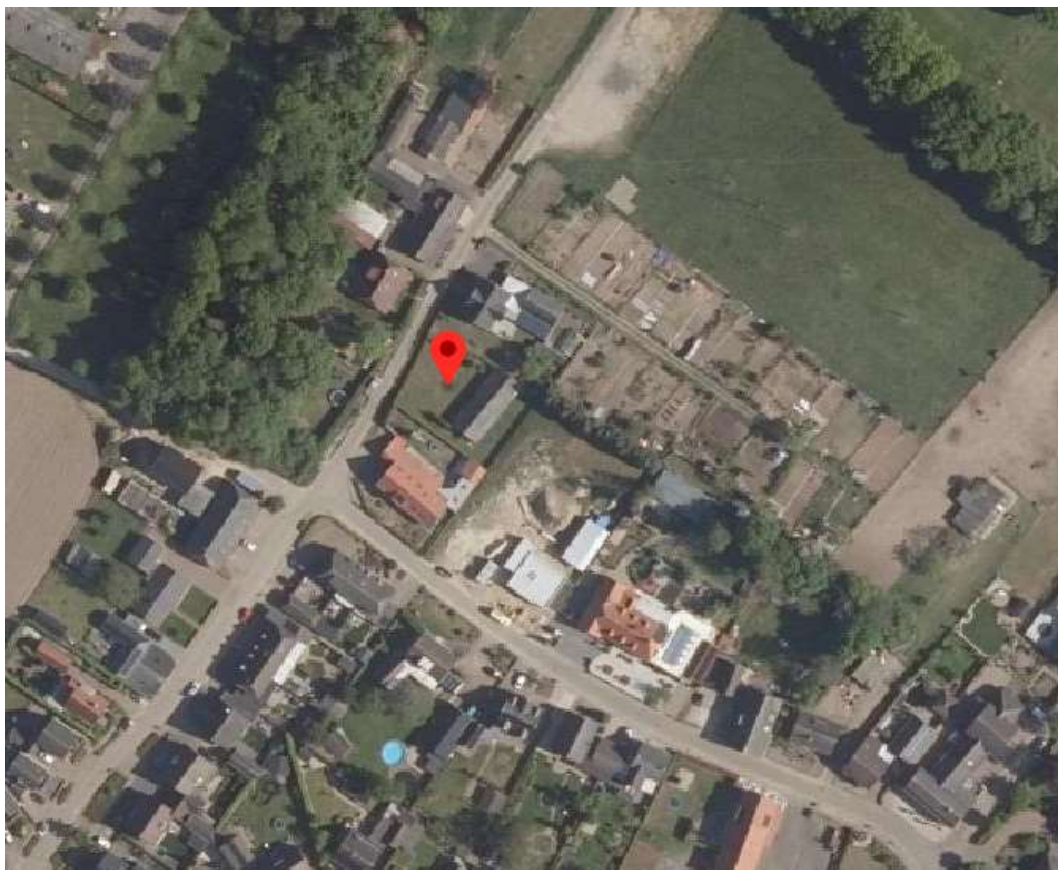


GEMEENTE LAND VAN CUIJK

**Ruimtelijke onderbouwing
Hogehoek 2 Oeffelt**



GEMEENTE LAND VAN CUIJK

**Ruimtelijke onderbouwing
Hogehoek 2 Oeffelt**

Versie:
25 maart 2022

ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Drs. H.P.M. (Henri) Manders

Castiliëstraat 75
6663 NT LENT

info@manders-advies.nl
06 – 40 53 47 06

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Ruimtelijke-functionele structuur omgeving	6
2.2	De planlocatie	7
2.3	Ontwikkeling	8
2.4	Afwijking bestemmingsplan	11
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijk	13
3.2	Provincie	13
3.3	Regio	14
3.4	Gemeente	15
4.	UITVOERINGSASPECTEN	18
4.1	Milieuaspecten	18
4.2	Fysieke aspecten	21
4.3	Economische en financiële aspecten	23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

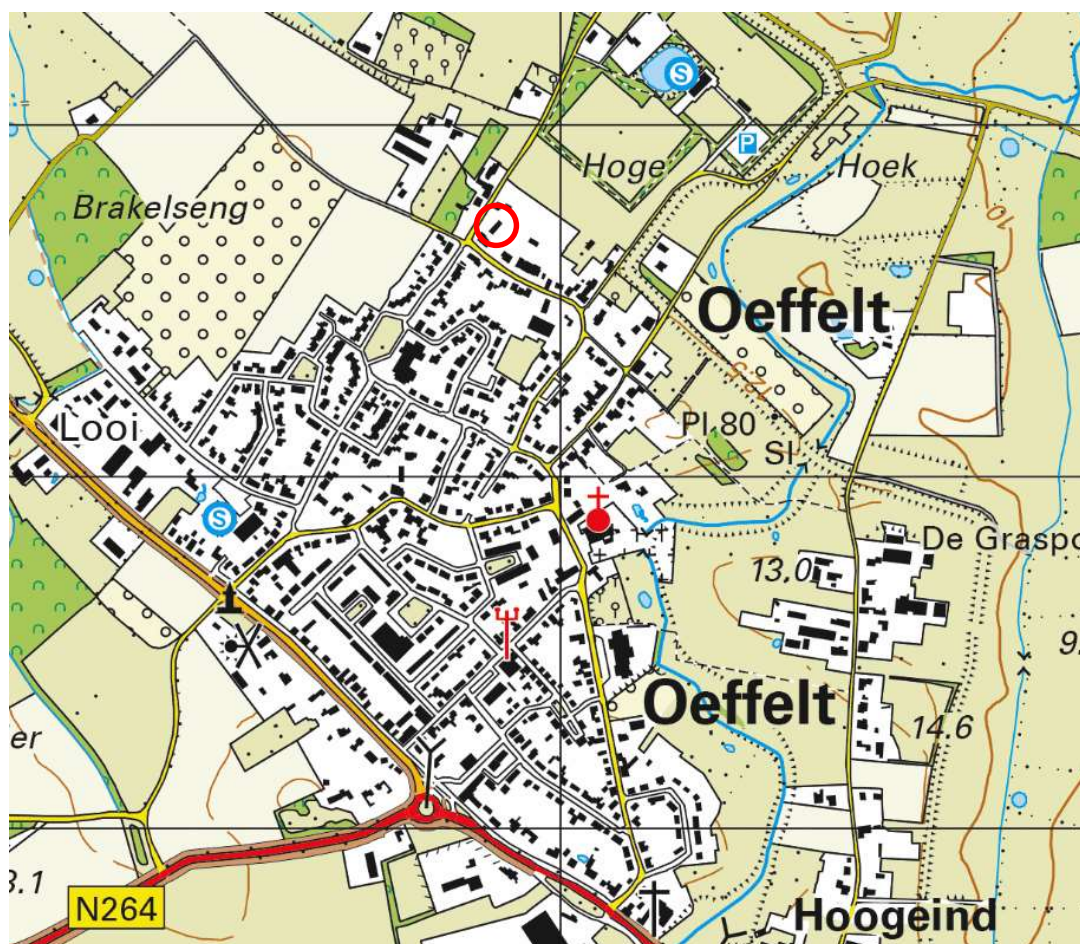
De planlocatie is gelegen aan de Hogehoek (tussen nummer 2 en 2d) te Oeffelt en heeft een bestemming "Wonen". Hier is de bouw van één vrijstaande woning toegestaan.

De eigenaar van de locatie wil echter op dit perceel 2 half vrijstaande woningen realiseren, die iets van de weg af gesitueerd worden.

Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie maximaal één vrijstaande woning toe, binnen het bouwvlak waarbij het hoofdgebouw binnen de bouwaanduiding 'vrijstaand' gerealiseerd moet worden. Om de realisering van 2 half vrijstaande woningen buiten deze bouwaanduiding mogelijk te maken dient derhalve afgeweken te worden van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

1.2 Plangebied

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie Z, nummer 4898. De oppervlakte van het kadastrale perceel bedraagt 1.679 m².



Figuur: situering plangebied



Figuur: kadastrale situatie plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

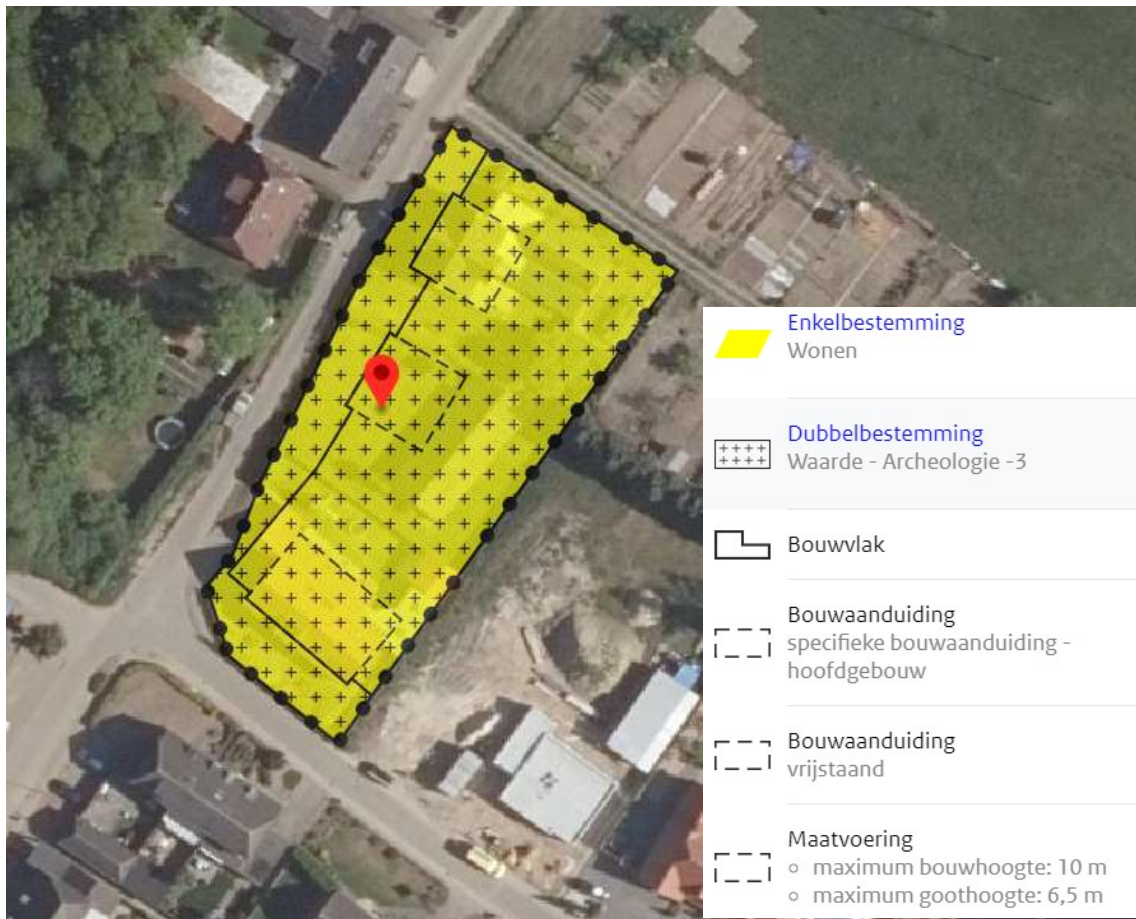
Op het perceel is het bestemmingsplan "Hogehoek Oeffelt", vastgesteld op 5 september 2012, van toepassing. Voor dit perceel geldt het volgende:

- Enkelbestemming "Wonen".
- Dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".

Binnen het bouwvlak mag één hoofdgebouw aanwezig zijn voor een vrijstaande woning. De toegestane maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6,5 en 10 meter.

In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om 2 half vrijstaande woningen te realiseren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve middels een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het bestemmingsplan.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Hogehoek Oeffelt

intensiteit van de Cuijkseweg sinds de openstelling van de A73 gereduceerd is, vervult deze weg nog steeds een belangrijke functie.

2.2 De planlocatie

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Oeffelt, aan de oostzijde. Het ligt op de overgang naar het buitengebied.

Het perceel is in gebruik als tuin, waarop nog een oude schuur aanwezig is. Deze schuur is circa 170 m² groot en zal gesloopt worden.

Aangrenzend is enkele jaren geleden een nieuwe vrijstaande woning (Hogehoek 2) gebouwd. Aan de zuidzijde staat de woning Hogehoek 2d, die met de achterzijde aan het perceel grenst.

Aan de overzijde ligt voornamelijk woonbebouwing in voormalige agrarische bedrijfslocaties. Hier zijn geen agrarische bedrijven meer actief.

In oostelijke richting gaat de Hogehoek over in de Rijtjes, richting de Maas. De volkstuintjes, het schuttersterrein en de voetbalvelden vormen de afronding van de kern aan de oostzijde.

De Hogehoek zelf is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze bestaat uit een enkele rijbaan van circa 3,5 meter met grasbermen.



Foto: aanzicht vanaf de straat



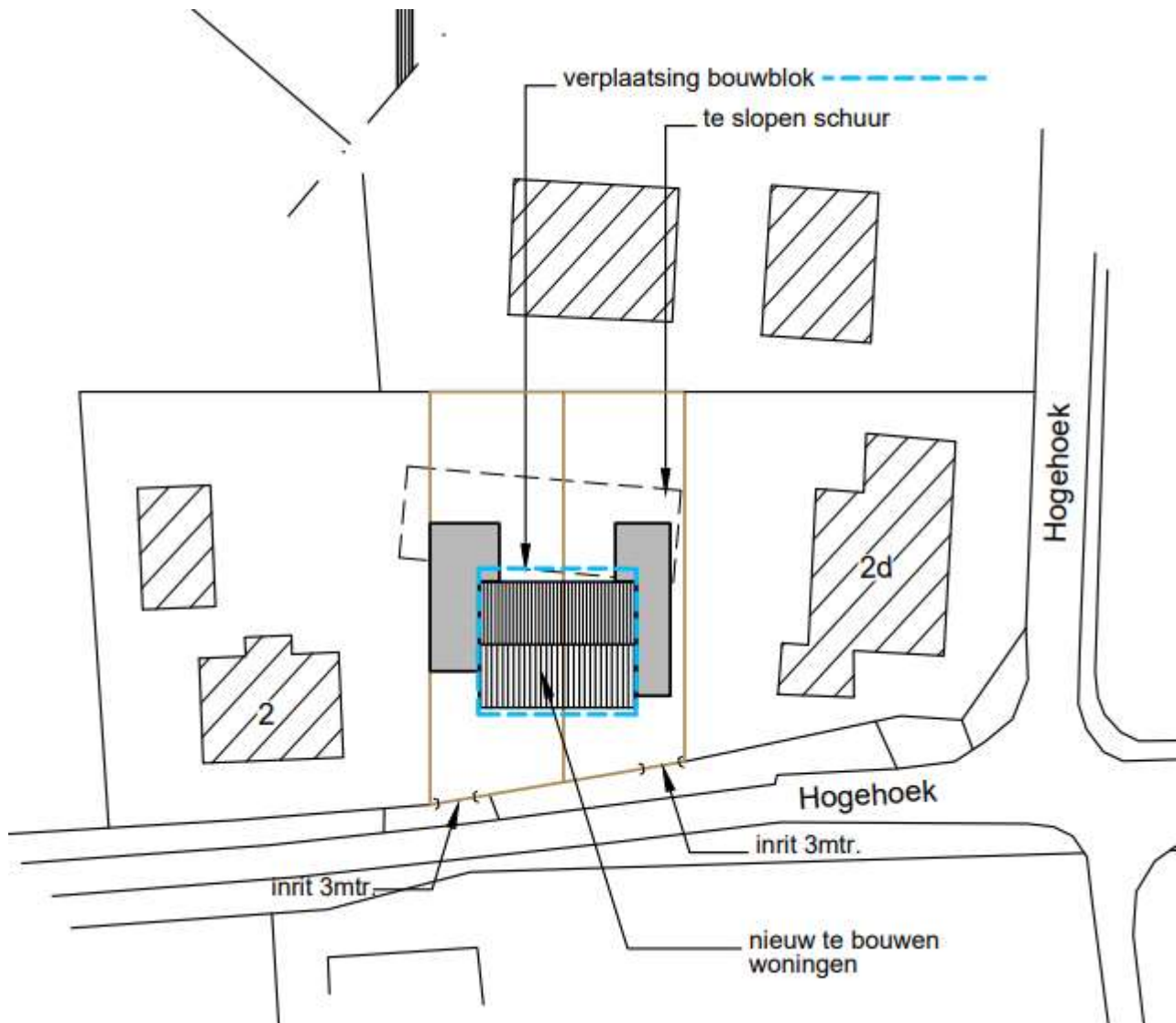
Figuur: bebouwing

2.3 Ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de bouw van twee half vrijstaande woningen. De aanwezige schuur wordt gesloopt. Voor deze ontwikkeling is een schetsplan opgesteld met de beoogde bebouwing en inrichting van het perceel.

Verkaveling en inrichting:

Een gedeelte van het perceel wordt geschikt gemaakt en bebouwd. Het perceel wordt verkaveld in twee percelen van respectievelijk 360 m² en 310 m². De percelen hebben een frontbreedte van respectievelijk 11 en 10 meter en zijn circa 34 en 30 meter diep. Met deze kavelgrootte is er voldoende ruimte om te voorzien in de beoogde bebouwing, een tuininrichting en parkeerruimte. Door de grotere footprint van deze woningen ten opzichte van een vrijstaande woning, komt het hoofdgebouw deels buiten de bouwaanduiding te liggen.

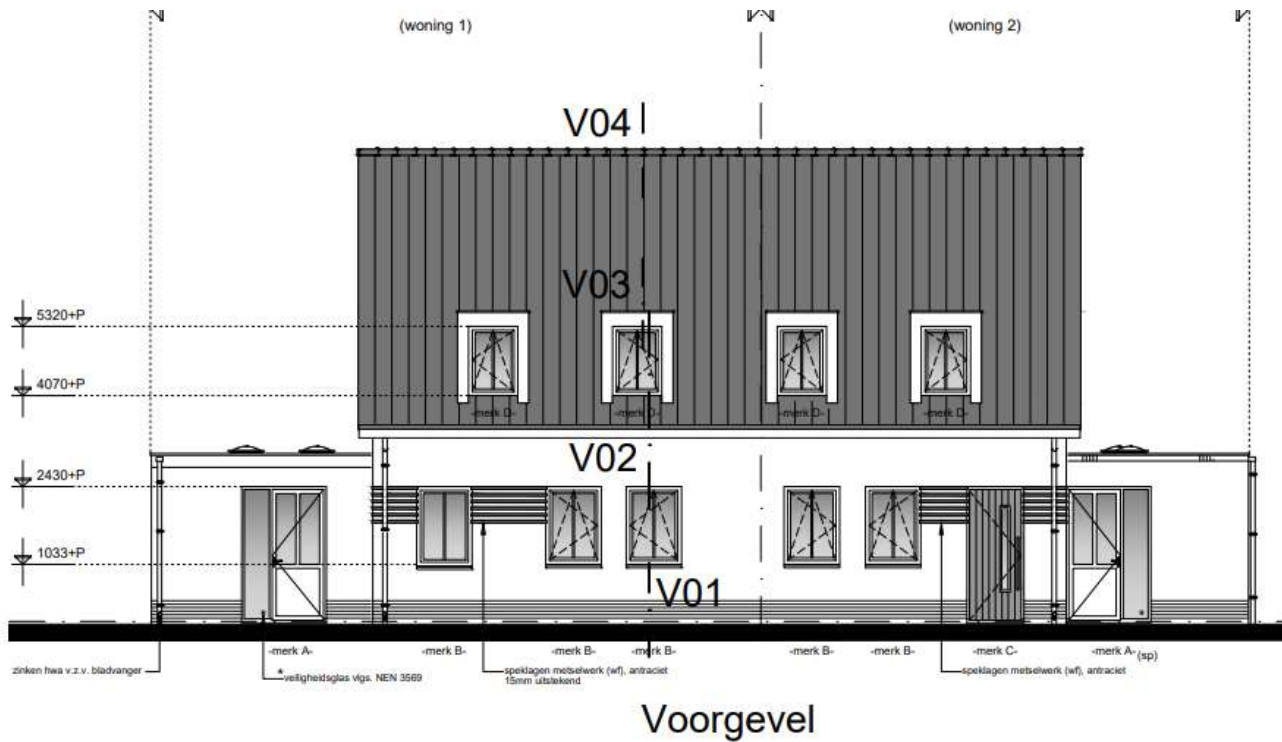


Figuur: situatieschets nieuwe situatie

Bebouwing/Type woning:

Er worden 2 half vrijstaande woningen gebouwd. De voorgevel loopt parallel aan de weg. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 3,25 m en 8 m. De woningen worden gebouwd in één bouwlaag afgedekt met een zadeldak. Ter weerszijden van de woningen is er een aanbouw in één bouwlaag zonder kap.

De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd door de situering van een slaapkamer en sanitaire ruimte op de begane grond, in de aanbouw. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en sanitair en er is een zolder met bergruimte.



Figuur: aanzicht nieuwe situatie

Doelgroep:

Gezien de grootte, de indeling van de woningen en het levensloopbestendige karakter leent het bouwplan zich vooral voor de doelgroepen gezinnen en ouderen.

Ontsluiting en parkeren:

De locatie ontsluit rechtstreeks op de Hogehoek. Iedere woning krijgt een eigen inrit. Op eigen terrein is ruimte voor voldoende parkeergelegenheid in de vorm van oprit en voortuin.

Waterhuishouding:

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld. Op eigen terrein is ruimte om te voorzien in infiltratievoorzieningen voor dit afgekoppelde hemelwater. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten rond de woningen of onder de parkeerplaatsen.

2.4 Afwijking bestemmingsplan

Het plan wijkt op de volgende onderdelen af van het bestemmingsplan:

- Situering van het hoofdgebouw buiten de bouwaanduiding 'hoofdgebouw'
- Het type woning: half vrijstaand in plaats van vrijstaand.

Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen dient derhalve afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning Wabo (Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening). Om deze afwijking mogelijk te maken dient het plan vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Situering buiten bouwaanduiding 'hoofdgebouw'

Het bouwplan voorziet in de situering van het hoofdgebouw buiten de bouwaanduiding zoals die in het bestemmingsplan is vastgelegd. Dit betreft een geringe verschuiving naar achteren van het hoofdgebouw en vanwege de grotere footprint van het gebouw. Dit maakt het noodzakelijk dat de bouwaanduiding voor het hoofdgebouw vergroot en deels verplaatst wordt.

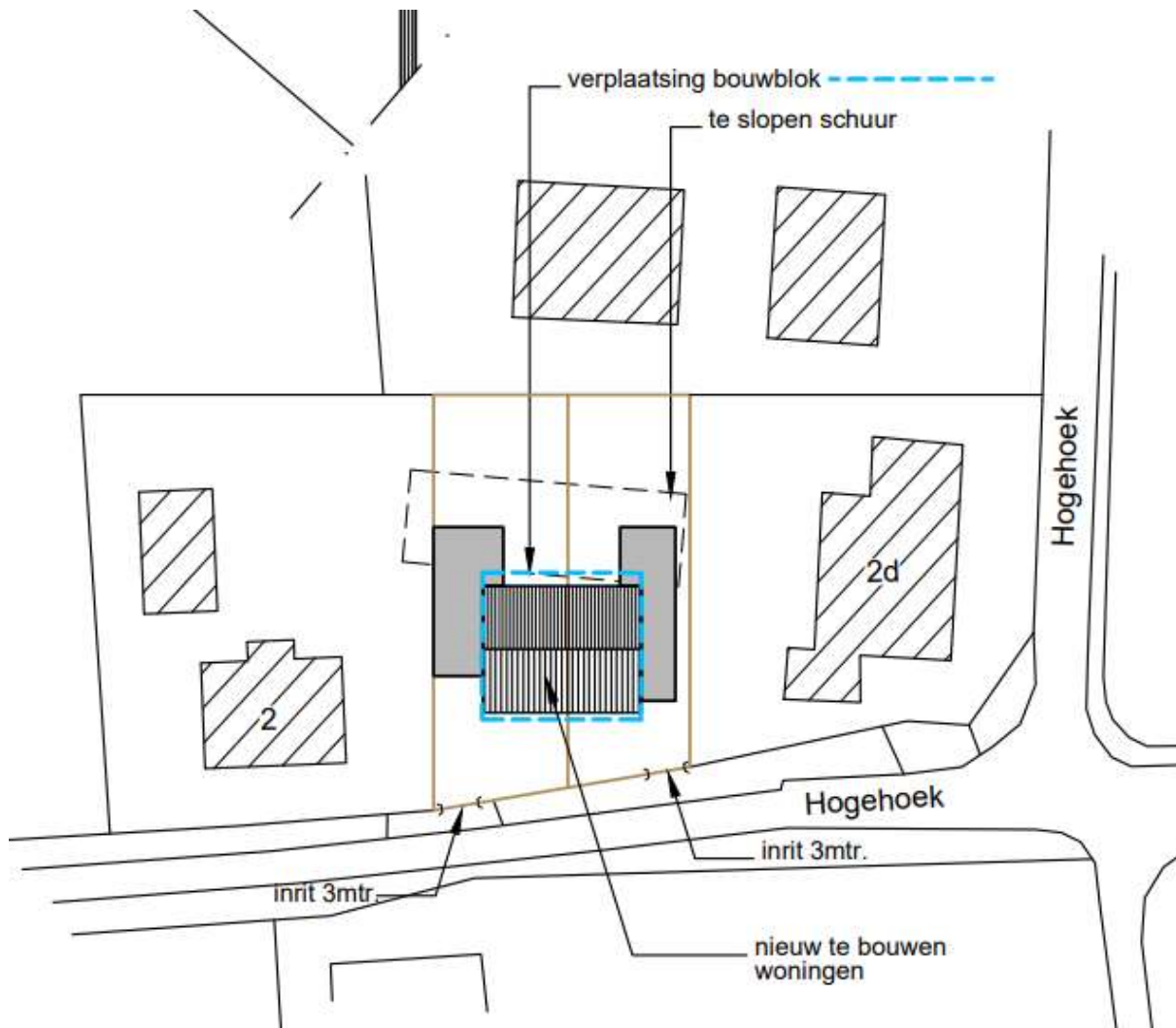
Een dergelijke aanpassing is in dit geval te rechtvaardigen vanwege de benodigde bouwmassa en de hiervoor benodigde frontbreedte. De woningen voegen zich binnen de bestaande bebouwingstructuur, het is nu een open ruimte tussen bestaande bebouwing van Hogehoek 2, Hogehoek 2d en Hogehoek 2a. Visueel betekent dit een verdichting van de straatwand. Ten opzichte van de belendende percelen is dit niet bezwaarlijk. Voor woningbouw binnen de bebouwde kom wordt er voldoende onderlinge afstand gehouden, en leidt de afwijkende situering niet tot aantasting van privacy of belemmering van het vrije uitzicht.

De nieuwe situering van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken (de aanbouw) voldoet aan de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan:

- de afstand van twee-aan-een gebouwde woningen en geschakelde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan één zijde ten minste 3 meter te bedragen;
- bijbehorende bouwwerken mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Aan deze bouwregels wordt voldaan met het nieuwe bouwplan.

Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen het bouwen buiten de bouwaanduiding, en is het nieuwe bouwplan inpasbaar in de omgeving.



Figuur: beoogde situatie

Woningtype half vrijstaand

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse alleen de bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Met dit bouwplan wordt voorzien in de bouw van twee half vrijstaande woningen. Met deze woningen kan beter voorzien worden in de lokale woningbehoefte. Het huidige bestemmingsplan is ruim 10 jaar oud. Ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan was de woningmarkt anders dan de huidige overspannen en dure woningmarkt. Het grote woningtekort en de grote vraag naar betaalbare woningen maken het noodzakelijk om ook kritisch naar de beschikbare capaciteit te kijken.

Met dit bouwplan wordt beter ingespeeld op de huidige woonbehoefte:

- een kleiner bouwperceel en dus beter betaalbaar
- kleinere woningen en daarom ook geschikt voor meerdere type huishoudens
- levensloopbestendig
- voor de lokale woningbehoefte.

Een invulling waar binnen het volkshuisvestingsbeleid de grootste prioriteit ligt is op deze locatie niet haalbaar. Deze richt zich vooral op jongeren, starters en ouderen nabij voorzieningen. Veelal in appartementen. Op deze locatie is dat niet mogelijk vanwege de ruimtelijke structuur ter plaatse. De beoogde invulling sluit dan ook goed aan op de huidige vraag naar betaalbare woonruimte.

3. BELEIDSKADER

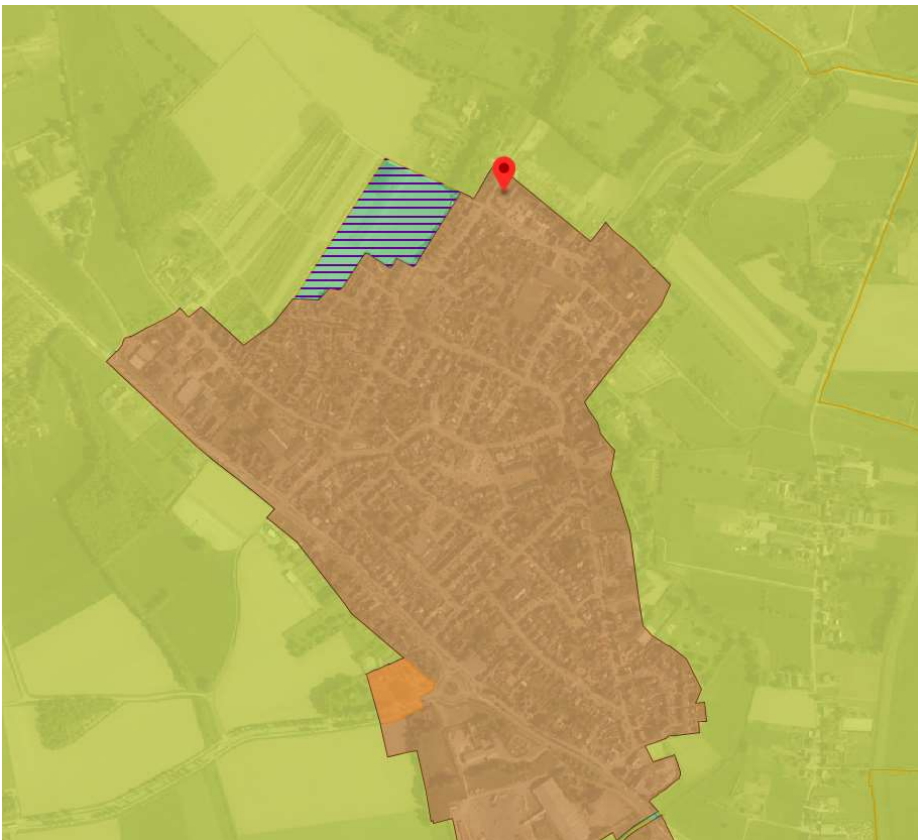
Vanwege de beperkte ruimtelijke impact van het bouwplan wordt volstaan met een korte toets aan de geldende beleidskaders.

3.1 Rijk

Met het bouwplan zijn er geen rijksbelangen in het geding. Het plan is een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom.

3.2 Provincie

Het plangebied is in de provinciale Interim Omgevingsverordening gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de realisering van nieuwe woningen mogelijk, op basis van het provinciaal beleid, binnen het regionale afsprakenkader.



Figuur: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2016 - 2021. 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:

- zorg voor een duurzame watervoorziening
- zorg voor een veilig en bewoonbaar gebied (minimaliseren van wateroverlast)
- zorg voor gezond, natuurlijk en schoon water
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

3.3.2 Keur 2015

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs, tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

3.3.3 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant

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

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

Algemene ambities van het convenant zijn:

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

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

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

3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

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

3.4 Gemeente

3.4.1 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Hogehoek Oeffelt heeft het perceel reeds een woonbestemming. De ruimtelijk-functionele invulling van het perceel is daarmee reeds positief bestemd. De afwijking ziet enkel op situering van de woningen en het woningtype. In deze ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.4) is hiervoor de nadere motivering gegeven.

3.4.2 Volkshuisvesting

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

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

Uit een in 2012 uitgevoerd en later geactualiseerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degenen die wel een verhuishwens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Daarom stellen de gemeenten van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2.

In de kern Boxmeer vindt minimaal 50% van de opgave op inbreidingslocaties plaats; in de overige kernen heeft inbreiding voorrang boven uitbreiding. Het streven is erop gericht om 60% van de te realiseren koopwoningen levensloopbestendig te laten zijn. Dat kan zowel in gestapelde als in grondgebonden vorm. Een deel van de nieuwe koopwoningen zal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld moeten worden. Daartoe worden individuele bouw kavels uitgegeven. Minimaal 50% van de kwantitatieve woningbouwopgave zal op inbreidingslocaties plaatsvinden. Voor de kleine kernen geldt als primair uitgangspunt beheer en intensivering. Dit betekent dat inbreiding voorrang heeft boven uitbreiding. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.

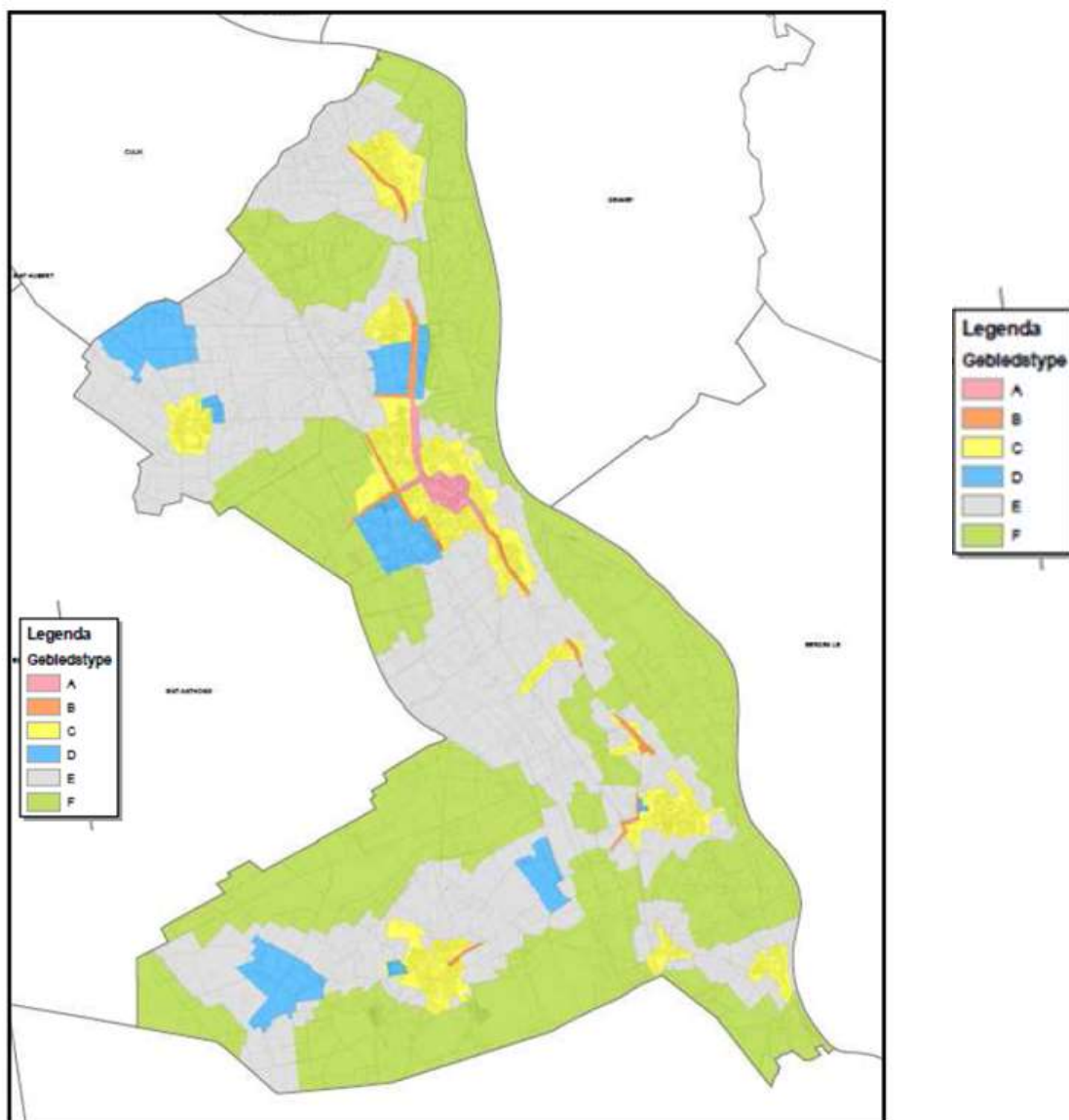
De toevoeging van 1 extra woning binnen de bebouwde kom is een vorm van intensivering binnen de kern, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en past binnen het bouwprogramma van de gemeente Land van Cuijk.

3.4.3 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

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

Het geluidbeleid van de (voormalige) gemeente Boxmeer is vastgelegd in de op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluidsproducerende bedrijvigheid reguleren. De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo

optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen is weergegeven op een gebiedstypenkaart.



Gebiedstype	Ambitie geluidkwaliteit	Basis geluidkwaliteit	GES-score geluid	Kwalificatie milieugezondheid van geluid
A	Redelijk rustig	Zeer onrustig	2 - 5	Redelijk – zeer matig
B	Rustig	Onrustig	1 - 4	Goed – matig
C	Zeer rustig	Redelijk rustig	0 - 2	Zeer goed – redelijk
D	Onrustig	Zeer onrustig	4 - 5	Matig – zeer matig
E	Rustig	Redelijk rustig	1 - 2	Goed – redelijk
F	Zeer rustig	Rustig	0 - 1	Zeer goed – goed

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

Voor wegverkeerslawaaï worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is

vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd.

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

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

Het plangebied is gelegen in gebiedstype C.

3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang voor het gehele watersysteem en de waterketen. Het uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

3.4.5 Welstandsnota 2014

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

In de Welstandsnota 2014 worden drie welstandsniveaus te onderscheiden. Het plangebied ligt in welstand gebied 2.



Figuur: uitsnede kaart Welstandsnota

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. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In het onderhavige geval zijn in de directe omgeving geen bedrijven of inrichtingen gevestigd of leidingtracés aanwezig die een belemmering opleveren voor het gewenste bouwplan. Aangezien het pand reeds een woonbestemming heeft, vormt het ook geen belemmering voor omliggende bedrijven of functies.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Voor de planlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit onderzoek volgt dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering vormt voor het bouwplan.

4.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen oplopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

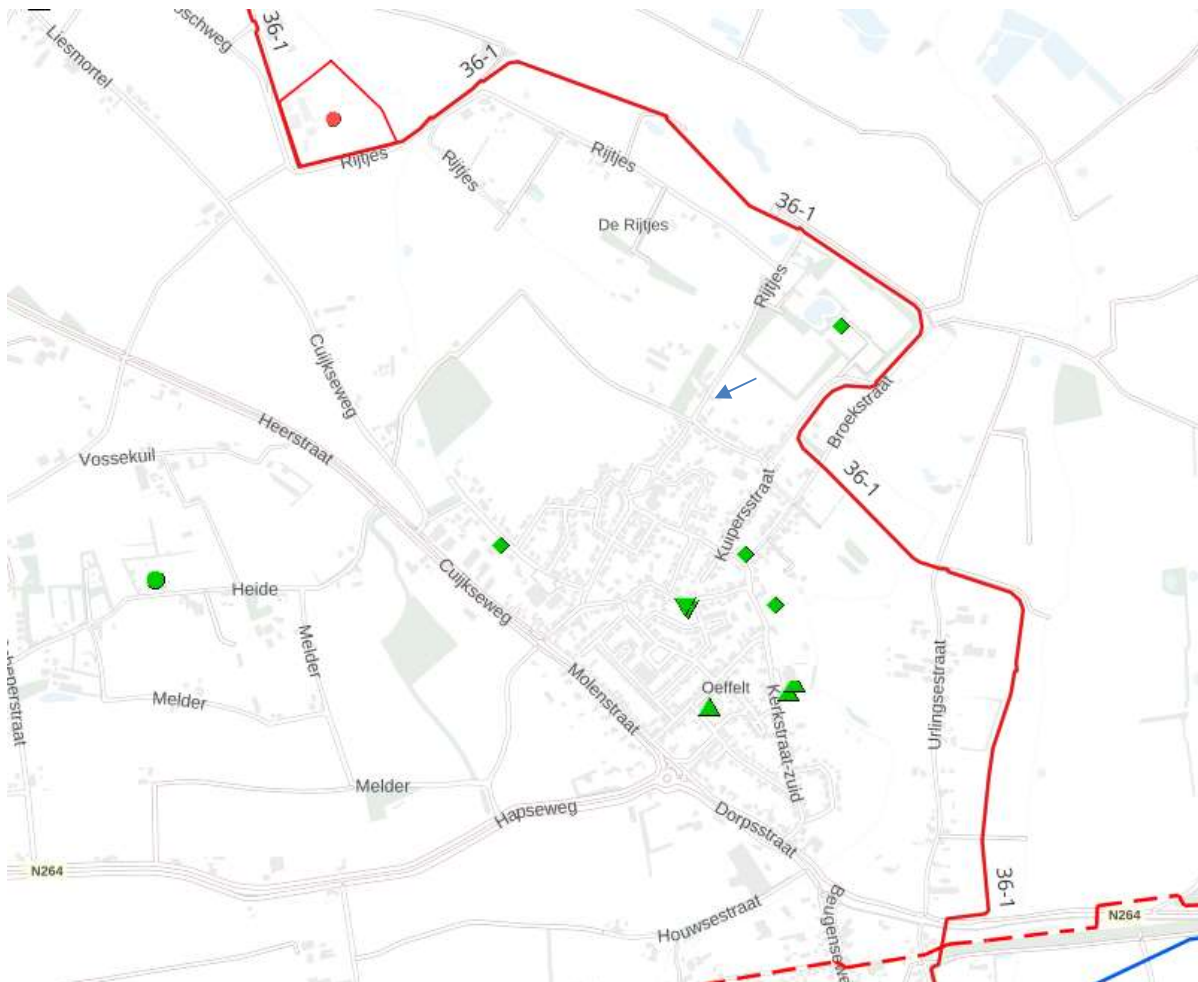
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door 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.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Dit blijkt uit onderstaande uitsnede van de Risicokaart, waarop alle inrichtingen, wegen, leidingen en installaties zijn weergegeven. Een nadere beschouwing van risicobronnen met bijbehorende plaatsgebonden risicocontour en een nadere onderbouwing van het groepsrisico is niet aan de orde.



Figuur: uitsnede Risicokaart

4.1.4 Geur

De op 1 januari 2007 ingegane Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren over dit gebied liggen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en het plan leidt niet tot belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving.

4.1.5 Geluid

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen. Voor de Hogehoek geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, zodat een akoestisch onderzoek voor het plangebied niet nodig.

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 de realisering van 1 extra woning. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderstaande berekening met de zogenaamde NIBM tool laat zien dat ruim binnen de grenswaarde gebleven wordt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

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.

De locatie is gelegen in Archeologisch waardevol gebied. In het bestemmingsplan is dit vertaald naar de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Indien hier bodemverstoringen plaatsvinden (zoals bouwen, graven, leidingen en dergelijke) met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, dan dient vooraf een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit geval is dit niet aan de orde. Het bouwplan overschrijdt deze vrijstellingsgrens niet, een archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.2.2 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

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

Het plangebied is bebouwd en in gebruik voor wonen en tuin. Vanwege dit gebruik hebben deze gronden geen specifieke natuurlijke biotopen. Het perceel wordt als tuin gebruikt, waardoor er geen dekkinggevende vegetatie aanwezig is. Dit maakt het perceel voor veel soorten dieren ongeschikt. De gewone pad, mol, huisspitsmuis en veldmuis zijn mogelijk wel aanwezig. Deze soorten vallen onder categorie 1 van de Natuurbeschermingswet en daarvoor geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen. Uiteraard geldt wel te allen tijde de zorgplicht.

De bouw van de woning vindt plaats op een daartoe bestemd bouwperceel. Hier bevinden zich geen natuurwaarden en deze heeft geen betekenis als leef-, verblijf- of rustgebied voor beschermde soorten. De bestaande woonbestemming blijft gelijk. Verstoringen ten aanzien van streng beschermde soorten zijn uit te sluiten.

Wel dient bij werkzaamheden te allen tijde ook de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

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 het plangebied.

4.2.4 Verkeer en parkeren

De woningen worden gesitueerd aan en ontsloten op de Hogehoek. Deze is gecategoriseerd als een erftoegangsweg. Deze weg is er op berekend om het extra verkeer, afkomstig van de twee woningen, te verwerken.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2015 wordt voor halfvrijstaande woningen in de categorie 'rest bebouwde kom' een parkeernorm gehanteerd van 2,2 parkeerplaats per woning. Het plan ziet op de toevoeging van twee woningen. Toepassing van de parkeernorm geeft dan aan dat voor het totale plan in (2*2,2=) 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd moeten worden. Bij de uitwerking van het bouwplan zal hieraan voldaan worden. Uit de inrichtingsschets blijkt dat er op het perceel ruimte is om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op de oprit en aan de voorzijde van de woning.

4.2.5 Waterhuishouding

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

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.
Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.
De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging.
Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
- Hydrologisch neutraal bouwen.
De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
- Water als kans.
In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
- Meervoudig ruimtegebruik.

Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.

- Voorkomen van vervuiling.
Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast.
- Wateroverlastvrij bestemmen.
Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Belangen van het Waterschap.
 - a. Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
 - b. Aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
 - c. Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming 'waterkering'.

Het regenwater moet ingevolge de berekeningssystematiek van de gemeente op eigen terrein geborgen worden in een berging met een capaciteit van 45 mm per vierkante meter verharde oppervlakte. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de inrit moet op eigen terrein geborgen worden. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in dergelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten rond de woningen, in de tuin of onder de inrit.

De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. De kosten van de rioolaansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3 Economische en financiële aspecten

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

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald.