

Ruimtelijke onderbouwing wijziging bouwvlak binnen de woonbestemming BP Urlingsestraat 11a

Datum: 3 maart 2015

Versie: 02.01

Adviesbureau BJG Driessen
Heydenrijckstraat 102, 6521 LS Nijmegen
Mobiel: 06-51423236
E-mail: bjgdriessen@gmail.com

INHOUD

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van de locatie	3
2 HET PLAN	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	4
2.3 De afweging	4
3 BELEID	5
3.1 Provinciaal Beleid	5
3.2 Gemeentelijk beleid	5
3.3 Vigerend bestemmingsplan	5
4 RUIMTELIJKE ASPECTEN	5
4.1 Eerdere afwegingen	5
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	5
4.3 Stedenbouw en volkshuisvesting	6
5 WATERPARAGRAAF	7
5.1 Beleid	7
5.2 Waterhuishoudkundige situatie	7
5.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	8
5.4 Afweging wateraspecten	8

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

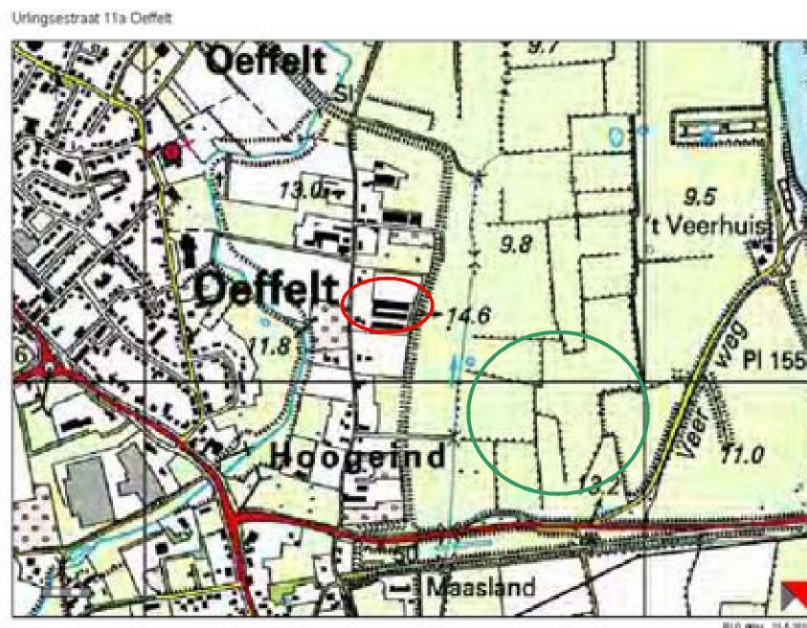
Op 26 mei 2011 is het bestemmingsplan Urlingsestraat vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer. Op grond van dit bestemmingsplan is het mogelijk twee BIO woningen op het voorheen agrarische bouwperceel aan de Urlingsestraat 11a in Oeffelt te bouwen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zijn bouwplannen ontwikkeld voor de bouw van deze twee woningen, binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Bij de toetsing van deze bouwplannen zijn deze ook voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan aangepast. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het aangepaste plan beoordeeld. De commissie vindt het plan passend in zijn omgeving en positief geadviseerd aan het college van burgemeester en wethouder.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zijn de regels van het bestemmingsplan als kader gevolgd. Bij de beoordeling van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning is duidelijk geworden dat sprake is van een discrepantie in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwplan past niet geheel binnen het bouwblok zoals dat op de verbeelding is weergegeven, doch voldoet wel aan de planregels betreffende de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingseperceelsgrens.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer heeft te kennen gegeven medewerking te willen verlenen aan de bouwplannen zoals die nu voorliggen. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient de discrepantie tussen de verbeelding en de planregels te worden opgeheven. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de relevante aspecten voor het in overeenstemming brengen van de verbeelding en de planregels in relatie tot de locatie en de omgeving beschreven. Voor het overige blijft het vigerende bestemmingsplan onverkort van kracht.

1.2 Ligging van de locatie

De locatie is gelegen aan de Urlingsestraat aan de rand van Oeffelt, in het buitengebied. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Boxmeer, sectie Z, nr. 2920, 4778 en 4779 (ged.). Het plangebied ter plaatse van het bouwperceel is ongeveer 1,25 hectare groot. Op onderstaande topografische tekening (figuur 1) is de locatie rood omcirkeld.



Figuur 1, situering locatie

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Urlingsestraat in Oeffelt. Deze straat ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk naast de bestaande woning Urlingsestraat 11 a. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) boerderijen. Ten westen van de locatie ligt de woonbebouwing van de kern Oeffelt, rondom is het agrarische buitengebied. Ten oosten ligt de Maas met de uiterwaarden. Achter het perceel ligt de zomerdijk van de Maas. Ten zuiden sluit de Urlingsestraat aan op de provinciale weg N264 naar Gennep. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfsjes.

2.2 Toekomstige situatie

De huidige bestemming en planregels blijven ongewijzigd. Op de verbeelding worden de bestaande bouwvlakken in overeenstemming gebracht met de planregels. Volgens de planregels dient een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen voor de situering van het hoofdgebouw. Op de verbeelding worden de nieuwe bouwvlakken verbreed tot 12 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij minimaal 5 meter.

Zowel de bestaande als de nieuwe situatie van de verbeelding is bij deze onderbouwing gevoegd.

2.3 De afweging

In de afweging om tot deze aanpassing over te gaan is impact van deze aanpassing op de directe omgeving en het straatbeeld zorgvuldig meegewogen. Daarbij is ook het

advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit dat het plan passend is in zijn omgeving relevant.

3 BELEID

3.1 Provinciaal Beleid

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, herziening Urlingsestraat 11a is de afweging gemaakt over de toelaatbaarheid van de vigerende bestemming, woondoeleinden. In dat kader is de bestemming onder anderen getoetst aan het provinciaal beleid. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft (slechts) betrekking op het opheffen van de discrepantie tussen de verbeelding en de planregels. Deze geringe aanpassing, binnen de vigerende bestemming, heeft geen gevolgen in het kader van het provinciale beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het aantal toegestane woningen op deze locatie wijzigt niet als gevolg van de medewerking aan dit bouwplan. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De stedenbouwkundige invulling van de locatie ligt vast en wordt uitgevoerd conform de *regels* van het vigerende bestemmingsplan.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan Buitengebied, herziening Urlingsestraat 11a staat de bouw van 2 BIO woningen toe naast de bestaande woning Urlingsestraat 11 a. De afwijking van het bouwplan t.o.v. het vigerende bestemmingsplan bestaat daarin dat het bouwplan niet past binnen de grenzen van het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding. Het bouwplan voldoet wel aan de bepaling van de regels van het bestemmingsplan. Daarin staat dat een afstand van 5 meter in acht moet worden genomen. Op basis van de planregels biedt het (verbale) bouwvlak voldoende ruimte om de woningen te realiseren conform het bouwplan en het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

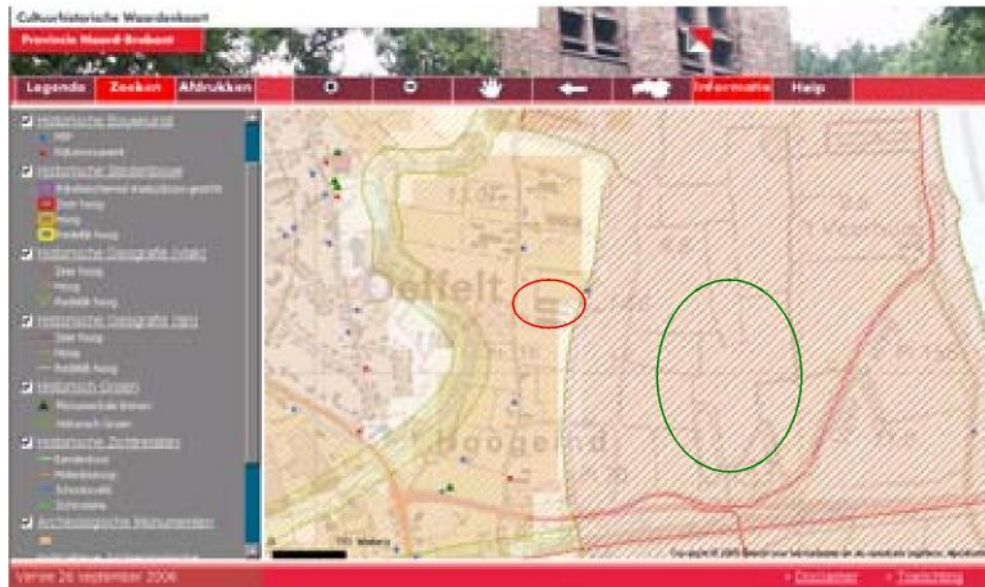
4.1 Eerdere afweging ruimtelijke aspecten.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn alle ruimtelijk relevante aspecten gewogen. Deze ruimtelijke onderbouwing beperkt zich tot die aspecten die voor deze procedure relevant zijn.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied Urlingsestraat maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant deel uit van een gebied met hoge cultuurhistorische waarden. Het betreft het akkercomplex Maasvallei Noord. Dit is een oud akkercomplex dat qua oorsprong terug gaat tot de Late Middeleeuwen. Aan de Urlingsestraat bevinden zich meerdere oude boerderijen die deel uitmaken van dit complex en als historische bouwkunst zijn aangemerkt. Het plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. Door de sanering van de hier voorheen aanwezige grootschalige bebouwing is de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De invulling van open plekken in het lint met woningen doet daar niet aan af. In het bestemmingsplan is meegegeven dat de woningen qua bouwstijl dienen te passen in de omgeving. Door te bouwen in een traditionele landelijke stijl wordt daaraan bijgedragen. Het bouwplan voldoet daaraan gezien het positieve advies van de

commissie ruimtelijke kwaliteit.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving Urlingsestraat aangeduid (rode cirkel) als een gebied met een (middel)hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Wanneer er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Door BAAC is in 2010 een verkennend bureau en booronderzoek uitgevoerd voor de locatie Urlingsestraat (Baac rapport V-10.0227, juli 2010). Uit het onderzoek blijkt dat de grond tot 80 cm –mv geroerd en verstoord is. Wel wordt de hoge archeologische verwachting bij het karterend booronderzoek bevestigd. In het onderzoek wordt, om de archeologische resten in de bodem niet te verstoren, aanbevolen om bij de nieuwbouw de bodem niet dieper te ontgraven dan 80 cm. Indien dit niet mogelijk is, wordt aangeraden om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit kan als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen worden. Daarmee is voldoende veilig gesteld dat het plan schadelijke effecten heeft op archeologische relicten in de bodem. Verder geldt de algemene meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

De gemeente Boxmeer heeft een eigen archeologiebeleid. Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart is de locatie gelegen in "Archeologisch onderzoeksgebied A". Dit betekent dat bij een grondverstoring van meer dan 2500m² en tot een diepte van meer dan 50 cm – maaiveld, er een archeologisch onderzoek gedaan moet worden. Aangezien de oppervlakte van de grondverstoring minder bedraagt dan 2500 m² en is geen archeologisch onderzoek nodig voor de realisering dit bouwplan. Ter plaatse van eventueel aan te brengen erfverharding zal de verstoring tot een zeer geringe diepte, minder dan 25 cm, beperkt blijven.

4.3 Stedenbouw en volkshuisvesting

De locatie is gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het agrarische buitengebied. De lintbebouwing in de omgeving kan als volgt gekenmerkt worden: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, één bouwlaag afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg. Ter plaatse bevinden zich een aantal historische

boerderijen.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door lijnvormige beplanting (bomenrijen en houtwallen langs wegen en in het beekdal van de Oeffeltse Raam) en kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig. Het plangebied ligt op de grens van het bebouwde gebied ten oosten van Oeffelt en de uiterwaarden van de Maas. Deze harde grens wordt gevormd door het dijklichaam aan de achterzijde van het perceel. Door de verhoogde ligging van dit dijklichaam is er visueel geen relatie naar de uiterwaarden. De wegenstructuur volgt de oorspronkelijke verkavelingstructuur en heeft een meer grillig verloop rond het dorp.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Een en ander is typerend voor bebouwingslinten nabij de bebouwde kom.

De stedenbouwkundige opdracht voor het plangebied is de inpassing van twee nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning. Deze woningen passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en sluiten aan bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse. De geringe aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding heeft hierop geen verstrend effect.

5 WATERPARAGRAAF

5.1 Beleid

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

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

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

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen gebeurt binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleiduitgangspunten van het waterschap.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Oeffelt ligt binnen het stroomgebied van de Graafse Raam. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Oeffeltse Raam en de Viltse Graaf, die in noordelijke richting afwateren op de Maas. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit vorstvaaggronden (type Zb30). Dit is een zandgrond bestaande uit grof zand met een zeer diepe grondwaterstand (GWT VIII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (> 250 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied.

Op de oostgrens van het plangebied ligt een dijkkring met een beschermingsniveau van 1:1250. Deze dijk is in beheer bij het waterschap. De dijk wordt beschermd op grond van de Keur.



Figuur: waterlopen en dijkring

5.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De bouw van de woningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. De strijdigheid met de verbeelding van het bestemmingsplan is ontstaan door het aanpassen van het bouwplan naar aanleiding van het eerste advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Er is geen sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en hoeveelheid dakoppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Daar de planregels, ten aanzien van de (maximaal) toegestane bebouwing, niet wijzigen.

5.4 Afweging wateraspecten

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een primaire waterkering (maasdijk). Ter bescherming van deze belangen is op verzoek van het waterschap in het vigerende bestemmingsplan deze waterkering met beschermingszone op de verbeelding opgenomen en in de regels een dubbelbestemming "waterstaat-waterkering" opgenomen.