

Bestemmingsplan

Laageindsbroek 13 te Rijkevoort

Gemeente Boxmeer

d.d.

Vastgesteld in de Raad:

Ontwerp:
27 mei 2014

Concept:
7 mei 2014

NL.IMRO.0756.BP14Rvtlaeindsbr13

Bestemmingsplan

Laageindsbroek 13 te Rijkevoort

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Gemeente Boxmeer
NL.IMRO.0756.BPRvtlaeindsbr13

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
T 073 – 217 35 81

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH Gilze
T 0161-801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens	6
1.3	Wettelijk kader	8
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PLAN	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	De afweging	14
3	BELEID	16
3.1	Provinciaal Beleid	16
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.3	Vigerend bestemmingsplan	23
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN	27
4.1	Flora en fauna	27
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.3	Stedenbouw en volkshuisvesting	30
4.4	Mobiliteit en parkeren	31
4.5	Technische infrastructuur	32
5	MILIEUASPECTEN	33
5.1	Bodem	33
5.2	Geluid	34
5.3	Luchtkwaliteit	34
5.4	Externe veiligheid	35
5.5	Bedrijven en milieuzonering	36
5.6	Geurhinder	36
5.7	Duurzaam bouwen	39
6	WATERPARAGRAAF	40
6.1	Beleid	40
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	40
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	41
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	41
6.5	Overleg Waterschap	43
7	UITVOERBAARHEID	44
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.2	Economische uitvoerbaarheid	44
7.3	Grondexploitatie	44
7.4	Planschade	44
7.5	Conclusie	44
8	JURIDISCHE PLANOPZET	46
8.1	Uitgangspunten	46
8.2	De gekozen bestemmingen	46
9	DE PROCEDURE	47
9.1	Vooroverleg	47
9.2	Inspraak	47

Bijlagen:

- Schetsplan nieuwe woningen
- Bodemonderzoek (losse bijlage)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend bij de gemeente Boxmeer voor medewerking aan de bouw van twee woningen op het agrarische bouwperceel aan de Laageindsbroek 13 in Rijkevoort. Tegelijkertijd zal de hier gevestigde veehouderij beëindigd worden en de bestaande langgevelboerderij omgezet worden in een burgerwoning. Om de benodigde ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken wordt een rundveestal van circa 460 m² gesloopt evenals twee sleufsilo's van elk circa 350 m².

Met het oog op de toekomst is door initiatiefnemer het besluit genomen om de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen. De locatie is gesitueerd tegen de kom van Rijkevoort. Deze situering maakt het niet mogelijk voor het bedrijf om verder uit te breiden.

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

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer heeft te kennen gegeven (brief van 13 juli 2013) om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van twee woningen op bedoeld perceel, in combinatie met de sloop van de stallen en beëindiging van de veehouderij ter plaatse. De agrarische bedrijfsbebouwing zal gesloopt worden, de bedrijfsvoering wordt milieutechnisch beëindigd en de agrarische bestemming wordt van het perceel verwijderd.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen aan de rand van de kern Rijkevoort. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boxmeer, sectie X, nr. 727 en 728. Het plangebied is ongeveer één hectare groot.



Figuur 1 situering plangebied Laageindsbroek 13 Rijkevoort

1.3 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;

- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Laageindsbroek 13 in Rijkevoort. Deze straat vormt een uitloper van de bebouwde kom naar het buitengebied. Verkeerstechtisch ligt de locatie binnen de bebouwde kom. De Laageindsbroek is een erftoegangsweg die de Papenvoortsedijk en de Laageindsedijk met elkaar verbindt. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter. Ten oosten van de locatie ligt de woonbebouwing van de kern Rijkevoort. Ten westen van de locatie ligt het buitengebied met agrarische cultuurgronden. De Laageindsbroek wordt aan een zijde begeleidt door een bomensingel.

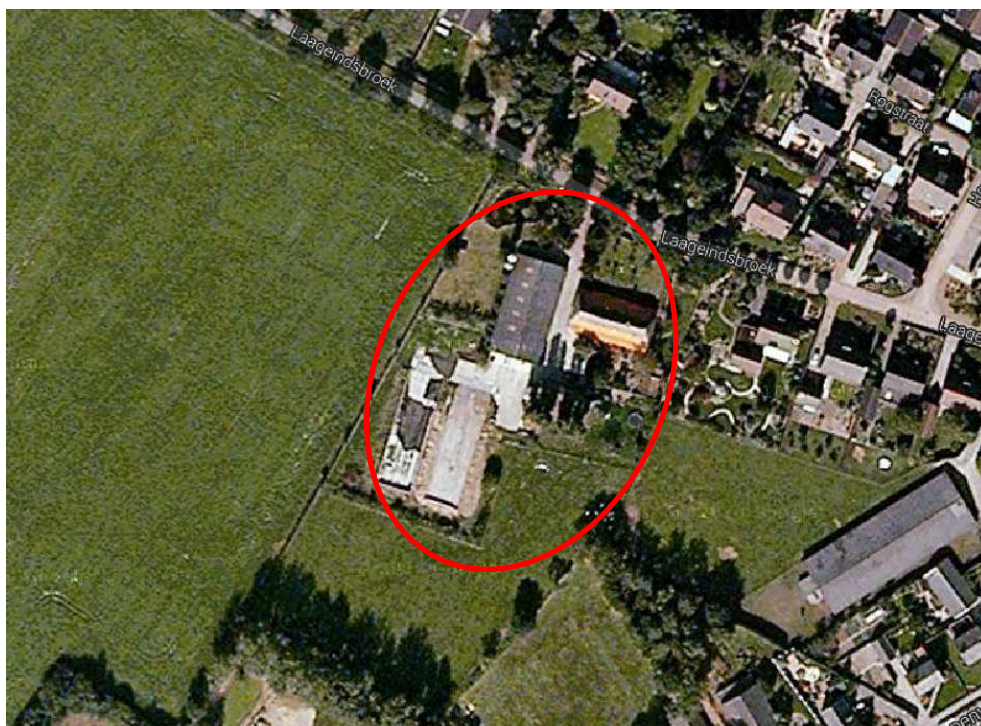


Figuur 2 situering plangebied

Op de locatie is een melkrundveehouderij gevestigd, in combinatie met een akkerbouwbedrijf. Fysiek is er agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een melkrundveestall van 460 m², twee sleufsilo's en bijbehorende erfverharding (totaal circa 1200 m²). De bedrijfswoning is gevestigd in een karakteristieke langgevelboerderij, met daarbij een in dezelfde stijl gebouwde schuur van circa 170 m² en een bakhuysje van 32 m². Het perceel is totaal één hectare groot. Rond de bedrijfswoning is een tuininrichting aanwezig. De perceelsgrenzen zijn aangekleed met haagbeplanting er een duidelijke scheiding is aangebracht naar de aangrenzende cultuurgronden.



Foto 1 de bestaande lang gevel boerderij Laageindsbroek 13



Figuur 3 luchtfoto bestaande situatie

Het agrarische bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Er worden 64 stuks melkvee en 50 stuks jongvee gehouden. Het bedrijf een emissie van ammoniak van 758 kg/jaar en een fijn stof emissie PM10 van 10 kg/jr. Na het beëindigen van de agrarische activiteiten komen deze te vervallen ter plaatse.

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

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om te komen tot een sanering van de agrarische functie op de locatie Laageindsbroek 13 in Rijkevoort. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- beëindigen van de agrarische functie door sloop van de stallen en sleufsilos en het vervallen van de agrarische bestemming;
- herbestemming van het agrarische bedrijfsperceel met twee woningen en omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning;
- het omzetten van de achterzijde van het bouwperceel naar de gebiedsbestemming 'agrarisch', zonder bouwmogelijkheden.

Saneren agrarisch bedrijf

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

De woonfunctie

Om in de kosten van het beëindigen van veehouderij tegemoet te komen, wordt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze worden gesitueerd ten westen van de bestaande boerderijwoning. De twee nieuwe woningen worden aan de weg gesitueerd, in de vorm van een T-boerderij. Bij de woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. De nieuwe woningen voegen zich in de ruimtelijke structuur ter plaatse. De woningen krijgen een landelijk karakter dat aansluit bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.



Figuur 4 inrichtingsplan locatie Laageindsbroek 13

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

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

De bedrijfswoning wordt tegelijkertijd omgezet in een burgerwoning. Hier is sprake van het behoud van de woonfunctie in een karakteristieke langgevel boerderij, met bijbehorende bijgebouwen.

Voor de bouw- en gebruiksregels wordt verder aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de maximaal toegestane inhoud van de woningen. Dit met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en het referentiebeeld van boerderijwoningen, die een grotere inhoud kennen dan reguliere burgerwoningen.

Voor het plan is een schetsplan opgesteld. De kavels zullen particulier ontwikkeld worden. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen. De kavels waarop de woningen gerealiseerd worden krijgen een oppervlak van circa 1000 m². Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit voor woningen in een landelijke sfeer te realiseren.

2.3 De afweging

De beëindiging van de veehouderij en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de bedrijfsbebouwing dicht bij het dorp met een overwegende woonfunctie. Het plan leidt tevens tot milieuwinst door het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijnstof.

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

1. De herbestemming van de locatie en de bouw van de woningen past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie (Structuurvisie, Verordening ruimte) als gemeente (Beleidskader voor hergebruik VAB's, Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties, Structuurvisie Boxmeer). Het perceel is gesitueerd in een bebouwingsconcentratie in de dorpsrand van Rijkevoort. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar. Hiervoor is in het 'Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied', onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied 2008, gemeentelijk beleid geformuleerd;
2. het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie (kernrandgebied) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur wordt door het plan versterkt en verbeterd;
3. het plan draagt bij aan verbetering van de woon- en leefomgeving door het beëindigen van een veehouderij op een daartoe niet geschikte locatie. Zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch wordt met de sanering van de veehouderij kwaliteitswinst geboekt;
4. het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
5. er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woningen onevenredige schade oplopen. De historische lang gevel boerderij wordt omgezet naar een woonbestemming. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van deze typerende, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De nieuwe woningen zullen qua beeldkwaliteit aansluiten op dit bebouwingstype, zodat er architectonische eenheid ontstaat;
6. de woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van (half)vrijstaande woningen in landelijke sfeer;
7. het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via nieuwe inritten op de Laageindsbroek. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van parkeren op eigen erf;
8. het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
9. agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Aan de minimaal benodigde afstand van 100 meter tot veehouderijen in de omgeving wordt voldaan.
10. milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.

11. waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen en verwijdering van oppervlakteverharding. De bouw van de woningen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

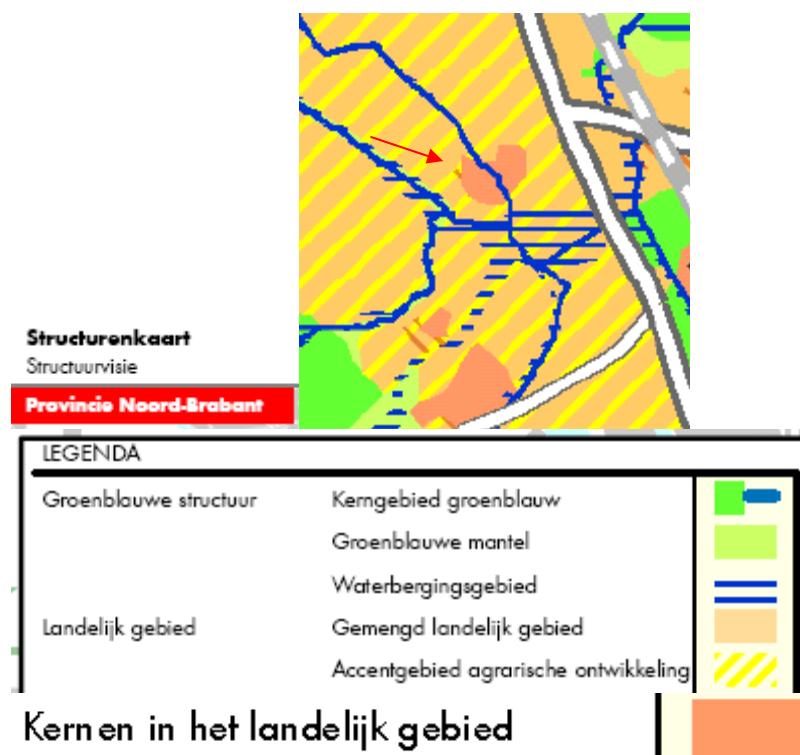
3 BELEID

3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en partieel herzien in 2014. In de Structuurvisie ligt de locatie als onderdeel van de kern Rijkevoort in bestaand stedelijk gebied (kernen in het landelijk gebied). Binnen het bestaande stedelijk gebied zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) mogelijk.

De aangrenzende gronden maken deel uit van het Landelijk gebied en zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven, zoals in de accentgebieden agrarische ontwikkeling waar ook de omgeving Rijkevoort toebehoort. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in bestaand stedelijk gebied), is agrarisch hergebruik geen reële optie.



Figuur 5 Structuurvisie Noord-Brabant, uitsnede Structurenkaart

Verordening Ruimte

In de provinciale Verordening Ruimte 2014 worden regels gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied is deels gelegen in het bestaande stedelijk gebied

(het gedeelte waar de nieuwe woningen komen) en in gemengd landelijk gebied (de achter de woningen gelegen gronden).

In artikel 4 van de Verordening worden regels gegeven voor de bouw van nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn, onder voorwaarden, nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) mogelijk. Algemene voorwaarde is dat iedere ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en dat toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

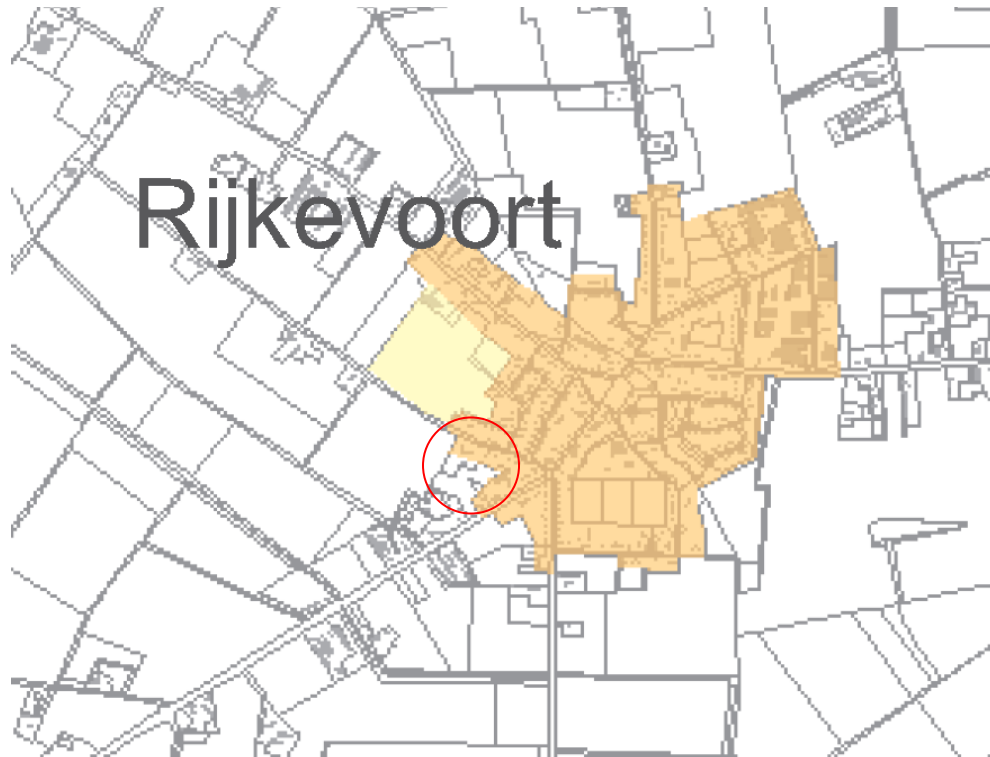
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. De locatie is gelegen binnen een kern in het landelijk gebied, en maakt als zodanig deel uit van bestaand stedelijk gebied. In ieder geval moet toepassing worden gegeven aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in ieder geval in dat rekening moet worden gehouden met de waarden en kwaliteiten van de omgeving, de ontwikkeling qua omvang past in de omgeving en de effecten op mobiliteit passend zijn.

Specifiek voor de ontwikkeling van nieuwe woningen geldt dat deze moeten passen binnen de regionale afspraken over de woningbouwprogrammering. Het betreft hier een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De twee nieuwe woningen worden gebouwd als grondgebonden woningen, die voorzien in de traditionele behoefte aan woonvormen in een dorpse sfeer.

Gelet op:

- de situering van het plangebied in bestaand stedelijk gebied;
- de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van stallen;
- de milieuverbetering door het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijn stof;
- de toevoeging van twee nieuwe woningen inpasbaar is in het regionale woningbouwprogramma,

kan gesteld worden dat voldaan kan worden aan de regels uit de Verordening Ruimte. Deze zullen hierna uitgewerkt worden. De achterliggende gronden die deel uitmaken van het agrarische bouwvlak, worden omgezet naar een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Deze agrarische bestemming past binnen de regels en beleidskaders voor het gemengd landelijk gebied.



Figuur 6 uitsnede Kaart Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling (bestaand stedelijk gebied)

3.2 Gemeentelijk beleid

VAB beleid en Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

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

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

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

1. landbouwkundige functies hebben de voorkeur
2. aan landbouw gelieerde functies
3. buitengebied gelieerde recreatie en toerisme

4. wonen
5. niet-buitengebied gebonden functies.

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

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

Het plangebied valt in de nader begrensde bebouwingsconcentratie nummer 8: Papenvoortsedijk. De combinatie van functionele en ruimtelijke factoren leidt tot het volgende algemene afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Hieruit blijkt dat in een kernrandzone de bouw van nieuwe woningen mogelijk is.

Algemeen afwegingskader op hoofdlijnen

Hoofddeling buitengebied >	Aangewezen solitaire lo- caties in kernrand- zone	Aangewezen bebouwings- lint of -cluster	Nabij kern of langs door- gaande weg	Solitaire ge- leggen	Overig buiten- gebied (buiten LOG's)
Mede- of hergebruikfuncties V					
Landbouwgebonden					
Agrarisch hergebruik (met omschakelingsregelingen vlg. streek- en reconstructieplan)	+	+	+		+
Agrarische verbreding	+/k, m	+/k, m	+/k, m		+/k
Niet-agrarische neventak (cfr. onderstaande hergebruikfuncties anders dan wonen)	+ /	+ /	+ of 0 /		+ of 0 /
Agrarisch geleerd					
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (1)	+/m, r	+/m, r	0/m, r		0/m, r
Agrarisch-verwant bedrijf (2)	+/k, m, r	+/k, m, r	0/k, m		0/m, r
Manegebedrijf (3)	+/m, r	+/m, r	0/m		-
Buitengebiedgebonden/aanverwante recreatie en toerisme					
Dagrecreatie (4)	+/k, m, r	+/k, m	0/k, m		0/k
Landschapsoam- ping/Verblijfsrecreatie (4)	+/k, m, r	+/k, m	+/k, m		0/k, m
Wonen					
Woning(en) in v.m. bedrijfs woning	+	+	+		0
Woning(en) in chw-bebouwing)	+	+	+		0
Ruimte-voor-ruimte(+)- of Bio- woning(en)	+	+	0		-
Nieuw-landgoed woning(en)	+	+	0		0
Niet-buitengebied gebonden bedrijven/dienstverlening					
Statische binnenopslag	+/m, r	+/m, r	+/m, r		+/k
Ambachtelijke bedrijvig- heid/dienstverlening (milieu cat. 1, 2 of daarmee verge- lijkbaar) (5)	+/k, m	+/k, m	0/k		-
Verklaring:					
+ = in principe toegestaan 0 = nader af te wegen - = in principe niet toegestaan ... k, m, r = toelaatbare schaal- grootte: klein-, middel-, ruimschalig (zie 3.3.4)		(1) Inclusief productiegerichte paardenhouderijen, met kleine rijhal < 1.000 m²; (2) Inclusief gebruiksgerichte paardenhouderijen, met kleine rijhal < 1.000 m² (3) met grotere rijhal (> 1.000 m²) en/of een sterke verkeers- /publieksaantrekkende werking; (4) met eventueel ondersteunende (dag)horeca, tot max. 50 à 100 m²; (5) met eventueel ondersteunende detailhandel, tot max. 50 à 100 m², en specifieke landbouw- /buitengebied geleerd detailhandel tot max. 250 m²;			

Tabel 1 afwegingskader VAB beleid

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

1. geen beperking voor omliggende agrarische bedrijven: hiervan is geen sprake gelet op het uitgevoerde geuronderzoek (zie bijlage)

2. eerst beoordelen of agrarisch hergebruik mogelijk is: agrarisch hergebruik is geen reële optie gelet op de ligging in extensiveringsgebied, kernrandzone en de nabijheid van burgerwoningen.
3. geen locaties waar Rbv of RVR is toegepast: niet van toepassing
4. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur in de vorm van substantiële sloop van bedrijfsgebouwen: er vindt een sloop van bedrijfsgebouwen en bouwwerken plaats. Met het vervallen van deze bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd.
5. sloop dient vooraf zeker gesteld te zijn: in de overeenkomst met de gemeente zijn hierover afspraken gemaakt.
6. geen sloop van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing: de te slopen gebouwen hebben geen bijzondere waarde
7. rekening houden met waarden en belangen van natuur, landschap, cultuurhistorie, bodem en water, milieuhygiëne en deze zo mogelijk versterken: uit dit bestemmingsplan blijkt dat rekening is gehouden met genoemde waarden en belangen en waar mogelijk versterkt worden. Het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijn stof zorgen voor een verbetering voor natuur en het woon- en leefklimaat. De sloop van de bedrijfsgebouwen zorgt voor een landschappelijke en cultuurhistorische verbetering.

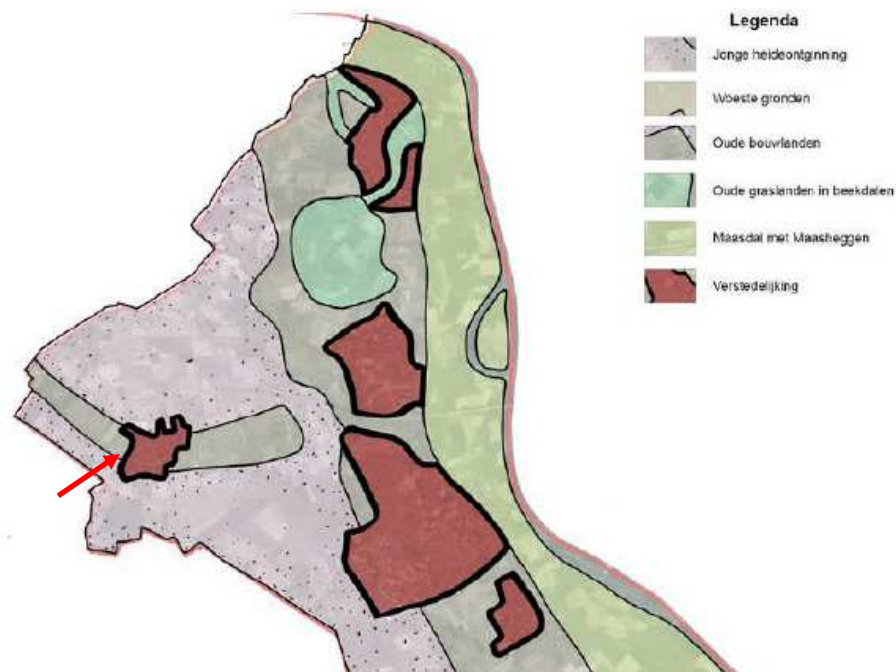
Specifiek voor wonen als hergebruik gelden aanvullend de volgende voorwaarden (W1 t/m W15):

1. omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is toegestaan: de bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning;
2. eventuele splitsing is toegestaan in kenmerkende boerderijbebouwing: niet aan de orde.
3. sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot 95 m² aan vrijstaande bijgebouwen per nieuwe woning: bij de nieuwe woningen mogen 95 m² aan bijgebouwen per woning worden opgericht;
4. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen t.b.v. maximaal een woning een eventueel twee woningen als het gebouw zich daar voorleent: niet aan de orde.
5. mogelijkheid voor een ruimte voor ruimtewoning bij sloop van ten minste 1000 m² bedrijfsgebouwen en aanzienlijke milieuwinst, conform de ruimte voor ruimte regeling: niet aan de orde.
6. mogelijkheid voor een BIO woning na voldoen aan voorwaarden hiervoor (financiële bijdrage dan wel anderszins): niet van toepassing, het betreft de oprichting van twee nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied.
7. RVR en BIO woningen mogen maximaal 1000 m³ inhoud hebben, 95 m² bijgebouwen en een kavel van 1250-3500 m²: de bouwregels voor nieuwe woningen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.
8. Het resterende deel van het bouwblok bestemmen als bos of landschapselement of conform de omliggende gebiedsbestemming: het oorspronkelijke agrarische bouwvlak dat niet voor wonen bestemd wordt, behoudt de onderliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch'. De bouwmogelijkheden komen echter te vervallen.
9. Zekerstelling sloop en bouw van nieuwe woning: deze zekerstelling wordt in een overeenkomst met de gemeente vastgelegd.
10. Goede stedenbouwkundig/landschappelijke inpassing dient aantoonbaar verzekerd te zijn op basis van een beeldkwaliteitsplan: voor het plan is een inpassingsplan opgesteld, dat aansluit op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de kernrandzone.

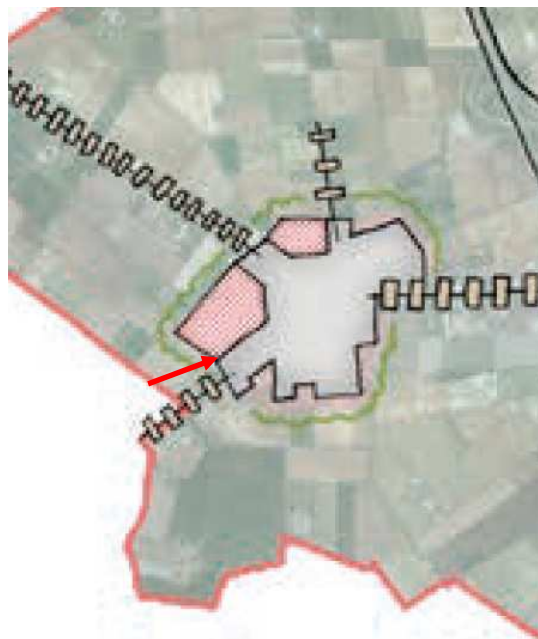
11. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet verzekerd zijn: uit de uitgevoerde onderzoeken (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit) blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Structuurvisie Boxmeer 2030

De gemeente Boxmeer beschikt over een ruimtelijke structuurvisie voor de periode tot 2030 (vastgesteld 12 december 2013). In de structuurvisie geeft de gemeente haar ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de lange termijn. Onderlegger voor de structuurvisie vormt de abiotische en landschappelijke structuur. Landschappelijk ligt het plangebied tegen de kern Rijkevoort, op de overgang van het oude bouwlanden landschap naar de jonge heideontginningen.



Figuur 7 Kaart Structuurvisie Boxmeer: Landschapstructuur



Legenda

	Bestaande kern		Aandacht kernranden
	Kralensnoer openheid behouden		Mogelijke woningbouwontwikkeling linten
	Mogelijke woningbouwontwikkeling kern Boxmeer		Toegang Boxmeer wonen en bedrijvigheid
	Mogelijke woningbouwontwikkeling overige kern planmatig		Agrarisch woonwerk-landschap - nevel
	Kernrandzone, overganggebied		Agrarisch woonwerk-landschap - linten en knopen



Mogelijke woningbouwontwikkeling overige kernen planmatig (transformatie)

In de diverse dorpen zijn mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling. De schaal en karakteristiek van de uitbreidingen is daarbij divers van aard en sluit aan op de bestaande kwaliteiten en de vraag binnen de kernen. Ontwikkelingen kunnen planmatig van karakter zijn afhankelijk van de grootte en de locatie van de uitbreiding. Het moet passen binnen de dorps schaal en karakteristiek. Van belang is dat bij de ruimtelijke ontwikkelingen de sterke verwevenheid met het landschap versterkt wordt. De overgangen naar het buitengebied worden goed vormgegeven om de landschappelijke beleving te versterken (diffuus, interactie) en verrommeling terug te dringen. De locaties voor de afzonderlijke kernen zullen in hoofdstuk 6, paragraaf 3.1, verder uitgewerkt worden.



Kernrandzone, verwevingsgebied

In de randzone rondom de kernen zijn rode ontwikkelingen mogelijk indien zij bijdragen aan een versterking van het omringende landschap en deze past binnen de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente. In deze verwevingsgebieden zal, indien een rode ontwikkeling plaatsvindt, de groene en landschappelijke invulling een extra inspanning vergen.

Figuur 8 Structuurvisie Boxmeer: Visie wonen

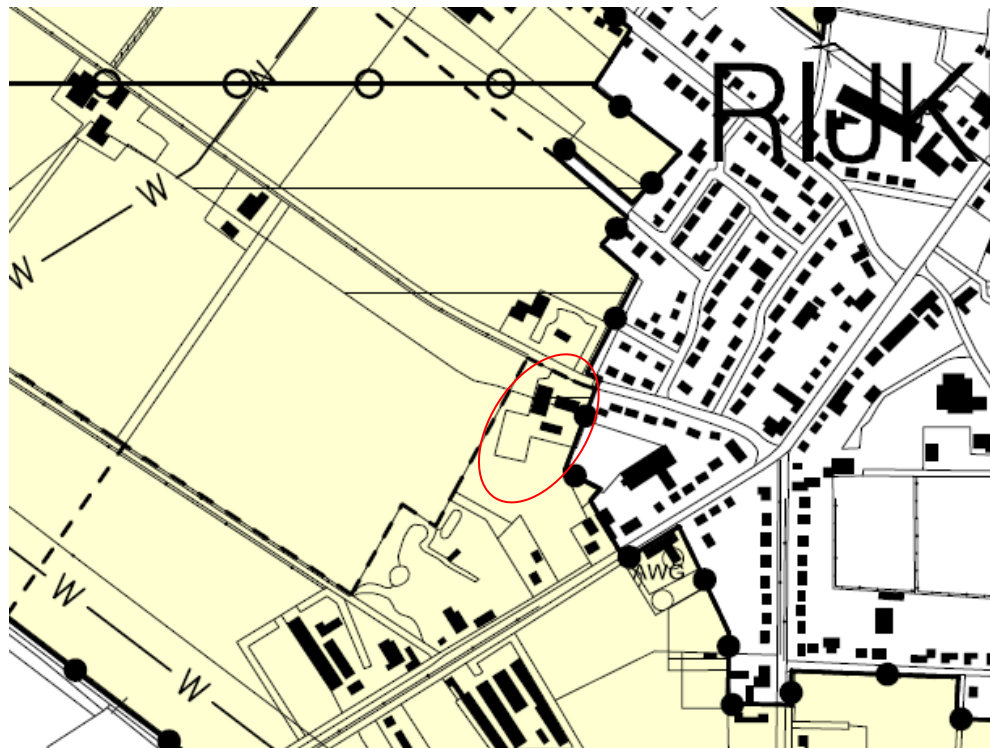
Het plangebied is gelegen tegen de kern Rijkevoort. In de visie is hier ruimte voor woningbouwontwikkeling. Het gaat hier om een functieverandering van agrarisch naar wonen. Herbestemming tot wonen is hier een ruimtelijk acceptabele ontwikkeling. Het plan sluit aan op deze visie door de sanering van een veehouderij in de bebouwde kom.

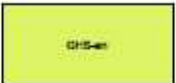
3.3 Vigerend bestemmingsplan

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

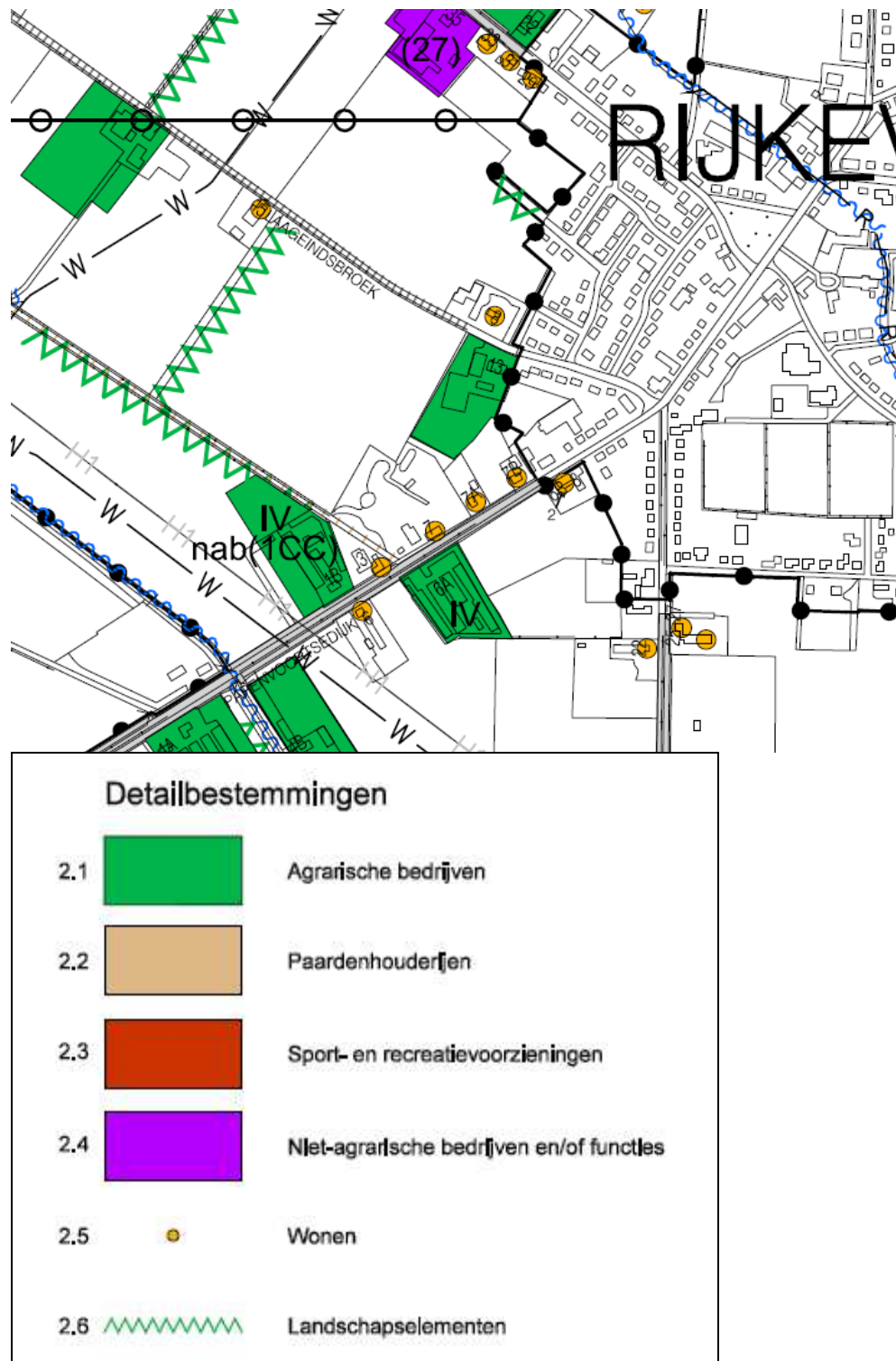
In het bestemmingsplan is de locatie Laageindsbroek 13 gelegen binnen de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied'. Het bedrijfsperceel is voorzien van de detailbestemming 'agrarische bedrijven'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch bedrijf. Het bouwvlak is circa één hectare groot. Op plankaart 3 van het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.

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

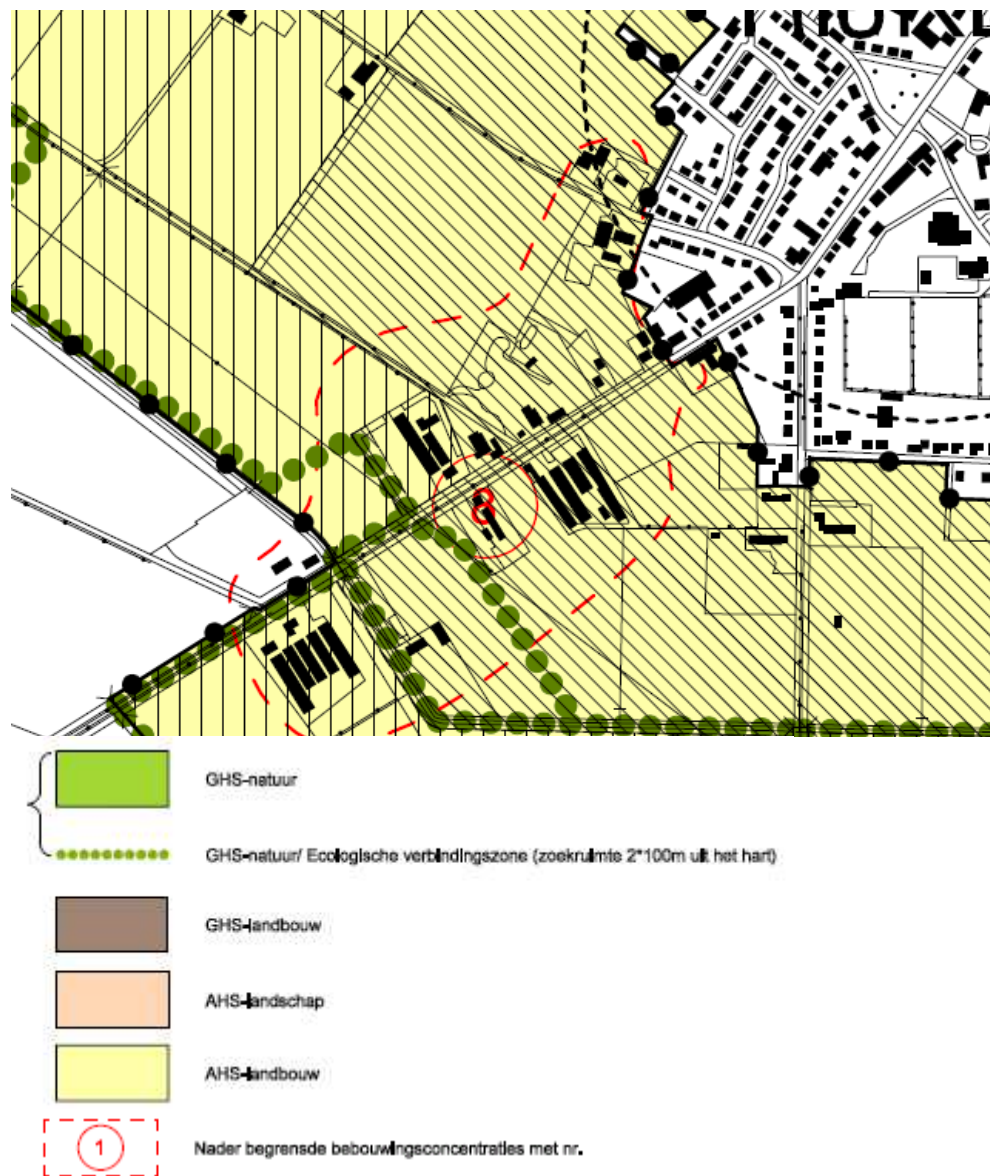


Gebiedsbestemmingen		
1.1		GHS - bos- en natuurgebied
1.2		GHS - agrarisch gebied met natuurwaarden
1.3		AHS - agrarisch gebied met natuurwaarden
1.4		AHS - agrarisch gebied

Figuur 9 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2008, kaart 1 gebiedsbestemmingen



Figuur 10 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2008, kaart 2 detailbestemmingen



Figuur 11 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2008, kaart 3 ontwikkelingen

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein, langs de oprit en op de perceelsgrenzen. Het perceel waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is momenteel in gebruik voor agrarische bedrijfsbebouwing (stal, sleufsilo's, verharding). Verwacht mag worden dat buiten de algemene voorkomende natuurwaarden het gebied geen specifieke ecologische betekenis heeft.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van gebouwen, bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te

verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt. Indien deze toch worden gekapt dient eerst te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen benut kunnen worden. Tevens geldt de algemene zorgplicht op grond van de Flora- en Faunawet.

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

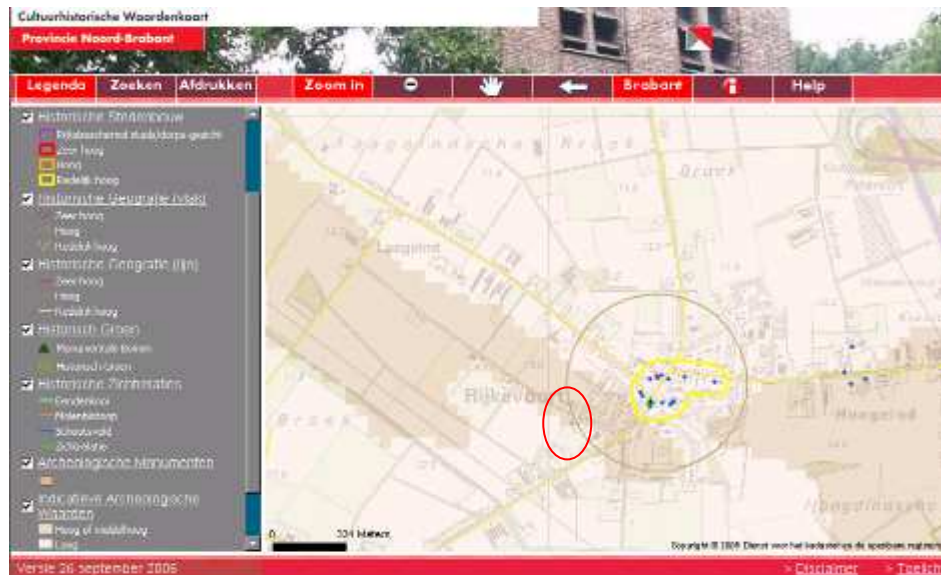
Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.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

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

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

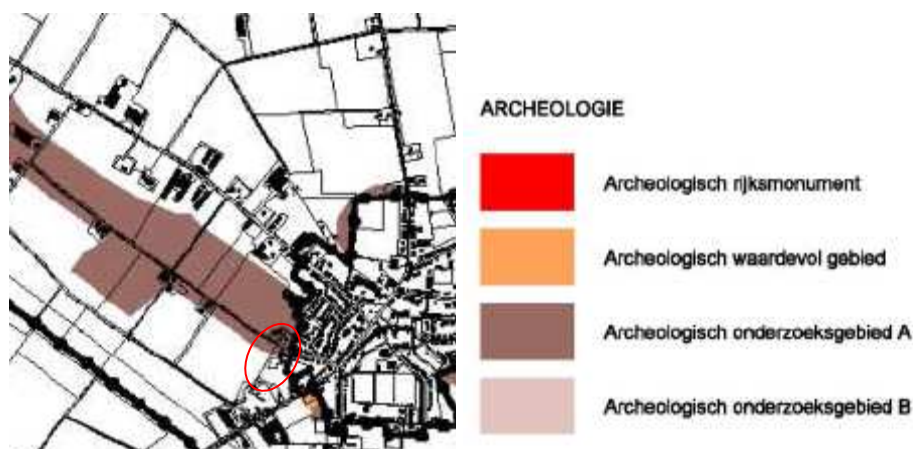
De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. Door de sanering van de bedrijfsbebouwing verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De invulling van open plekken in het lint met woningen doet daar niet aan af. Wel dienen deze woningen qua bouwstijl te passen in de omgeving. Door te bouwen in een traditionele landelijke stijl wordt daaraan bijgedragen. De boerderijwoning Laageindsbroek 13 is van het type lang gevel. Bij de boerderij is een oude schuur aanwezig die aansluit bij de stijl van de boerderij evenals een bakhuisje. Dit boerderijtype wordt als cultuurhistorisch waardevol beschouwd en beeldbepalend. Door op deze boerderij een

woonbestemming te leggen wordt daarmee bijgedragen aan het behoud van dit boerderijtype.



Figuur 12 uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, ligt de omgeving op de overgang van een gebied met een (middel)hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde naar gebied met lage verwachtingswaarde. De gemeente Boxmeer heeft een eigen archeologiebeleid. Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart is het plangebied gelegen op de overgang van Onderzoeksgebied A (straat-zijde) naar een gebied zonder verwachtingswaarde. In Onderzoeksgebied A geldt een onderzoek plicht indien bouwwerken worden opgericht groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Dit is hier niet aan de orde aangezien het nieuwe bebouwde oppervlak (woning, bijgebouwen) niet meer dan 500 m² zal bedragen. Een nader archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Wel geldt de algemene meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.



Figuur 13 uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart

4.3 Stedenbouw en volkshuisvesting

De locatie is gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het agrarische buitengebied. Rijkevoort behoort tot de oude bouwlanden. Het aangrenzende agrarische buitengebied behoort tot het type jonge heideontginning. De bebouwing in de omgeving kan als volgt gekenmerkt worden: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, één bouwlaag afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door lijnvormige beplanting (bomenrijen en houtwallen langs wegen en perceelsgrenzen) en kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig. De wegenstructuur volgt de verkavelingsstructuur en is rationeel van opzet en rechte lijn.



Foto 2 aanzicht op Laageindsbroek vanuit westelijke richting

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter, en naar het dorp toe een meer gemengd karakter.

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

Uitgangspunt hierbij is om aansluiting te zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving (bebouwingslint nabij de bebouwde kom). Het

stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de situering van de woning, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing.

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

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

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

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Laageindsbroek. De Laageindsbroek is gecategoriseerd als erftoegangsweg. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

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

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

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

Voor de bepaling van het benodigd aantal parkeerplaatsen geldt de gemeentelijke Parkeernota 2005. Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten afzonderlijk bereikbaar zijn, de garages tellen niet mee in het aantal parkeerplaatsen. Op die manier kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Toegang tot de percelen wordt verkregen via een eigen inrit voor iedere woning.

4.5 Technische infrastructuur

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

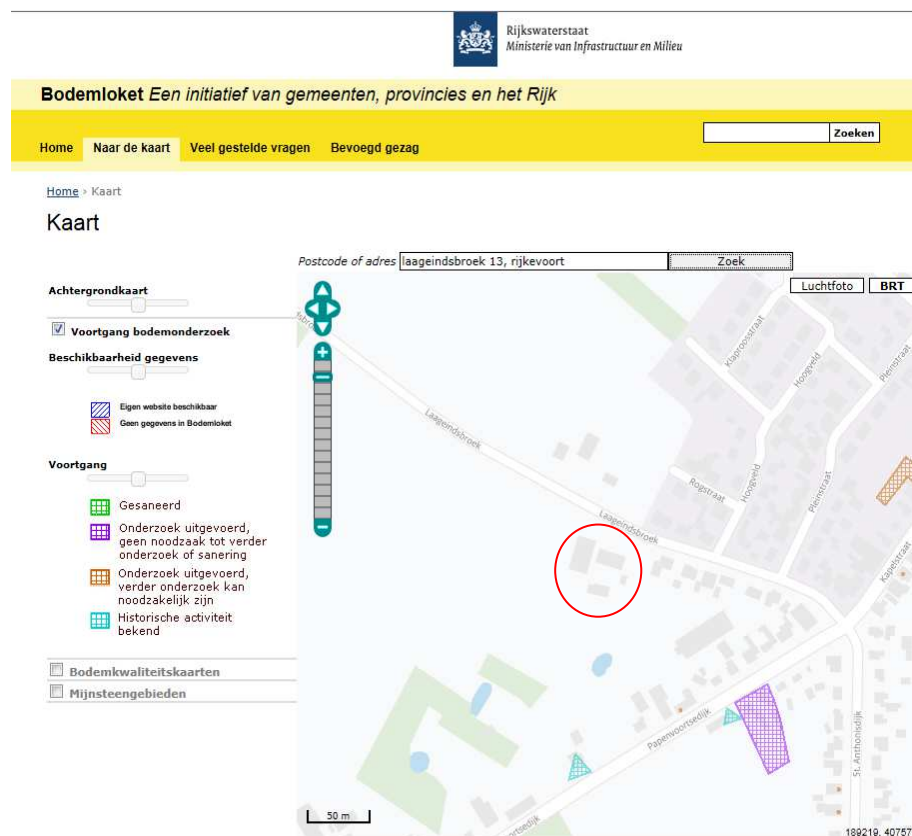
In de omgeving zijn verder geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie. In de Nota bodembeleid van de regio Noordoost-Brabant (waaronder ook Boxmeer valt) uit 2011 wordt hierover gesteld dat een bodemtoets moet plaats vinden wanneer het plan ziet op de oprichting van een permanent voor menselijk wonen of menselijk verblijf geschikt gebouw. In dit geval is dit aan de orde aangezien het plan ziet op de oprichting van twee woningen.

Een indicatie hiervoor kan gevonden worden via de gegevens van het Bodemloket en een historische toets.



Figuur 14 uitsnede Bodemloket

Uit de gegevens van het Bodemloket blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen onderzoeken zijn uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater.

In het kader van de ruimtelijke procedure dient vooraf een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, conform NEN5740. Dit bodemonderzoek dient uit te wijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat bodem en grondwater geen belemmering vormt voor de functiewijziging naar wonen. Verwezen wordt naar bijgevoegde bodemonderzoek.

5.2 Geluid

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

De bouw van woningen wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. In stedelijk gebied geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een geluidzone van 200 meter. Het plangebied valt daarmee net binnen de geluidzone van de Papenvoortsedijk. De ligging van de geluidcontouren van deze weg zijn bekend. De nieuwe woningen (en ook de bestaande bedrijfswoning) worden gesitueerd in dezelfde rooilijn als de bestaande woning. In deze zone wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarmee niet noodzakelijk. Een akoestisch onderzoek inzake het Bouwbesluit naar het maximaal toegestane binnenniveau van 33 dB, is pas noodzakelijk bij de omgevingsvergunning bouwen.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Uit de Wet luchtkwaliteit volgt dat een voorgenomen ontwikkeling uit oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden.
- Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen.
- De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op grond van de Regeling NIBM (art. 4, bijlage 3A) is een ontwikkeling als NIBM te beschouwen als het aantal woningen niet meer bedraagt dan:

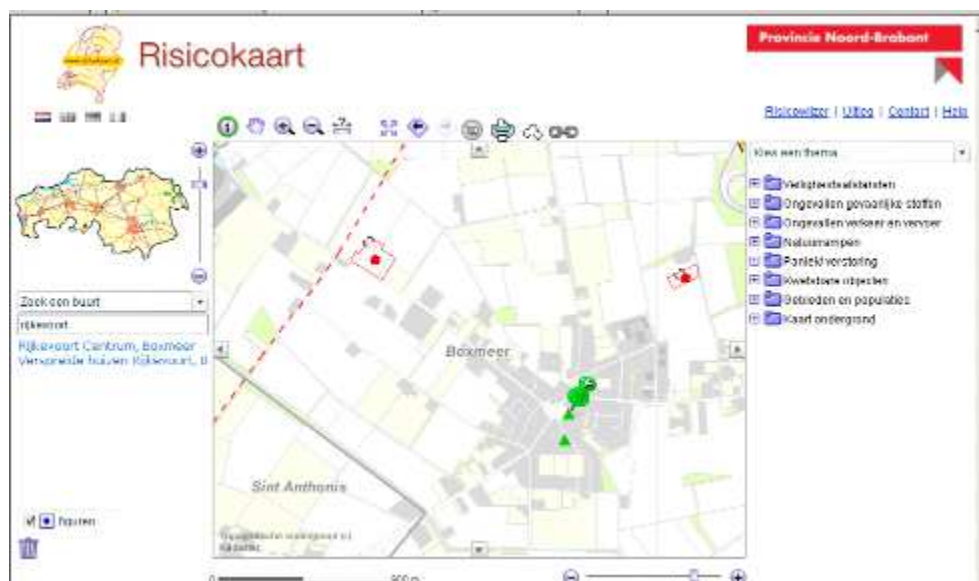
- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De realisatie van twee nieuwe wooneenheden is op grond van het bovenstaande NIBM. Luchtkwaliteit vormt daardoor geen beletsel voor de realisatie van het initiatief.

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

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevindt zich ten westen van het plangebied een transportleiding van de Gasunie (40 bar leiding). Voor deze leiding geldt geen plaatsgebonden risicocontour, deze ligt boven op de leiding. De woningen worden op een afstand van meer dan één kilometer van deze leiding opgericht. In de directe omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn verder geen inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.



Figuur 15 uitsnede Risicokaart

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

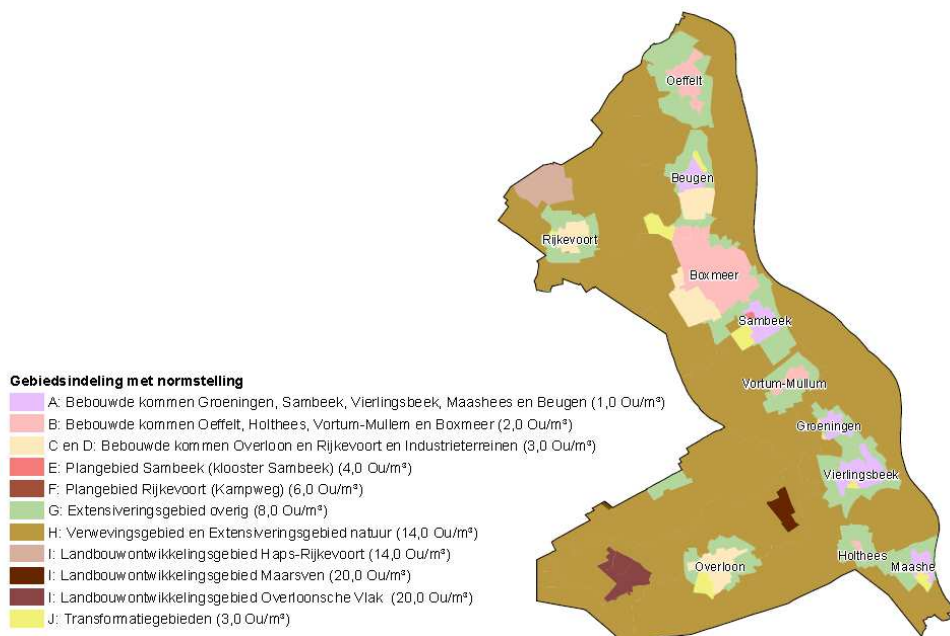
In de omgeving van het plangebied bevindt zich, behalve agrarische bedrijven, één bedrijf: een timmerbedrijf aan de Laageindsedijk 37. Dergelijke bedrijven worden aangemerkt als een categorie 2 bedrijf op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Ten opzichte van categorie 2 bedrijven geldt een afstand van 30 meter om geen hinder hiervan te ondervinden of dit bedrijf in haar functioneren te belemmeren. De afstand tussen de nieuwe woningen en dit bedrijf bedraagt 400 meter vanaf de rand van het bouwvlak van dit bedrijf. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal benodigde afstand. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf om door te groeien naar maximaal milieucategorie 3 worden door de nieuwe woningen niet belemmerd. Voor categorie 3 bedrijven geldt een afstand van 50 meter. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

5.6 Geurhinder

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

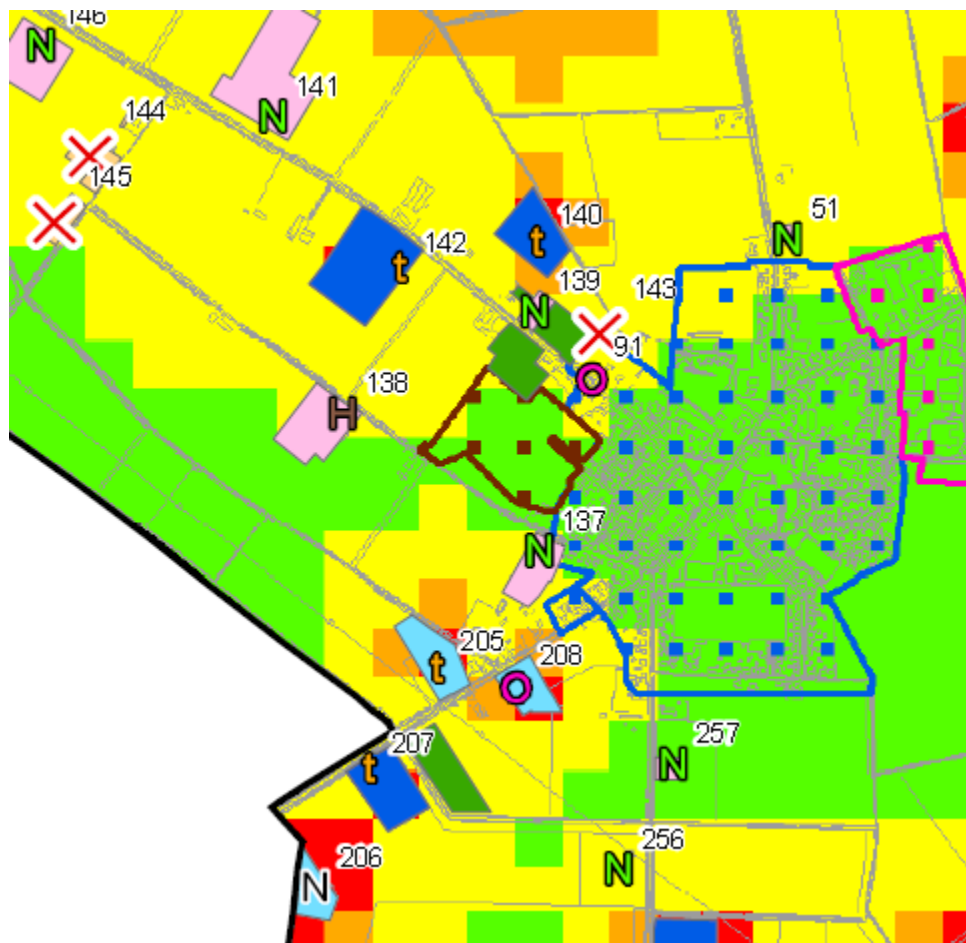
De gemeente Boxtmeer beschikt over een gebiedsvisie m.b.t geurhinder en veehouderij. In deze visie zijn de generiek normen uit de Wet geurhinder en veehou-

derij verbijzonderd. Voor de kom van Rijkevoort geldt de generieke norm van 3 Ou/m³. Voor het extensiveringsgebied overig (waarin het plangebied is gesitueerd) geldt een geurnorm van 8 Ou/m³.



Figuur 16 gebiedsindeling Geurverordening Boxmeer

De eerste afweging is dat de nieuwe woningen geen belemmering mogen vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Ten opzichte van grondgebonden bedrijven dient een vaste afstand in acht te worden genomen van 30 meter in het buitengebied, en 50 meter indien er vee wordt gehouden. Omliggende agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 50 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal benodigde afstand. Bovendien liggen er reeds andere woningen dicht bij deze veehouderijen waardoor de nieuwe woningen geen extra belemmering betekenen voor deze bedrijven.



Geurhinder

- Acceptabel geurniveau bebouwde kom
- Hindersituatie voor bebouwde kom afweegbaar
- Acceptabel geurniveau buitengebied
- Hindersituatie voor buitengebied afweegbaar
- Slechte geursituatie
- Gemeentegrens

Figuur 17 achtergrondbelasting omgeving plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook inzichtelijk gemaakt te worden of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt uitgedrukt in het aantal odeurunits per m³ lucht (OUe/m³). Uit de gemeentelijke gebiedsvisie blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel geurniveau voor het buitengebied. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Duurzaam bouwen

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

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

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

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

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

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

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

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

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

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Rijkevoort ligt binnen het stroomgebied van de Graafsche Raam. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterloop in de omgeving is de St. Anthonisloop, die in noordelijke richting via de Graafsche Raam uiteindelijk afwatert op de Maas. De omgeving is aangesloten op drukriolering. Aan de straatzijde ligt een bermsloot.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden (type zEZ21). Dit is een zandgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (80-100 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied, zonder uitgesproken kwel of infiltratiemogelijkheden.

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stal, sleufsilo's en erfverharding vindt er een reductie van verhard oppervlak plaats, totaal circa 1700 m².

De bouw van de woningen betekent een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 500 m² per woning (oppervlak woning, garage, erf/inrit).

In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 700 m² ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Volgens opgave van de gemeente dient het riool op deze plek van een deugdelijke ontluchting te worden voorzien en de nieuw te bouwen woningen moeten ten minste 20 centimeter boven de kruin van de weg gebouwd te worden. Dit zal uitgewerkt worden bij de omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen.

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en mag niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen (zie hieronder hoe daar invulling aan wordt gegeven).

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

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

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden en het schone hemelwater moet afgekoppeld worden. Dit kan ter plaatse opgevangen worden in een voorziening die niet rechtstreeks afwatert op het hoofdwatersysteem. Met behulp van de zogenaamde HNO tool van het waterschap is een berekening gemaakt van de benodigde bergingscapaciteit. Hieruit blijkt dat in geval van het T=10 + 10% scenario voorzien moet worden in een tijdelijke bergingscapaciteit van 51 m³. Deze voorziening mag niet dieper worden dan 80 cm om boven de GHG te blijven. Het gemeentelijk waterbeleid geeft aan dat er een voorziening gerealiseerd moet worden van 28 mm per m² verhard oppervlak (bebouwing, inritten en erfverharding). Bij een toename van 1000 m² verhard oppervlak voor de twee woningen, betekent dit dat er een tijdelijke bergingscapaciteit gerealiseerd moet worden van 28 m³.

Gezien de bodemopbouw en grondwaterstand is het mogelijk het hemelwater te bergen en infiltreren. Voor infiltratie van het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de twee half vrijstaande woningen zullen voldoende grindkoffers of infiltratiekratten rondom de woningen worden aangelegd om 28 m³ te kunnen bergen, in combinatie met oppervlakkige afvloeiing naar de tuin en aangrenzende onbebouwde gronden. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal dit nader uitgewerkt worden.

Bij extreme neerslag kan de overstort via oppervlakkige afvloeiing naar de eigen aangrenzende onbebouwde gronden plaatsvinden. Hiermee ontstaat er geen overlast voor derden.

Daarmee kan voldaan worden aan de benodigde bergingscapaciteit van 28 m³ en is er op eigen terrein voldoende ruimte om deze voorziening te realiseren.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

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

Voorkomen van vervuiling

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

Wateroverlastvrij bestemmen

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

Waterschapsbelangen

In en nabij het plangebied zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de stallen en de bouw van de woningen kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de stallen. De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project Laageindsbroek 13 Rijkevoort
Contactpersoon initiatiefnemer hma
Datum 02-05-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	1000	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	0.5	m/dag
GHG	-0.8	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	0	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	0	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	51	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	19	m ³
Talud	1.5	1:x
Lengte	50	m
Hoogte	0.8	m
Breedte	2	m

Let op: waking is kleiner dan 0.2m (waking = toekomstig maaiveld - GHG - hoogte voorziening).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap

De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap

Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aenmaas.nl/>

Figuur 18 HNO berekening

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

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

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

7.4 Planschade

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

7.5 Conclusie

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

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;

- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woningen een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Met de planologische regeling wordt aangesloten op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Boxmeer.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden twee bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' worden de twee nieuwe woningen opgenomen en de bestaande bedrijfswoning. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie is ten behoeve van het bouwen van de nieuwe woningen een bouwvlak opgenomen. Deze woningen mogen maximaal 1000 m³ inhoud krijgen en niet meer dan 95 m² aan bijgebouwen per woning. De oorspronkelijke bedrijfswoning is eveneens voorzien van een woonbestemming. Dit blijft een enkele, vrijstaande woning.

Op basis van de regels wordt het oprichten van twee nieuwe (half)vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Aanvullend zijn door middel van aanduidingen de goot- en bouwhoogten en dergelijke opgenomen. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Agrarisch

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

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

Aangezien het plan past binnen het gemeentelijk beleidskader is er voor gekozen om het plan niet voor vooroverleg aan te bieden aan de provincie. Het gemeentelijk beleidskader is een recent (2008 en 2013) gemeentelijk beleidsdocument dat door de provincie akkoord is bevonden.

9.2 Inspraak

Vanwege de beperkte omvang en relatief geringe impact van dit bestemmingsplan, zal er geen voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht worden.

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