

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
2.	PLANBESCHRIJVING	3
3.	TOETS WIJZIGINGSREGEL	5
3.1	Volkshuisvesting	5
3.2	Milieu	5
3.2.1	bodem	5
3.2.2	Geluid	5
3.2.3	Water	5
3.2.4	Bedrijfshinder	5
3.2.5	Externe veiligheid	6
3.2.6	Geur	6
3.2.7	Luchtkwaliteit	6
3.2.8	Flora en Fauna	7
3.2.9	Leidingen	7
4.	VERKEER EN PARKEREN	9
5.	WELSTAND	9
6.	ECONOMISCHE EN FINANCIËLE ASPECTEN	9
7.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	11
7.1	Algemeen	11
7.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	11

Bijlagen:

* concept-besluit

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

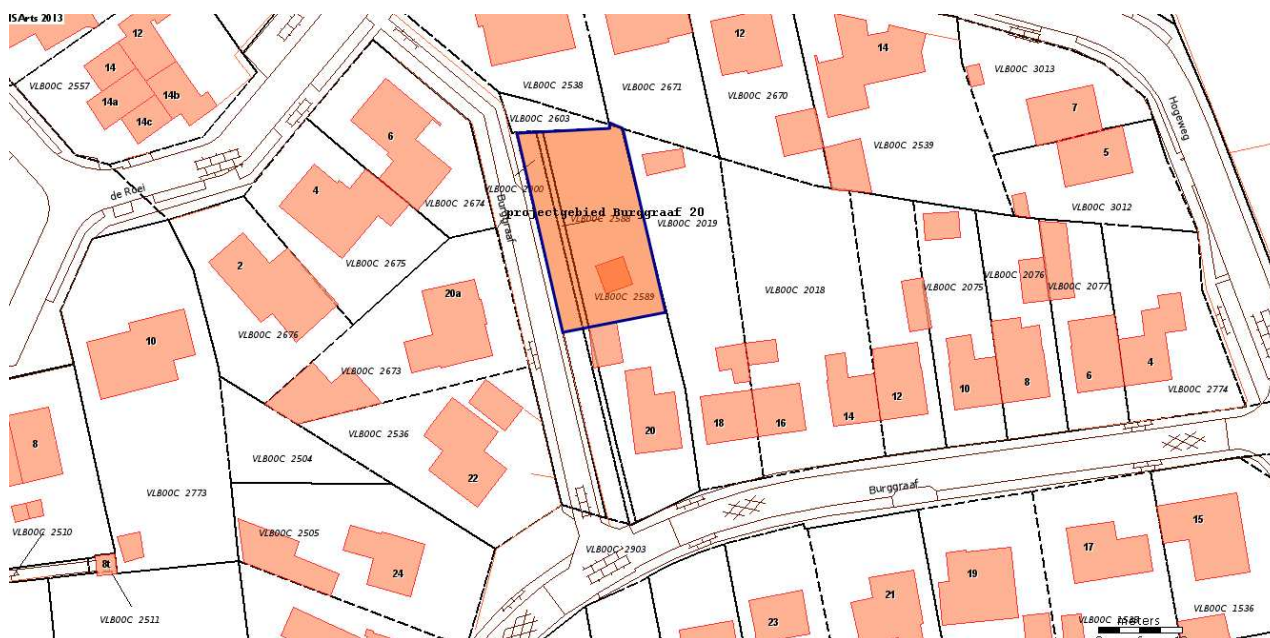
De eigenaar van het perceel Burggraaf 20 te Vierlingsbeek heeft een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan de bouw van één woning op het achterste perceelsgedeelte van het perceel Burggraaf 20 te Vierlingsbeek.

Na verkoop van de oorspronkelijke woning zal de eigenaar het nieuw te bouwen pand zelf gaan bewonen. De woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de achtertuin van het perceel Burggraaf 20 te Vierlingsbeek, midden in de kern Vierlingsbeek.

Het wordt ontsloten middels een bestaande doodlopende weg waaraan de westzijde reeds enkele (vrijstaande) woningen zijn gesitueerd. Deze weg sluit aan op de Burggraaf die vervolgens aansluit op de hoofdontsluitingsweg de Spoorstraat.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het in werking getreden bestemmingsplan 'Vierlingsbeek', vastgesteld 25 april 2013 en in werking getreden

Vanwege ingesteld beroep bij de Raad van State is dit plan nog niet onherroepelijk. Het ingestelde beroep heeft betrekking op een perceel aan de Spoorstraat. (toetsmoment 1 december 2013). De uitspraak van de Raad van State wordt begin 2014 verwacht.

Het perceel heeft op grond van voornoemd bestemmingsplan een woonbestemming. Op het achterste perceelsgedeelte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van één woning.

Home Een plan bekijken Een plan plaatsen Een plan afnemen Help FAQ Contact

Bestemmingsplannen Structuurvisies Algemene regels overheden Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Ondergrond Transparantie Legenda Plan- en kaartfilter Terug naar zoekresultaten Toon alle plannen

Bestemmingsplannen

Vierlingsbeek

planstatus : vastgesteld 2013-04-25
 identificatie : NL.IMRO.0756.BP12VbkKo
 type plan : bestemmingsplan
 naam overheid : Boxmeer
 ondergrond : o_NL.IMRO.0756.BP12Vbk
 IMRO-versie : IMRO2008

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Wonen
 Bestemd voor: wonen

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3
 Bestemd voor: waarde

Maatvoering
 Maximum bouwhoogte (m): 10
 Maximum goothoogte (m): 6,5

Bouwaanduiding vrijstaand
Bouwvlak bouwvlak

Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied
 Artikelnummer: 21.3
 Gebiedsaanduiding groep: wro-zone
 ar213

bekendmaking van dit plan
 bijlagen en verwijzingen in dit plan

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl fragment bestemmingsplan 'Vierlingsbeek'

Het hierboven aangeduide perceelsgedeelte heeft een woonbestemming met daarop een wijzigingsbevoegdheid.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om voor de bouw van één woning van deze bevoegdheid gebruik te maken mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de woning past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- er onderzoek verricht is naar de planologisch relevante aspecten, zoals bodem, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie;
- op eigen terrein in een voldoende aantal parkeerplaatsen wordt voorzien.

Hierover later meer.

2. PLANBESCHRIJVING

Het plangebied is momenteel in gebruik als (moes-)tuin. De enige bebouwing betreft een tuinhuisje en een bescheiden overkapping voor houtopslag. Zie onderstaande foto's.



Na sloop van deze opstallen wordt op deze plek een levensloopbestendige vrijstaande woning gebouwd.
Het straatbeeld van het (doodlopende) gedeelte van de Burggraaf wordt nu reeds bepaald door vrijstaande woningen.

De te bouwen woning zal bestaan uit één bouwlaag en een kap. Het hoogteverschil tussen de straat en de bouwlocatie zal worden opgevangen zodat de woning zonder obstakels zoals trappen of hellingen, te bereiken zal zijn.

Het perceel zal rechtstreeks op de Burggraaf worden ontsloten en op eigen terrein zullen twee parkeerplaatsen worden aangelegd.

3. TOETS WIJZIGINGSREGELS

Het perceel aan de Burggraaf 20 heeft een woonbestemming met een wijzigingsbevoegdheid op het meest noordelijk gelegen gedeelte.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om voor de bouw van één woning van deze bevoegdheid gebruik te maken mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. er onderzoek verricht is naar de planologisch relevante aspecten, zoals bodem, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie;
- c. op eigen terrein in een voldoende aantal parkeerplaatsen wordt voorzien.

3.1. Volkshuisvesting.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de in het najaar van 2010 vastgestelde beleidsnotitie Volkshuisvesting geëvalueerd en bijgesteld. Hiermee zijn de volgende criteria vastgesteld:

- a. Inbreiding heeft voorrang boven uitbreiding.
- b. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.
- c. Bouwplannen die binnen een vastgesteld bestemmingsplan vallen, hebben voorkeur boven plannen waarbij dat niet het geval is.
- d. Over het algemeen wordt voorrang verleend aan projecten op gemeentegrond. Uitzondering hierop zijn plannen van burgers die een of twee woningen op eigen grond willen realiseren.

Onderhavig plan voldoet aan alle gestelde criteria: er wordt gebouwd binnen de bestaande bebouwde kom, het wordt een levensloopbestendige woning, het valt binnen de contouren van een geldend bestemmingsplan en het wordt door een particulier gebouwd.

3.2 Milieu.

3.2.1.1 Bodem

Er is voor deze bouwlocatie op 18 oktober 2013 een bodemonderzoek verricht.

Uit dat onderzoek is gebleken dat gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreiniging in de bovengronden het ontbreken van verontreinigingen in de ondergrond en het grondwater, de locatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd. Er bestaan volgens de onderzoeker met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

3.2.1.2 Archeologie

In het bestemmingsplan 'Vierlingsbeek' zijn betrokken gronden aangeduid met 'Waarde – Archeologie 3'.

Op grond van deze aanduiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze is echter beperkt tot bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter. Het voorgenomen bouwplan omvat een oppervlakte van ongeveer 440m² waarmee niet wordt voldoen aan voornoemd criterium. Er hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek te worden verricht. Neemt niet weg dat indien bij de werkzaamheden sporen worden aangetroffen direct melding moet worden gedaan bij het daartoe bevoegd orgaan.

3.2.2 Geluid.

De projectlocatie is gelegen in een 30 km/h-gebied. Bovendien is het gelegen aan een doodlopende weg. Ook in de omgeving zijn geen wegen gelegen die een hoge verkeersintensiteiten kennen. Om deze redenen is er geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden.

3.2.3 Water

Vanaf 1 januari 2008 mag bij nieuwbouw of grootschalige verbouwing geen regenwater meer worden afgevoerd naar de riolering en moet het op eigen terrein geborgen worden.

De inhoud van de berging dient overeen te komen met 28mm/m² afvoerend verhard oppervlak. Daarmee bedoelen wij zowel het bestratings- als het dakvlak.

Bij een oppervlak van 440m² komt dit overeen met een benodigde waterberging van ongeveer 12,5m³ (440x0,028).

Deze voorziening zou kunnen worden aangebracht onder de aan te leggen inrit en terras.

3.2.4 Bedrijfshinder.

In de publicatie "bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is. Gebleken is dat in een straal van 100 meter geen enkele bedrijvigheid aanwezig is. Daarbuiten bevinden zich geen bedrijven die een hinderstraal hebben van meer dan 100 meter.

3.2.5 Externe veiligheid

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Tevens zijn de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, RWS-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Het plan heeft betrekking op de realisering van geen (beperkt) kwetsbaar object.

Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen te zien. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

3.2.6 Geur.

De op 1 januari 2007 ingegane de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren over dit gebied liggen.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van slechts 1 woning. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.2.8 Flora& fauna.

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Er is op 7 oktober 2013 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat ten aanzien van algemeen broedvogels overtredingen kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Ten aanzien van vleermuizen zal te zijner tijd bij het daadwerkelijk verplaatsen of verwijderen van het tuinhuisje, afhankelijk van de op dat moment geldende wetgeving, of het tuinhuisje een verblijfsfunctie voor de vleermuis heeft en welk traject hieromtrent gevolgd dient te worden. Het vormt echter geen belemmering voor de planwijziging. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen initiatief.

3.2.9 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

4. Verkeer en parkeren

Overeenkomstig de Parkeernota dient voor dergelijke woningen een parkeernorm te worden gehanteerd van 1.8 parkeerplaats. Op eigen terrein zullen twee parkeerplaatsen worden aangelegd.

Er wordt gebouwd aan een openbare weg. Het terrein is daarmee voldoende ontsloten en bereikbaar voor eventuele hulpdiensten.

Het betreft een doodlopende weg met slechts enkele huizen. De verkeersintensiteit is daarmee erg laag. De toevoeging van een woning zal daarop geen invloed hebben.

5. Welstand

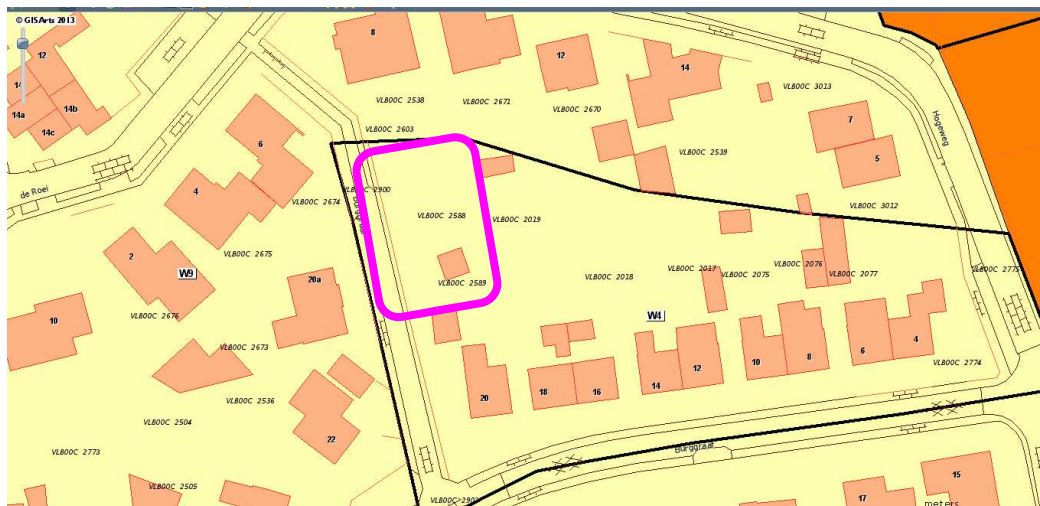
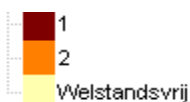
Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de Welstandsnota, die op 27 juni 2013 vervangen is door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2013.

In de Welstandsnota 2013 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:

welstandsniveau 1

welstandsniveau 2 en

welstandsvrij.



Het perceel is gelegen in een welstandsvrij gebied.

6. Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

7. JURIDISCHE VERANTWOORDING

Dit wijzigingsplan omvat een verbeelding, regels en toelichting en opgebouwd overeenkomstig de SVBP 2012.

De regels zijn opgesteld overeenkomstig de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Vierlingsbeek'.

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.

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:

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.

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.

In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.

Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.

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 wijzigingsplan.