



Bestemmingsplan Weverstraat 9 Beugen

Toelichting

GEMEENTE BOXMEER

BESTEMMINGSPLAN “WEVERSTRAAT 9”

TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Bestaande topografische en functionele situatie	8
2.2	Ondergrond	8
2.2.1	Geologie, geomorfologie en bodem	8
2.2.2	Bijzondere aardkundige objecten en structuren	8
2.3	Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis	8
2.3.1	Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische Ontwikkeling	8
2.3.2	Monumenten en historische bebouwing	9
2.4	Landschappelijke situatie	9
2.4.1	Landschappelijke en ecologische waarde	9
3.	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	de BiO-woning	10
4.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	14
4.1	Provinciaal beleid	14
4.1.1	Structuurvisie Noord-Brabant en Verordening ruimte	14
4.1.2	Verordening ruimte – fase 2	15
4.1.3	Cultuurhistorische Waardenkaart	16
4.1.4	Aardkundige Waardenkaart	18
4.1.5	Provinciaal Waterhuishoudingsplan en Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005	18
4.2	Beleid waterschap	18
4.3	Regionaal beleid	19
4.3.1	Streekplanuitwerking	19
4.3.2	Reconstructieplan	20
4.4	Gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Strategische visie	20
4.4.2	Welstandsnota	20
4.4.3	Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied	21
4.4.4	Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	21
4.4.5	Vigerend bestemmingsplan	22

5.	UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1	Technische infrastructuur	23
5.2	Verkeer en mobiliteit	23
	5.2.1 Wegenstructuur	23
	5.2.2 Parkeren	23
5.3	Milieu en zonering	23
	5.3.1 Geluidhinder	23
	5.3.2 Bodem	24
	5.3.3 Geurhinder	24
	5.3.4 Overige milieuzonering (cat.indeling bedrijven)	25
	5.3.5 Luchtkwaliteit	26
	5.3.6 Veiligheid	27
5.4	Archeologie	27
5.5	Flora en fauna	27
5.6	Water	28
	5.6.1 Regelgeving en bevoegdheid	28
	5.6.2 Gebiedsbeschrijving	28
	5.6.3 Bodemopbouw	28
	5.6.4 Grondwater	28
	5.6.5 Bestaand oppervlaktewater	29
	5.6.6 Riolering	30
	5.6.7 Geplande veranderingen	30
	5.6.8 Watertoets	30
5.7	Economische aspecten	30
	5.7.1 Financieel-economische haalbaarheid	30
	5.7.2 Eigendom	30
	5.7.3 Planschade	30
	5.7.4 Compensatie	31
6.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	32
6.1	opzet	32
6.2	regels	32
6.3	Plangrens	34
6.4	De verbeelding	34
	6.4.1 algemeen	34
7.	PROCEDURE	35
7.1	Inspraak en overleg	35
7.2	Zienswijzen	35

Bijlagen bij de toelichting:

- *Rapport flora en fauna*
- *Taxatierapport*

GEMEENTE BOXMEER

BESTEMMINGSPLAN “WEVERSTRAAT 9”

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

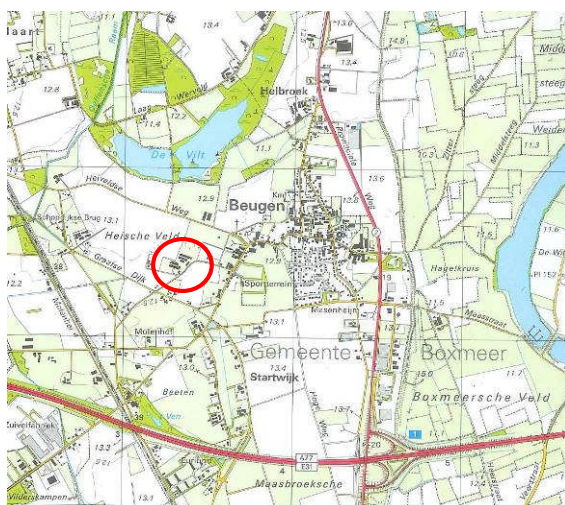
Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om een BiO-woning te bouwen aan de Weverstraat te Beugen. Een en ander is gepland overeenkomstig de betreffende regelingen van de provincie Noord-Brabant. Er bestaan concrete plannen om deze BiO-woning te bouwen achter de bestaande woning aan de Weverstraat 9. Over de locatie bestaat overeenstemming tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarom wordt een en ander in dit bestemmingsplan geregeld.

Doel van dit bestemmingsplan “Weverstraat 9” is het bieden van een juridisch kader voor de realisering van een BiO-woning te Beugen in de gemeente Boxmeer. Tevens wordt het bestaande agrarische bouwblok opgeheven en wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning aangewezen als burgerwoning.

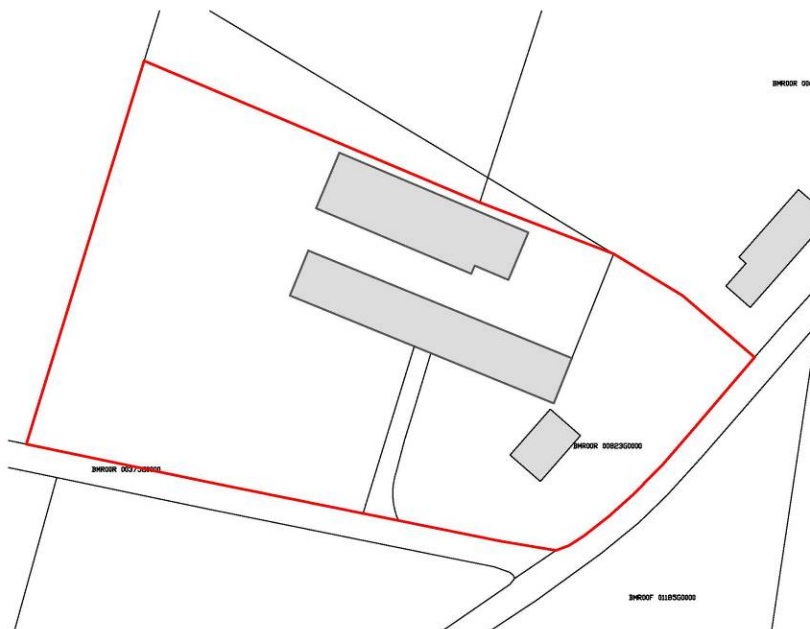
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Boxmeer ten westen 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 zijn weergegeven op afbeelding 2. De plangrens volgt de perceelsgrenzen, die het gehele gebied van het bestaande bouwblok omvatten. Het IDN van dit bestemmingsplan is: NL.IMRO.0756.BP11BgnWeverstraat-VG01.



Afbeelding 1 Situering plangebied

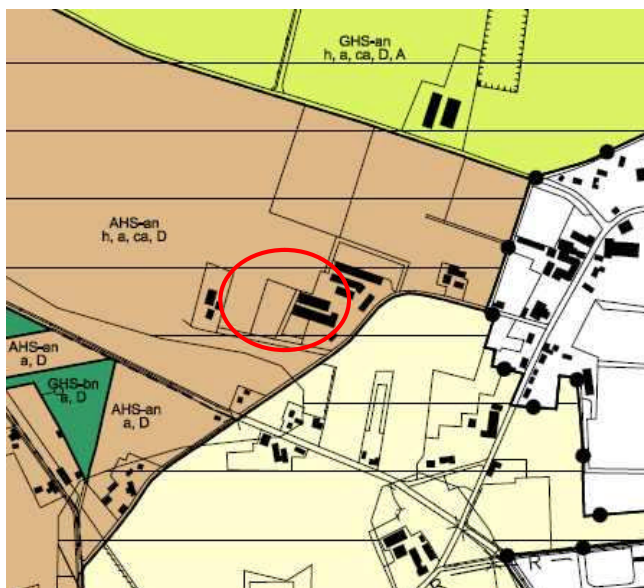


Afbeelding 2 Begrenzing plangebied – de grens volgt de perceelsgrenzen van het bouwperceel – het vigerend agrarisch bouwblok is begrensd door dezelfde grenzen. Door de onderhavige bestemmingsplanherziening wordt dus het gehele vigerende bouwblok opgeheven.

1.3 Geldend bestemmingsplan

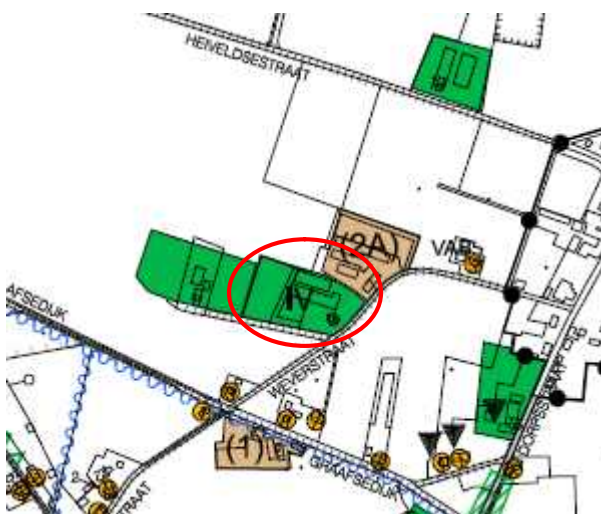
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van de gemeente Boxmeer. Daarin is het bouwblok aangegeven met de bestemming “Agrarische Hoofdstructuur”. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden. Op de plankaart met detailbestemmingen is het bestaande bouwblok aangegeven als Agrarisch bouwblok.

Het aangrenzende agrarisch gebied is aangegeven met de volgende waarden: h (hydrologisch), a (aardkundig waardevol), ca (cultuurhistorisch waardevol – akker) en D (natuurwaarden voor soortgroep dassen).



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

Het planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van een BiO-woning. In beginsel past het planvoornemen dan ook niet in het vastgestelde bestemmingsplan. De onderhavige bestemmingsplanherziening heeft tot doel de beoogde functieverandering mogelijk te maken.



Afbeelding 4 – vigerend bestemmingsplan blad 2, detailbestemmingen – de bestaande boerderij heeft de detailbestemming agrarisch bouwblok. De aanduiding IV” betekent: “Intensieve Veehouderij”. De voormalige boerderij ten noorden van het huidige bouwblok is aangegeven als paardenhouderij.

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.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bestaande topografische en functionele situatie



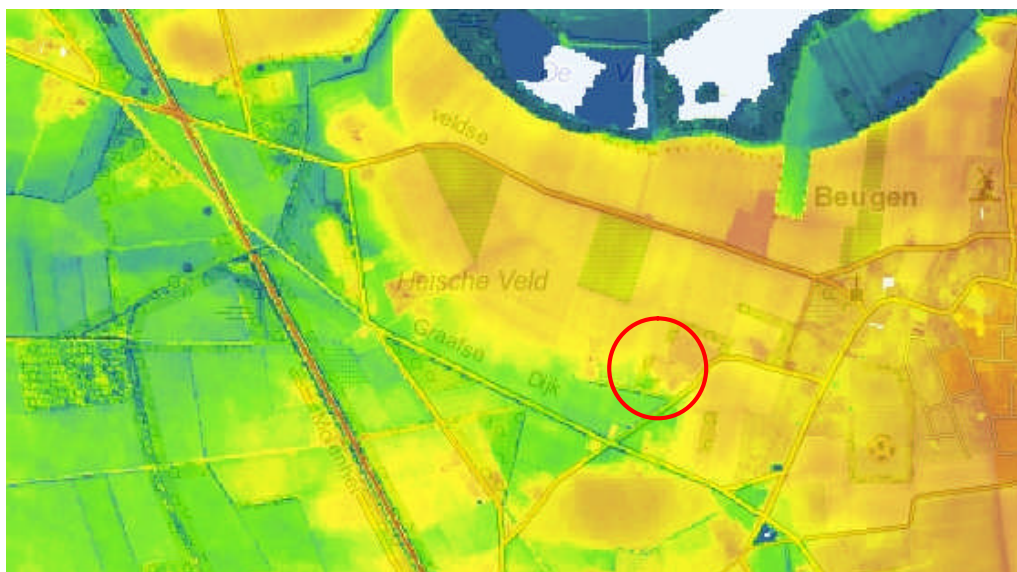
Afbeelding 5 De bestaande situatie. Duidelijk is het bestaande agrarisch bedrijf Weverstraat 9 te zien met onderin rechts de bestaande bedrijfswoning en ten noorden daarvan twee parallel geplaatste varkensstallen. Aan de westzijde wordt de agrarische bebouwing begrensd door een bestaande houtwal. Het aangrenzende bedrijf (gedeeltelijk met rode pannen gedekt) is een paardenhouderij.

Het agrarisch bedrijfscomplex bestaat uit een agrarische bedrijfswoning en twee agrarische bedrijfsgebouwen. Het geheel is aan de westzijde landschappelijk ingepast met opgaande beplanting.

2.2 Ondergrond

2.2.1 Geologie, geomorfologie en bodem

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 verwilde rivier uit een late fase van de laatste ijstijd. (...) Geulpatronen van de latere overgangsfase van verwilde 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 6 - Detail uit het Actuele Hoogtebestand Nederland van het plangebied en omgeving (de oranje en gele gebieden liggen relatief hoog, de groene en blauwe gebieden relatief laag; bron: www.ahn.nl).

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. Het plangebied behoort niet tot dit beschermde gebied.

2.3 Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis

2.3.1 Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling

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 7 Het plangebied omstreeks 1830 – in die tijd was er noch ter plaatse van het plangebied, noch ter plaatse van het naastgelegen bedrijf bebouwing aanwezig.

Omstreeks 1830 was de wegenstructuur in de omgeving van het plangebied niet zoveel verschillend van nu. De Weverstraat liep destijds al op de huidige plaats. Zelfs het insteekweggetje ten zuiden van het plangebied is al zichtbaar, leidend naar de naastgelegen agrarische boerderij ten westen van het plangebied. Op de plaats van die boerderij was trouwens omstreeks 1830 ook al een boerderij aanwezig, in tegenstelling tot de onderhavige locatie.

2.3.2 Monumenten en historische bebouwing

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 geheel van recente datum.

2.4 Landschappelijke situatie

2.4.1 Landschappelijke en ecologische waarde

Ten noorden van het plangebied ligt het natuurgebied De Vilt. De huidige ecologische en landschappelijke waarde van het plangebied is beperkt: het betreft een intensief gebruikt boerenerf. Er is een landschappelijke aankleding aanwezig, bestaande uit een houtwal. Deze zal bij de uitvoering van het plan worden gehandhaafd.

3. PLANBESCHRIJVING

Verwezen wordt naar afbeelding 8, waarop de voorgestelde gebiedsindeling van het plan is aangegeven.



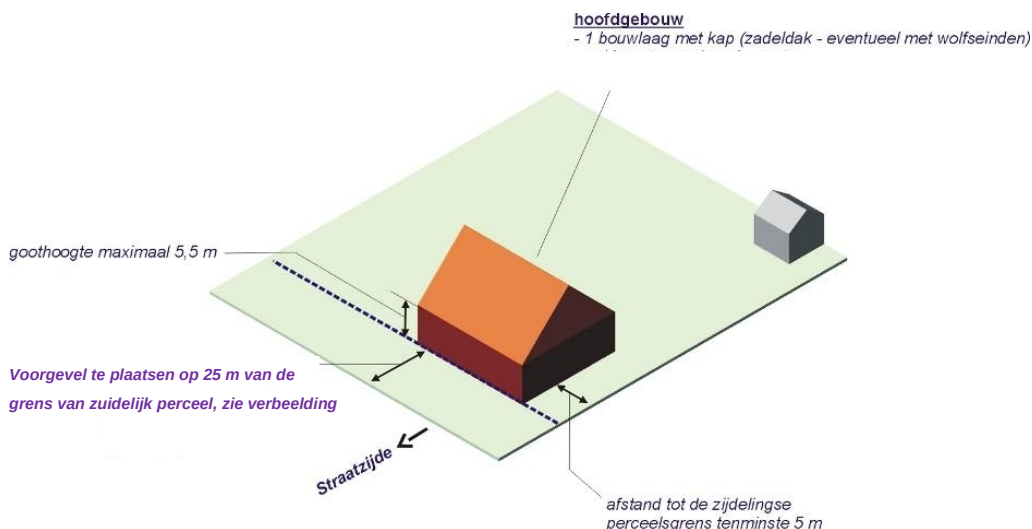
Afbeelding 8 - de ontworpen ruimtelijke situatie. De bestaande agrarische schuren worden afgebroken. De bestaand agrarische bedrijfswoning wordt burgerwoning. Ten westen daarvan wordt de nieuwe BiO-woning gerealiseerd;

3.1 de BiO-woning

Centraal in het plangebied is een nieuwe BiO-woning geprojecteerd. Deze woning wordt onderdeel van het buurtschapje aan de Weverstraat en is gelegen aan de insteekweg vanaf de Weverstraat in westelijke richting. De kavel ligt naast het perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning die burgerwoning wordt. Qua afmetingen en bouw mogelijkheden past de nieuwe bouw kavel goed bij de bestaande verkaveling van de omgeving. Vanwege de landschappelijke situatie is een 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. Verder zijn de volgende beeldkwaliteitsaspecten leidend. Deze worden als onderdeel van deze toelichting vastgesteld, functioneren als deel van de welstandsnota voor de nieuwe kavel en dienen als leidend voor de welstandsbeoordeling te worden gehanteerd door de welstandscommissie.

Hoofdgebouwen

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



Afbeelding 9 Ruimtelijke inpassing hoofdgebouw – de ligging van de rooilijn dient afgestemd te worden op die van de belendende bebouwing en minimaal 25 m uit de voorste perceelsgrens te liggen.

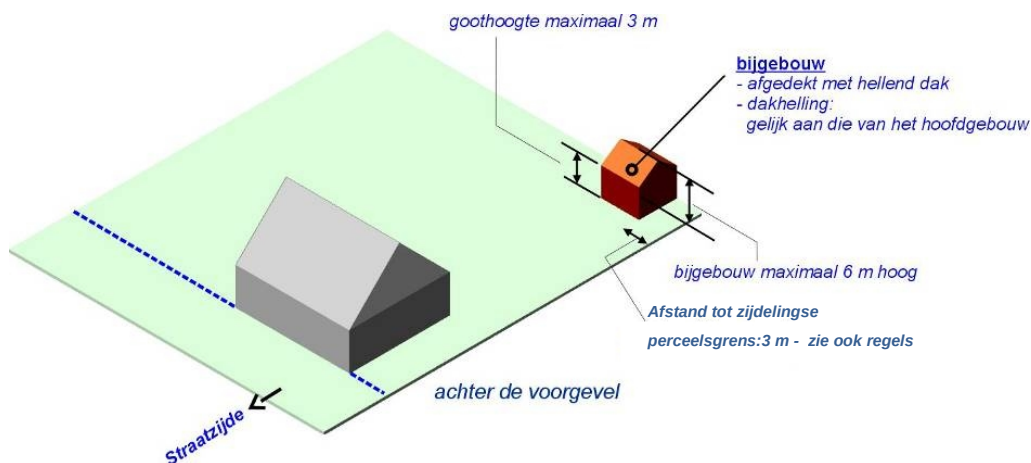
De nieuwe vrijstaande woning heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap. Het dak dient uitgevoerd te worden als zadeldak. De goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. De maximale inhoud van de nieuwe vrijstaande woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³.

De bebouwing is gematigd traditioneel vormgegeven, overeenkomstig de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. De woning dient een eigen architectonische eenheid te vormen.

Aan- en bijgebouwen

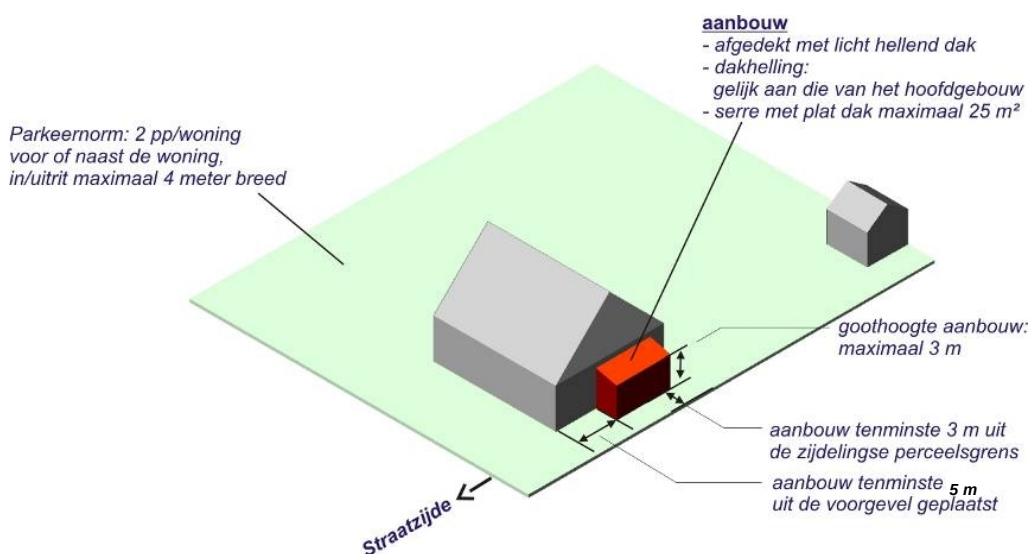
Voor overkappingen, aan- en bijgebouwen geldt dat deze qua uitstraling en volume ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Qua kleur- en materiaalgebruik moeten ze aansluiten bij het hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 95 m² (voor de BiO-woning).

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 goothoogte 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 10 Ruimtelijke inpassing bijgebouw – de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt in de meeste gevallen 3 m – zie daarvoor de regels van het bestemmingsplan.

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



Afbeelding 11 Ruimtelijke inpassing aanbouw

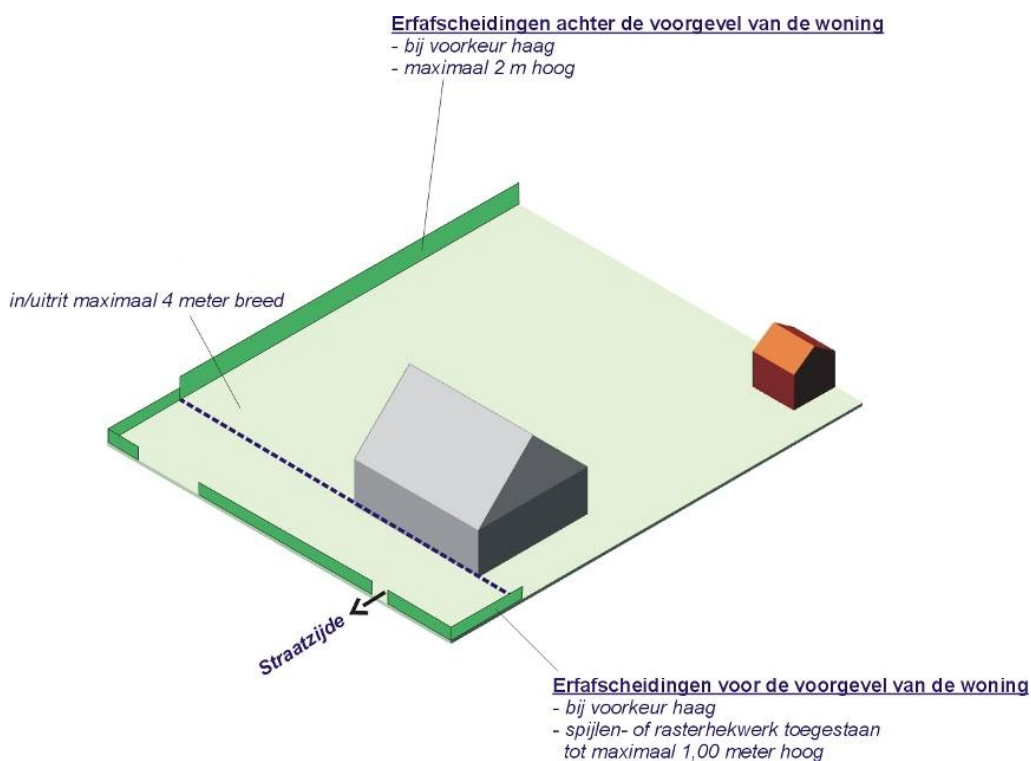
Aanbouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter. Aanbouwen moeten worden voorzien van een hellend dak, met een dakhelling gelijk aan die van het hoofdgebouw. Een plat dak is uitsluitend toegestaan voor serres en dergelijke tot een oppervlakte van maximaal 25 m².

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 12 Ruimtelijke inpassing erfafscheidingen

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.

4. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal beleid

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

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 Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).



Afbeelding 13 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 gemengd agrarisch gebied.

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.

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 betekent dit voor een initiatiefnemer dat deze in ruil voor waliteitsverbetering 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 voortvloeien uit de nota Buitengebied in Ontwikkeling. De nota is thans opgenomen in de Verordening ruimte – fase 2, waarin tevens een overgangsregeling is opgenomen.

4.1.2 Verordening ruimte – fase 2

Naast de structuurvisie is op provinciaal niveau ook de Verordening ruimte van belang voor dit planvoornemen. Fase 1 en 2 van de Verordening ruimte zijn 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. In artikel 11 staan de regels voor niet agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. In artikel 11.4 de regels voor kwaliteitsverbeteringen in bebouwingsconcentraties.

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.

Ingevolge het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 4.3) maakt het plangebied deel uit van een bebouwingsconcentratie.

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 nieuwbouw maakt dat de onderhavige woning geen aanzet kan zijn voor een stedelijke ontwikkeling;

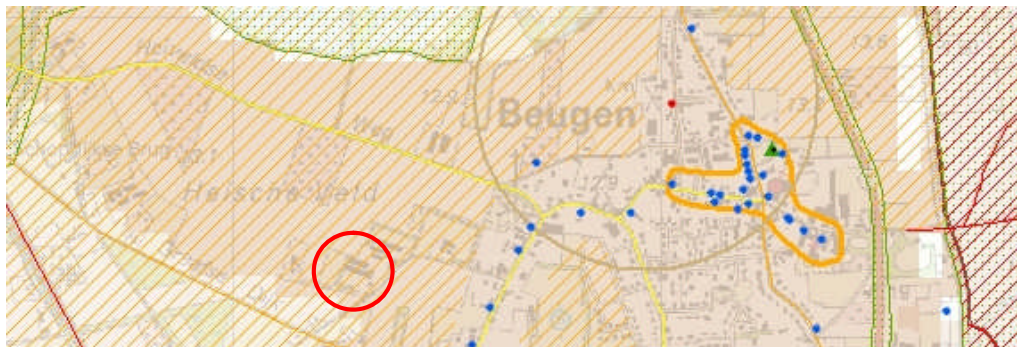
c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling als bedoeld in artikel 11.2. (Artikel 11.2 Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels);

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan.

4.1.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Op de oudere versie van de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn gedetailleerde opgaven van cultuurhistorische waarden afleesbaar. Het plangebied scoort op het gebied van de historische geografie hoog.

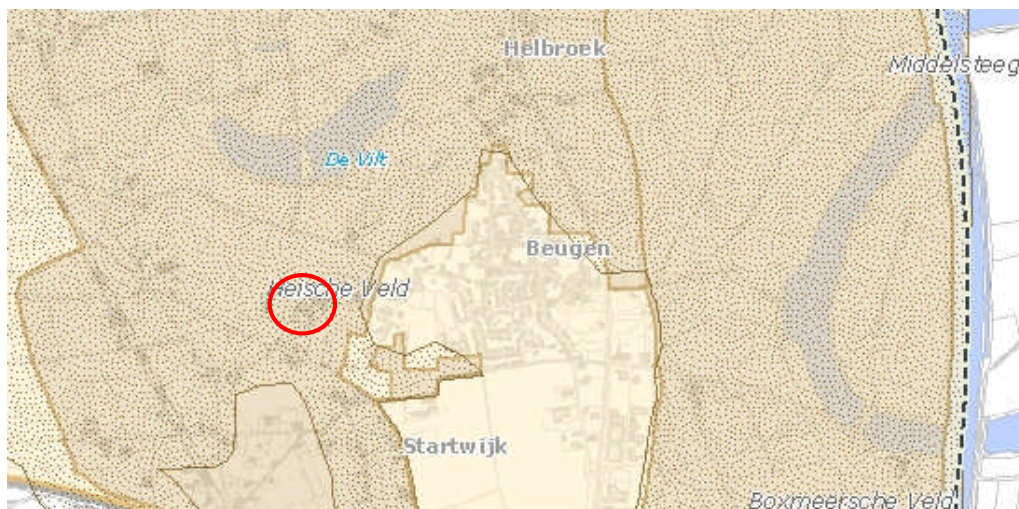


Afbeelding 14 Cultuurhistorische Waardenkaart, versie tot 2009 – het plangebied is aangegeven als “hoog” voor wat betreft de historisch-geografische waarde en “middelhoog of hoog” voor wat betreft de archeologische waarde.

Als toelichting op de hoge historisch-geografische waarde staat aangegeven:

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 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.

De nieuwere versie van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geeft niet meer gedetailleerde informatie op perceelsniveau, maar uitsluitend vlakinformatie op een hoger schaalniveau.



Afbeelding 15 Cultuurhistorische Waardenkaart, versie 2010 – het plangebied is aangegeven als waardevol Cultuurhistorisch vlak, genaamd Maasterras Noord en als waardevol cultuurhistorisch landschap genaamd Maasterrassen (Belvederegebied). Verder wordt het gebied als archeologisch landschap aangegeven, genaamd Maasvallei.

Het plangebied is aangegeven als waardevol Cultuurhistorisch vlak, genaamd Maasterras Noord en als waardevol cultuurhistorisch landschap genaamd Maasterrassen (Belvederegebied). Verder wordt het gebied als archeologisch landschap aangegeven, genaamd Maasvallei. Ten aanzien van het Cultuurhistorisch vlak wordt aangegeven dat de strategie is gericht op Planologische bescherming van de waarden/kenmerken. Deze waarden/kenmerken worden als volgt aangegeven:

- ☐ De akkercomplexen
- ☐ Het kransakkergehucht Werveld
- ☐ De buurtschap Startwijk
- ☐ De fossiele Maasmeander met broekbossen en De Vilt en de Kleine Vilt
- ☐ De steenfabriek bij de Kleine Vilt
- ☐ Het tracé van de spoorlijn Bostel-Venlo-Wesel
- ☐ Het vroegere station bij het kruispunt van de spoorwegen, met dienstwoningen
- ☐ Het sluisje in de Oeffeltsche Raam bij St.-Agatha
- ☐ Het klooster van St.-Agatha
- ☐ De relictten van de Maaslinie (rivierkazematten bij Oeffelt en Katwijk)

Behalve het eerstgenoemde kenmerk, heeft geen van de overige kenmerken betrekking op de onderhavige locatie.

Het middenterras van de Maas tussen Boxmeer en Cuijk is een gebied met grote akkercomplexen, beekdalen en dorpen. Bijzonder is de pleistocene Maasmeander ten noorden van Beugen. Het middenterras van de Maas was vroeger een uitgestrekt bouwlandgebied, bestaande uit grote akkercomplexen die van elkaar gescheiden werden door de beekdalen van beken uit het Peelgebied, zoals de Oeffeltsche Raam. De akkercomplexen liggen vanouds als grote open velden tussen de dorpen. De nederzettingen liggen als een kralensnoer langs de Maas. Naar het oosten ging het gebied over in het Maasheggengebied: in het westen lagen de heidevelden van het hoogterras van de Maas. (...) De akkercomplexen zijn in de regionale structuur nog prominent aanwezig. Op detailniveau zijn ze door ruilverkavelingen in de vorige eeuw en door de aanleg van nieuwe infrastructuur minder duidelijk te herkennen. Door de aanwezigheid van boomkwekerijen is ook de openheid hier en daar verloren gegaan.

Het plangebied maakt slechts voor een klein gedeelte deel uit van het open akkergebied. Dit gedeelte blijft in agrarisch gebruik. In het overige deel, dat thans bebouwd is met een intensieve veehouderij, worden de aanwezige stallen afgebroken en vervangen door één BiO-woning. Dit is in beginsel niet strijdig met de gesignaleerde waarden. Ten aanzien van de historisch-geografische ontwikkeling en de historisch-bouwkundige situatie zie paragraaf 2.3; Ten aanzien van de archeologische aspecten van de planvorming wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

4.1.4 Aardkundige Waardenkaart

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 buiten deelgebied 6.39 Maasterrassen, Land van Cuijk.

4.1.5 Provinciaal Waterhuishoudingsplan en Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005

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.

4.2 Beleid waterschap

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert een eigen HNO-berekeningsmethode (zie www.aaenmaas.nl).

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:

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

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 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 landbouwon ontwikkeling-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Het plangebied is binnen het reconstructieplan in verwevingsgebied gelegen.

De bestaande boerderij is gelegen binnen een zone van 500 meter van het natuurgebied De Vilt. Het planvoornemen omvat het slopen van de intensieve stallen, het omvormen van de bedrijfswoning in een burgerwoning en het realiseren van een (BiO)woning. Dit past binnen de uitgangspunten van het reconstructieplan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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

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 nota¹. 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 3.1.

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

¹ Gemeente Boxmeer, 2008.

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.

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

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 Weverstraat.

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.

4.4.5 Vigerend bestemmingsplan

Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Boxmeer. Daarom wordt het bestemmingsplan middels de onderhavige herziening bijgesteld, zie paragraaf 1.3.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Technische infrastructuur

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.

5.2.2 Parkeren

tabel 1 parkeerberekening			
1. Parkeerbehoefte			
soort/categorie	aantal	Parkeernorm	Behoefte
woning – duur	1	1,8 pp/won.	2
Totaal behoefte			2
2. Parkeeraanbod			
Soort	aantal		Aanbod
pp bij BiO-woning	2		2
Totaal aanbod			2
*) parkeernorm volgens de ASVV 2004, 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.

5.3 Milieu en zonering

5.3.1 Geluidhinder

5.3.1.1 verkeerslawaaai

De Weverstraat is een 60 km weg met een geluidszone. Op basis van het milieumodel van de gemeente Boxmeer blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden (48 dB). Op basis van het milieumodel van de gemeente Boxmeer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk (mededeling van de gemeente Boxmeer).

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 spoorweglawaaï

Op een afstand van zo'n 650 m van het plangebied ligt de spoorlijn Roermond-Nijmegen (traject nummer 765). Ingevolge het Besluit geluidhinder spoorwegen bedraagt de zonebreedte ter hoogte van dit traject 100 m. Het plangebied ligt daarbuiten. Een nader onderzoek railverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

5.3.2 Bodem

De plaats waar de BiO-woning is geprojecteerd, is in het verleden in gebruik geweest als tuin en/of boomgaard. Er is geen tank of vergelijkbare installatie op of onder het maaiveld opgesteld geweest. Daarom is de bodem er niet op voorhand verdacht. Bij het indienen van de bouw aanvraag zal een milieukundig bodemrapport worden overlegd.

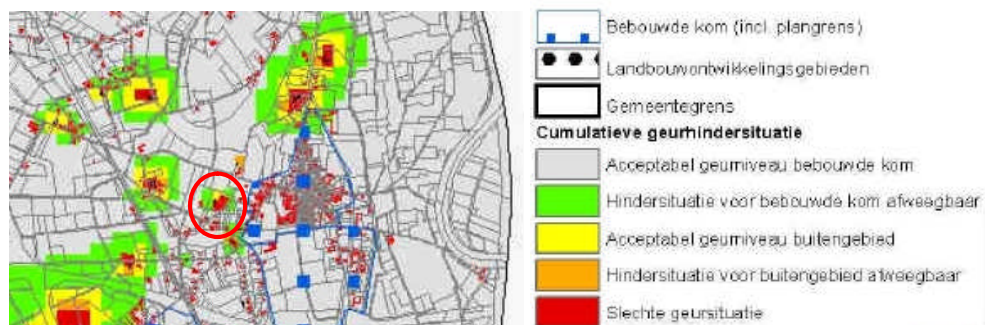
5.3.3 Geurhinder

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.



Afbeelding 16 Geurhinder – geursituatie huidige vergunningen (bron: Geurnota gemeente Boxmeer)

De gemeente Boxmeer heeft een geurvisie opgesteld. Daarin wordt de bestaande situatie in de gemeente weergegeven (zie afbeelding 16). Hieruit blijkt, dat de bestaande intensieve veehouderij in het plangebied en de naastgelegen paardenhouderij de enige bronnen van geurhinder in de omgeving zijn.

Als door het planvoornemen de bestaande intensieve veehouderij wordt opgeheven, verdwijnt deze bron van geurhinder. Daardoor wordt de geursituatie in de omgeving sterk verbeterd. Ten aanzien van de geurhinder vanuit de paardenhouderij wordt verwezen naar 5.3.4, waarin wordt aangegeven dat door voldoende afstand te houden, het leefmilieu in de nieuwe woning ten aanzien van geur, voldoende is.

5.3.4 Overige milieuzonering (cat.indeling bedrijven)

Er zijn enkele (agrarische) bedrijven in de omgeving aanwezig die van invloed zijn op de planvorming. Verder is er vlak ten zuiden van de locatie een inrichting gepland die eveneens van invloed kan zijn op de planvorming.

1 Schietterrein

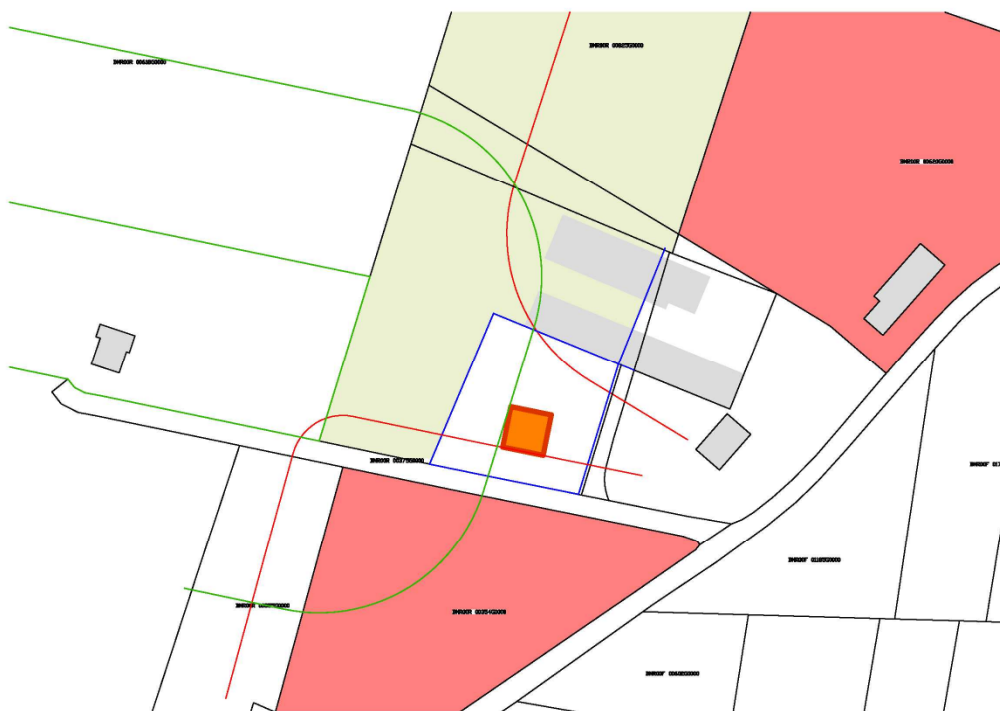
Ten zuiden van de onderhavige locatie is een schietterrein voor de gilden geprojecteerd. Een bestemmingsplanherziening met dat doel is in procedure (Concept-Voorontwerpbestemmingsplan Gildeterrein Weverstraat te Beugen). In de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is een rapport opgesteld door het RMB (brieffrapport RO-toets schutterijterrein, 9 februari 2010). Uit de rapportage komt naar voren dat er bij een afstand van 25 m geen sprake is van gevaar of hinder voor het woonmilieu ter plaatse van de nieuwe woning. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan Weverstraat 9 overwogen: *“In het ontwerpbestemmingsplan was de nieuwe woning gesitueerd op een afstand van 25 meter van het schietterrein voor het gilde Beugen. Door deze afstand ontstaat er een erg grote voortuin en een kleine achtertuin. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk. Daarnaast is bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het schietterrein bepaald dat er slechts enkele malen per jaar geschoten mag worden. De woning aan de Graafsedijk 13 is gesitueerd op een afstand van minder dan 15 meter van het schietterrein. (...)om het bouwvlak van de woning 10 meter naar voren te plaatsen. Dit zal op de plankaart worden aangepast.”*

2 paardenhouderij Weverstraat 7

Ten noorden van de onderhavige locatie bevindt zich een paardenhouderij. Volgens opgave van de gemeente is er (nog) geen milieuvergunning voor deze activiteit. Ervan uitgaande dat het redelijk kleinschalige activiteiten betreft, is de standaardafstand van 50 m tussen de grens van de inrichting en de nieuwe woning voldoende.

3 agrarisch bedrijf

Ten westen van de beoogde bouwlocatie ligt een agrarisch bedrijf. Het betreft een akkerbouwbedrijf. Er is geen (intensieve) veehouderij. De afstand tussen de bouwlocatie en het bedrijf bedraagt ruim 100 m, de afstand tussen het geldende bouwvlak van het bedrijf en de geprojecteerde woning bedraagt ruim 50 m.



Afbeelding 17 – milieuzoneringen: vanaf het geprojecteerde schietterrein ten zuiden van het bouwperceel is een afstand van 15 m aangehouden; ten opzichte van de paardenhouderij in het noorden en het akkerbouwbedrijf in het westen is een afstand van 50 m aangehouden. Het blijkt, dat er voldoende ruimte is om de BiO-woning te bouwen.

5.3.5 Luchtkwaliteit

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) 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 Weverstraat 9 voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe 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 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

De gemeente Boxmeer heeft een eigen archeologisch beleid. Het gehele perceel is gelegen in 'Archeologisch onderzoeksgebied A' aldus het gemeentelijk archeologiebeleid. Dit betekent dat bij een grondverstoring van meer dan 2500 m² en dieper dan 50 cm er een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. De ontwikkeling zal minder grond verstoren dan 2500 m². Dit betekent dat nader archeologisch onderzoek niet nodig is.

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

In januari 2011 heeft het bureau Staro een onderzoek ingesteld naar de ecologische waarden in het plangebied². In de betreffende rapportage worden de volgende conclusies getrokken.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied of de EHS. Herinrichting van het plangebied zal hierop geen effect hebben.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFlijst 1

² Staro: Quicksan natuurwaarden Plangebied Weverstraat 9 te Beugen, rapportnr. 11-017-2011.

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig. Mogelijk gebruikt een individuele vleermuis de gevelbetimmering incidenteel als verblijfplaats. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze, zoals is beschreven in paragraaf 3.4, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van eventueel aanwezige vleermuizen.

Soorten van FFlijst vogels

De voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze, zoals is beschreven in paragraaf 3.4, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 3.4, in acht genomen dienen te worden;
- de aanbeveling voor vleermuizen, zoals beschreven in paragraaf 3.4, in acht genomen dient te worden;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

Naar het oordeel van de flora- en faunadeskundige van de gemeente dient als mitigerende maatregel een vleermuizenkast opgehangen te worden.

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 4.2).

5.6.2 Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen ten westen van de kern Beugen en maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Weverstraat.

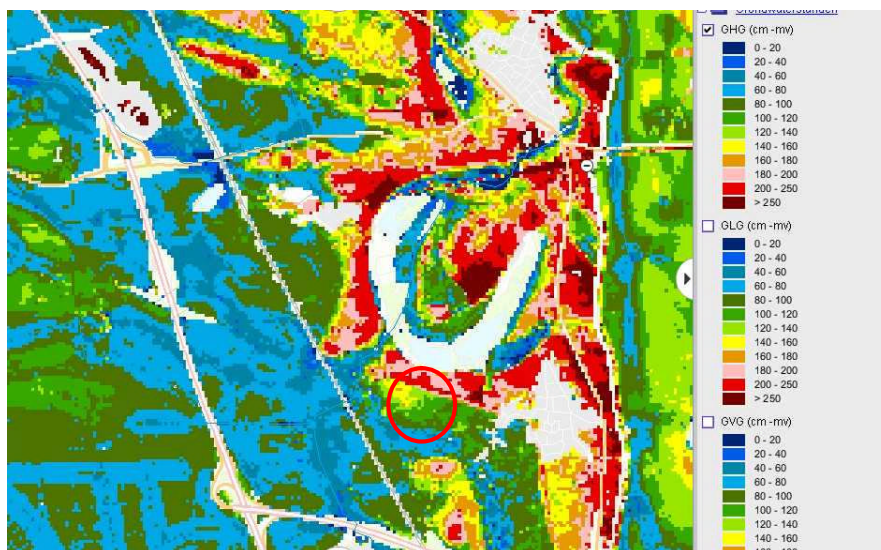
5.6.3 Bodemopbouw

De ondergrond van het plangebied bestaat blijkens de bodemkaart uit zandgronden. Deze zijn in het algemeen goed doorlaatbaar.

5.6.4 Grondwater

Uit afbeelding 18 blijkt, dat de grondwaterstand in het gehele plangebied zodanig is, dat er geen beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden (kruipruimten, kelders) gelden. Uit afbeelding 19 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 18 Grondwaterstanden: GHG (bron: prov. Wateratlas)



Afbeelding 19 Kweltypen (bron: prov. Wateratlas)

5.6.5 Bestaand oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het plangebied loopt een waterloop. Ten noorden van het plangebied liggen open wateroppervlakten van het natuurgebied De Vilt.

5.6.6 Riolering

De geplande BiO-woning wordt aangesloten op het bestaande drukrioleringssysteem dat in de Weverstraat 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 (1328 m^2) worden afgebroken en de bestaande erfverharding (+/- 400 m^2) wordt grotendeels opgeruimd.
- In plaats daarvan wordt een BiO-woning gebouwd (ongeveer 250 m^2 bebouwing hoofdgebouw, 250 m^2 bijgebouwen en erfverharding) bij de voormalige agrarische bedrijfswoning mag maximaal 200 m^2 bijgebouwen worden opgericht; de totale verharde oppervlakte zal afnemen van 1728 naar 600 m^2 ;
- Het relatief schone hemelwater zal worden afgevoerd via een bermsloot aan de voorkant van de bouwkael; gezien de conditie van de ondergrond wordt verwacht dat dit water snel zal infiltreren;

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:

“Op pagina 18 van 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 $27,3 \text{ mm}$ 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/geïnfilteerd, 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.aaenmaas.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. Omdat de nieuwe verharde oppervlakte kleiner is dan de bestaande verharde oppervlakte (er worden immers agrarische bedrijfsgebouwen afgebroken en erfverhardingen verwijderd), is de uitkomst van de berekening negatief. Dat betekent dat het voorgestelde watersysteem voldoende is.

5.7 Economische aspecten

5.7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. Er zijn geen openbare werken gepland. 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 en de initiatiefnemer.

5.7.2 Eigendom

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. 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 initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.

5.7.4 Compensatie

Burgemeester en wethouders van Boxmeer hebben bij besluit van 23 september 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:

1. Eenmalige milieuwinst door opheffing van de intensieve veehouderij. De betreffende veehouderij heeft volgens de geldende milieuvergunning (die dus ingetrokken wordt) een omvang van 59 kraamzeugen, 559 opfokbiggen, 176 guste- en dragende zeugen, 1 dekbeer en 45 opfokzeugen.
2. Een permanente kwaliteitswinst als gevolg van de afbraak van agrarische bedrijfsbebouwing.

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de varkensstallen bedraagt volgens het taxatierapport € 303.501,35 exclusief 19% btw. Daarvan wordt 40% gerekend. Verder worden de sloopkosten van de varkensstallen meegerekend.

Gecorrigeerde vervangingswaarde varkensstallen volgens	
Taxatierapport inclusief 19% btw € 303.501,35 x 1,19 x 40%	€ 144.466,64
Sloopkosten varkensstallen, 1.328 m2 x € 25,00	€ 33.200,00
totaal	€ 177.666,64

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 € 177.666,64, ruim voldoende om als compensatie voor een woning te dienen. Het taxatierapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 opzet

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 IDN van dit bestemmingsplan is NL.IMRO.0756.BP11BgnWeverstraat-ON01.

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/funcities de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

Agrarisch met waarde (artikel 3)

Het meest westelijk deel van het plangebied is in agrarisch gebruik. Dit deel is in het vigerend bestemmingsplan aangewezen als agrarisch bouwblok, waarbinnen in de toekomst dus agrarische bedrijfsopstallen opgericht zouden kunnen worden. Dit bestemmingsplan is erop gericht het bestaande agrarisch bouwblok op te heffen en daarvoor in de plaats een BiO-woning mogelijk te maken. Dat betekent natuurlijk ook dat alle bestaande bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfsgebouwen opgeheven moeten worden. Daarom krijgen de betreffende gronden een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende waarden aangegeven: h (hydrologisch), a (aardkundig waardevol), ca (cultuurhistorisch waardevol – akker) en D (natuurwaarden voor soortgroep dassen). Deze waarden worden in de onderhavige bestemming eveneens beschermd.

Wonen (artikel 4)

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

Dubbelbestemming Waarde - archeologie (Artikel 5)

Het gebied dat bebouwd gaat worden heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. 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 6)

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 8)

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

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 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. Verwezen wordt naar de regels behorende tot het bestemmingsplan “Weverstraat 9”.

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 “Weverstraat 9”.

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

Verwezen wordt naar het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bijlage bij de toelichting:

- *Rapport flora en fauna*
- *Taxatierapport*