

Toelichting
behorende bij wijziging bestemming ten behoeve van
de bouw van 19 woningen aan het Tiendplein te Oeffelt.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	1
3.	BELEIDSKADER	
3.1	Rijk	4
3.2	Provincie	5
3.3	Regio	6
3.4	Gemeente	7
4.	UITVOERINGSASPECTEN	
4.1	Milieuaspecten	8
4.2	Fysieke aspecten	11
5.	Economische en financiële aspecten	15
6.	Juridische verantwoording	15

1. INLEIDING

In het op 1 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan “Oeffelt” zijn op een aantal percelen een wijzigingsbevoegdheid gelegd, als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, om woningbouw mogelijk te maken.

Eén van de bevoegdheden (nummer 7) rust op het plandeel dat betrekking heeft op de woningen aan het Tiendplein.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Oeffelt'.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming op deze percelen zodanig te wijzigen dat ter vervanging van de bestaande 12 woningen (aantal klopt niet met de werkelijkheid, er staan namelijk 17 woningen) de bouw van nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er niet meer dan 23 woningen gebouwd worden;
- b. de nieuwe woningen passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- c. er onderzoek is verricht naar de planologisch relevante aspecten, zoals bodem, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie.

Het oorspronkelijke plan bestond uit de sloop van de bestaande 17 woningen en de bouw van 23 woningen, waaronder appartementen. Deze plannen dateren van voor 2007.

Nu, anno 2013, zijn de eerste plannen, onder andere vanwege de (woningbouw-)crisis danig bijgesteld. De appartementen zijn volledig uit het plan geschrapt waarmee het nieuwbouwplan alleen nog bestaat uit grondgebonden woningen. Het aantal is teruggebracht tot 17 stuks.

2. Omschrijving van het project.

2.1 Huidige situatie.

Het Tiendplein is een driezijdig omsloten hof met daar omheen drie stroken rijenwoningen, bestemd voor senioren. Deze woningen zijn één laag hoog en hebben een langskap over het hele blok. Aan het eind van het Tiendplein bestaat het blok uit drie woningen en aan de zijkanten uit zeven woningen.

In de omgeving van het Tiendplein staan diverse beeldbepalende elementen waar, bij de ontwikkeling van het plein rekening mee wordt gehouden.



Achter het Tiendplein ligt de pastorie van de kerk. Deze rustige en statige villa is een rijksmonument. De pastorie heeft een deels ommuurde tuin die is voorzien van enkele markante bomen.



Tegenover de pastorie staat een neo-klassieke kerk. Ook deze heeft de status van 'rijksmonument'. De kerk heeft een losstaande, herkenbare, toren. Deze toren is vanaf het Tiendplein duidelijk waarneembaar waarmee de centrale ligging van het Tiendplein in het dorp wordt geaccentueerd.



2.2. Toekomstige situatie.

De bestaande 17 woningen worden, gefaseerd, gesloopt. Daarna wordt gestart met de bouw van de nieuwe levensloopbestendige woningen die uiteraard volgens de hedendaagse normen zijn ontworpen.

De nieuwe woningen komen iets dichterbij de openbare ruimte waarmee de intimiteit van de nieuwe omgeving nog sterker wordt.

De woningen worden gerealiseerd in 3 blokken, net zoals het nu is.

Op de kop een blokje met 3 woningen en aan de flanken elk een blok met daarin 8 woningen. Totaal dus 19 woningen.



Artist impression toekomstige bebouwing

Ook deze woningen worden voorzien van een langskap. Echter op de eindwoningen aan de Beatrixstraat wordt de kap haaks geplaatst waarmee het complex wat compacter wordt.

De bestaande groenelementen blijven bestaan. Zo ook de parkeervoorzieningen. Omdat het plan met 2 woningen toeneemt worden 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van langsparkeren voor de woningen aan de noordzijde van het plein.

De zichtlijn vanaf de Beatrixstraat en het Tiendplein op de kerktoren blijft in tact.

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 onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende) logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de 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 nog steeds de (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.

3.1.3 Conclusie

Omdat dit woningbouwplan past binnen voorschriften beleid heeft het rijksbeleid geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.2 Provincie

3.2.1 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 (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin 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 in Noord-Brabant 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

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 laatst in 2012 gewijzigde Verordening bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

3.2.3 Conclusie

Omdat het perceel in de bebouwde kom ligt, heeft het provinciaal beleid geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het beheergebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer, het waterkeringenbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die zij daarbij hanteren staan in het plan. De volgende maatschappelijke doelstellingen voor water zijn geformuleerd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

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

In dit convenant hebben de contractpartijen ambities afgesproken voor duurzame woningbouw, utiliteitsbouw, grond- weg- waterbouw (infra) en stedenbouw. De ambities betreffen zowel nieuwbouw als ingrepen in bestaande gebouwen en omgeving. Daarnaast maken de partijen afspraken over samenwerking en rolverdeling (taken). Het convenant heeft betrekking op alle projecten van deelnemende partijen waarvoor op het moment van ondertekening nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Niet deelnemende partijen (zoals particulieren) kunnen zich op verzoek van de gemeente, vrijwillig of via projectafspraken (zoals grondverkoop- of samenwerkingsovereenkomsten) aan de ambities van het convenant verbinden. Het convenant heeft een looptijd tot 31 december 2016. Halverwege en aan het einde van de looptijd wordt het convenant geëvalueerd. De conclusies van de evaluaties worden samen met een advies voor bijsturing voorgelegd aan de stuurgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van architecten, gemeenten, installatie- en bouwbedrijven en woningcorporaties.

Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

- 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.

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).

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.

3.3.4 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.4 Gemeente

3.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 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 nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2013 (11.478) betekent dit dat er in 2013 en 2014 ongeveer 350 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2015 tot en met 2019 nog eens bijna 600 woningen gebouwd worden. Totaal moet de voorraad in de periode 2013 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

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

- Inbreiding heeft voorrang boven uitbreiding.
- Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.
- Bouwplannen die binnen een vastgesteld bestemmingsplan vallen, hebben voorkeur boven plannen waarbij dat niet het geval is.

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.

Dit plan is een inbreidingsplan en voorziet in de bouw van levensloopbestendige (sociale) huurwoningen en voldoet hiermee aan de gestelde criteria.

3.4.2 Welstandsnota 2009

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 5 november 2009 vervangen is door de op 1 oktober 2009 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2009.

In de welstandsnota 2009 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:

welstandsniveau 1
welstandsniveau 2 en
welstandsvrij.



Omdat er qua functie niets veranderd blijft het welstandsniveau 2 van toepassing. Het ontwerp is op 3 oktober 2013 voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit die vervolgens positief heeft geadviseerd.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 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. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een bedrijf.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO₂-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Door Kragten b.v. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor woningbouw met tuin. Het verrichte onderzoek is ruim voldoende voor zowel de wijziging van het bestemmingsplan als voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

4.1.3 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant. Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede

ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisico-verantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken daarom 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.

Risicokaart

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 of in de directe omgeving aanwezig.

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. Alleen op afstand tot de bebouwde kom bevindt zich een gastransportleiding en een hoogspanningsleiding. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 800 meter.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.1.4 Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen. De woningen zijn gelegen binnen een 30 km/h gebied. Het Tiendplein en omliggende straten kennen alleen plaatsgebonden verkeer.

De afstand tot de regionale ontsluitingswegen bedraagt ongeveer 300 meter.

4.1.5 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.

4.1.6 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 betekenende 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 betekenende 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 het toevoegen van 2 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 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:

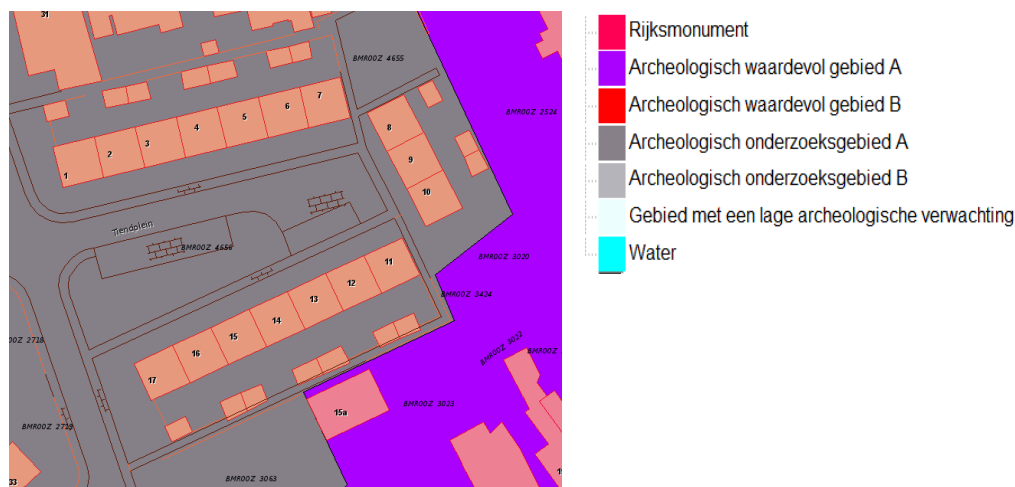
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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.



Het perceel ligt in Archeologisch waardevol gebied A, zodat de dubbelbestemming Waarde – archeologie 2 van toepassing is.

Er is een bureauonderzoek en een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten.

Bureauonderzoek.

In het gehele gebied kunnen archeologisch resten voorkomen uit alle perioden. De kans is hoog. De archeologisch resten komen voor direct aan of onder het maaiveld. De vondstenlaag wordt verwacht in de eerste 30 centimeter onder het oppervlak. Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen en waterputten) worden binnen een halve meter onder het maaiveld verwacht. De archeologische vondsten bestaan hoofdzakelijk uit aardewerk of vuursteen verstrooiingen. Organische resten en bot zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd.

Booronderzoek.

De opgeboorde profielen bestaan van onder naar boven uit matig grof, tot matig fijn, zwak ziltig, kalkloos zand met daarboven in 4 van de 5 boringen een pakket kleiig zand en daarboven uiterst ziltige tot zandige klei. In het booronderzoek zijn geen indicatoren gevonden die wijzen op archeologische sporen.

In het projectgebied zijn geen aanwijzingen gevonden voor aanwezigheid van archeologische waarden

4.2.2 Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als

soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

* Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

* Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.



Om vast te stellen of ter plaatse van de ingrepen flora en/of fauna aanwezig is, is in het gebied een beknopt onderzoek verricht door Staro b.v.. De rapportage van juli 2013 laat het volgende zien:

a. beschermde gebieden.

Op ongeveer 800 meter ten noorden van het plangebied ligt het Natur 2000-gebied Oeffelter Meent. De voorgenomen plannen zullen gezien de lokale aard geen effect hebben op dit beschermde gebied.

Het plangebied ligt buiten de EHS. Gezien het lokale karakter van de plannen en de ligging buiten de EHS, zullen er geen negatieve effecten optreden op de EHS.

b. beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie tabel 1 op de volgende pagina.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 3

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Ten aanzien van het foerageergebied voor vleermuizen treedt geen negatief effect op. De woningen in het plangebied bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn en welke effecten kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen plannen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens een onderzoeksprotocol. Het protocol schrijft onderzoek voor in de periode half mei t/m half juli en de periode augustus t/m september. In het plangebied ontbreken structuren die een belangrijke vliegroute voor vleermuizen kunnen vormen.

Soorten van FFtabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied en broedgebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Ondanks de geschikte periode en omstandigheden zijn in het plangebied geen huismussen waargenomen. Nesten van huismussen kunnen zodoende worden uitgesloten.

Door het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren, worden negatieve effecten op broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half juli.

In de hierboven vermelde rapportage beveelt nader onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen.

Uit de verrichte veldbezoeken blijkt dat vleermuizen gebruikmaken van het onderzoeksgebied en de omgeving daarvan als foerageergebied. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal mogelijk het plangebied tijdelijk ongeschikt raken als foerageergebied. In de nieuwe situatie zal het echter weer geschikt zijn voor vleermuizen om te foerageren. Rond het plangebied is geschikt foerageergebied aanwezig, waar nu ook al foeragerende vleermuizen zijn waargenomen. Zodoende zal de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect tot gevolg hebben op het foerageergebied voor vleermuizen.

Er zijn enkele gewone dwergvleermuizen waargenomen die al vliegend paarroepjes uitstootten. Dit kan duiden op verblijfplaatsen in de directe omgeving van de waargenomen vleermuizen. De waargenomen vleermuizen geven niet de indicatie binding te hebben met de te slopen woningen aan het Tiendplein. Er zijn geen kraamkolonies, zomerverblijfplaatsen en/of paarverblijfplaatsen vastgesteld. Ook is geen zwermgedrag waargenomen dat een winterverblijfplaats indiceert. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatief effect veroorzaken op verblijfplaatsen van vleermuizen.

Er zijn overvliegende vleermuizen waargenomen, maar er is geen vliegroute aangetoond. Er zal zodoende geen negatief effect optreden op vliegroutes.

Conclusie.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanwezige vleermuizen en de functies die het plangebied voor deze dieren vervult. De ontwikkeling heeft ten aanzien van vleermuizen geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg.

Het verdient aanbeveling om tijdens de sloop- en bouwactiviteiten verstrooiing van licht buiten de bouwplaats zoveel mogelijk te voorkomen.

4.2.3 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.

4.2.4 Verkeer en parkeren

De bouw van twee extra woningen heeft een zeer beperkte invloed op de verkeersbewegingen op het Tiendplein en omgeving.

Aan de noordzijde van het Tiendplein worden 4 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.



4.2.5 Waterhuishouding

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.

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
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'
- hydrologisch neutraal bouwen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

Ter plaatse is een vuilwaterriool (DWA) aanwezig. Het ligt niet in de verwachting dat daarnaast een afzonderlijk regenwaterriool (HWA) wordt aangelegd. In feite impliceert dit al dat afkoppelen nodig is. De te bouwen woningen zullen het (huishoudelijk) afvalwater op de gemeentelijke riolering lozen.

Al het regenwater dient binnen het plangebied geborgen te worden. Dat kan door aan de noordoost zijde van het plangebied in het geplande groen een krattenveld aan te brengen. De inhoud van het krattenveld dient in goed doorlatende bodem volgens de geldende gemeentelijke regels een inhoud te hebben 28 mm/m² verhard oppervlak te hebben. De voldoende doorlatende laag bevindt zich op 1,5m minus maaiveld. Het betreft een mix van fijn tot matig grof zand, met gemiddeld geschatte k-waarde van 2m per dag. Boven deze hoogte bevindt zich een slecht doorlatende kleilaag.

In totaal wordt op het krattenveld 1350m² verhard oppervlak aangesloten. De inhoud van het krattenveld wordt derhalve 38m³. Omdat het GHG zich op 2,10m beneden maaiveld bevindt is er een effectieve hoogte beschikbaar van 0,6m. De benodigde oppervlakte grondoppervlak bedraagt ongeveer 64,00m².

De vervangende woningbouw vindt in twee fases plaats. Omdat fase 1 het zuidelijk deel betreft zal het krattenveld pas in de 2^{de} fase gerealiseerd worden. Hierdoor zal het zuidelijk deel in eerste instantie worden aangesloten op de riolering. Na realisatie van de 2^{de} fase wordt de 1^{ste} fase losgekoppeld van de riolering en worden aangekoppeld op het krattenveld.

5. 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.

6. 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 procedureregels

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.