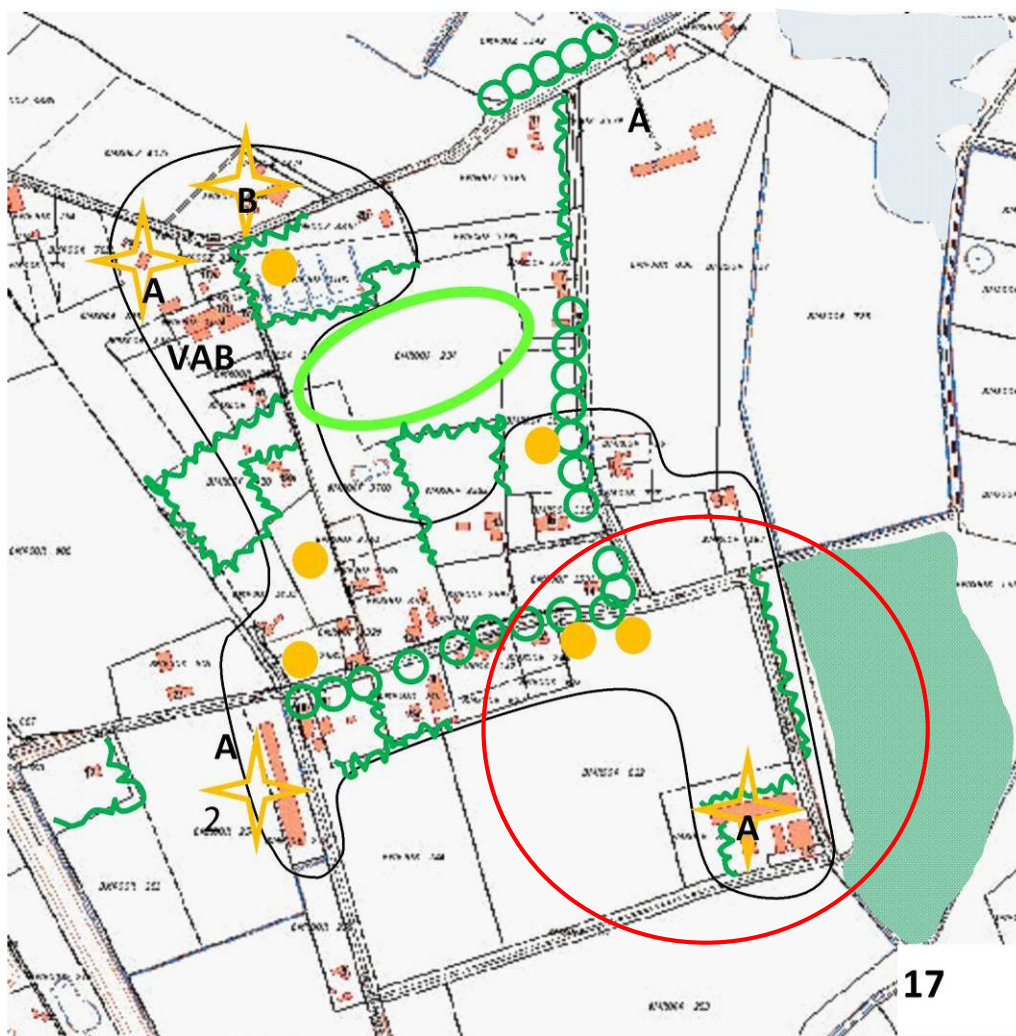
In deze notitie worden deze bebouwingsconcentraties allereerst ruimtelijk geanalyseerd, waarna een streefbeeld wordt gepresenteerd waarin de bestaande kwaliteiten en de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst leidend zijn. Het plangebied ligt binnen de bebouwingsconcentratie De Haart.

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

De kaartbeelden bieden, samen met de beschrijving van de bebouwingsconcentraties het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die zich in de bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Boxmeer kunnen aandienen. De prioriteit bij aanvragen om gebruik te maken van de verruimde ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze bebouwingsconcentraties is als volgt:

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

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



Kwaliteitsverbetering en streefbeeld

Afbeelding 26 Kwaliteitsverbetering en streefbeeld bebouwingsconcentratie De Haart – de ster
betekent: transformatie op kavel mogelijk; de groene kronkellijn betekent: inpassing met groene
afscheiding

4.4.5 Gebiedsvisie De Vilt

Het planvoornemen past in de gebiedsvisie voor de omgeving van De Vilt. Daarin wordt uitgebreid ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige maatregelen die voorgenomen zijn om de omgeving van het plangebied te verbeteren.

Zowel De Vilt als de hoger gelegen gronden eromheen zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Door de aanwijzing van ecologische verbindingszones is de relatie met de omgeving gelegd. Het gaat hierbij om de ecologische verbindingszone van de Oeffeltsche Raam en de zone rond de voormalige spoorverbinding genaamd "het Duitse Lijntje". In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Boxmeer is De Vilt aangewezen als natte natuurparel met een beschermingszone van 500 meter. Ook zet het LOP in op verbetering van de dorpsrand van Beugen richting De Vilt. Dorpsommetjes dragen hieraan bij.

Verbetering van de dorpsrand en de relatie met De Vilt is opgepakt in het plan "Hart voor Beugen". Na sanering van een voormalige champignonkwekerij is ruimte voor de bouw van enkele woningen en de inrichting van een stukje natuur. Een nieuw kerkenpad biedt de inwoners van het dorp extra mogelijkheden voor een wandeling richting De Vilt.

De Vilt is eigendom van het Brabants Landschap geworden, nadat de gronden een paar jaar geleden door de gemeente Boxmeer zijn overgedragen. Het Brabants Landschap, het Waterschap Aa en Maas en de gemeente hebben recent de handen ineengeslagen voor het maken van een herstelplan voor de natte natuurparel.

Doelstelling van het herstelplan is het verbeteren van de waterkwaliteit en de natuurwaarden in De Vilt met als brede doelstelling te komen tot een goed ecologisch functionerend ecosysteem in de plassen en het herstel van de aanwezige (grond)watergebonden natuur. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor (beperkt) recreatief gebruik uitgebreid. Dit met aandacht voor de diverse belangen in en om De Vilt.

Belangrijk aspect in de aanpak is het realiseren van de hydrologische randvoorwaarden die horen bij de geldende natuurdoeltypen. Met het optimale grond- en oppervlaktewaterregime (OGOR) als ideale situatie is het waterschap verantwoordelijk voor het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR). Tevens is het van belang om met de aanpak te komen tot verbetering van de waterkwaliteit in de plassen. Naast de randvoorwaarden voor waterkwaliteit en kwantiteit zal ook het gebruik, beheer en inrichting van het gebied moeten aansluiten op de te realiseren natuurdoelstellingen. Te denken valt aan het terugdringen van vermessing, toepassen van verschrallings- en/of omvormingsbeheer, specifiek visstandbeheer, alsook aan het faciliteren van passend recreatief gebruik. In breder ecologisch perspectief bezien is het de bedoeling dat De Vilt op een goede wijze aansluit op de ecologische verbindingszone van de Oeffeltsche Raam. Kortom, met De Vilt wordt een hoogwaardig natuurgebied beoogd dat past in de bredere provinciale ecologische structuur, waarbij zo mogelijk ruimte blijft voor andere belangen en (recreatieve) gebruiksvormen zoals wandelen en sportvissen.

Het inrichtingsplan voor De Vilt richtte zich op het verbeteren van de recreatieve en ecologische waarden en met name op het herstel van de waterkwaliteit. De belangrijkste werkzaamheden bestonden uit de kap van bomen en struikgewas

(voorkomen van bladval), het uitbaggeren van de waterpartij en het afplaggen van aangrenzende gronden en het aanbrengen van enkele recreatieve voorzieningen. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

- **Doelstelling gebiedsvisie**

Uit het herstelplan De Vilt blijkt dat het tevens van belang is dat het gebruik, beheer en inrichting van het gebied moet aansluiten op de te realiseren natuurdoelstellingen. Het terugdringen van vermessing, toepassen van verschrallings- en/of omvormingsbeheer zijn speerpunten voor de omgeving.

De landbouw rond De Vilt heeft negatieve invloed op de ingezette verbetering van de waterkwaliteit. Het kwelwater dat in De Vilt komt, is afkomstig uit zuidelijke richting. Juist in deze richting liggen verschillende landbouw- en boomteeltpercelen

De gemeente Boxmeer heeft daarom de wens uitgesproken om de agrarische activiteiten die een negatieve invloed hebben op met name de waterkwaliteit te saneren. Om dit te verwezenlijken is voorliggende visie voor het gebied opgesteld. Deze richt zich op de herontwikkeling van de zone rond De Vilt tot natuur en landschappelijk wonen passend binnen de gebiedskarakteristiek. In ruil voor een beperkt bouwprogramma wordt een fors oppervlak natuurgebied aan De Vilt als natte natuurparel gekoppeld en wordt de uitspoeling van meststoffen in het water van De Vilt teruggedrongen. Met de natuurrealisatie wordt invulling gegeven aan het verschrallings- en omvormingsbeheer. Daarnaast is de visie gericht op het uitbreiden van het (extensieve) recreatieve netwerk en het vergroten van de uitlooptmogelijkheden van de dorpen Beugen en Oeffelt.

Deze gebiedsvisie biedt een handleiding bij de verdere uitwerking van de concrete projecten binnen het plangebied. Het is een inspiratiebron en tegelijk een toetsingskader.

De planbegrenzing van de gebiedsvisie wordt gevormd door de directe invloedssfeer van De Vilt, zowel ruimtelijke als milieutechnisch. De 500-meterbeschermingszone rondom De Vilt is daarbij richtinggevend.

- **Gebiedskarakteristiek**

Ter hoogte van De Vilt is sprake van een zonering van geomorfologische gebieden parallel aan de Maas: de Maasvallei, de dalvlakte, de terrasvlakte met terraswelingen en de Peelhorst. De geomorfologische kaart laat zien dat het plangebied zich grofweg op de overgang van de dalvlakte naar de terraswelling bevindt. Beugen ligt op de terraswelling, De Vilt en het dorp Oeffelt zijn gelegen in de dalvlakte. De dalvlakte is een lager gelegen gebied van het dal van de oude maasarm. De terraswelingen liggen hoger. Aan de oostkant van Beugen is de Maasvallei te zien, waar de rivier de Maas haar wisselend stroombed heeft.

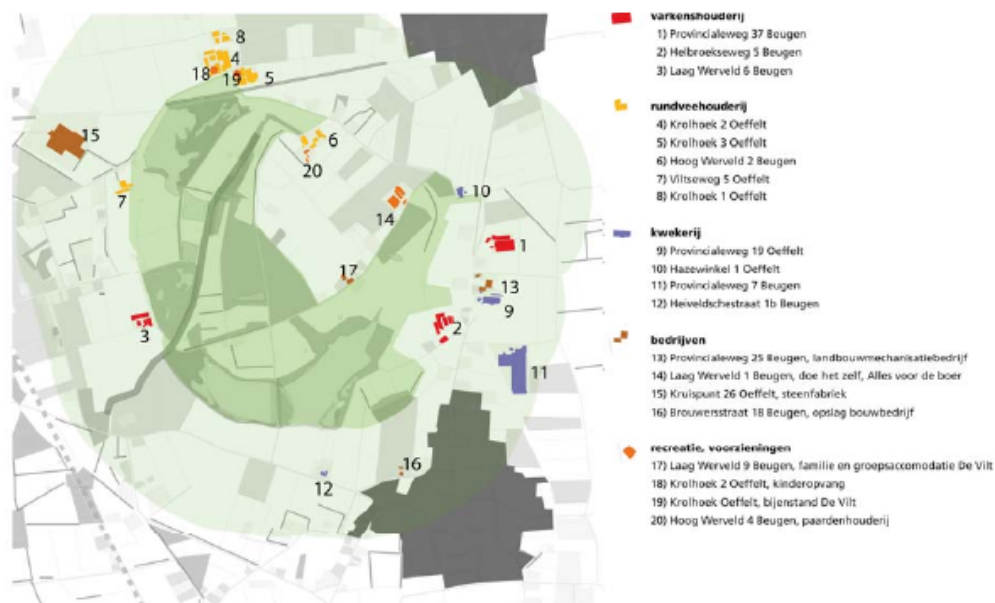
De Vilt is een met lichte tot zware klei beklede kom die in een zandbed ligt van matig tot zeer grof, veelal grindhoudend rivierzand. Langs de randen en in de kom zijn soms nog veenresten aanwezig. In het gebied tussen De Vilt en de Heiveldsestraat liggen Ooivaaggronden met lichte zavel.

- **Bedrijvigheid rond De Vilt**

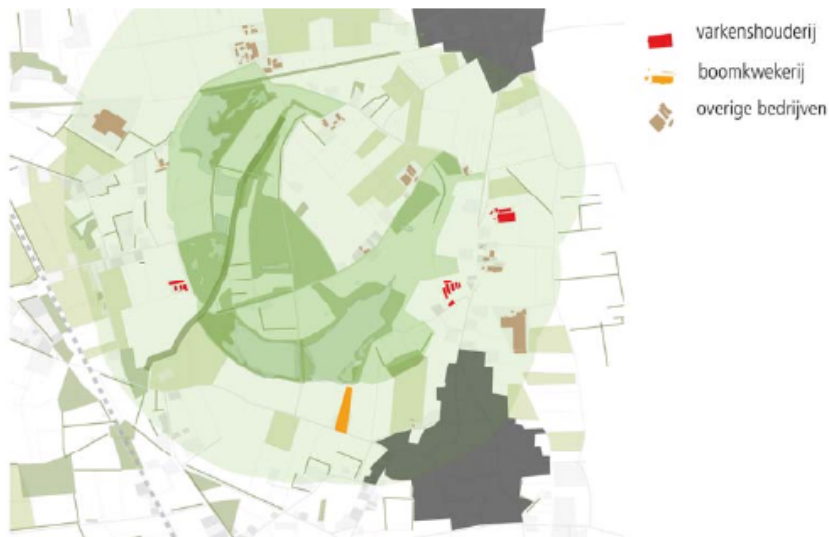
Bedrijvigheid binnen de invloedssfeer van De Vilt concentreert zich aan de noord- en oostzijde. Aan de west- en zuidzijde zijn slechts enkele verspreid liggende bedrijven aanwezig.

Binnen de 500-meterzone rond De Vilt is een zestiental bedrijven gevestigd en een aantal recreatieve en maatschappelijke voorzieningen. Voor het merendeel gaat het

hier om agrarische bedrijven: varkenshouderijen, rundveehouderijen en kwekerijen. Daarnaast zijn een paar reguliere bedrijven aanwezig. Twee bedrijven in de opsomming kennen weinig tot geen bedrijfsmatige activiteiten meer. Het gaat hier om de kwekerij aan de Hazewinkel en de veehouderij aan de Viltseweg.



Inventarisatie van bedrijven rond De Vilt, 2009



Bedrijven met een saneringsprioriteit

Afbeelding 27 bedrijven rond de Vilt –bron: abels stedenbouwkundig advies/gemeente Boxmeer – gebiedsvisie De Vilt

De veehouderijen aan de Krolhoek en het Werveld zijn bezig met een bedrijfsvernieuwing die ook gepaard gaat met schaalvergroting van de bebouwing.

De inspanningen om het milieu van De Vilt, waaronder de waterkwaliteit, blijvend te verbeteren worden tenietgedaan als de bedrijven met een negatieve invloed niet gesaneerd worden. In de beschermingszone van 500 meter rondom De Vilt hebben vooral de varkenshouderijen en de boomkwekerij een negatieve invloed op het natuurlijk milieu van De Vilt. De prioriteit voor sanering ligt daarom bij deze bedrijven.

De bedrijven aan de oostzijde van de Provincialeweg hebben vanwege de verkeersafwikkeling en de barrièrewerking van deze weg een minder grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit van De Vilt. Dit geldt in mindere mate ook voor de steenfabriek aan de noordoostzijde. Alleen de incidentele aanvoer van klei vindt aan de zijde van De Vilt plaats. De Steenfabriek heeft inmiddels aangegeven dat zij een andere toegangsweg wil realiseren die rechtstreeks uitkomt op de provinciale weg van Oeffelt naar Haps. Hierdoor treedt minder verstoring op in het gebied door vrachtverkeer.

- Historie

De typische halvemaaanachtige vorm van het natuurgebied 'De Vilt' is het eerste dat opvalt bij bestudering van de topografische kaarten. Op alle kaarten is deze vorm aanwezig. De geschiedenis van de oude Maasarm gaat verder terug dan te vinden is op historische kaarten. De boog is een oude maasmeander, die tijdens de laatste ijstijd van de Maas afgesneden is. Vervolgens is het gebied gaan vervenen, wat resulteerde in een volledig verlande meander. Rond 1800 is dit een drassig gebied dat 'De Veld' wordt genoemd.



Karakteristiek De Vilt, 2009



Karakteristiek omgeving De Vilt, 2009



Karakteristiek bebouwing rond De Vilt, 2009

Afbeelding 28 karakteristiek De Vilt – bron: Abels stedenbouwkundig advies/Gemeente Boxmeer: gebiedsvisie De Vilt

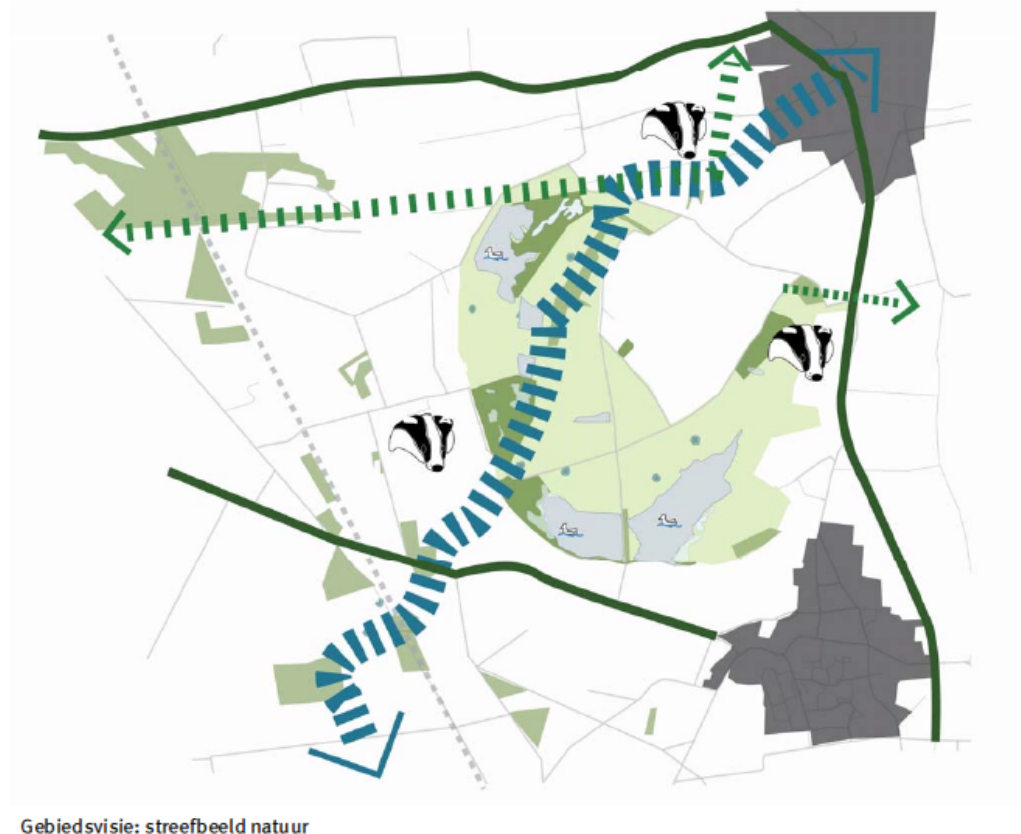
- Ruimtelijke karakteristiek

Het landschap van De Vilt en haar omgeving kan worden gekenmerkt als kleinschalig, divers en nat.

De variatie in natuur maakt De Vilt erg aantrekkelijk voor mens en dier: ondiep open water wordt afgewisseld door moeras en broekbos. Rond het water en bos liggen natte bloemrijke graslanden.

De omgeving van De Vilt is landelijk - met de voor het rivierengebied kenmerkende - fraaie afwisseling van hoge akkers en lage weiden. Daartussen slingert het beekdal van de Oeffeltsche Raam. Dit beekdal is voor het overgrote deel recent hersteld en aangevuld met kleine landschapselementen zoals bosjes en poelen.

De verspreide lintbebouwing voegt zich naadloos in het landschap, vooral door de perceelsinrichting met moestuinen, hagen en hoogstamfruitbomen. De bebouwing is afwisselend: oude langgevelboerderijen met bijbehorende schuren en stallen worden afgewisseld door meer recente burgerwoningen.



Afbeelding 29 Gebiedsvisie De Vilt – streefbeeld natuur; bron: Abels stedenbouwkundig advies/Gemeente Boxmeer: gebiedsvisie De Vilt

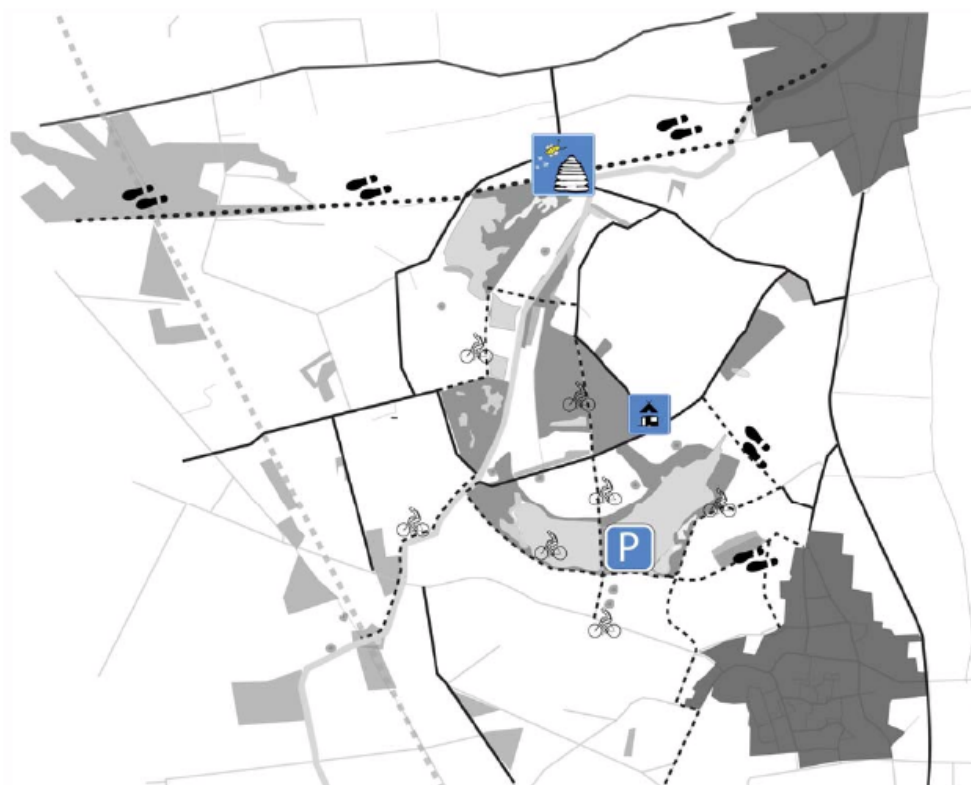
- **Streefbeeld natuur**

Het streefbeeld voor de natuur is gericht op het verder verbinden van De Vilt met andere natuurgebieden zodat een aantrekkelijk netwerk van aaneengesloten natuurgebieden ontstaat. Centraal daarin ligt de natte natuurparel als kleinschalig natuurgebied met een bijzonder watermilieu. Dit is aantrekkelijk voor watervogels en soorten als de ooievaar en de blauwborst. De natte bloemrijke weiden rond De Vilt zijn een ideaal woongebied voor de das.

De natte natuurparel van De Vilt wordt met een ecologische verbinding van houtwallen ter hoogte van Hazewinkel verbonden met de Maasvallei. In westelijke richting langs het zogenaamde "Duitse Lijntje" kan aangesloten worden op het natuurgebied rond het voormalige spoorwegkruispunt Beugen (Hapse polder). De door de Steenfabriek te realiseren ecologische verbindingszone versterkt de oost-westverbinding nadrukkelijker.

De Oeffeltsche Raam loopt als natte ecologische verbindingszone richting Maasvallei en richting het Brestbos bij Boxmeer.

Het landschap rond De Vilt krijgt een landgoedsfeer met een zo natuurlijk mogelijke, uitstraling. Deze uitstraling sluit aan op het beeld van bestaande landerijen van een landgoed zoals die in de streek te zien zijn op het landgoed Tongelaar. Ook is hier de gewenste eenheid zichtbaar tussen de verspreide bebouwing en het landschap. Die eenheid wordt verkregen door een zorgvuldig gekozen landschappelijke inrichting en verkavelingsstructuur. Het gewenste beeld kan gekenmerkt worden als een kleinschalig en transparant natuurlijk landbouwlandschap met waardering voor de bestaande openheid.



Gebiedsvisie: streefbeeld recreatie

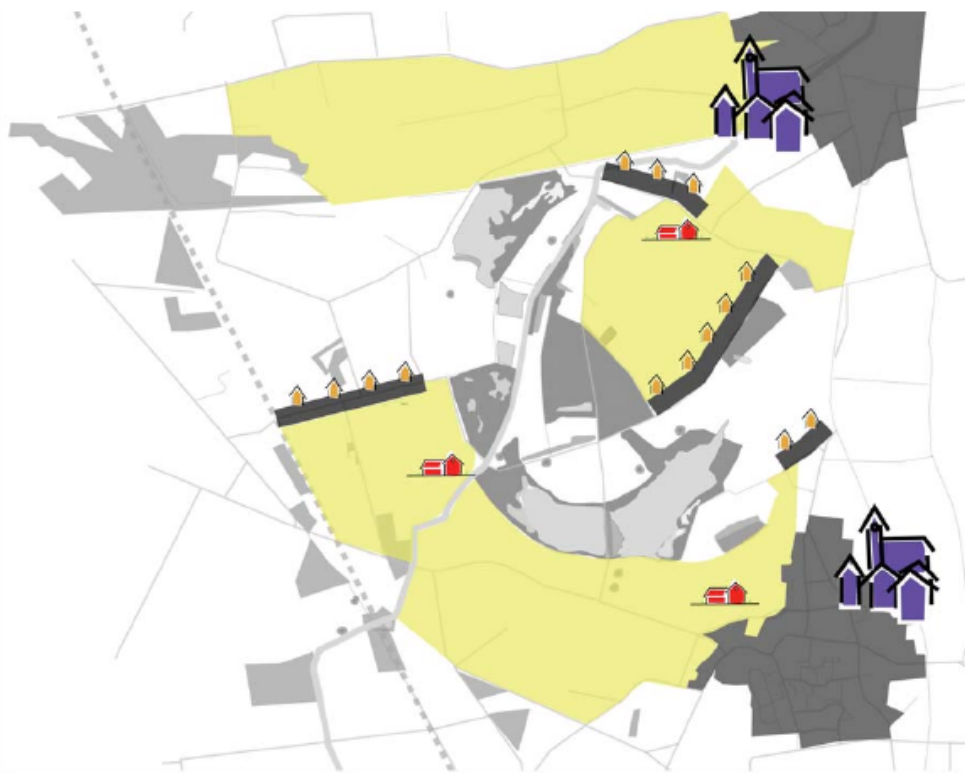
Afbeelding 30 Gebiedsvisie De Vilt – streefbeeld recreatie; bron: Abels stedenbouwkundig advies/Gemeente Boxmeer: gebiedsvisie De Vilt

Het landschap bestaat uit akkers, weiden en hoogstamboomgaarden met incidenteel een klein hakhoutbos. De akkers bestaan uit extensief beheerd bloemrijk grasland en weidegebied dat aantrekkelijk is voor weidevogels en dassen. De akkers en weiden zijn begrensd door greppels met lijnvormige groenelementen met overstaanders en soms hagen. Het realiseren van boomgroepen is met name voor vleermuizen interessant als fourageerplek en vliegroute. Ook vogels zullen hier gebruik van gaan maken.

De hoogstamboomgaarden zullen worden beplant met voor de streek karakteristieke oude fruitrassen als de Brabantse Bellefleur, Eethense Wijnappel en Brabantse Gezegende Peer. Ook notenbomen kunnen een plek krijgen in de boomgaarden.

Streefbeeld recreatie

Voor de gewenste recreatie zijn de kernwoorden rust en kleinschaligheid. Deze sluiten aan op de al bestaande kleinschalige voorzieningen zoals de fruitverkoop aan huis, bijenstand De Vilt en kampeerboerderij De Vilt. Ook zijn er mogelijkheden voor een informatiecentrum in het gebied.



Gebiedsvisie: streefbeeld bebouwing

Afbeelding 31 Gebiedsvisie De Vilt – streefbeeld bebouwing; bron: Abels stedenbouwkundig advies/Gemeente Boxmeer: gebiedsvisie De Vilt

Meer ruimte voor fietsers en wandelaars is gewenst vooral als ommetjes vanuit de dorpen. Het streefbeeld toont extra wandelmogelijkheden vanuit de noordwestzijde van het dorp Beugen. Het pad over het oude traject van het "Duitse Lijntje" en langs

de Oeffeltse Raam is een aantrekkelijke verbinding naar het dorp Oeffelt. De ommetjes worden gekoppeld aan bestaande routes van De Vilt, waardoor er een uitgebreid wandelgebied gekoppeld aan de dorpen ontstaat. Ook zal worden aangesloten op het regionale netwerk van routes: aan de oostzijde richting de Maas en aan de zuid- en westzijde richting Brestbos en - op grotere afstand - richting de Staatsbossen en de Peel.

Streefbeeld bebouwing

Voor de bebouwing is het streefbeeld gericht op het versterken van de bestaande bebouwingsstructuur. De locatiekeuze en de architectuur van nieuwe bebouwing is afgeleid van het historisch occupatiepatroon en de streekeigen typologie zoals die in de omgeving van De Vilt zijn te vinden. Grofweg zijn een drietal categorieën te onderscheiden:

- de T-boerderij aan de rand van het veld;
- de langgevelboerderij in het lint;
- de burgerwoning in het dorp.



Typologie T-boerderij in traditionele of moderne architectuur



Typologie het lint: langgevelboerderij traditioneel en modern

Afbeelding 32 Gebiedsvisie De Vilt – typologie bebouwing; bron: Abels stedenbouwkundig advies/Gemeente Boxmeer: gebiedsvisie De Vilt

Het doel is niet gericht op het enkel historiserend ontwikkelen van nieuwe bebouwing. Het historisch occupatiepatroon en de streekeigen typologie vormen een inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat de typologie van de T-boerderij en de langgevelboerderij in een traditionele bouwstijl kunnen worden uitgevoerd maar ook als een moderne interpretatie van het type kunnen worden gebouwd.

T-boerderij: Beeldkwaliteit in hoofdlijnen

Verkaveling:

De T-boerderijen zijn gelegen aan een semi-openbare halfverharde toegangsweg. De kavelinrichting kent een clustering van hoofdgebouw en bijgebouwen op een ruim erf.

Perceelsinrichting:

Het erf heeft een landelijke uitstraling bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een moestuin, boomgaard of dierenweide. Erfscheidingen zijn uitgevoerd als brede hagen van bijvoorbeeld meidoorn en lossere hagen of een scheerhaag met soorten als braam en sleedoorn. In de hagen kunnen verspreid bomen aanwezig zijn.

Architectuur:

Het hoofdgebouw heeft de kenmerkende uitstraling van een T-boerderij: Een voorhuis dat dwars ligt op het achterhuis. Het hoofdgebouw heeft een imposante kap. Veelal is een samengesteld zadeldak of schilddak toegepast. Andere kapvormen op het voorhuis, zoals een mansardekap, kunnen ook de gewenste uitstraling bewerkstelligen.

Langgevelboerderij: Beeldkwaliteit in hoofdlijnen

Verkaveling:

De langgevelboerderij is in de lengterichting gelegen aan de straat met de lintbebouwing. De kavelinrichting wordt gekenmerkt door een hoofdgebouw en een beperkt aantal bijgebouwen achter het hoofdgebouw.

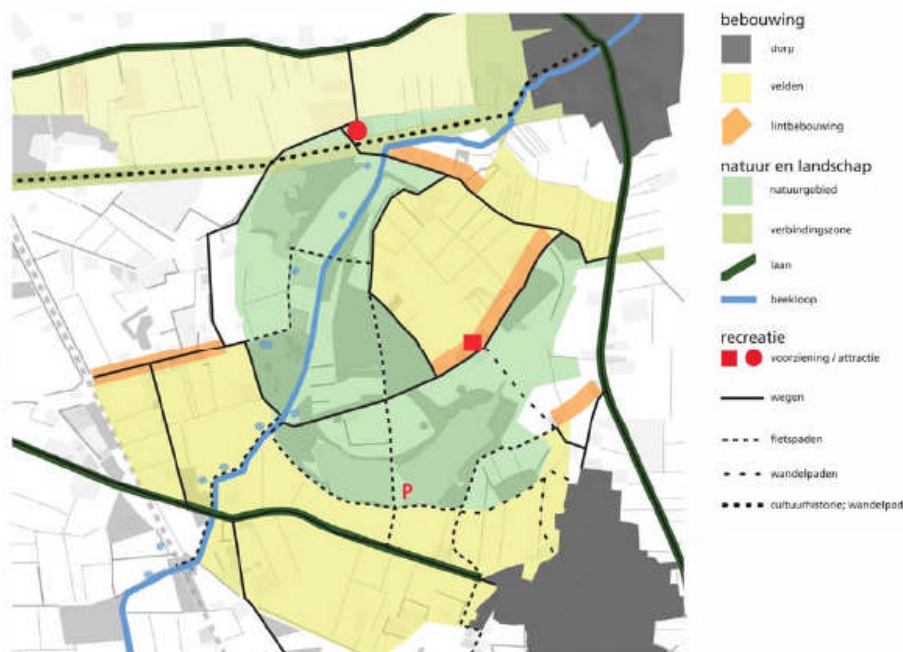
Perceelsinrichting:

Het erf heeft een landelijke uitstraling passend in het lint. De inrichting is eenvoudig. Gedacht kan worden aan de toepassing van grind, gebakken klinkers, gras met fruitbomen en solitaire bomen (noot, eik, kastanje). Erfscheidingen zijn bij voorkeur uitgevoerd in de vorm van hagen met soorten als meidoorn en liguster.

Architectuur:

Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige en heldere uitstraling van een langgevelboerderij: Een gebouw dat duidelijk in de lengterichting is ontworpen met de nok evenwijdig aan de straat. Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige kap. Meestal is een zadeldak toegepast dat aan de korte zijde afgedekt kan worden met een schild. Indien in het hoofdgebouw zich meerdere wooneenheden bevinden dan liggen de belangrijkste raampartijen en deuren van deze eenheden niet in één en dezelfde gevel.

Beeldkwaliteitseisen waarborgen dat de nieuwbouw voldoet aan de architectuurkenmerken die horen bij het boerderijtype dat als referentie dient. Dergelijke eisen gelden eveneens voor de verkaveling en de perceelsinrichting.



Gebiedsvisie: integraal streefbeeld

Afbeelding 33 Gebiedsvisie De Vilt – integraal streefbeeld; bron: Abels stedenbouwkundig advies/Gemeente Boxmeer: gebiedsvisie De Vilt

Integraal streefbeeld:

Het integraal streefbeeld geeft in hoofdlijnen het gewenste beeld weer van De Vilt, de directe omgeving en de relatie met de dorpen. Het totaalbeeld is gericht op behoud en versterking van het kleinschalig karakter van De Vilt en haar omgeving. Dit geldt voor zowel de landschappelijk ingrepen als voor ontwikkelingen waarbij bebouwing wordt toegevoegd. De kleurvlakken van het dorp, de velden en de linten verduidelijken wat de gewenste bebouwingscategorie is als zich nieuwe ontwikkelingen voordoen:

- de T-boerderij aan de rand van het veld;
- de langgevelboerderij in het lint;
- de burgerwoning in het dorp.

Per initiatief zal een nadere afweging moeten plaatsvinden over de ruimtelijke inpassing op kavelniveau. In groen is het kerngebied van de natte natuurparel aangegeven. Het verhogen van de natuurwaarden en het verbeteren van de waterkwaliteit staat hier voorop. Uitwisseling met andere natuurgebieden kan plaatsvinden via de aangegeven ecologische verbindingzones, droog en nat. Zo wordt bereikt dat De Vilt een onderdeel uitmaakt van een aantrekkelijk netwerk van natuurgebieden. De Oeffeltse Raam is een landschappelijk fraaie beek die Oeffelt en de Maas verbindt met De Vilt. In zuidelijke richting kan een relatie worden gelegd met het Brestbos bij Boxmeer. Extra fiets- en wandelpaden zorgen ervoor dat de inwoners van de dorpen Beugen en Oeffelt gemakkelijk een ommetje kunnen maken richting De Vilt. Door de aanhaking op de regionale routes wordt een bezoek aan De Vilt voor mensen binnen de gemeente en de regio vergemakkelijkt. Kleinschalige recreatieve voorzieningen, passend bij de rustige en ontspannen sfeer van De Vilt, vergroten de gebruiksmogelijkheden en de attractiewaarde van het gebied.

Uitwerking gebiedsvisie

Momenteel zijn er een drietal concrete initiatieven in uitwerking die passen binnen de gebiedsvisie.

1. Het voorliggend plan voor de Haartse Hoeve: sanering van landbouwgronden en een varkenshouderij door de realisering van natuur, een woonzorgboerderij en woningbouw in het lint van de Haart.
2. Strikland: sanering van landbouwgronden en een boomkwekerij door een ontwikkeling van een landgoed.
3. Helbroekseweg 5: sanering van een intensieve veehouderij met de productie veevoeder door de realisatie van een nieuw boerenerf met schuurwoningen en de splitsing van de bestaande langgevelboerderij. Voor de uitwerking van de initiatieven vormt de gebiedsvisie de basis. De gebiedsvisie geeft het landschappelijk raamwerk aan en biedt richtlijnen voor de landschappelijke inrichting, de bebouwingstypologie, de verkaveling en de erfinrichting.



Afbeelding 34 Gebiedsvisie De Vilt – context Haartse Hoeve: karakteristieke bolle akker aan het Raamdal; bron: Abels stedenbouwkundig advies/Gemeente Boxmeer: gebiedsvisie De Vilt



Afbeelding 35 Gebiedsvisie De Vilt – principeontwerp Haartse Hoeve; bron: Abels stedenbouwkundig advies/Gemeente Boxmeer: gebiedsvisie De Vilt

Voor het initiatief van de Haartse Hoeve is in de gebiedsvisie een principeontwerp opgenomen. Het principeontwerp is afgestemd op de context van de Haartse Hoeve die bepaald wordt door de karakteristieke bolle akker aan het Raamdal. Het zicht over de hoge akker naar de rand van De Vilt en het Raamdal is in het ontwerp gerespecteerd door de verdichting op de akker te beperken. Om de sanering van de varkenshouderij mogelijk te maken is in het lint van de Haart

ruimte gezocht voor de toevoeging van woningen. Het oude lint van de Haart biedt binnen het plangebied van de Haartse Hoeve mogelijkheden voor toevoeging van 1 woning passend binnen karakteristiek van de langgevelboerderij. De locatie is zodanig gekozen dat de bestaande zichtlijnen richting de boerderij van de Haartse Hoeve worden gerespecteerd, evenals de zichtlijnen tussen de bolle akker en De Vilt.

4.4.6 Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Boxmeer

Sinds 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht (WAMZ). Het doel van deze wet is te voorkomen dat archeologische waarden uit het verleden verloren gaan. In deze wet zijn de gemeenten verantwoordelijk gesteld voor het beheer van het bodemarchief binnen hun grondgebied. Voor een goed beheer van dit bodemarchief gebruikt de gemeente een archeologische beleidskaart. De Archeologische beleidskaart geeft een gemeentebreed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures.

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Boxmeer heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -mv en een onderzoekslocatie groter dan 2.500 m², vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.4.7 Vigerend bestemmingsplan

Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan middels de onderhavige herziening bijgesteld.

< zie paragraaf 1.3

4.4.8 Ruimtelijke onderbouw zorgboerderij

Voor de dagopvang, onderdeel van het zorgdeel van de woonzorgboerderij, is eertijds reeds vrijstelling verleend op basis van artikel 19.2 WRO.

Zoals hierna aangegeven zal de bestaande boerderij moeten worden omgezet in een woonzorgboerderij. Daarbij zullen de varkensstallen geamoveerd worden en vervangen door zorgwooneenheden. De dagopvang kan in de bestaande bedrijfswoning plaatsvinden en een nieuw op te richten gebouw. Vooruitlopend op het totaalplan dat in het onderhavige bestemmingsplan is vastgelegd wilde de betrokken ondernemer beginnen met dagopvang in de bestaande bedrijfswoning (betrokkene woont zelf elders). Er behoeven voor dit gebruik geen bouwwerkzaamheden plaats te vinden. Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als dagopvang in het kader van een zorgboerderij paste niet in het geldende bestemmingsplan van de gemeente Boxmeer. De gemeente ondersteunde echter het initiatief omdat het niet in strijd is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het buitengebied en heeft zich bereid verklaard om via toepassing van artikel 19.2 vrijstelling te verlenen van de geldende bestemmingsbepalingen. De betreffende vrijstelling is inmiddels verleend en de zorgfunctie is in gebruik.



Afbeelding 36 – de boerderij functioneert al als dagopvang – deze functie is middels artikel 19.2 WRO tot stand gekomen – thans willen de initiatiefnemers tevens een woonzorgfunctie toevoegen (foto: Bulkens Architecten).

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Technische infrastructuur

Er is in of nabij het plangebied geen technische infrastructuur aanwezig die van invloed zou kunnen zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied

5.2 Verkeer en mobiliteit

De beoogde ontwikkeling zal voor wat de verkeers- en parkeeraspecten betreft, geen negatieve gevolgen hebben voor de omgeving.

5.2.1 Wegenstructuur

Er worden ten behoeve van de nieuwe functie van het gebied geen nieuwe wegen aangelegd. De bestaande onverharde weg tussen de Heiveldsestraat en de Laag Werveld blijft bestaan en krijgt hoofdzakelijk een recreatieve functie als onderdeel van een wandelroute.

5.2.2 Parkeren

De gemeente Boxmeer heeft een eigen parkeernota. Voor een dure woning geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor gevallen waar de parkeernota niet in voorziet wordt verwezen naar de ASVV 2004.

tabel 1 parkeerberekening			
1. Parkeerbehoefte			
soort/categorie	aantal	parkeernorm	Behoefte
woning – duur	1	1,8 pp/won.	2
zorgvoorziening	24 eenheden	0,5 – 0,7 pp/eenheid	12 – 17
Totaal behoefte			14 -19
2. Parkeeraanbod			
Soort	aantal		Aanbod
pp bij BiO-woning	2		2
pp bij zorgboerderij	21		21
Totaal aanbod			23
Saldo			+9 tot +4
*) parkeernorm volgens de gemeentelijke parkeernota; waar deze geen uitsluitel geeft is de ASVV 2004 gebruikt, omgeving = niet-stedelijk			

De parkeerbehoefte zal geheel op eigen terrein worden opgelost: bij de BiO-woning zullen minimaal 2 parkeerplaatsen aangelegd worden, waarbij een dubbele garage met oprit geldt als twee parkeerplaatsen.

Bij de zorgvoorzieningen zullen 21 parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein. Gezien de situatie is dit ruim voldoende.

5.2.3 Fietsverkeer

Er worden geen specifieke fietsvoorzieningen aangelegd. Wel zal er een kleine fietsenstalling bij de woonzorgboerderij worden ingericht, voor verzorgenden en bezoekers en eventueel voor cliënten.

5.2.4 Voetgangersverkeer

Naast het aan te leggen natuurgebied worden wandelpaden aangelegd. Om het na te streven natuurlijk karakter van het natuurgebied te behouden, worden deze paden niet verhard.

5.3 Milieu en zonering

5.3.1 Geluidhinder

5.3.1.1 verkeerslawaaï

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat de beoogde ontwikkelingen voor wat de akoestische aspecten betreft, geen negatieve gevolgen zullen hebben voor de omgeving. Het woonmilieu in de nieuwe woningen en zorgwoningen zal eveneens voldoende zijn.

Adviesburo Van Den Boom heeft in december 2010 een akoestische rapportage ingesteld met betrekking tot het onderhavige plangebied³. Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

“In opdracht van Econsultancy is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op een locatie aan de Haart 17 / Lage Werveld 6 te Beugen. Op de locatie worden een woning en een woonzorgboerderij gerealiseerd. De woningbouwlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Beugen binnen de geluidzone van de Haart en Lage Werveld. De woningen liggen op ca. 15 meter uit de as van de Haart, de woonzorgboerderij ligt op een afstand van 10 meter uit het hart van de Lage Werveld. De woningen liggen buiten de geluidzone van de spoorlijn Nijmegen-Venlo. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Boxmeer. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt uitgegaan van de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie. Bij de gemeente Boxmeer zijn geen verkeertellingen van de Haart en de Werveld beschikbaar. Ook zijn de wegen niet opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente. De wegen vervullen geen verzamel functie en hebben geen sluipverkeer. Bij de berekeningen is voor beide wegen uitgegaan van een worst case scenario met een verkeersintensiteit van 500 mvt/etmaal in 2020. Tabel i geeft voor de woning en de woonzorgboerderij een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2020, incl. 5 dB aftrek ex art. 110-g Wgh.

³ Adviesburo Van Den Boom: Geluidbelasting wegverkeer op woningen/woonzorgboerderij Haart/Lage Werveld te Beugen, versie 2 december 2010

TABEL i: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv de Haart/Lage Werveld na aftrek van 5 dB				
Gebouw	weg	Afstand tot wegas	1,5 m	4,5 m
Woningen	Haart	15 m	44	45
Woonzorgboerderij	Lage Werveld	10 m	47	47

De hoogste geluidbelasting op woonzorgboerderij bedraagt 47 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh ten gevolge van wegverkeer op de Lage Werveld in een worstcase scenario met 500 mvt/etmaal). De hoogste geluidbelasting op woningen bedraagt 44 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh ten gevolge van wegverkeer op de Haart in een worstcase scenario met 500 mvt/etmaal).

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de woningen en de woonzorgboerderij niet overschreden. Voor de woning en de woonzorgboerderij hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting op de gevels van bedraagt 52 dB zonder aftrek op de gevels van de woonzorgboerderij en 50 dB zonder aftrek op de gevels van de woning. De benodigde geluidwering G A;k. bedraagt 20 dB. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn niet nodig."

5.3.1.2 industrielawaai

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied.

5.3.1.3 spoorweglawaaai

Op een afstand van zo'n 170 m van het plangebied ligt de spoorlijn Roermond-Nijmegen (traject nummer 765). Ingevolge het Besluit geluidhinder spoorwegen⁴ bedraagt de zonebreedte ter hoogte van dit traject 100 m. Het plangebied ligt daarbuiten. Een nader onderzoek railverkeerslawaaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.3.2 Bodem

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat de beoogde ontwikkeling van de BiO-woning voor wat de bodemkwaliteit betreft, geen problemen oplevert. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat op deellocatie B, ter plaatse van het achterhuis en de aangrenzende varkensstal, verhoogde gehalten van PCB's zijn aangetroffen. Het bureau adviseert om de omvang van de verontreiniging nader te onderzoeken. Op grond van dat onderzoek dient gezien te worden hoe omgegaan kan worden met deze verontreiniging.

In 2010 is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

⁴ Ministerie van VROM, 2003

⁵ Econsultancy: verkennend bodemonderzoek Laag Werveld 6 te Beugen in de gemeente Boxmeer, 2010,

“Econsultancy heeft in opdracht van Zorgcentra Pantein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Laag Werveld 6 te Beugen in de gemeente Boxmeer. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig tot sterk zandige klei. Tevens bestaat de bodem uit zwak humeus, zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond van deellocatie B is plaatselijk zwak puinhoudend. Verder zijn er op zowel deellocatie A, alsook deellocatie B, zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: 2 toekomstige BiO-woning

Ter plaatse van deellocatie A zijn er in zowel de boven-, alsook in de ondergrond en tevens in het grondwater geen verontreinigingen aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie A als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw van de BiO-woning ter plaatse van deellocatie A.

Deellocatie B: toekomstig zorgcomplex en zorgboerderij

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond (zwak puinhoudend) is plaatselijk licht verontreinigd met molybdeen en PAK en sterk verontreinigd met PCB's. De gehalten van de aangetroffen verontreinigingen bevinden zich boven de vastgestelde achtergrondwaarde. Hoogstwaarschijnlijk zijn de aangetroffen verontreinigingen met molybdeen en PAK te relateren aan de aangetroffen zintuiglijke verontreinigingen met puin. Na uitsplitsing van het zintuiglijk verontreinigd mengmonster van de bovengrond is gebleken dat ter plaatse van boring B17 en B18 de bovengrond respectievelijk sterk en matig verontreinigd is met PCB's. Voor de aangetroffen verontreinigingen met PCB's heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring. Aangezien de aangetroffen verontreinigingen met PCB's zich in de bovengrond rondom de oude bebouwing bevinden en tevens bijmenging met puin bevat, sluit Econsultancy niet uit deze verontreiniging mogelijk veroorzaakt is door in het verleden opgebrachte verontreinigde grond. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB's. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en plaatselijk licht verontreinigd met barium en nikkel. Opgemerkt wordt dat de detectiegrens voor de parameter naftaleen hoger is dan de streefwaarde en de AS3000 rapportage grenseis ter plaatse van peilbuis PBB02, waardoor het niet uit te sluiten is dat het monster licht verontreinigd is en derhalve (formeel) als zodanig wordt gerapporteerd. De aangetroffen lichte metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie B als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte tot sterke verontreinigingen, verworpen. Als gevolg van de aangetroffen matige en sterke verontreiniging met PCB's bestaan er milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging ter plaatse van deellocatie B en tevens voor de geplande nieuwbouw.

Advies

Naar aanleiding van de aangetroffen matige tot sterke verontreiniging met PCB's adviseert Econsultancy om op termijn de aard en de omvang van de vastgestelde PCB-verontreinigingen ter plaatse van boringen B17 en B18 nader te onderzoeken.

Aangezien het vermoeden bestaat dat de PCB-verontreiniging zich rondom de oude bebouwing bevindt, wordt geadviseerd om ter plaatse van boringen B17 en B18 de aangetroffen PCB-verontreiniging in te kaderen om de aard en omvang nader vast te leggen. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.”

5.3.3 Geurhinder

De beoogde ontwikkeling is gericht op het opheffen van de intensieve veehouderij

ter plaatse. Dit zal een positieve uitwerking hebben op de geursituatie in de omgeving.

Eén van de belangrijkste oorzaken van geuroverlast in de provincie Noord-Brabant is het grote aantal intensieve veehouderijen. Zo zijn er in Noord-Brabant ruim 5 miljoen varkens en ruim 26 miljoen kippen, in Boxmeer 98 duizend varkens en ruim 1,1 miljoen kippen. (internet Centraal Bureau voor de Statistiek, 2007).

De per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor heel Nederland en houdt, gelijk aan de industriële geurregeling, rekening met meteorologische omstandigheden en meer feitelijke parameters.

De Wgv maakt onderscheid in gebieden waar geurbeleving anders wordt ervaren en de mate

van geurhinder. Daarnaast maakt de Wgv onderscheid in dieren met vaste afstanden ongeacht het aantal dieren en dieren die om te rekenen zijn naar odour units, voorheen mestvarkeneenheden.

In het laatste geval wordt met behulp van een verspreidingmodel en het berekende aantal odour units een geurbelasting op een object bepaald. Ook biedt de Wgv de mogelijkheid om, binnen de in de Wgv bepaalde marges, lokaal maatwerk te leveren door afwijkende normen of afstanden voor bepaalde gebieden te stellen. Dit kan een gemeente of regio in de vorm van een verordening doen. De gemeente Boxmeer heeft, na het uitvoeren van een quickscan waarbij de geurknelpunten in beeld zijn gebracht, besloten hiervan gebruik te maken en een gebiedsvisie op te stellen.

De gemeente Boxmeer heeft een geurvisie opgesteld. Daarin wordt de bestaande situatie in de gemeente weergegeven (zie afbeelding 37). Hieruit blijkt, dat de bestaande intensieve veehouderij in het plangebied de enige bron van geurhinder in de omgeving is.

Cumulatieve geurhindersituatie



Afbeelding 37 Geurhinder – bestaande situatie

Als door het planvoornemen de bestaande intensieve veehouderij wordt opgeheven, verdwijnt deze bron van geurhinder. Daardoor wordt de geursituatie in de omgeving sterk verbeterd.

In de geurvisie wordt de normstelling voor deze omgeving (verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden natuur) vastgesteld op 14 Ou/m³. Op voorhand kan gesteld worden dat deze omgeving daaraan voldoet als de intensieve veehouderij ter plaatse is opgehouden.

5.3.4 Overige milieuzonering (cat.indeling bedrijven)

Er zijn geen niet-agrarische bedrijven in de omgeving aanwezig die van invloed zijn op de planvorming.

5.3.5 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling zal niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) de meest kritische vervuilingen.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 1% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Woningbouwlocaties vallen onder deze 1% norm indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 500 nieuwe woningen worden ontsloten of maximaal 1000 nieuwe woningen via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het onderhavige bestemmingsplan "Laag Werveld 6" voorziet in de ontwikkeling van een woonzorgboerderij met 24 eenheden en een BiO-woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Daarom is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.3.6 Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoofdtransportassen voor gevaarlijke stoffen, bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen of hogedrukgasleidingen of ondergrondse transportleidingen van brandbare stoffen aanwezig.

5.4 Archeologie

In 2010 is door het bureau Econsultancy een archeologisch onderzoek ingesteld over het plangebied⁶. In dat onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

“Econsultancy heeft in opdracht van Zorgcentra Pantein op 18 en 21 november 2010 een archeologisch bureauonderzoek en op 25 november 2010 een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de nieuwbouwplannen voor de twee deelgebieden aan de Laag Werveld 6 te Beugen in de gemeente Boxmeer. Het archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht om te bepalen of er een gerede kans is dat archeologische resten, die door eventuele ontwikkelingen kunnen worden aangetast, wel of niet aanwezig (kunnen) zijn in de ondergrond. Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg dient het plangebied eerst te worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied op te stellen. Het veldonderzoek is er op gericht om het opgestelde verwachtingsmodel aan te vullen en te toetsen door middel van waarnemingen in het veld. Hiermee kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of plaanpassing noodzakelijk is.

Volgens het opgestelde gespecificeerde archeologisch verwachtingsmodel wordt de kans op het aantreffen van archeologische waarden binnen het plangebied hoog geacht en worden deze waarden verwacht in en direct onder de bouwvoor. Tijdens het verkennend booronderzoek is binnen het gehele plangebied een intact profiel bestaande uit oude overafzettingen van de Maas aangetroffen. Hierdoor behoudt het gehele plangebied zijn hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden, daterend vanaf het Laat-Paleolithicum

Selectieadvies

Op grond van de aanwezigheid van een intact profiel en daardoor behoud van de hoge trefkans van archeologische waarden, adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven. Het opvolgen van bovenstaande aanbeveling is tevens afhankelijk van de beoordeling van de conceptrapportage en conclusie van het onderzoek door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Boxmeer.”

De gemeente Boxmeer heeft een eigen archeologisch beleid. Het gehele perceel is gelegen in ‘Archeologisch onderzoeksgebied A’ aldus het gemeentelijk archeologiebeleid. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, is overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid, in het onderhavige bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – archeologie” opgenomen. Met de daarin opgenomen regels worden de eventuele archeologische waarden beschermd.

5.5 Flora en fauna

Het ecologisch adviesbureau Econsultancy heeft in opdracht van Zorgcentra Pantein een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Laag Werveld 6 te Beugen in de

⁶ Econsultancy: Archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek Laag Werveld 6 te Beugen, gemeente Boxmeer, 2010.

gemeente Boxmeer. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de onderhavige bestemmingsplanherziening. De volgende conclusies werden getrokken:

“Voorgenomen ingreep:

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie van de intensieve veehouderij een zorgcomplex met 24 zorgappartementen te realiseren. Tevens(zijn) er nabij het zorgcomplex (...) aan de noordzijde van het plangebied een BiO-woning (voorzien). Circa de helft van het aanwezige akkerland zal worden omgevormd tot landgoed met natuur. Ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw zal de aanwezige bedrijfsbebouwing worden gesloopt uitgezonderd het woonhuis en werktuigenstalling. In Bijlage 5 is een ontwerptekening van de nieuwbouwplannen weergegeven.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels zoals merel, roodborst en winterkoning. De aan het woonhuis grenzende schuur biedt broedgelegenheid aan circa 4 paar huismussen. Op de zolder van de schuur zijn uitwerpselen van gewone grootoorvleermuis aangetroffen wat duidt op de aanwezigheid van een kraam-, paar- en/of zomerverblijfplaats van deze soort. De onderzoekslocatie betreft geschikt habitat voor algemene soorten amfibieën als gewone pad en bruine kikker en grondgebonden zoogdieren als mol, ondergrondse woelmuis, haas en egel. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

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

Onderhavige rapportage kan voor huismus worden beschouwd als activiteitenplan. Indien alle voorgestelde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd zal er geen sprake zijn van overtreding van de Flora- en faunawet. In dit uitzonderlijke geval geldt dit tevens voor gewone grootoorvleermuis. Van belang is echter wel dat de resultaten en de te nemen maatregelen na afronding van het aanvullend onderzoek (periode 15 mei-15 juli 2011) in onderhavige rapportage worden geïntegreerd. Indien de beplanting en bebouwing buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot niet jaarrond beschermde nesten van broedvogels. Een controle op de aanwezigheid van een broedgeval van een akkervogelsoort is voldoende.

Algemene zorgplicht:

Voor de mogelijk aanwezige algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming:

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek:

In overleg met de gemeente Boxmeer (contactpersoon dhr. Setz) dienen in de periode 15 mei-15 juli 2011 drie aanvullende veldbezoeken te worden afgelegd om gegevens te verkrijgen over ter plaatse aanwezige vleermuizen en de functie van de te slopen bebouwing.

Tijdens de veldbezoeken dient gebruik te worden gemaakt van geluidsdetectie en visuele inspectie. Op deze wijze kunnen de te treffen mitigerende maatregelen voldoende worden onderbouwd en bijgesteld.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c:

Indien wordt voldaan aan het uitvoeren van de voorgestelde mitigerende maatregelen in onderhavige rapportage en het aanvullend vleermuizenonderzoek in de periode 15 mei-15 juli 2011 is een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen niet aan de orde. Tabel 1 geeft een samenvatting van de te verwachten verstoring en de te nemen vervolgstappen.

Vrijblijvend advies

Steenuil is op de onderzoekslocatie zelf niet als broedvogel aangetroffen. In de omgeving zijn echter wel waarnemingen van deze soort gedaan. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van 1 à 2 steenuilnestkasten, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van deze soort. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid voor deze soort zal deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soort in de omgeving kunnen hebben.

Tabel 2. Overzicht te verwachten verstoring en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Ingrep verstoring	Nader onderzoek	Ontheffings- aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden mag alleen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd
	jaarond beschermd	ja	nee	nee ¹	¹ indien alle in onderhavige rapportage voorgestelde maatregelen voor huisduif worden uitgevoerd
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja ²	nee ³	² in overleg met de gemeente Boxtmeer dienen 3 aanvullende bezoeken te worden uitgevoerd in de periode 15 mei-15 juli 2011, ³ indien alle in onderhavige rapportage voorgestelde maatregelen voor gewone grootvleermuis worden uitgevoerd
	loeragegebied	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht voor algemene soorten
Amfibieën		mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht voor algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag."

5.6 Water

De beoogde ontwikkeling levert geen overwegende problemen op ten aanzien van de watersituatie ter plaatse en in de omgeving.

5.6.1 Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat Waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

< Ten aanzien van beleid op het gebied van het waterbeheer wordt verwezen naar hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.6 en 4.2.

5.6.2 Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen ten noordwesten van de kern Beugen, ten westen van het natuurgebied De Vilt.

5.6.3 Bodemopbouw

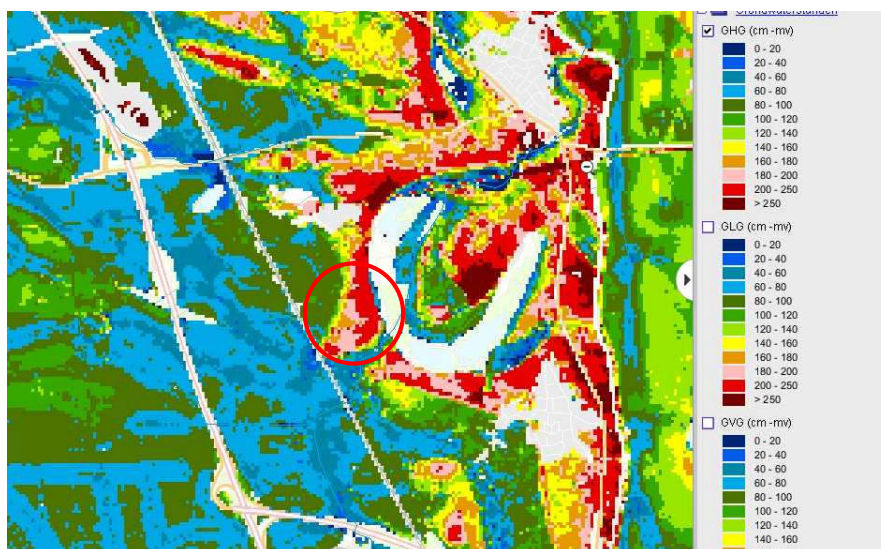
De bodem van het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van Nederland, kaartblad 46 Oost/West, 1966 (schaal 1:50.000) uit ooivaaggronden die voornamelijk zijn opgebouwd uit lichte zavel. In geologische zin behoren de afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, tot de Formatie van Beegden.

Tectonisch gezien ligt de onderzoekslocatie in de Slenk van Venlo. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Gravebreuk en aan de noordoostzijde door de Grensbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 40 m en wordt gevormd door de grove en grindrijke Formatie van Veghel, Venlo, Eindhoven en Tegelen. Op deze fluviatiele formatie liggen de rivierafzettingen van de Formatie van Beegden, met een dikte van ± 4 m. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de Kiezeloöliet Formatie. Het bovenste deel van deze complexe eenheid bestaat uit klei met bruinkoolinschakelingen.

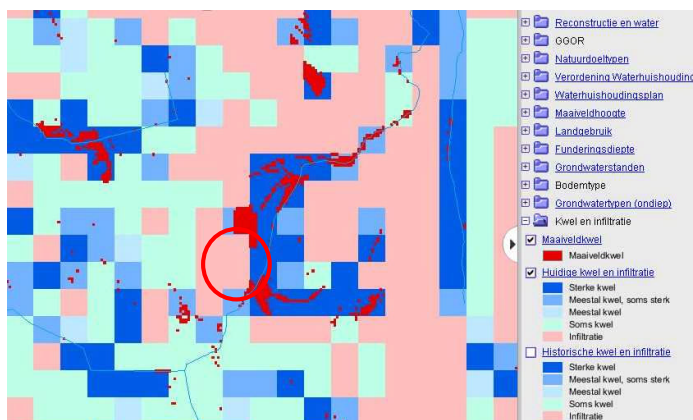
5.6.4 Grondwater

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ± 11 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 2 m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de grondwaterkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 51 Oost en 52 West, 1972 (schaal 1:50.000), in oostelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.



Afbeelding 38 Grondwaterstanden: GHG (bron: prov. Wateratlas)

Uit afbeelding 38 blijkt, dat de grondwaterstand in het gehele plangebied zodanig is, dat er geen beperkingen ten aanzien van de bouw mogelijkheden (kruipruimten, kelders) gelden. Uit afbeelding 39 blijkt, dat het plangebied wordt aangemerkt als een infiltratiegebied. Relatief schoon hemelwater kan daardoor op eenvoudige wijze wegzijgen naar het grondwater. Dat betekent dat de dakvlakken kunnen worden aangesloten op voorzieningen als wadi's of zaksloten.



Afbeelding 39 Kweltypen (bron: prov. Wateratlas)

5.6.5 Bestaand oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het plangebied loopt de Oeffeltse Raam. Ten oosten van het plangebied liggen open wateroppervlakten van het natuurgebied De Vilt.

5.6.6 Riolering

De geplande woonzorgvoorzieningen en de BiO-woning worden aangesloten op het bestaande drukrioleringssysteem dat in de Haart aanwezig is. Een en ander vindt plaats overeenkomstig de eisen van de leidingbeheerder.

5.6.7 Geplande veranderingen

In het plangebied vinden de navolgende veranderingen op hydrologisch gebied plaats:

- De bestaande varkensschuren (1686 m²) worden afgebroken en de bestaande erfverharding wordt grotendeels opgeruimd.
- In plaats daarvan worden woonzorgeenheden gebouwd (1590 m²) - de bijbehorende erfverharding zal kleiner zijn dan of hooguit gelijk zijn aan de bestaande erfverharding.
- Volgens de rekenwijze van het waterschap (Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) is de voor de geplande veranderingen benodigde bergingsbehoefte:
Berging voor infiltratie: 8 m³
Berging bij extreme neerslag T=10: 18 m³
Berging bij extreme neerslag t=100: 25 m³.
- Het relatief schone hemelwater zal worden afgevoerd via een zaksloot op het eigen terrein; gezien de conditie van de ondergrond wordt verwacht dat dit water snel zal infiltreren; alleen bij uitzonderlijk veel regenval zal uitgewaterd worden op het oppervlaktewater; daarvoor zal een vergunning bij het waterschap worden aangevraagd. Volgens de HNO-berekening is het benodigde ruimtebeslag van de infiltratievoorziening voor extreme neerslagsituaties 38 m². Het ontworpen systeem is veel groter (binnen het plangebied 337 m²). Het voldoet daardoor aan de daaraan te stellen eisen.
- Een BiO-woning wordt gebouwd aan de Haart. Hier zal het verharde oppervlak toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de woning wordt uitgegaan van een bebouwd oppervlak van maximaal 250 m². Aan bijgebouwen en erfverharding wordt uitgegaan van maximaal 200 m². In totaal 450 m² verhard oppervlak. De oppervlakte hiervan is meegenomen in de hiervoor genoemde berekening.

5.6.8 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets. Dit overleg heeft schriftelijk plaatsgevonden. Op 7 februari 2011 heeft het waterschap naar aanleiding van het concept-ontwerpbestemmingsplan medegedeeld:

“In de toelichting van het bestemmingsplan geeft u in de paragraaf “Capaciteit berging en/of infiltratie” aan dat het waterschap voor een T=10 bui een neerslaghoeveelheid van 27,3 mm aanhoudt. Dit is niet correct. Sinds enkele jaren hanteren wij nieuw beleid waarbij minimaal een neerslagsituatie voor T=10+10% (10% vanwege de toekomstige klimaatverandering) moet worden geborgen/geïnfiltreerd, waarbij een hoeveelheid van T=100+10% geen overlast mag veroorzaken. De hoeveelheid te bergen hemelwater berekenen we met de HNO-tool, te downloaden via <http://www.aanmaas.nl>. Wij verzoeken u voor het berekenen van de hoeveelheid te

bergen hemelwater gebruik te maken van deze HNO-tool en de berekening en resultaten toe te voegen aan de toelichting.”

De incorrecte passage is naar aanleiding van dit advies geschrapt. De bedoelde berekening is uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in het voorafgaande.

5.7 Economische aspecten

5.7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door Pantein en de betreffende agrariër. Er zijn geen openbare werken gepland. De aanlegkosten van de groenvoorzieningen worden gedekt door de verkoop van een bouwkaavel voor een BiOwoning en de bouwgrond voor de woonzorgboerderij. Er zijn geen omstandigheden bekend die de aanlegkosten bovennormaal zouden doen zijn, zodat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.

Er wordt ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente, de initiatiefnemer en Pantein, de zorginstelling.

5.7.2 Eigendom

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de aanvrager. Er behoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden, zodat het plan ook in dit opzicht haalbaar moet worden geacht. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde realisering van het landgoed bekend.

5.7.3 Planschade

Met de ontwikkelaar zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

5.7.4 Compensatie BiO-woning

Burgemeester en wethouders van Boxmeer hebben bij besluit van 23 november 2010 aangegeven mee te willen werken aan de onderhavige ontwikkeling. Daarbij hebben zij als voorwaarde gesteld: *“Voor elke BiO-woning die mogelijk wordt gemaakt, zal een kwaliteitsverbetering moeten plaatsvinden van omgerekend € 150.000,--.* Dit betekent in dit geval dat er € 150.000,-- geïnvesteerd moet worden aan ruimtelijke kwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangegeven te worden hoe deze kwaliteitswinst wordt behaald.” De beoogde kwaliteitswinst bestaat uit de volgende elementen:

- a. Eenmalige milieuwinst door opheffing van de intensieve veehouderij. De betreffende veehouderij heeft volgens de geldende milieuvergunning (die dus ingetrokken wordt) een omvang van 492 biggen en 1078 vleesvarkens.
- b. Een permanente kwaliteitswinst als gevolg van de afbraak van agrarische bedrijfsbebouwing en vervanging daarvan door woonzorgwoningen. Deze visuele kwaliteitswinst is moeilijker te kwantificeren. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de varkensstallen bedraagt volgens het taxatierapport € 283.060,86 exclusief 19% btw. Daarvan wordt 40% gerekend. Verder worden de sloopkosten van de varkensstallen meegerekend.

Gecorrigeerde vervangingswaarde varkensstallen volgens	
Taxatierapport inclusief 19% btw € 283.060,86 x 1,19 x 40%	€ 134.736,96
Sloopkosten varkensstallen 1.686 m ² x € 25,00	€ 42.150,00
Totaal	€ 176.886,96

Volgens de voorwaarden van burgemeester en wethouders dient de kwaliteitsverbetering € 150.000,00 te bedragen. De bovengenoemde maatregelen komen tezamen uit op een bedrag van € 176.886,96, ruim voldoende om als compensatie voor een woning te dienen. Het taxatierapport is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

5.7.5 Compensatie woonzorgboerderij

In artikel 11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte – fase 2 staat onder 2 vermeld dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De beoogde kwaliteitsverbetering bestaat uit de volgende elementen:

1. Permanente kwaliteitswinst door de aanleg van natuur tussen de woonzorgvoorzieningen en de BiO-woning. De natuur zal bestaan uit bloemrijk grasland en een hoogstamboomgaard. Ter plaatse wordt de waarde van de grond permanent verlaagd van agrarische waarde naar natuurwaarde. Bovendien zijn er de kosten van voorbereiding en aanleg. De oppervlakte van deze voorziening bedraagt 1.35.83 ha.
2. Permanente kwaliteitswinst door aanleg van recreatieve voorzieningen. Deze bestaan voornamelijk uit (halfverharde of onverharde) voetpaden. Er zal ongeveer 65 m voetpad worden aangelegd van De Haart naar Laag Werveld. De waarde van de grond zal permanent worden verlaagd van agrarische waarde naar natuurwaarde.

Afwaardering agrarische landbouwgrond, (agrarische waarde € 5,-/m ² , natuurwaarde € 0,50/m ²)	
14.776 m ² x € 4,50	€ 66.492,00
Aanlegkosten bloemrijk grasland en hoogstamboomgaard	
13.584 m ² x € 0,20	€ 2.717,00
Aanlegkosten voetpad, 62 meter lang x € 50,-/ m1	€ 3.100,00
TOTAAL	€ 72.309,00

Daarnaast wordt de BiO-woning ruim voldoende gecompenseerd, zijnde € 26.886,96 meer dan de benodigde € 150.000,00.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 opzet

Het juridisch plan is opgezet overeenkomstig de huidige regelingen met betrekking tot digitalisering en standaardisering.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008" (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de verbeelding;
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De verbeelding geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 regels

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten en berekenen (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving

- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Het geldende bouwblok is geheel in deze planherziening opgenomen, om te voorkomen dat er nog snippers met oud bouwrecht overblijven. Het westelijk deel van het voormalige bouwblok wordt niet bebouwd en behoudt zijn agrarische functie. Daarom komt hier de agrarische bestemming op te liggen. Hier mogen geen gebouwen worden opgericht. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden aanwezig. Vandaar dat deze gronden een agrarische bestemming met waarden hebben gekregen. In het vigerende bestemmingsplan staan als specifieke waarden voor dit gebied genoemd: hydrologische waarden (als randzone van het natuurgebied De Vilt) en aardkundige waarden (zie provinciaal beleid). Verder wordt dit gebied aangeduid als dassengebied, dat wil zeggen dat bij de ontwikkeling van het gebied rekening moet worden gehouden met aanwezige en potentiële waarden als leefgebied van dassen. Het omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, is aangepast aan dat van de omliggende bestemming uit het bestemmingsplan "Buitengebied".

Maatschappelijk - woonzorgboerderij (artikel 4)

Het gedeelte dat in de toekomst een woonzorgfunctie krijgt (en waar het agrarisch bouwblok dus verdwijnt) is bestemd voor Maatschappelijk – woonzorgboerderij [M(zbo)].

Natuur (artikel 5)

Het gedeelte dat in de toekomst als natuur zal worden aangelegd, is bestemd voor Natuur. Binnen deze bestemming mogen natuurgebieden worden aangelegd. In verband met de landschappelijke situatie (in de gebiedsvisie wordt aangegeven dat landschappelijke openheid gewenst is) zal geen gesloten bos worden aangelegd, maar wel bloemrijke graslanden en hoogstamboomgaarden. Secundair mag het gebied worden gebruikt voor extensief recreatief gebruik (wandelen).

Wonen (artikel 6)

Binnen deze bestemming zijn de nieuwe woningen vervat. Tevens zijn beroepen-aan-huis toegestaan. De plankaart bevat bouwvlakken ten behoeve van het hoofdgebouw. Daarbuiten zijn bijgebouwen toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde - archeologie (Artikel 7)

In het archeologisch vooronderzoek is aangetoond, dat het gebied dat bebouwd gaat worden een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Voordat tot de bouw overgegaan wordt, dient door middel van nader onderzoek de actuele archeologische waarde bepaald te worden en dient duidelijkheid gevormd te worden over de wijze waarop bestaande archeologische waarden worden beschermd. De dubbelbestemming Waarde - archeologie bevat daartoe de regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 11)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

➤ Verwezen wordt naar de regels behorende tot het bestemmingsplan "Laag Werveld 6".

6.3 Plangrens

De plangrens is zodanig gekozen, dat het gehele gebied, dat betrokken is bij de realisering van het plan daarin is opgenomen. De plangrens volgt globaal de perceelsgrenzen van het huidige agrarisch huisperceel.

6.4 De verbeelding

6.4.1 algemeen

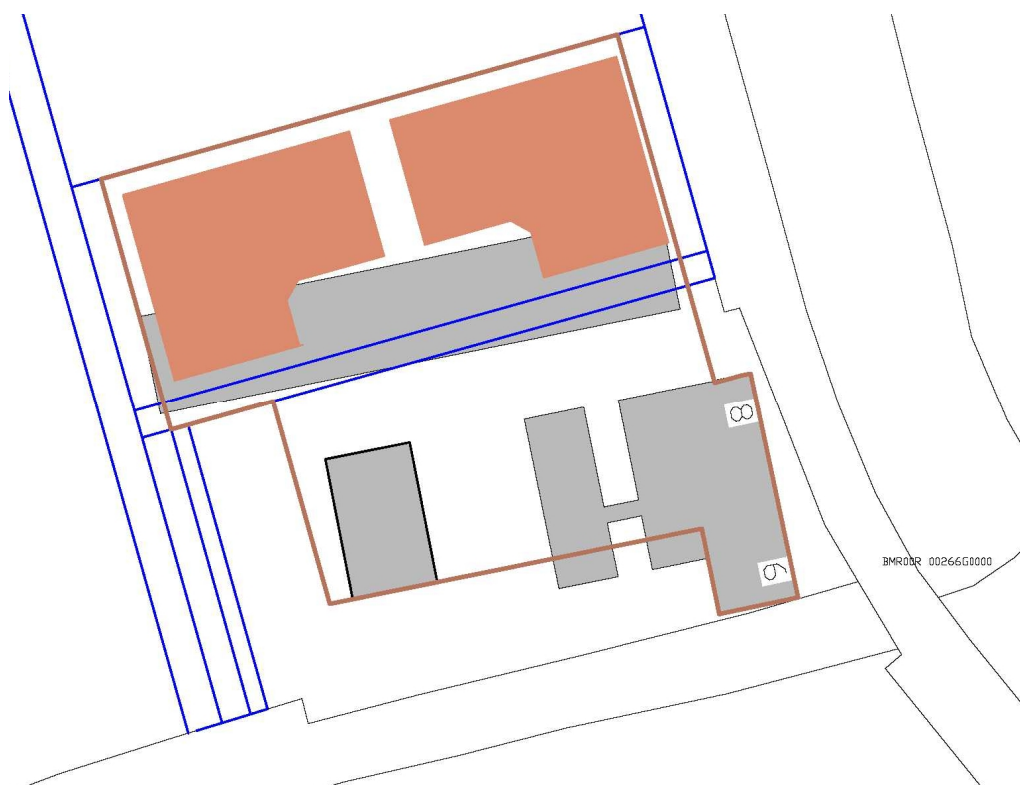
De verbeelding is vervaardigd volgens de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen en IMRO 2008. Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden
- overige aanduidingen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

➤ Verwezen wordt naar de verbeelding (voorheen plankaart genoemd) behorende tot het bestemmingsplan "Laag Werveld 6".

6.4.2 Motivering begrenzing bouwblok

Het bouwblok van de woonzorgvoorziening is zodanig gelegd dat alle toekomstige bebouwing en zoveel mogelijk andere voorzieningen daarbinnen vallen. Aan de kant van de beide straten is deze zodanig begrensd dat er geen ongewenste bebouwing kan worden opgericht.



Afbeelding 40 – het bouwblok van de woonzorgboerderij - De bestaande bebouwing is grijs de nieuwe bebouwing is bruin gekleurd. De hoofdlijnen van de terreinindeling zijn met blauwe lijnen aangegeven. Het in het bestemmingsplan aangegeven bouwblok is met een bruine lijn aangegeven.

Het bouwblok van de woonzorgvoorziening dient in beginsel alle bebouwing, verharding en andere terreinen die tot de woonzorgvoorziening behoren, te omvatten. Dit is het uitgangspunt geweest voor het begrenzen van dat bouwblok in dit bestemmingsplan. Daar is echter op een praktische wijze mee omgegaan. Zo is aan de achterzijde de begrenzing ruim om de nieuwe woonzorgvoorzieningen heen gelegd. Daardoor vallen ook de omringende groenvoorzieningen en verhardingen binnen het bouwblok. Aan de westzijde is de grens ter hoogte van de handhaven schuur iets naar binnen gelegd. Daardoor valt het voorterrein buiten het bouwblok, maar binnen de bestemming. Dat betekent dat er niet gebouwd kan worden. Aan de zuidzijde is de lijn zodanig getrokken, dat de te handhaven schuur binnen het bouwblok valt, maar de af te breken varkensschuren deels buiten het bouwblok. Het is niet de bedoeling ter plaatse bebouwing op te richten, behalve wellicht een kippenren of iets dergelijks. Aan de zijde van de straten is het bouwblok zodanig begrensd, dat er geen nieuwe bebouwing vóór de rooilijnen van de huidige bebouwing kan worden opgericht. Van de bestaande boerderij worden enkele aanbouwen afgebroken, de rest wordt gehandhaafd. De grens van het bouwblok volgt nauwkeurig de te handhaven bebouwing.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is er overleg geweest met het waterschap. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het voorafgaande. Er is geen overleg geweest met de provincie omdat het initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders en de verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant;

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2011. Verwezen wordt naar het betreffende raadsbesluit.

Bijlagen bij deze toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Archeologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Milieukundig bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Quickscan flora en fauna</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Taxatierapport</i>