

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied en geldend bestemmingsplan	1
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	
2.1	Kavelformaat	2
2.2	Verkavelingsaanpassing	2
2.3	Parkeernormen	3
3.	BELEIDSKADER	
3.1	Rijk	4
3.2	Provincie	5
3.3	Regio	6
3.4	Gemeente	7
4.	UITVOERINGSASPECTEN	
4.1	Milieuaspecten en fysieke aspecten	9
4.2	Economische en financiële aspecten	11
4.3	Handhaafbaarheid	11
5.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
5.1	Algemeen	12
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	12
6.	(VOOR)OVERLEG	14
7.	ADVIEZEN EN RAPPORTEN	14
Bijlagen:	raadsvoorstel	15
	raadsbesluit	17

1. INLEIDING

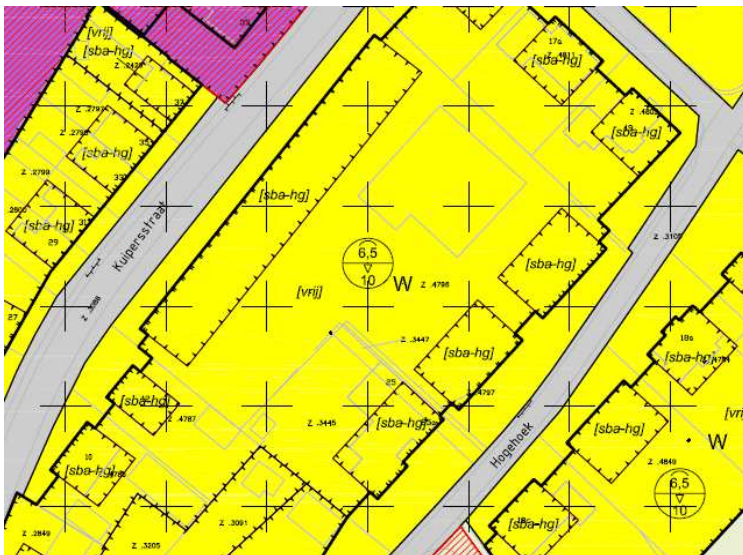
1.1 Aanleiding en doel

In de kern Oeffelt heeft de gemeente alleen grote percelen te koop. De oppervlakte van deze kavels varieert van 545 en 881 m². Hierdoor kan niet worden voorzien in de vraag van starters naar kleinere kavels (circa 200 m²). Omdat uitbreiding van Brakels Eng te lang op zich laat wachten vanwege de eigendomssituatie, is de oplossing gezocht in een aanpassing van de kavels 503 tot en met 504 in het plan Hogehoek.



1.2 Plangebied en geldend bestemmingsplan

De kavels liggen aan de Kuipersstraat in het bestemmingsplan Oeffelt. Ingevolge dit bestemmingsplan is ter plaatse alleen de bouw van alleen vrijstaande woningen toegestaan.



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Kavelformaat starterswoningen

De diepte van de kavels in het plan Hogehoek bedraagt tussen de 33 en 40 meter. Hierdoor wordt de benodigde verkleining van de kavels niet bereikt door de kavels alleen maar te versmallen. De kavels zouden dan immers een breedte moeten krijgen van 5 tot 6 meter en dat is te smal om halfvrijstaande woningen. De starters in Oeffelt wens halfvrijstaand te bouwen en daarvoor is een kavelbreedte van 9 meter nodig. Om een kaveloppervlakte van ongeveer 200 m² te bereiken, mogen de kavels dan niet dieper zijn dan ongeveer 23 meter.

2.2 Verkavelingsaanpassing

Bij een kaveldiepte van 23 meter ten opzichte van de beschikbare diepte van 33 tot 40 meter resteert een diepte van 10 tot 17 meter. De beschikbare straatlengte van het verkavelingsgebied van circa 64 meter was te veel voor 6 halfvrijstaande en te weinig voor 8 halfvrijstaande woningen. Perceel 502 zou dan veel te groot of te klein worden.

De oplossing in de herverkaveling is gevonden in een kwalitatieve aanvulling op het openbaar gebied. De strook grond die over blijft, is toegevoegd aan de ruimte van de Kuipersstraat en maakt het mogelijk om de straat te vergroenen. Het groen zal bestaan uit gras met daarop een aantal bomen die door hun groene volume de groene sfeer in de straat verder zullen versterken.

Om de woningen te ontsluiten is een woonpad opgenomen en niet een straat omdat er maar 7 woningen aan ontsloten worden. Een woonpad geeft een intiemere woon- en verblijfsfeer dan een straat met een onderverdeling in het profiel. In een woonpad wordt al het verkeer gemengd en is alleen met een ander bestratingsverband een ruimte aangeduid om de auto's te parkeren.

Onderstaande foto is een referentiebeeld van een vergelijkbaar woonpad in Huissen. In de Kuipersstraat zullen geen hagen worden toegepast, maar wordt wel gezocht naar versterking van het groen door middel van bomen. Het kleurverschil voor de parkeervakken zal in Oeffelt niet voor komen omdat in de hele herbestrating van de Hogehoek de functiever verschillen alleen met verschillende bestratingsverbanden zijn aangegeven en niet met kleurverschillen.



De kuipersstraat behoudt haar huidige rijbaanbreedte. De zuidoostelijke molgoot wordt daarbij behouden, maar de rabatstrook, de ruimte voor parkeren en lopen, is verwijderd. Het woonpad vervangt de loopstrook en de ruimte voor parkeerplaatsen is in het woonpad opgenomen, tegenover de woningen waarvoor de parkeerruimte bedoeld was.

Met het toegevoegde groen heeft het woonpad een U-vorm gekregen. De woonkavels liggen aan de buitenkant van de U-vorm. Dit betekent dat er een grote kavel in de buitenhoek ligt. Aan twee delen van de U-vorm kunnen verder 6 starterskavels voor halfvrijstaande woningen liggen.

De huidige, recent heringerichte, Kuipersstraat kent geen hoogteverschillen in het straatprofiel. De rijbaan van de Kuipersstraat is geasfalteerd en de rabatstroken zijn met klinkers bestraat. Bij de intieme, kleinschalige sfeer van het woonpad past een klinkerverharding. Voor de rust in het straatbeeld zullen dezelfde klinkers die gebruikt zijn in de rabatstroken, ook in het woonpad toegepast worden.

Bij veel mensen bestaat het idee dat een geasfalteerde straat voorrang heeft op een straat met elementenverharding. Omdat het hier een 30-km gebied betreft, zijn alle straten gelijkwaardig aan elkaar tenzij er duidelijk sprake is van een in-/uitrit. Vanwege het ontbreken van een hoogteverschil in de Kuipersstraat is het lastig om het nieuwe woonpad als woonerf met een inritconstructie aan te leggen. Om de gelijkwaardigheid van Kuipersstraat en woonpad te verduidelijken is een gelijke materialisering wenselijk. Daar is er voor gekozen om het asfalt van de rijbaan, (uitsluitend) ter hoogte van het woonpad, te vervangen door dezelfde betonstraatstenen als in de rabatstroken.



2.3 Parkeernormen

Voor de herverkaveling is gerekend met de meest recente parkeernormen zoals die vastgesteld zijn in de gemeentelijke Parkeernota. Deze normen zijn hoger dan die gehanteerd werden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Hogehoek.

De ligging van de woningen is getypeerd als "Rest bebouwde kom". Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,3 per woning en voor halfvrijstaande woningen een norm van 2,2 per woning. Elke woning moet minstens één parkeerplaats op eigen terrein aanleggen. De rest van de parkeerbehoefte moet in het openbaar gebied aanwezig zijn.

In de parkeerbalans is er vanuit gegaan dat de rabatstrook aan de noordwestzijde van de Kuipersstraat voor de bestaande woningen bedoeld is en de rabatstrook aan de zuidoostzijde voor de nieuwe woningen in het plan Hogehoek. In de parkeerbalans zijn de twee reeds gebouwde woningen die op de Kuipersstraat georiënteerd zijn, meegenomen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft weer de volgende ambities voor Nederland die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent o.a. een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten en stel per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voorlopig zijn de volgende zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorzieningen
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied.

3.2 Provincie

3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

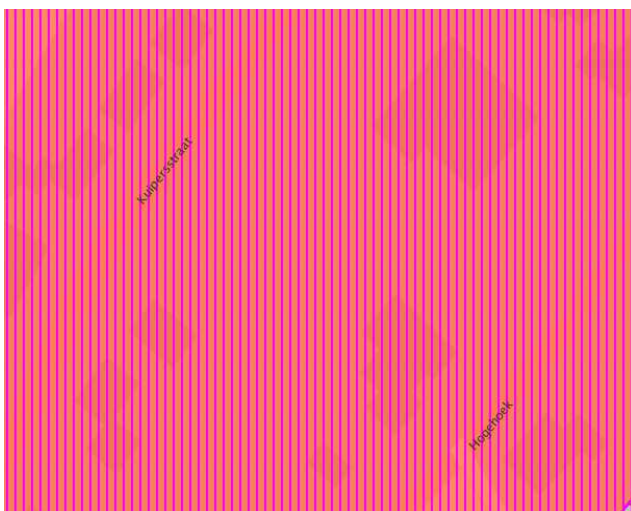
De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Structuurvisie, in werking getreden op 1 januari 2011, geeft aan hoe de provincie omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In deel A heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- a. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waaronder de ecologische hoofdstructuur en bestaat voornamelijk uit waterlopen, bos- en natuurgebieden. Doel: het positief ontwikkelen van de biodiversiteit, het robuust en veerkrachtig maken van de groenblauwe structuur, het versterken van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten.
- b. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Doel: ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling, het garanderen van een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector en versterken van het landschap.
- c. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De vijf grote steden (Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond) zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking en vormen samen het stedelijk netwerk BrabantStad. Doel: het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- d. De infrastructuur van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen. Doel: een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen en het bevorderen van de bereikbaarheid.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 18 maart 2014 in werking getreden Verordening Ruimte 2014 bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van met name bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied.

Het plangebied ligt geheel in stedelijk gebied.



3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2010 - 2015. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.' Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen
- minimaliseren van wateroverlast
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

3.3.2 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant 2013-2016

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Duurzaam bouwen richt zich met name op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woning omhoog, wat ten goede komt aan de verkoopbaarheid.

Algemene ambities van het convenant zijn:

- energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten;
- het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen;
- het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

De duurzaamheid van een woning kan uitgedrukt worden in GPR prestatieniveaus. GPR is een meetinstrument bestaand uit vijf modules (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Per module kan een score tussen 0 en 10 worden gehaald. Hoe duurzamer de woning des te hoger de GPR-score.

Alle nieuwe woningen die door de aan het convenant deelnemende partijen gerealiseerd worden, moeten over de vijf thema's een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen.

3.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

3.4 Gemeente

3.4.1 Volkshuisvesting

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking) bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degene die wel een verhuiscens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze wens in de laatste drie jaren gewijzigd is. Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de “Woningmarktstrategie Land van Cuijk (deel 1 strategiedocument en deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Bouwactiviteiten in de regio die zich richten op de lokale behoefte, zijn echter wel van belang om het voorzieningenniveau van de regio op peil te houden. Daarnaast heeft ‘uit de pas lopen’ bij de lokale behoefte ongewenste effecten op de lokale woningmarkten.

Daarom stellen de gemeenten van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2.

In november 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 12.390 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2016 (11.828) moeten in de periode 2017 tot en met 2019 ruim 560 woningen gebouwd worden. In de periode 2020 – 2030 moet de voorraad ondanks de bevolkingskrimp met 600 woningen (waarvan 430 vóór 2025) toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Van de in de periode 2017 tot en met 2024 bijna 1.000 te bouwen woningen, moeten ongeveer 25 woningen in Oeffelt gebouwd worden. De harde capaciteit bedraagt slechts 13 woningen, zodat de toevoeging van 3 woningen door deze verdichting in het bouwprogramma past, te meer omdat de te bouwen woningen in CPO-verband en door starters gebouwd worden.

3.4.2 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen. De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid.

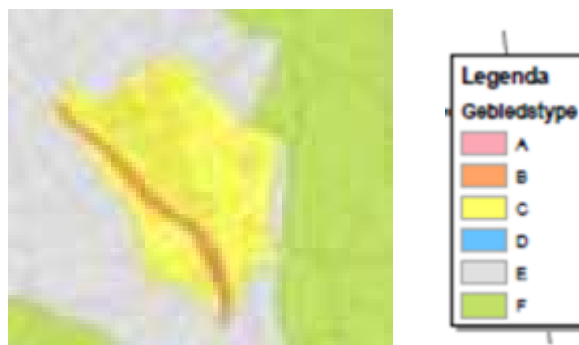
Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer is vastgelegd in op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluidsproducerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de Gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart.

Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores) gehanteerd. De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving.

Het plangebied ligt in gebiedstype C en daarin worden de volgende niveaus gehanteerd:

- ambitie geluidkwaliteit: zeer rustig
- basis geluidkwaliteit: redelijk rustig
- GES-score geluid: 0 – 2
- Kwalificatie milieugezondheid van geluid: zeer goed – redelijk.



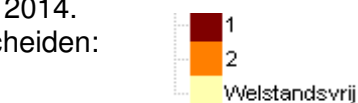
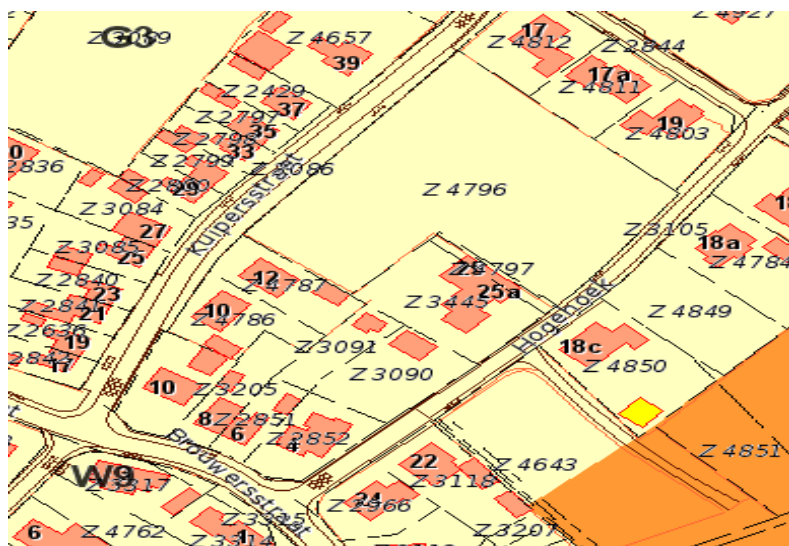
Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaaï en een voor industrielawaai.

De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse uitvoeringspraktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.

3.4.4 Welstandsnota 2014

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de Welstandsnota, die op 16 juli 2014 vervangen is door de op 3 juli 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2014.

In de Welstandsnota 2014 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:



Het plangebied is welstandsvrij en dat kan zo blijven. Ook het bebouwingstype W9 – individuele woningbouw – behoeft geen wijziging.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten en fysieke aspecten

Het bestemmingsplan Hogehoek maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het huidige bestemmingsplan staat immers al woningbouw toe. Er is slechts sprake van een toevoeging van de mogelijkheid om ook halfvrijstaande woningen te bouwen waardoor een verdichting plaatsvindt. Dit maakt een onderzoek naar de relevante planologische aspecten niet nodig.

4.1.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

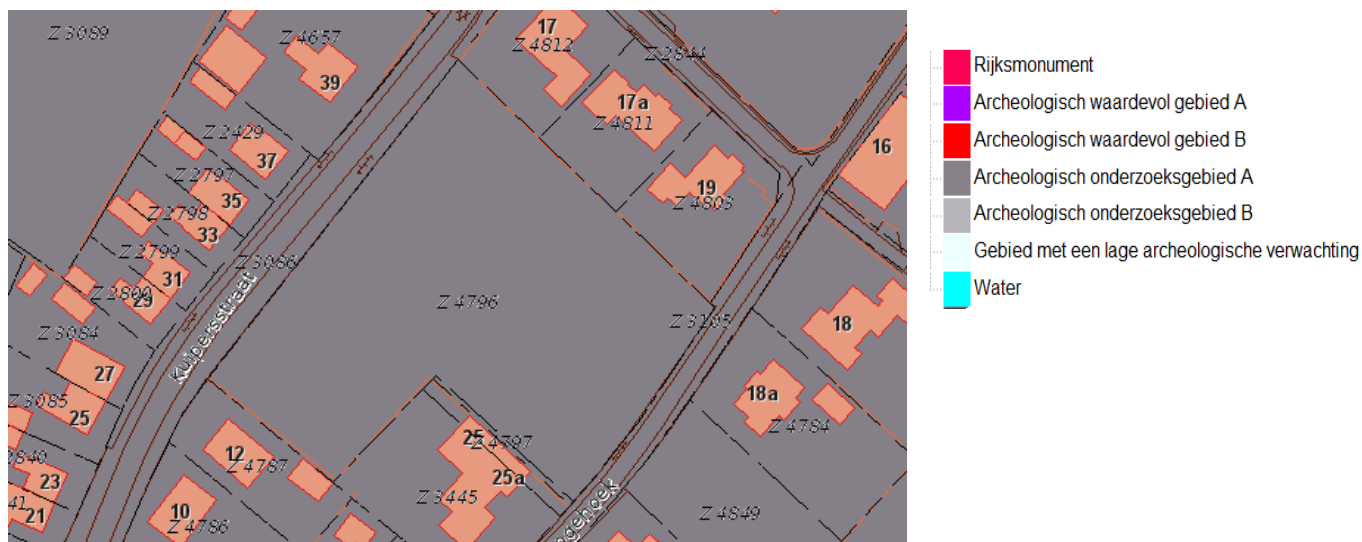
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



De locatie ligt in archeologisch onderzoeksgebied A en daarom is de dubbelbestemming Waarde – archeologie 3 opgenomen.

4.1.2 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 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. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.
Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.
De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging. Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
- Hydrologisch neutraal bouwen.
De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
- Water als kans.
In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
- Meervoudig ruimtegebruik.
Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.
- Voorkomen van vervuiling.
Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlopende of uitspoelbare materialen toegepast.
- Wateroverlastvrij bestemmen.
Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Belangen van het Waterschap.
 - a. Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
 - b. Aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
 - c. Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming 'waterkering'.

Extra waterberging

In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer, ongeacht de bodemsamenstelling een ondergrondse berging van 28 mm/m³ voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarna toe afvoert.

4.1.3 Parkeerbalans

Aan de Kuipersstraat kunnen met de herverkaveling 6 halfvrijstaande en 2 vrijstaande woningen worden gebouwd, terwijl er al 2 vrijstaande woningen gebouwd zijn. Deze 10 woningen hebben een parkeerbehoefte van 22,4 parkeerplaatsen. Hiervan zullen er minimaal 10 op eigen terrein gerealiseerd worden. Het openbaar gebied moet ruimte bieden aan minimaal 13 parkeerplaatsen. In de rabatstrook aan de Kuipersstraat is, rekening houdend met inritten, ruimte voor 9 geparkeerde auto's. In het woonpad kunnen 5 parkeerplekken worden aangewezen. In totaliteit biedt de openbare ruimte plaats aan 14 parkeerplaatsen, waarmee de parkeerbalans kloppend is.

4.3 Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

4.4 Handhaafbaarheid

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid. Medewerkers van de gemeente houden zich bezig met het toezicht op de naleving van de Woningwet en de Wro. Het hoofddoel is de controle van de naleving van de verleende vergunningen en het opsporen van illegale bouw.

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregel

De procedureregel schrijft voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

Overgangsregels

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. (VOOR)OVERLEG

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel gezonden naar de provincie en waterschap Aa en Maas.

7. ADVIEZEN EN RAPPORTEN

De in deze toelichting genoemde rapporten en adviezen liggen niet ter inzage en zijn niet raadpleegbaar via internet. Wel kan per mail (gemeente@boxmeer.nl) of telefonisch (0485-585911) aan de afdeling Ruimte, Economie en Vergunning worden gevraagd die rapporten en adviezen per mail en/of analoog toe te zenden.

Het betreft de volgende rapporten/adviezen:

- stedenbouwkundig plan.

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Hogehoek.

Nummer:

10e.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 23 februari 2016

Aanleiding

De gemeente heeft in de kern Oeffelt alleen grote percelen te koop, waardoor niet voorzien kan worden in de vraag van starters naar kleinere kavels (circa 200 m²). Omdat uitbreiding van Brakels Eng te lang op zich laat wachten vanwege de eigendomssituatie, is een oplossing gezocht in een herverkaveling in het plan Hogehoek.

Nadere toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2015 tot en met 2 februari 2016 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

- mevrouw C. Gietemans, Kuipersstraat 12 in Oeffelt
- de heer B. Voskuilen, Hogehoek 25 in Oeffelt.

Rol van de gemeente

Gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Mevrouw Gietemans heeft bedenkingen tegen de situering van een woonpad direct naast haar inrit omdat daardoor haar privacy (volgens haar) ernstig verminderd wordt. De toegangsweg, waarvan alleen door en ten behoeve van de aanwonenden van maximaal vier woningen gebruik gemaakt zal worden, ligt vrijwel geheel voor de voorgevel van de woning Kuipersstraat 12. Bovendien is de hoofdingang van deze woning in de zijkant gepositioneerd. Er zal daarom geen sprake zijn van meer inkijk in de woning dan nu al mogelijk is. De vermindering van de privacy zal daarom beslist niet zo ernstig zijn als mevrouw Gietemans veronderstelt.

De heer Voskuilen heeft twee zienswijzen ingediend. Omdat zijn privacy en zoninval geschaad worden stelt hij in de eerste brief voor om de bouwvlakken niet naar achteren te schuiven, maar de kavels te verkleinen door het achterste deel te gebruiken als volkstuintjes of parkeerterrein. In de tweede brief vraagt hij om zijn woning Hogehoek 25 mee te nemen in dit bestemmingsplan en daar twee zelfstandige woningen toe te staan.

Ad 1. Een inkijk (en daarmee vermindering privacy) vanuit de te bouwen woningen aan de Kuipersstraat op het perceel Hogehoek 25 is alleen mogelijk vanaf de verdieping en wordt bemoeilijkt door de begroeiing tegen de achterste grens van dit perceel. Van minder zoninval is zonder meer geen sprake omdat de woningen ten noorden van het perceel Hogehoek 25 gebouwd worden.

In het voorstel van de heer Voskuilen komen twee woningen verscholen te liggen aan een doodlopend straatje, dat daarna ook nog een haakse hoek maakt, zonder daar nog een functie te hebben. Het is onlogisch om een straatje zonder functie aan te leggen en het heeft weinig tot geen kwaliteit om straten te laten doorlopen op achterkanten van percelen. De in het voorstel resterende strook is te smal om daar volkstuintjes aan te leggen. Bovendien is er in Oeffelt momenteel geen behoefte aan volkstuintjes. Ook aan parkeerplaatsen op deze strook is geen behoefte, aangezien op eigen terrein voorzien moet worden in parkeerplaatsen en er langs de Kuipersstraat geparkeerd mag worden. Met het stedenbouwkundig plan, dat de basis vormt van dit bestemmingsplan, is ruimte gemaakt waar de nieuwe woningen omheen gesitueerd zijn. Dit groene pleintje geeft een groenimpuls aan de Kuipersstraat, die een erg stenige uitstraling heeft.

R-REV/2016/1835 / RIS 2016-106

Ad 2. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Oeffelt werd al gevraagd om op het perceel een zodanige bestemming te leggen dat splitsing in twee woningen mogelijk wordt. Dit verzoek is destijds (26 mei 2011) afgewezen omdat in wezen verzocht werd om het mogelijk te maken de bij de woning behorende bijgebouwen als zelfstandige woning in gebruik te nemen. Bovendien zou die nieuwe woning achter de bij de woning behorende garage komen te liggen. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst omdat niet voldaan wordt aan het uitgangspunt dat woningen direct op de openbare weg georiënteerd moeten zijn. Bovendien liggen deze bijgebouwen op minder dan drie meter van de zijdelingse perceelsgrens. Op grond van elk bestemmingsplan moet de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden drie meter en bij geschakelde en halfvrijstaande woningen aan één zijde minstens drie meter bedragen. Nu bijna vijf jaren later gelden nog steeds deze zelfde argumenten om aan dit verzoek geen medewerking te verlenen.



Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Het bestemmingsplan staat ontwikkelingen toe, maar alle gronden zijn in eigendom van de gemeente. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Afstemming andere projecten / derden

Niet van toepassing.

Voorlichting

Het raadsbesluit wordt met het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor om:

1. de zienswijzen van mevrouw Gietemans en van de heer Voskuilen ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. bestemmingsplan Hogehoek vast te stellen overeenkomstig het bij het besluit behorende en aldus gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP16OefHogehoek-ON01;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat alle gronden in eigendom van de gemeente zijn.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan Hogehoek.

Nummer:

10e.

De raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2016;

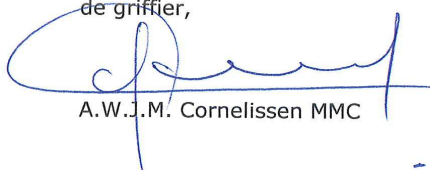
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de zienswijzen van mevrouw Gietmans en van de heer Voskuilen ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. bestemmingsplan Hogehoek vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP16OefHogehoek-ON01;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat alle gronden in eigendom van de gemeente zijn.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Boxmeer in zijn openbare vergadering van 7 april 2016.

De raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest