

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
<b>2.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	
2.1	Bestaande situatie	2
2.2	Ontwikkeling	3
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	
3.1	Rijk	6
3.2	Provincie	8
3.3	Regio	10
3.4	Gemeente	11
<b>4.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b>	
4.1	Milieuaspecten	13
4.2	Fysieke aspecten	15
4.3	Economische en financiële aspecten	18
4.4	Handhaafbaarheid	18
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>	
5.1	Algemeen	19
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	19
<b>6.</b>	<b>(VOOR)OVERLEG</b>	21
<b>Bijlagen:</b>		
-	raadsvoorstel	22
-	raadsbesluit	26

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

Het Zoo Parc Overloon wil komen tot een doorontwikkeling. Met name wil men de bezoeker nog meer het park laten beleven door het aantal biotopen aanzienlijk uit te breiden. Voor realisering van deze plannen zijn aanvullende gronden in de omgeving van het bestaande park nodig. Als financiële bron voor de toekomstige ontwikkeling werd al in een vroeg stadium gedacht aan een beperkte woningbouwontwikkeling op een deel van de voormalige botanische tuin. Omdat dit deel van de botanische tuin in stedelijk gebied ligt, is het idee geboren om met woningbouw niet alleen in te spelen op de belangen van het Zoo Parc, maar ook te voorzien in een voor de kern Overloon nieuwe woningbouwlocatie.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied ten westen van de Stevensbeekseweg, tegen de noordwestrand van de kern Overloon en ten zuiden van het Zoo Parc. Tot midden jaren 90 was op dit gebied een botanische tuin aangelegd, die qua uiterlijk nauwelijks veranderde toen het overging naar het Zoo Parc. Om de woningbouw binnen dit gebied te kunnen realiseren, is het zaak dat binnen 100 meter afstand op het terrein van het Zoo Parc geen dierverblijven aanwezig zijn. Met het Zoo Parc is dit wel al afgesproken, maar niettemin is het raadzaam dit ook planologisch vast te leggen. Daarom is het plangebied uitgebreid met een deel van het Zoo Parc, waarop de bouw van een theater met indoor speeltuin gepland staat.



Het meest opvallende kenmerk van het plangebied is het grote hoeveelheid bomen in rijen, een bosje en verstrooid geplant. Ook opvallend is de parkachtige inrichting met hoogteverschillen die logischerwijs in een dierentuin aanwezig is. Daarnaast zijn er twee grote waterelementen aanwezig: een vijver die in de tijd van de botanische tuin is aangelegd en het water rondom een apeneiland. Tot slot is nog een derde, veel kleinere waterpartij aanwezig rondom een kleiner apeneiland. Geen van deze waterpartijen heeft een natuurlijk basis.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Uitbreiding Zoo Parc Overloon", vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juni 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 januari 2006. De gronden zijn hierin bestemd als "dierentuin". Tegen de dorpsrand aan is een zone aangegeven waarin niet gebouwd mag worden.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Zoo Parc, aan de oostzijde door de Stevensbeekseweg, aan de westzijde door landbouwgrond en aan de zuidzijde door de woonwijk De Hoge Akker.

Er is sprake van een beperkte relatie tussen het plangebied en de kern Overloon. Er bestaan twee (beperkte) mogelijkheden om de te realiseren woonwijk in verbinding te brengen met de bestaande wijk. Gemotoriseerd verkeer kan de nieuwe wijk uitstekend bereiken over de Stevensbeekseweg.



Lange akker met links achter het plangebied



Lange Akker met rechts het plangebied



Stevensbeekseweg met links het plangebied



Voetpad Lange Akker – Stevensbeekseweg langs plangebied

De beperkte relaties met de omgeving maakt dat er een grote mate aan vrijheid bestaat voor de vormgeving van de nieuwe woonwijk, met dien verstande dat er een plan gemaakt moet worden dat aansluit op de wensen van de woningzoekenden en qua typering aansluit op het groene dorp Overloon.

Het plangebied bevat een zeer groot aantal, ook oudere, bomen. Diverse onderzoeken hebben inmiddels uitgewezen dat geen van de bomen een monumentale waarde heeft en dat veel bomen zelfs nauwelijks te behouden zijn. Veel bomen zijn namelijk niet op de juiste tijd en/of juiste wijze gesnoeid, waardoor deze zich eenzijdig ontwikkeld hebben, te groot geworden zijn, dan wel een groot gevaar tot takbreuk kennen door inscheuringen. Een relatief klein aantal bomen kan eventueel nog bij de herontwikkeling behouden blijven. Dit hangt sterk samen met het type boom en de exacte plek van de boom. De Sequoias zijn prachtige bomen met een lange toekomstwaarde, maar kunnen zo groot worden dat er een flinke afstand tussen deze bomen en de woningen moet bestaan of in het openbaar gebied voldoende ruimte rondom de bomen. Bij het stedenbouwkundig plan dienden de bomen als een belangrijke randvoorwaarde voor het wegennetpatroon en de percelering, maar niet ten koste van alles.

Op oude kaarten is te zien dat er oude wegen/paden langs het plangebied voerden, maar dat er geen weg of pad door het plangebied liep. Het pad dat langs de zuidwestelijke punt van het plangebied liep, is verdwenen. In het noordoostelijke deel was rond 1900 al een bosje aanwezig, maar de bomen in het bosje op dezelfde plek zijn nog niet zo oud.

## 2.2 Ontwikkeling

De opgave voor het plangebied is het realiseren van woningen in verschillende prijsklassen en van verschillende typologie, zodat er goedkope, middeldure en dure woningen beschikbaar komen voor een brede bevolkingsgroep, zowel starters als doorstromers. De variatie aan woningen zal een natuurlijke vermenging en diversiteit van leeftijdsgroepen geven.

Met het oog op de huidige crisis zijn in het plan een groter aantal goedkopere woningen opgenomen. Het plan zal in fases gerealiseerd worden en in de loop der tijd zou de crisis afgezwakt of zelfs opgelost kunnen zijn. Het bestemmingsplan biedt daarom voldoende flexibiliteit om in de latere fases eventueel weer meer grotere woningen op grotere kavels te bouwen. Het plan bevat nu vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Met de opgenomen flexibiliteit is het mogelijk om meer halfvrijstaande in plaats van aaneengebouwde woningen te realiseren of grotere percelen voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen te maken.

### 2.2.1 Centraal thema: wonen in een parkachtige omgeving

Het centraal gekozen thema voor deze nieuwe woonbuurt is het wonen in een groene, parkachtige omgeving. Typierend voor het plangebied in de huidige staat is de grotendeels kleinschalige, parkachtige inrichting met de slingerende voetpaden, de grote diversiteit aan bomen en lage en middelhoge beplanting, de waterpartijen en hoogteverschillen. Deze kenmerken zijn ook in een woongebied uitstekend als uitgangspunt/randvoorwaarde te hanteren of in te passen.

### 2.2.2 Ruimtelijke structuur

#### *Ontsluiting: aansluiting op de omgeving*

Het plangebied wordt vanaf twee plekken op de Stevensbeekseweg ontsloten. Aan de zuidzijde is deze aansluiting heel ruim vormgegeven zodat vanaf de Stevensbeekseweg een ruim zicht het plangebied in gegeven wordt. Hierdoor wordt al vanaf de Stevensbeekseweg de sfeer van deze woonwijk beleefbaar. Aan de noordzijde ligt een meer eenvoudige aansluiting die met name resulteert uit de mogelijkheden voor de interne ontsluiting van het plangebied. Deze tweede aansluiting speelt ook een rol in het geval van calamiteiten bij de zuidelijke aansluiting.

#### *Ontsluiting: interne ontsluiting op het plangebied*

In het plangebied krijgt de woonstraat een slingerend verloop als referentie aan de huidige parkachtige inrichting. Daarbij is een diversiteit aan woonmilieus opgenomen: wonen aan een straat met eenrichtingsverkeer (rondom de zuidoostelijke waterplas om dit parkelement zo optimaal mogelijk beleefbaar te maken vanaf de straat maar ook vanuit de omliggende woningen), een woonstraat, een doodlopende straat, een verbrede straat. Daarnaast wordt er gewoond aan de drukkere Stevensbeekseweg.

#### *Aansluiting op de bestaande woonwijk*

Aan de oosthoek van de Lange Akker is een verbreding van de straat gemaakt door middel van een groenelement zoals die ook op andere plekken in de Lange Akker voorkomen. Uitsluitend voor langzaam verkeer is een verbinding gemaakt tussen het plangebied en de Lange Akker. De bestaande langzaam verkeersverbinding tussen de Lange Akker en de Stevensbeekseweg blijft behouden.

#### *Groenstructuur aan de randen van het plangebied*

De westelijke en zuidelijk rand van het plangebied krijgen, net als in de huidige situatie, een afscherming in de vorm van een zes meter brede groenwal met bomen en onderbegroeiing. De bestaande groenwal aan de zuidrand zal daarbij wat uitgedund worden. De westelijke groenwal is opgenomen om te voorkomen dat er een harde overgang naar het buitengebied ontstaat door en gesloten bebouwingwand. Omdat in de weliswaar verre toekomst ook nog ontwikkelingen verwacht worden op deze momenteel agrarische gronden, zou een oriëntatie van woningen op het buitengebied ook slechts tijdelijk zijn.



De zuidoostelijke aansluiting op de Lange Akker met de verbreding in de woonstraat door middel van een groenelement, wordt aangevuld met verstrooid geplaatste bomen waarmee de karakteristiek uit de nieuwe woonbuurt zich vermengt met de karakteristiek van de bestaande woonbuurt.

De noordelijke rand van het plangebied wordt begrensd door het Zoo Parc. De daarin aanwezige beplanting zal de groene begrenzing aan deze noordzijde vormen.

De oostelijke rand van het plangebied sluit aan op de Stevensbeekseweg. In zuidelijke richting heeft deze weg al een ruim profiel gekregen door groenstroken met bodembedekkers. Langs het plangebied worden deze groenstroken doorgezet, maar dan met verschillende breedten en verstrooid geplaatste bomen.

#### *Groenstructuur in het plangebied*

In de stedenbouwkundige schets is de van noord naar zuid lopende groenwal een onderbreking in de woonbuurt. Deze groenwal was gebaseerd op de uit berken bestaande bomenrij. Deze berken zijn te ver doorgesloei en worden in verband met allergieën minder gewaardeerd. Daarom is besloten deze bomenrij niet te handhaven. Uit onderzoeken is gebleken dat in de noordoostelijke hoek van het plangebied, op de plek van de oude groeiplaats, wel nog een fraai eikenbosje aanwezig is. Bij de verdere ontwikkeling van het plan is getracht om zo veel mogelijk recht te doen aan dit bosje. De noordelijke aansluiting van de woonstraat op de Stevensbeekseweg wordt door het bosje gelegd en een zo groot mogelijk deel van het bosje is behouden in ruil voor de dwars door het plangebied lopende groenwal.



Om het parkachtige thema tot uitdrukking te laten komen, zijn een groot aantal verstrooid staande bomen in het plangebied nodig. Een deel van deze bomen zal in het openbaar gebied langs de woonstraat en rondom de waterpartijen staan. Een belangrijk deel is daarnaast op de achterterreinen van de woonpercelen gesitueerd: binnen een zone van twee meter van de achterste perceelsgrenzen worden bomen behouden of aangeplant om een zo groot mogelijke

verstrooiing van bomen over de woonbuurt te krijgen en het thema van wonen in een parkachtige omgeving zo sterk mogelijk te maken.

#### *Groenstructuur en waterpartijen*

De interne groenstructuur hangt tot slot sterk aan de twee grote waterpartijen, die beide kunstmatig zijn en geen natuurlijke basis hebben. Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal nader onderzocht worden of beide of een van beide waterpartijen ook met water behouden zullen worden. Om de kwaliteit van het water goed te houden en geen stinkende waterpoelen te krijgen, is het noodzakelijk om het water regelmatig te verversen. Hiervoor is een kunstmatig systeem nodig. De gevolgen daarvan zijn op dit moment nog onvoldoende duidelijk. Wanneer het niet mogelijk is, of tegen te grote investeringen, om de waterpartijen waterhoudend te houden, wordt één waterpartij of worden beide waterpartijen als grote groenelementen met eventueel verlagingen in de vorm van wadi's voor de opvang van hevige regenval worden uitgevoerd.

#### *Woningen*

Vrijstaande, halvvrijstaande en aaneengebouwde woningen zijn grotendeels gemengd door het plangebied opgenomen:

- In aansluiting op de bestaande woningtypen aan de Stevensbeekseweg zijn aan deze straat vrijstaande en halvvrijstaande woningen opgenomen.
- Rondom de zuidoostelijke waterpartij zijn grotere vrijstaande woningen/villa's gedacht om het thema voor deze woonbuurt ook zo sterk mogelijk naar buiten (vanaf de Stevensbeekseweg) voelbaar te maken.
- In de noordwestelijke hoek zijn vrijstaande en halvvrijstaande woningen opgenomen omdat de rondingen in de straat zo veel mogelijk door de woningen gevolgd moeten worden en aaneengebouwde woningen daarvoor te star zijn. Bovendien zijn de percelen hier te groot voor aaneengebouwde woningen.
- In de overige woonstraten liggen overwegend kleinere tot middelgrote percelen voor halvvrijstaande woningen of kleinere vrijstaande woningen en enkele korte rijtjes van maximaal vier aaneengebouwde woningen.

De woningen bestaan uit maximaal twee lagen met kap en volgens de standaardregels betekent dit een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 6,5 respectievelijk 10 meter.

#### *Straatprofiel*

In de verdere uitwerking zal zo veel mogelijk getracht worden om aan de ene zijde van de straat een parkeerstrook (rabatstrook) op te nemen en aan de andere zijde een loopstrook. Hierbij wordt getracht hoogteverschillen tussen de verschillende straatprofielen te beperken. Omdat het hier een 30 kilometergebied betreft, is het niet nodig om overal een loopstrook te hebben. Uitgangspunt is dan een straatprofiel met de volgende maatvoering: twee meter parkeerstrook, vijf meter gemengde rijbaan, twee meter loopstrook.

Bij de eenrichtingsverkeerstraten zal aan de zijde van de woningen een gecombineerde parkeerloopstrook van twee meter en een rijbaan van drie meter het uitgangspunt zijn. Aan de zijde van de waterpartij zal een pad opgenomen worden dat wellicht direct langs de waterpartij voert, zoals in de huidige situatie. Er zal aan deze zijde geen voetpad/loopstrook aan het straatprofiel worden gekoppeld.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijk

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft weer de volgende ambities voor Nederland die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende) logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten en stel per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voorlopig zijn de volgende zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorzieningen
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied.

### **3.1.3 Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

### **3.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)**

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan wordt voor zeven grote milieuproblemen beschreven dat over dertig jaar forse moeilijkheden worden verwacht wanneer nationaal en internationaal ingrijpen uitblijft:

- verlies aan biodiversiteit
- klimaatverandering
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen
- bedreigingen van de gezondheid
- bedreigingen van de externe veiligheid
- aantasting van de leefomgeving
- mogelijk onbeheersbare risico's.

In NMP4 licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

### **3.1.5 Conclusie**

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.



## 3.2 Provincie

### 3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Structuurvisie, in werking getreden op 1 januari 2011, geeft aan hoe de provincie omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- a. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waaronder de ecologische hoofdstructuur en bestaat voornamelijk uit waterlopen, bos- en natuurgebieden.  
Doel: het positief ontwikkelen van de biodiversiteit, het robuust en veerkrachtig maken van de groenblauwe structuur, het versterken van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten.
- b. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.  
Doel: ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling, het garanderen van een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector en versterken van het landschap.
- c. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De vijf grote steden (Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond) zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant en vormen samen het stedelijk netwerk BrabantStad.  
Doel: het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- d. De infrastructuur van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen.  
Doel: een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen en het bevorderen van de bereikbaarheid.

### 3.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 1 maart 2011 in werking getreden Verordening bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.



Op de bij de Verordening Ruimte behorende kaart ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied.

### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van een zorgvuldig gebruik van de ruimte toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie verder dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied niet te voorkomen is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. De achterliggende gedachte was dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals woongebieden en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van de groene ruimte in het buitengebied. In de Verordening Ruimte is deze rood-met-groen-koppeling verruimd naar alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

### **3.2.3 Provinciaal waterplan 2010-2015**

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

### **3.2.4 Conclusie**

Het provinciaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

### **3.3 Regio**

#### **3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas**

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

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

#### **3.3.2 Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012**

Sinds 2006 kent de regio Noordoost Brabant een regionaal convenant Duurzaam Bouwen.

In januari 2009 is het tweede regionaal convenant Duurzaam Bouwen ondertekend.

Het belangrijkste verschil met het vorige convenant is dat het huidige convenant (2009-2012) niet meer is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, maar op GPR-gebouw<sup>1</sup>. Het is een aansprekend instrument dat voor de ontwikkelaar van bouwwerken veel informatie en flexibiliteit geeft. Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met zeven woningcorporaties in de regio Noordoost Brabant, dertien gemeenten en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven).

Het convenant bevat ambities voor gemeenten en externe bouwpartijen zoals de woningcorporaties in de regio en BouwendNederland.

#### **3.3.3 Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk (2009)**

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De gemeente Boxmeer heeft de beleidsvisie externe veiligheid op 3 februari 2009 vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In 2011 is de huidige beleidsvisie geactualiseerd en is voor de periode 2012-2014 een nieuw uitvoeringsprogramma opgesteld.

#### **3.3.4 Conclusie**

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

---

<sup>1</sup> Licenties voor GPR gebouw zijn aan te vragen bij de gemeente.

## 3.4 Gemeente

### 3.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2012 (11.422) betekent dit dat er vanaf nu tot en met 2014 ruim 400 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2015 tot en met 2019 nog eens bijna 600 woningen gebouwd worden. Totaal moet de voorraad in de periode 2012 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

In het najaar van 2010 heeft de gemeenteraad van Boxmeer ingestemd met de notitie Volkshuisvesting 2010 en daarmee met onder meer de volgende uitgangspunten:

- a. in de kern Boxmeer zal 50% van de nieuwbouw in de huursector plaatsvinden en in de overige kernen 30%;
- b. in de kern Boxmeer vindt minimaal 50% van de opgave op inbreidingslocaties plaats; in de overige kernen heeft inbreiding voorrang boven uitbreiding.

Boxmeer heeft over de hele linie een tekort, waardoor alle harde plannen uitgevoerd moeten worden en er een hoop zachte plancapaciteit planologisch hard gemaakt moet worden. Alleen in de categorie dure koopwoningen is in andere kernen dan Boxmeer op basis van de eigen behoefte geen extra harde plancapaciteit nodig. Harde plancapaciteit is nodig voor circa 2.000 woningen.

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. Bij de toetsing wordt voor de goedkope woningen een maximale prijs van € 185.000,- v.o.n. (prijspeil 1-1-2011) gerekend. Levensloopbestendige woningen voldoen minimaal aan woonkeur en indien mogelijk aan woonkeur plus. Motivatie voor dit toetsingscriterium: het grote tekort aan woningen voor deze doelgroepen en de lage marges op deze woningtypes.

### 3.4.2 Gemeentelijk milieubeleidsplan 2010-2013

Het milieubeleidsplan 2010-2013 bevat het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid voor de jaren 2010-2013, de reguliere milieutaken en de doelen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Het milieubeleidsplan vormt een 'paraplu' voor de milieuambities voor nu en in de toekomst en legt verbindingen tussen de milieuonderwerpen. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten op 'people' en 'profit', maar het aspect 'planet' is leidend in de gemaakte keuzes.

### 3.4.3 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Met de wijziging is een stap gezet in de verdere decentralisatie van de geluidswetgeving. Een van de wijzigingen is dat de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere geluidsgrenswaarde, voor lokale aangelegenheden, wordt gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat een hogere waardebesluit niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Gemeenten moeten nu met eigen argumenten en criteria een hogere grenswaarde motiveren. Deze argumenten en criteria kunnen worden geformuleerd en vastgelegd in een eigen ontheffingsbeleid op basis waarvan de besluiten onderbouwd kunnen worden genomen.

De gemeente Boxmeer heeft ervoor gekozen om op basis van de Wet geluidhinder gemeentelijk beleid op te stellen voor het verlenen van hogere grenswaarden, ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het doel van het beleid is minder ontheffingen verlenen en een

zo laag mogelijke geluidsbelasting realiseren binnen de gemeente Boxmeer. Hiermee wordt een optimaal mogelijk leefklimaat voor de burgers nagestreefd.

#### 3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. 21 juni 2011 is het nieuwe uitvoeringsprogramma; het waterplan-projectenboek 2011-2013, vastgesteld. Dit 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:

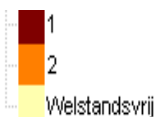
1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

#### 3.4.5 Welstandsnota 2009

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium ‘redelijke eisen van welstand’ inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de welstandsnota, die op 5 november 2009 vervangen is door de op 1 oktober 2009 door de gemeenteraad vastgesteld welstandsnota 2009.

In de welstandsnota 2009 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:

- welstandsniveau 1
- welstandsniveau 2 en
- welstandsvrij.



#### 3.4.6 Beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan legt de beleidskaders vast voor de verschijningsvorm, de architectuur, van de voorgestane ontwikkeling. De beeldkwaliteit wordt vooral bepaald door de identiteit en de belevingswaarde van de gebouwen in relatie tot hun omgeving. De herkenbare eigenheid van het object (de identiteit) kan onder andere worden ontleend aan de karakteristiek van het materieel- of kleurgebruik, vormen en beeldbepalende details. Met belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteit van een object. De belevingswaarde wordt onder meer bepaald door de expressie en architectonische kwaliteit van het gebouw, de eenheid of verscheidenheid aan vormen, de inrichting van de ruimte (het bouwperceel).

De beeldkwaliteit moet ook de gebiedsstructuur ondersteunen en versterken. Dit betekent dat in het licht van beeldkwaliteit er ook veel aandacht moet worden besteed aan een goede invulling van het tuin-/groengebied.

Voor het plangebied wordt een separaat beeldkwaliteitplan gemaakt.



## 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.

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een bedrijf.

#### 4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken. Econsultancy heeft op 27, 28 en 29 december 2011 een veldonderzoek verricht. Blijkens het rapport d.d. 16 januari 2012 zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met polychloorbifenylen (PCB), waarvoor vooralsnog geen verklaring is. Verder zijn er geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met kobalt, plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met nikkel en plaatselijk licht verontreinigd met cadmium en zink. Deze verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Herbemonstering van het grondwater wordt daarom, conform de Nota bodembeleid Regio Noordoost-Brabant, niet noodzakelijk geacht. Vrijkomende grond kan straks niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

#### 4.1.3 Externe veiligheid

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

*Plaatsgebonden risico (PR)*

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

#### *Groepsrisico (GR)*

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

De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen. Hiervoor wordt een driedeling van het grondgebied van de gemeenten voorgesteld: risicoluw gebied, gemengd gebied en ruimte voor risico's. Deze driedeling is gebaseerd op een inventarisatie waarbij per gebied voor één van de bovenstaande veiligheidsniveau is gekozen. De uiteindelijke keuzes worden in de gemeentelijke structuurvisies onder de nieuwe Wro opgenomen en worden verwerkt bij actualisatie van bestemmingsplannen.

Conclusie: het plan heeft betrekking op de realisering van geen (beperkt) kwetsbaar object. Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

#### **4.1.4 Geluidhinder**

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen.

Het Regionaal Milieubedrijf (RMB) heeft begin 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op de Stevensbeekseweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. De Stevensbeekseweg heeft daarom geen zone volgens de Wet geluidhinder. Niettemin adviseert het RMB de woningen niet binnen 24 meter van de as van de Stevensbeekseweg te realiseren.

#### **4.1.5 Geur**

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich veel (intensieve) veehouderijen. Daarom is het RMB gevraagd om te onderzoeken of het woningbouwproject de omliggende veehouderijen aantast in bestaande rechten en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te bouwen woningen. Geconcludeerd wordt dan alleen de defaultcontour van Baansestraat 30 over het plangebied ligt. Omdat deze inrichting in een extensiveringgebied ligt, hoeft deze contour niet gerespecteerd te worden.

Uit de berekeningen volgt dat woningbouw mogelijk is door in de gemeentelijke geurverordening de geurnorm voor het plangebied aan te passen naar 3 Ou.

#### **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 ongeveer 80 nieuwe woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Van de overige stoffen die in de Wet milieubeheer zijn genoemd, kan worden gesteld dat wel/geen overschrijdingen van de grenswaarden wordt verwacht.

## 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:

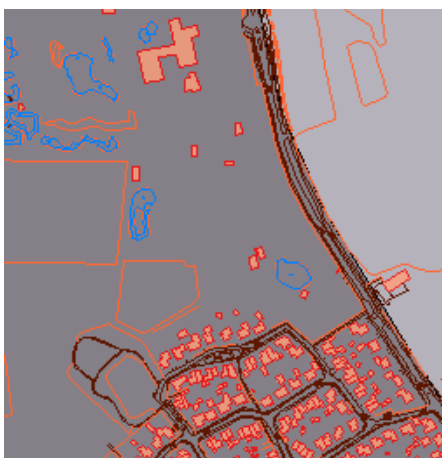
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;








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.



	Rijksmonument
	Archeologisch waardevol gebied A
	Archeologisch waardevol gebied B
	Archeologisch onderzoeksgebied A
	Archeologisch onderzoeksgebied B
	Gebied met een lage archeologische verwachting
	Water

Het plangebied ligt in archeologisch onderzoeksgebied A, zodat de dubbelbestemming Waarde – archeologie 3 van toepassing is.

#### 4.2.2 Flora en fauna

##### Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

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

##### Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

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

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

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

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

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

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

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

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Begin 2011 heeft Econsultancy een quickscan flora en fauna met boominspectie uitgevoerd, in het (vroeg) najaar gevolgd door een aanvullende ecologisch veldonderzoek. In de rapportage d.d. 21 oktober 2011 worden geconcludeerd dat het plangebied deel uitmaakt van een essentieel foerageergebied. Beschutting in de vorm van hoge bomen en struiken verdwijnt; foerageergebieden rondom bomen, boven oppervlaktewateren en foerageermogelijkheden in een parkachtig landschap nemen af. Daarom zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- nestgelegenheden van broedvogels mogen alleen buiten het broedsein worden verwijderd;
- indien tijdens de werkzaamheden één of meerdere vleermuizen aangetroffen worden, dan moeten de werkzaamheden tijdelijk worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met Econsultancy. In overleg zal vervolgens worden bepaald hoe er verder gehandeld moet worden en welke eventuele maatregelen getroffen moeten worden;
- bomen mogen alleen in de periode van half september tot half november worden gekapt;
- er moet aandacht zijn voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen.

Het aanvragen van een ontheffing op grond artikel 75c van de Flora- en faunawet is niet nodig, maar er kan wel voor gekozen worden om de voorgenoemde werkwijze te laten toetsen door de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

#### 4.2.3 Leidingen

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

#### 4.2.4 Parkeren

Uitgangspunt is dat in de eerste plaats op eigen terrein en aanvullend in het openbaar gebied geparkeerd wordt. Bij elke (half)vrijstaande woning moet minstens één parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd. Bij aaneengebouwde woningen zijn geconcentreerde parkeervoorzieningen opgenomen. Bij elke woning wordt gerekend met minstens 0,3 parkeerplaats in het openbaar gebied voor bezoekers.

Woning	prijsklasse	parkeernorm	aantal	parkeerbehoefte
(Half)vrijstaand > 300 m <sup>2</sup>	vrije klasse	1,8	31	55,8
Halfvrijstaand 210 – 300 m <sup>2</sup>	max. 185.000	1,7	18	30,6
Halfvrijstaand < 210 m <sup>2</sup>	max. 160.000	1,4	12	16,8
Aaneengebouwd	max. 160.000	1,4	<u>12</u>	<u>16,8</u>
<b>Totaal</b>			<b>73</b>	<b>120,0</b>

In het plan zijn 61 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. Daarnaast zijn er 16 parkeerplaatsen op de geconcentreerde parkeerplaatsen voor de aaneengebouwde woningen opgenomen. Dit betekent dat er minstens 43 parkeerplaatsen in de woonstraten opgenomen moeten worden om aan de berekende parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

#### 4.2.5 Waterhuishouding

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2010 - 2015. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.' Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen
- minimaliseren van wateroverlast
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.



Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

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

#### *Waterberging*

In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer, ongeacht de bodemsamenstelling, een ondergrondse berging van 28 mm/m<sup>2</sup> voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarnaar toe afvoert. Hiervan is aan de Stevensbeekseweg geen sprake. Bovendien is geconstateerd dat de grond ter plaatse zeer geschikt is voor infiltratie.

### **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. De gemeente is echter eigenaar van de grond en de kosten van het ontwikkelen, bouw- en woonrijp maken van het gebied, komen terug via verkoop van de bouwgrond. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

### **4.4 Handhaafbaarheid**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*a. Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

*b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

*c. Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

*d. Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de

voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid. Medewerkers van de gemeente houden zich bezig met het toezicht op de naleving van de Woningwet en de Wro. Het hoofddoel is de controle van de naleving van de verleende vergunningen en het opsporen van illegale bouw.

## **5. JURIDISCHE VERANTWOORDING**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

### **5.1 Algemeen**

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

### **5.2 Toelichting op de regels**

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

#### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

#### *Wijze van meten*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

#### *Anti-dubbelregel*

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

#### *Algemene procedureregels*

De procedureregels schrijven voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

#### *Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel*

##### *Overgangsrecht*

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

##### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **6. (VOOR)OVERLEG**

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Daaraan voorafgaand is wel een stedenbouwkundig plan voorgelegd aan de provincie en waterschap Aa en Maas.