

Ruimtelijke Onderbouwing



Woning Boxmeerseweg 2c Beugen

17 juni 2016
definitief
52-021

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

Gemeente Boxmeer

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen

Peelkant 33

5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42

E joop@vankempenro.nl

I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Aanleiding en doel.....	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.1.1	Ruimtelijk	8
2.1.2	Functioneel	8
2.2	Nieuwe situatie	9
2.2.1	Ruimtelijk	9
2.2.2	Functioneel	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid	11
4	Uitvoeringsaspecten	12
4.1	Milieuaspecten	12
4.1.1	Geluid	12
4.1.2	Luchtkwaliteit	13
4.1.3	Bodemkwaliteit.....	15
4.1.4	Geur.....	15
4.1.5	Externe veiligheid.....	16
4.1.6	Bedrijven en milieuzonering	16
4.1.7	Mer(bedoelings)plicht.....	17
4.1.8	Conclusie	17
4.2	Fysieke aspecten	18
4.2.1	Water	18
4.2.2	Flora en fauna.....	19
4.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	20
4.2.4	Duurzaamheid.....	22
4.2.5	Conclusie	22
4.3	Economische aspecten	22
4.3.1	Anterieure overeenkomst	22
4.3.2	Planschade	23
4.3.3	Conclusie	23
4.4	Handhaafbaarheid.....	23
4.4.1	Regeling in bestemmingsplan “Sterckwijk-Oost”	23
4.4.2	Conclusie	23

1 INLEIDING



1
luchtfoto met plangebied
© 2016 Microsoft Corporation

1.1 Algemeen

Aan de Boxmeerseweg 2c in Beugen is het bedrijf Verheyen Bloembollen gevestigd. Het bedrijf houdt zich bezig met de teelt van lelies en krokussen. De lelies en krokussen worden geteeld op gepachte gronden in de omgeving. Op de locatie Boxmeerseweg 2c staan de bij het bedrijf in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen.

Een bedrijfswoning is bij het bedrijf nog niet aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag deze wel gebouwd worden.

1.2 Aanleiding en doel

De eigenaar van het bedrijf is thans voornemens de bedrijfswoning bij het bedrijf aan de Boxmeerseweg 2c te bouwen. Bij de verdere uitwerking van dit voornemen is gebleken dat het vlak, waarbinnen de bedrijfswoning op basis van het geldende bestemmingsplan mag worden gebouwd, niet tot een optimale situering van de woning ten opzichte van het bedrijf en de omgeving leidt.

De situering conform het geldende bestemmingsplan brengt met zich mee dat de woning relatief dicht op de bestaande bedrijfsgebouwen komt te liggen. Dit beperkt de ruimte om bij de woning nog bijgebouwen op te richten en leidt tot een verminderde privacy bij de woning. Om hieraan tegemoet te komen zou de bestaande terreininrichting gewijzigd moeten worden. Een deel van de verharding rond de bedrijfsgebouwen zou daarbij moeten worden verwijderd. Dit brengt echter ongewenste beperkingen voor de bedrijfsvoering met zich mee.

De in het geldende bestemmingsplan voorgeschreven ligging van de bedrijfswoning heeft bovendien tot gevolg dat die woning op grote afstand van de Boxmeerseweg (circa 25 m) komt te liggen. De afstand van de woning is dan ongeveer het dubbele van de gemiddelde afstand van de bestaande woningen aan dit deel van de Boxmeerseweg. Van een ligging in of nabij de voorgevelrooilijn aan de Boxmeerseweg is daarmee geen sprake.



2
bedrijf
Boxmeerseweg 2c Beugen

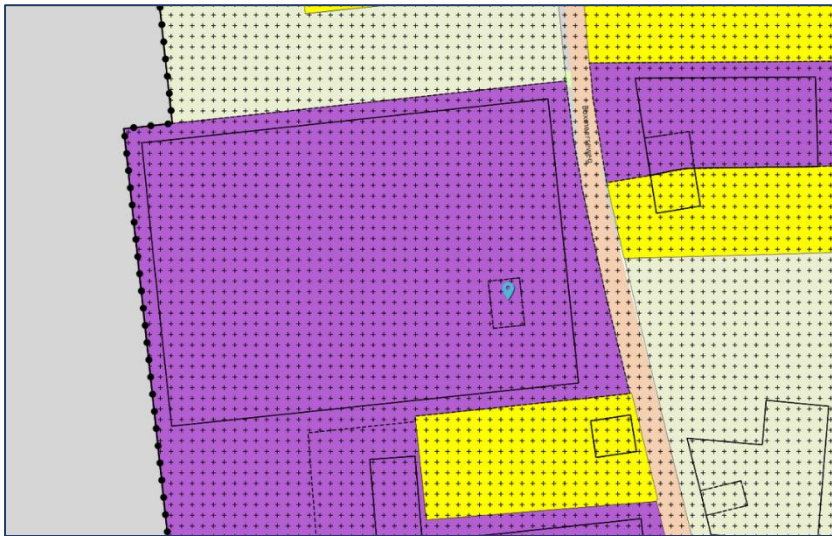
Door de woning op kortere afstand van de Boxmeerseweg te situeren, kan de bestaande terreininrichting gehandhaafd worden, terwijl tegelijkertijd een woning met voldoende privacy en voorzien van de benodigde bijgebouwen gerealiseerd kan worden. Ook komt de woning daardoor meer in lijn met de voorgevelrooilijn van de Boxmeerseweg te liggen.

In het geldende bestemmingsplan is de situering van de woning vastgelegd door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De voorgenomen situering van de bedrijfswoning past niet binnen deze aanduiding. Om de bedrijfswoning toch volgens het voornemen te kunnen bouwen is afwijking van het bestemmingsplan, via een 'omgevingsvergunning - activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', noodzakelijk. Een verzoek daartoe dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke motivering. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Boxmeerseweg 2c gelegen aan de zuidzijde van de kern Beugen, gemeente Boxmeer. De locatie grenst aan het hier in ontwikkeling genomen bedrijventerrein Sterckwijk.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Boxmeer, sectie S, nummer 619.



3
uitsnede bestemmingsplan
Sterckwijk-Oost
© ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Sterckwijk-Oost”, zoals dat is vastgesteld door de Raad op 3 mei 2011. Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied:

- ✓ de enkelbestemming ‘Bedrijf’;
- ✓ de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’;
- ✓ de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf - groothandel in bloemen en planten’ en ‘bedrijfswoning’;
- ✓ de aanduiding ‘bouwvlak’;
- ✓ de maatvoeringen ‘maximum goothoogte (m)’, ‘maximum bouwhoogte (m)’ en ‘maximum bebouwingspercentage terrein (%)’.

Op basis van de bestemming ‘Bedrijf’ is binnen het plangebied de bouw van een bedrijfswoning mogelijk, echter enkel binnen het vlak van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. De bedrijfswoning mag beschikken over een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Het bebouwingspercentage voor het gehele terrein bedraagt 70%.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het planvoornemen niet realiseerbaar, omdat daarbij de bedrijfswoning buiten de aanduiding ‘bedrijfswoning’ wordt gesitueerd.

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing worden eerst kort de huidige en de beoogde situatie beschreven in hoofdstuk 2 Planbeschrijving. Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt kort in gegaan in hoofdstuk 3 Beleidskader. De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

2 PLANBESCHRIJVING



4

luchtfoto plangebied
© 2016 Microsoft Corporation

2.1 Huidige situatie

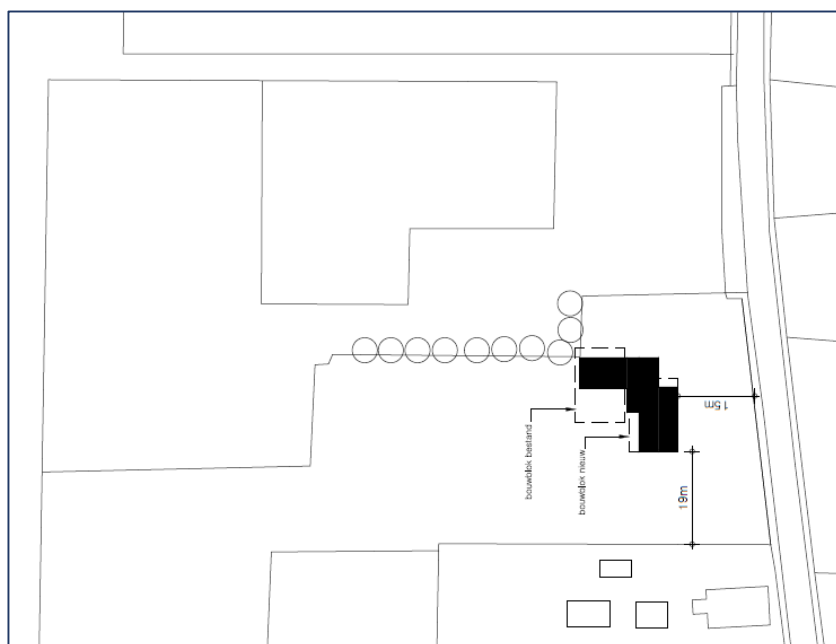
2.1.1 Ruimtelijk

Momenteel is de locatie Boxmeerseweg 2c bebouwd met een drietal loodsen. De loodsen zijn aaneen gebouwd en liggen op het noordelijk deel van het bedrijfsperceel. Achter de loodsen liggen twee waterbassins. Tussen de Boxmeerseweg en de loodsen en ten zuiden van die loodsen is verharding aanwezig. Vanaf de Boxmeerseweg geven twee brede inritten via deze verharding toegang tot de loodsen en bassins.

Het zuidelijk deel van het bedrijfsperceel is nu nog onbebouwd en ingericht als weiland. Een groensingel scheidt dit weiland van de verharding rond de loodsen. Verdere groensingels zijn aanwezig langs de noord- en zuidrand van het bedrijfsperceel.

2.1.2 Functioneel

Het plangebied is grotendeels als bedrijfsperceel in gebruik. Enkel ter plaatse van het weiland is aan de bedrijfsfunctie van het perceel (nog) geen invulling gegeven. Op basis van de geldende bestemmingsregeling is het gehele plangebied voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken.



2.2 Nieuwe situatie

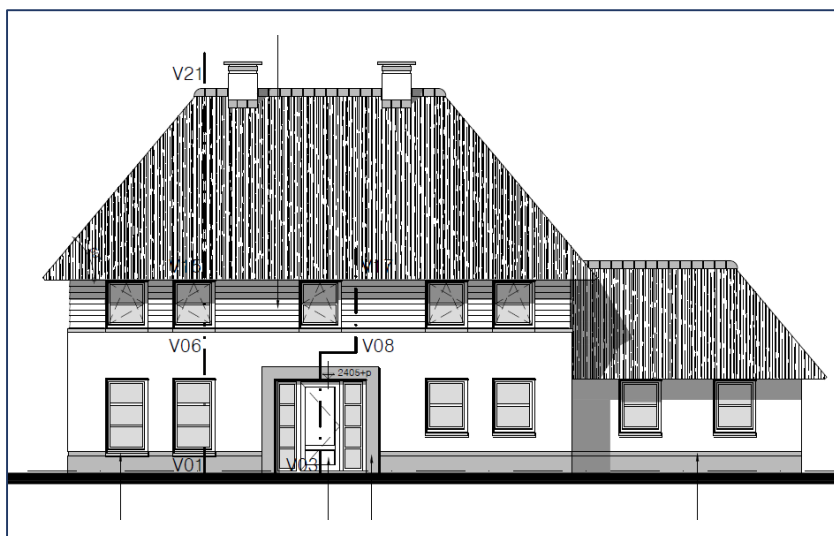
2.2.1 Ruimtelijk

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een woning op het zuidelijke deel van het plangebied. De nieuwe woning wordt evenwijdig aan de Boxmeerseweg gesitueerd, op circa 15 m van de voorste perceelsgrens. Daarmee is de woning circa 11 m dicht bij de weg gelegen, dan op basis van de aanduiding uit de geldende bestemmingsregeling mogelijk. De woning is tevens circa 6 dicht bij de zuidelijke perceelsgrens gelegen. De woning blijft daarmee gelegen binnen het bouwvlak op de locatie Boxmeerseweg 2c.

Door de voorgestane verschuiving wordt het mogelijk de woning met bijbehorende bijgebouwen en tuin geheel binnen het nu nog als weiland ingerichte deel van het perceel te bouwen. De bestaande groensingel langs de rand van de verharding bij de bedrijfsgebouwen kan als scheiding tussen de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gehandhaafd blijven. De terreininrichting en bedrijfsvoering hoeven daardoor niet aangepast te worden. De groensingel draagt bovendien bij aan de gewenste privacy in de achtertuin bij de woning.

De woning bestaat 2 bouwlagen met kap. Aan de achterzijde loopt de kap door tot aan de begane grondlaag en sluit daarmee aan bij de kap op het aangebouwde bijgebouw. De maximale goothoogte van de woning (aan de voorzijde) is circa 5 m. De bouwhoogte bedraagt circa 10 m. Goot- en bouwhoogte voldoen daarmee aan de geldende bestemmingsregeling.

Aan de achterzijde van de woning zijn nog een overkapping, carport en een (fietsen)berging voorzien in 1 bouwlaag. Deze zijn allen plat afgedekt. De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt ongeveer 290 m². Met deze oppervlakte, gevoegd bij de bestaande bebouwde oppervlakte, blijft de bebouwing van het terrein/perceel ruimschoots binnen het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 70 %.



6
gevelaanzicht
voorzijde woning
met aangebouwd bijgebouw

2.2.2 Functioneel

Door het planvoornemen verandert de functie van het plangebied niet. De woning wordt gebouwd als bedrijfswoning bij het op hetzelfde perceel aanwezige bedrijf. Er blijft sprake van een bedrijfsfunctie.

De veranderde situering van de bedrijfswoning heeft geen gevolgen voor de ontsluiting en de parkeermogelijkheden. De ontsluiting blijft plaatsvinden vanaf de Boxmeerseweg en op eigen terrein zijn ruim voldoende mogelijkheden voorhanden om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien.

De privacy van de aan de zuidzijde aangrenzende woning komt door de veranderde situering van de bedrijfswoning niet in het geding. Weliswaar komt de nieuwe woning circa 6 m dichterbij deze woning te liggen, er resteert nog altijd een afstand van circa 19 m tussen de nieuwe woning en de tussenliggende perceelsgrens. Dit gevoegd bij de hier aanwezige groensingel, maakt dat de privacy van de aangrenzende woning niet in het geding is.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid

De beleidskaders van rijk, provincie en gemeente zijn niet van betekenis voor het planvoornemen. Het planvoornemen voorziet feitelijk niet in een nieuwe ontwikkeling, doch enkel in een iets andere uitvoering van een reeds toegestane ontwikkeling. De verschuiving van het vlak waarbinnen de bedrijfswoning is toegestaan, met circa 11 m respectievelijk 6 m, waarbij afstanden tot de perceelsgrenzen resteren van circa 15 respectievelijk 19 m, heeft niet een zodanige impact, dat daardoor het beleid van rijk, provincie of gemeente tot een andere interpretatie zou moeten leiden. De mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning ter plaatse, paste binnen de relevante beleidskaders en blijft dit ook na de voorgenomen verschuiving doen.

Gelet op voorgaande zijn de relevante beleidskaders in deze ruimtelijke onderbouwing niet opnieuw aan de orde gesteld.

4 UITVOERINGSASPECTEN



7
Boxmeerseweg
uitgevoerd als fietsstraat
richting Beugen

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder regelen de toegestane geluidbelasting door wegverkeerslawaaï op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten. De gemeente Boxmeer heeft daarnaast haar eigen geluidbeleid, waaraan in voorkomende gevallen ook getoetst dient te worden. Dit beleid geeft invulling aan de gemeentelijke beleidsvrijheid hoe om te gaan met het milieuaspect geluid van wegverkeer en inrichtingen, voor nieuwe situaties, waarvoor de gemeente Boxmeer verantwoordelijk is.

De Boxmeerseweg is ter plaatse uitgevoerd als 'fietsstraat', auto's zijn hier te gast. Bovendien maakt de Boxmeerseweg deel uit van de 30 km/h zone van Beugen. Op basis daarvan is akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk. Wel dient op basis van het gemeentelijk geluidbeleid dan nog aangetoond te worden dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu (voor het aspect geluid).

De provinciale weg N621 is ter hoogte van het plangebied gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Beugen. De onderzoekszone van de N621 strekt zich uit tot 200 m uit de as van deze weg. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de weg. Doordat de woning conform het planvoornemen dichterbij deze weg wordt gesitueerd, moet onderbouwd worden dat de woning blijft voldoen aan de bepalingen uit de Wgh.



8
aanduiding 'bedrijfswoning' in
ontwerp (A) en vastgesteld (B)
geldend bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Sterckwijk-Oost" was aanvankelijk (in het ontwerpbestemmingsplan) de aanduiding voor de bedrijfswoning bij het bedrijfsperceel Boxmeerseweg 2c voor het bouwvlak, direct aan de Boxmeerseweg gesitueerd (locatie A). Op verzoek van de initiatiefnemer is deze aanduiding destijds verplaatst naar de plek, zoals die nu in het geldende bestemmingsplan is opgenomen (locatie B). De ligging van de bedrijfswoning in een hoek van het perceel, pal aan de weg, op grote afstand van de bedrijfsgebouwen werd niet als optimaal ervaren. Vandaar dat een plek op grotere afstand van de weg en dicht bij de bedrijfsgebouwen werd aangeduid. Inmiddels is duidelijk dat de meest wenselijke situering van de woning is gelegen tussen beide eerder aangeduide plekken (zoals in deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd).

Voor het aspect geluid van belang is het gegeven dat de bedrijfswoning op beide plekken realiseerbaar was. Dit betekent dat ook voor de plek direct aan de Boxmeerseweg sprake was van een aanvaardbare geluidsbelasting ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaai van zowel de Boxmeerseweg als de N621. Hieruit mag afgeleid worden dat op de thans nagestreefde locatie voor de bedrijfswoning, op grotere afstand van de Boxmeerseweg en de N621, eveneens sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaai.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Een bestaande woningbouwmogelijkheid wordt gecontinueerd, enkel de situering van de te bouwen woning wordt gewijzigd. Er is daardoor geen sprake van een gewijzigde bron van luchtverontreiniging, die leidt tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit richt zich op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), vooral kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan.

Het besluit is in principe niet van toepassing op woningen, maar geeft hiervoor wel een goede indicatie.

Luchtkwaliteit omgeving

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. De meeste overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen betreffen de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De kans op overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is vooral aanwezig op locaties:

- ✓ dicht langs drukke snelwegen, vooral bij veel vrachtverkeer;
- ✓ langs drukke wegen binnen het stedelijk gebied. Vooral daar waar veel bussen en vrachtwagens rijden en/of waar sprake is van 'street canyons' (hoge bebouwing langs een relatief smalle straat);
- ✓ in de nabijheid van (veel) zware industrie;
- ✓ in de nabijheid van concentraties intensieve veehouderij.

De afstand van de woning tot de dichtstbijzijnde snelweg (A73) bedraagt ca. 600 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde provinciale weg (N621) bedraagt ca. 75 m. In vergelijking tot het Besluit gevoelige bestemmingen mag aangenomen worden dat geen sprake is van een onaanvaardbare mate van luchtverontreiniging ten gevolge van deze wegen. Zware industrie is in de omgeving van de woning niet aanwezig.

Op het aangrenzende bedrijventerrein Sterckwijk is de vestiging van zware industrie niet toegestaan. De afstand tot intensieve veehouderijen bedraagt ca. 450 m of meer. Gelet op het grote aantal woningen die op kortere afstand van deze intensieve veehouderij zijn gelegen, en het gegeven dat dit slechts een enkele veehouderij betreft, mag aangenomen dat ook intensieve veehouderijen geen onaanvaardbare mate van luchtverontreiniging tot gevolg hebben.

4.1.3 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de bestemming. De voor het planvoornemen benodigde gronden hebben thans reeds een bedrijfsbestemming, waarbinnen een bedrijfswoning mag worden gebouwd, en zijn daarmee ook qua bodemkwaliteit geschikt bevonden voor de realisering van die woning. Derhalve behoeft in het kader van het planvoornemen geen onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bronnen van geurhinder

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van het plangebied zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig.

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van de locatie, waarop een woning gebouwd mag worden, over relatief korte afstand (circa 11 m) op de locatie Boxmeerseweg 2c. Er wordt geen extra woning toegevoegd, enkel wordt een bestaande woning op een gunstiger positie op het perceel gesitueerd. In de omgeving van het plangebied zijn diverse bestaande woningen aanwezig. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen en de bestaande woning in het plangebied te garanderen gelden voor omliggende veehouderijen in het buitengebied al beperkingen.



Gelet op de afstand tot de dichtstbij gelegen veehouderij (circa 450 m), de beperkte afstand waarover de woning verplaatst wordt en de aanwezigheid van meerdere burgerwoningen in het tussenliggende gebied, is de veronderstelling gerechtvaardigd dat het woonklimaat van de te verplaatsen woning niet of nauwelijks zal veranderen en dat de verplaatsing van de woning nauwelijks of geen beperkingen voor omliggende veehouderijen met zich mee zal brengen.

4.1.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen en transportassen reiken niet tot over het plangebied. Feitelijk verandert er binnen het plangebied qua externe veiligheid ook niets, doordat sprake blijft van de mogelijke aanwezigheid van één kwetsbaar object (woning). Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied wordt het bedrijventerrein Sterckwijk tot ontwikkeling gebracht. Daarnaast zijn verspreid aan de Boxmeerseweg nog diverse bestaande bedrijven gelegen.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling is op het bedrijventerrein de vestiging van bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (uit de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG) toegestaan. Bij het bepalen van de toelaatbaarheid van categorieën bedrijven is reeds rekening gehouden met de bouw van de bedrijfswoning op de locatie Boxmeerseweg 2c. De afstand tussen het vlak voor de nieuw te bouwen woning en de grens van het bedrijventerrein bedraagt meer dan 100 m. Daarmee is het vlak gelegen buiten de richtafstand van 100 m voor bedrijven uit de zwaarste toegelaten categorie, zijnde categorie 3.2. Nu deze woning op nog iets grotere afstand van de bedrijfspercelen op het bedrijventerrein komt te liggen, zal dit zeker geen verslechtering van het woonmilieu bij de woning tot gevolg hebben. Ook zal dit niet leiden tot een verdere beperking van de mogelijkheden voor de op het bedrijventerrein te vestigen bedrijven.

Een zelfde redenering is van toepassing op de toelaatbare bedrijfsactiviteiten bij de verspreide bedrijven aan de Boxmeerseweg. Ook hier is reeds rekening gehouden met de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning op de locatie Boxmeerseweg 2c. Het feit dat deze woning over beperkte afstand wordt verschoven binnen het perceel van de locatie Boxmeerseweg 2c leidt niet tot een slechter woonmilieu of beperkingen voor de omliggende bedrijven.

4.1.7 Mer(boordelings)plicht

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van de locatie voor de bouw van een bedrijfswoning. De bouw van die woning is op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

4.1.8 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen.



4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Water

Korte procedure Digitale Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van het vlak, waarbinnen een bedrijfswoning mag worden gebouwd. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak in principe niet zal toenemen, is voor het planvoornemen de korte procedure Digitale Watertoets doorlopen. Door het Waterschap Aa en Maas is hiermee ingestemd bij mail van 10 juni 2016.

Watertoetsuitgangspunten voor integraal waterbeheer

Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ✓ ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- ✓ gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- ✓ voorkomen van vervuiling van water;
- ✓ voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-bufferingafvoer;

- ✓ hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- ✓ water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- ✓ water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ✓ ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Waterparagraaf

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding, de waterbergingsopgave blijft ongewijzigd. Op de locatie Boxmeerseweg blijft de bouw van een bedrijfswoning mogelijk. Het oppervlak en de omvang van de woning en de daarbij mogelijke verharding verandert daarbij niet. Enkel de situering van de woning op het perceel wordt beperkt gewijzigd.

Bij de bouw van de woning zal het schone hemelwater worden afgekoppeld en ter plaatse worden geïnfiltreerd. Dit zou ook bij de eerdere situering van de woning al het geval zijn. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grondwater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen worden.

4.2.2 Flora en fauna

Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

Gebiedsbescherming

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Binnen dit kader zijn diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingsgebieden zijn Natura 2000-gebieden.

Flora- en faunawet

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling is in het plangebied al de bouw van een bedrijfswoning mogelijk. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is reeds geoordeeld dat geen soorten aanwezig zijn die de bouw van de bedrijfswoning in de weg staan. Thans is het gebied, waarop de woning is voorzien niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik en ingezaaid met gras, dat regelmatig gemaaid wordt. Dit gegeven, gevoegd bij de ingesloten ligging te midden van de bedrijfs- en woonbebouwing aan de Boxmeerseweg, rechtvaardigt de aannahme dat geen soorten aanwezig zijn, die de bouw van de bedrijfswoning in de weg staan.

Het planvoornemen voorziet enkel in een beperkte verschuiving van het vlak waarbinnen de bedrijfswoning zal worden gebouwd. Het ruimtebeslag van de woning verandert daarbij niet. Uiteraard dient tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Flora- en faunawet met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

4.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van monumenten (in de zin van historisch erfgoed) geregeld. De wet heeft op een drietal terreinen van de monumentenzorg een regeling:

- *de bescherming van onroerende monumenten (bouwwerken). De onroerende monumenten die op grond van de wet worden beschermd, worden rijksmonumenten genoemd;*
- *de bescherming van stads- en dorpsgezichten;*
- *een regeling omtrent archeologische monumentenzorg (planologische bescherming, opgravingsvergunningen, eigendom en depots en informatiesystemen).*

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant bevat 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen van provinciaal belang. Binnen deze landschappen zijn waardevolle gebieden en complexen van cultuurhistorisch belang als zodanig aangeduid. Ook de meest recente erfgoed informatie van het rijk is in de CHW opgenomen, zoals beschermde dorps- en stadgezichten, archeologische verwachtingswaarden en archeologische en bouwkundige monumenten.

Voor het plangebied zijn de aanduidingen 'Regio: Maasvallei', 'Cultuurhistorisch landschap: Maasterrassen' en 'Historische geografie: lijn van hoge waarde' van toepassing. De regio ontleent zijn cultuurhistorische betekenis aan de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras. De verschillen in inrichting en het gebruik van deze zones zijn nog redelijk goed herkenbaar in het huidige landschap. Het beleid van de provincie is erop gericht de cultuurhistorische waarden van de Maasvallei en de Maasterrassen in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten (monumentale bomen en/of bebouwing) zijn in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig. Wel is de Boxmeerseweg aangeduid als een historisch geografisch of stedenbouwkundig waardevolle structuur (stratenpatronen). Het planvoornemen doet ook hieraan geen afbreuk.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling is in het plangebied al de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is aan het plangebied echter ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Dit betekent dat indien bij het oprichten van bebouwing of het uitvoeren van werken een verstoring van meer dan 2500 m² en dieper dan 50 cm plaatsvindt, er een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend op basis waarvan er gebouwd of gewerkt kan worden. Het planvoornemen heeft geen verstoring groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm tot gevolg. Het oppervlak van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende erfverharding bedraagt bij lange na geen 2500 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



4.2.4 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Boxmeer heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Bij het ontwerp voor de woning is duurzaamheid een belangrijk thema.

4.2.5 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Anterieure overeenkomst

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van het vlak, waarbinnen een bedrijfswoning mag worden gebouwd. De situering van de toekomstige bedrijfswoning wordt daarmee gewijzigd. Derhalve is het plan aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is bij de uiteindelijke regeling in een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

In onderhavig geval heeft de gemeente er echter voor gekozen om met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten. Derhalve is kostenverhaal anderszins verzekerd.

De met het planvoornemen samenhangende kosten hebben betrekking op de daadwerkelijke bouw van de woning. Deze kosten worden door de initiatiefnemer gedragen.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager van de planschadevergoeding behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De beoogde fysieke situatie en de gebruiksintensiteit wijzigen slechts beperkt of niet. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Boxmeer.

4.4 Handhaafbaarheid

4.4.1 Regeling in bestemmingsplan “Sterckwijk-Oost”

Op basis van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt het planvoornemen te zijner tijd door middel van een herziening opgenomen in het bestemmingsplan “Sterckwijk-Oost”. Daarbij zal in het plangebied binnen de bestemming ‘Bedrijf’ de functieaanduiding ‘bedrijfs-woning’ worden verplaatst in zuidoostelijke richting, tot 15 m uit de perceelsgrens langs de Boxmeerseweg en 19 m uit de zuidelijke perceelsgrens. De vorm en omvang van de functieaanduiding blijven daarbij ongewijzigd.

Bij het opstellen van de regels voor het bestemmingsplan “Sterckwijk-Oost” is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, wordt de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

4.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

