

Resultaten quickscan

Legalisatie

Er is, volgens aanvrager, geen sprake van een verzoek om de activiteiten te legaliseren.

Ruimtelijke beleidsmatige inpasbaarheid, gemeentelijk beleid

Toetsing van de drie locaties aan het geldende bestemmingsplan leveren de volgende informatie op:

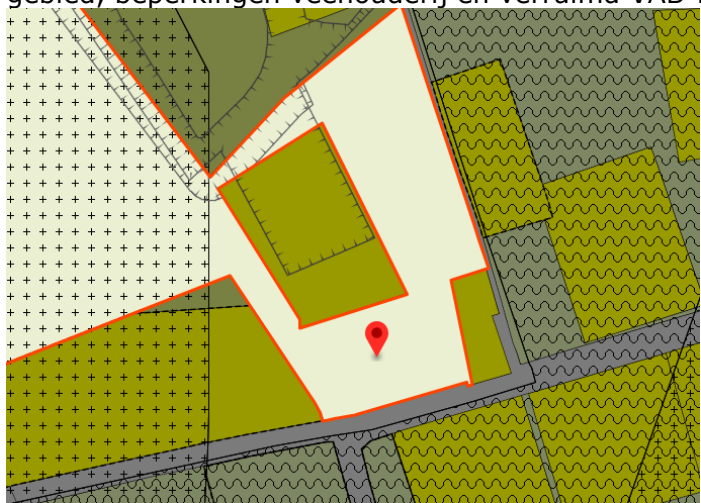
De planlocatie "Beugen F 1434" is gelegen binnen het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2018. De gronden zijn bestemd als Agrarisch. Er zijn alleen bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Op de planlocatie liggen verder de volgende gebiedsaanduidingen Aardkundig waardevol gebied, beperkingen veehouderij en verruimd VAB-beleid.



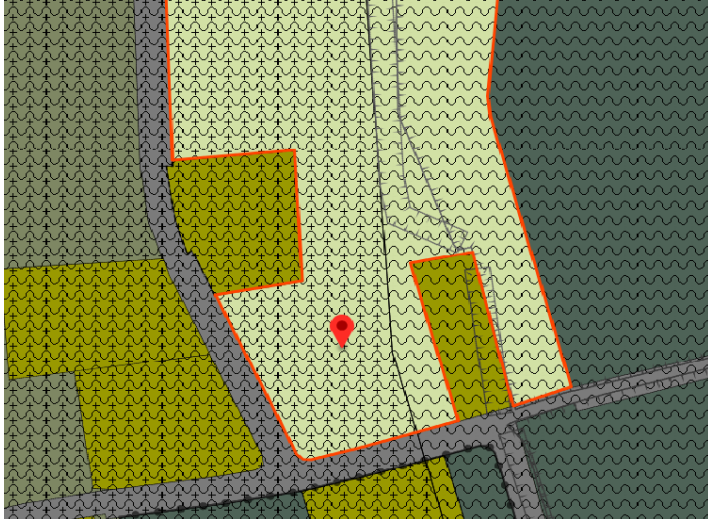
De beoogde activiteiten passen niet binnen de huidige bestemming.

De planlocatie "Beugen F 2930" is gelegen binnen het geldend Buitengebied 2018. De gronden zijn bestemd als Agrarisch. Er zijn alleen bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Op de planlocatie liggen verder de volgende gebiedsaanduidingen Aardkundig waardevol gebied, beperkingen veehouderij en verruimd VAB-beleid.



De beoogde activiteiten passen niet binnen de huidige bestemming.

De planlocatie "Beugen R 158" is gelegen binnen het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2018. De gronden zijn bestemd als Agrarisch met waarden. Er zijn alleen bestaande bedrijfswoningen toegestaan.
Op de planlocatie liggen verder de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 3 en Waterstaat Attentiegebied NNB en de volgende gebiedsaanduidingen Aardkundig waardevol gebied, beperkingen veehouderij en verruimd VAB-beleid.



De beoogde activiteiten passen niet binnen de huidige bestemming.

Ruimtelijk vormgevende inpasbaarheid

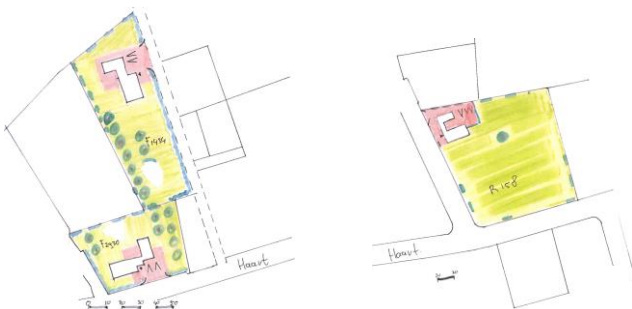
Bestaande situatie

Ten noordwesten van de kern Beugen ligt de bebouwingsconcentratie Haart.



Verzoek

Verzocht wordt om de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk te maken, op verspreid liggende percelen aan de Haart.



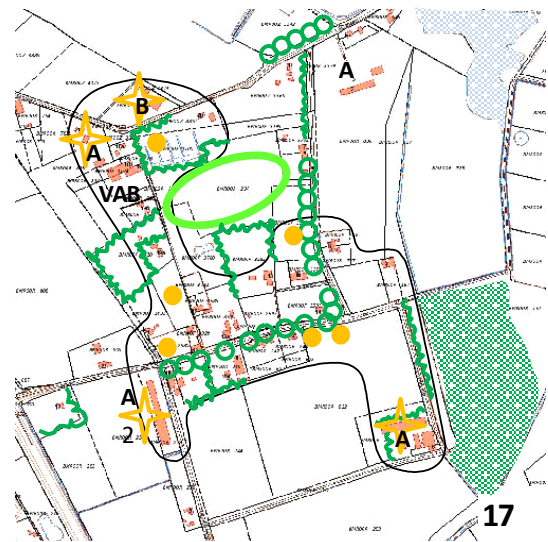
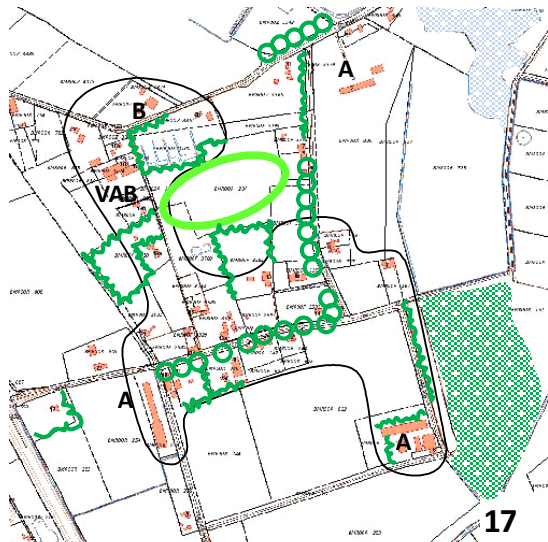
Overwegingen

Ten tijde van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (vastgesteld juli 2009) is de "Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties" als separate bijlage opgenomen. Binnen dergelijke gebieden kreeg de gemeente de mogelijkheid om een verruimd ontwikkelingskader op te stellen, gekoppeld aan het principe "ruimtelijke kwaliteit". In deze visie is onder andere verkend waar de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn voor nieuwe woningen in de vorm van Ruimte-voor-Ruimte woningen.















In 2010 is een aanvulling op deze gebiedsvisie gemaakt voor onder andere de bebouwingsconcentratie Haart. Hoewel het beleid niet meer direct van toepassing is als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2018, kan wel gesteld worden dat de visie daarin nog steeds geldend zou kunnen zijn.

De bebouwingsconcentratie Haart is getypeerd als een solitair gelegen cluster. Feitelijk zijn het drie linten met een open ruimte ertussen en nog wat verspreide bebouwing eromheen. De bebouwing aan de linten staat op ruime kavels en kent een sterke afwisseling met kleine weitjes tussen de woningen, direct aan de wegen. De oostelijke tak van de Haart heeft een grotere afstand tussen de bebouwing dan dat de twee andere linten hebben. Om die reden is de oostelijke tak van de Haart niet geheel tot de bebouwingsconcentratie gerekend.

In de visie zijn het volgende structuurbeeld en streefbeeld opgenomen:



STRUCTUUR

	ontsluitingsweg, woonstraat		zichtlijn naar het buitengebied
	bosgebied (besloten groengebied)		onaantrekkelijke rand (bebouwing)
	tot de bebouwingsconcentratie behorend, karakteristiek groengebied		behouden/versterken groene 'plek'
	bomensingel/laan		open gebied
	groene afscheiding		grens bebouwing concentratie
	gesloten bebouwingswand	A	agrarisch bedrijf
	bebouwing	B	niet agrarisch bedrijf
	water	VAB	voormalig agrarisch bedrijf
	begeleidingsbeplanting langs beken		

STREEFBELD

	transformatie op kavel mogelijk
	zoekgebied nieuwe ontwikkelingen naar wonen
	groenontwikkeling
	laanstructuur behouden/versterken
	inpassing met groene afscheiding
	behouden/versterken groene 'plek'
	inpassen zichtlijn naar het buitengebied
	mogelijkheid om één nieuwe woning te ontwikkelen
2	maximale aantal nieuwe woningen binnen transformatiegebied

Voor de locatie in het verzoek geldt dat er ter plaatse van de percelen Beugen F 1434 en F 2930 een oranje stip is opgenomen waar de mogelijkheid gezien wordt voor de ontwikkeling van een nieuwe woning.

De woning op perceel F 1434 zou wel meer in het midden van het perceel gesitueerd moeten worden om zo de sterke afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd en dus de verspreid liggende weiljes tussen de bebouwing te kunnen behouden.

Ter plaatse van het perceel Beugen R 158 is geen oranje stip opgenomen. Toch doet de realisatie van een woning op dit perceel geen afbreuk aan de kwaliteiten van deze bebouwingsconcentratie. Mede door het feit dat onlangs ter plaatse van het perceel Haart 2a een woning is gerealiseerd in plaats van een meer naar het westen geschoven positie conform het streefbeeld. Deze woning is daarnaast ook binnen de grens van de bebouwingsconcentratie gelegen.

Wel zal ook deze woning met het oog op de sterke afwisseling tussen weiljes en bebouwing meer naar het midden van de westelijke perceelsgrens geschoven moeten worden.

Conclusie vanuit ruimtelijk vormgevend oogpunt

De ontwikkelingen op de percelen F 1434, F 2930 en R 158 geven geen aanleiding om anders te denken over de bebouwingsconcentratie Haart en de ontwikkelingsmogelijkheden die daarin worden gezien.

Gezien vorenstaande sluit het verzoek om drie Ruimte-voor-Ruimte woningen te mogen bouwen aan op de gebiedsvisie waarbij wel bij 2 van de woningen wel een aanpassing in de situering op het perceel benodigd is.

Ruimtelijke beleidsmatige inpasbaarheid, provinciaal beleid

'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant'

De drie locaties zijn gelegen in landelijk gebied op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op grond van artikel 3.80 IOV kan een bestemmingsplan voorzien in één of meer Ruimte-voor-Ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning indien:

1. Er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit (aankoop Ruimte voor Ruimte-titel).
2. De ruimte voor ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt. In deze is sprake van een bebouwingsconcentratie.
3. Een goed landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekerd is.
4. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

De kosten voor een Ruimte-voor-Ruimte titel bedraagt ca. €130.000,- per kavel.

Voor de start van een procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan moeten bewijsstukken zijn overgelegd dat Ruimte-voor-Ruimte recht is gekocht.

Het perceel Beugen R 158 is tevens gelegen in de Groenblauwe mantel. Artikel 3.32 lid 1 bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2 bepaalt dat een toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Volkshuisvestingsplan

Volkshuisvestelijk past dit verzoek binnen de momenteel geldende beleidsregels. Vanuit de individuele beoordeling past de toevoeging van één woning per kavel in principe als aan alle overige regels voldaan kan worden.

Daarbij geldt wel dat de woningen het profiel levensloopbestendig moeten krijgen.

Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Om eventuele risico's voor de gemeente uit te sluiten dienen de verzoekers met de gemeente een planschadeovereenkomst af te sluiten.

Archeologie

Voor planlocatie "Beugen R 158" is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 opgenomen:

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Er dient een onderzoeksrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de vergunning niet zullen of kunnen worden verstoord.

Omgevingsvergunning

Voor het realiseren van uw project is een omgevingsvergunning noodzakelijk. In de aanvraag omgevingsvergunning dienen de volgende activiteiten worden opgenomen:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Inrit/uitweg
- Uitvoeren van werkzaamheid of werkzaamheden (bij planlocatie R 158)
- Kappen

De aanvraag omgevingsvergunning kan digitaal worden ingediend via www.omgevingsloket.nl.

Welstand

De percelen liggen in een gebied met welstandsniveau 2 en er geldt bebouwingstype 'Boerenerf, agrarisch buitengebied'.

Duurzaam en klimaatbestendig bouwen

De gemeente Boxmeer maakt gebruik van de ontwerptool GPR-gebouw. Voor particulieren die zelf een huis en ander gebouw (laten) (ver)bouwen is deze ontwerptool een belangrijk hulpmiddel. Wanneer u grond koopt van de gemeente of als de gemeente er anderszins bij betrokken is kunt u gratis toegang krijgen tot de ontwerptool GPR-gebouw®.

Het klimaat verandert. Dat uit zich ook in Boxmeer in een toename van heftige regenbuien, gevolgd door langdurige droogte en hogere, tropische temperaturen. Het wordt kortom, vaker te droog, te nat en te warm. De gemeenten in het Land van Cuijk spelen hier samen met het waterschap op in door de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. Ook particulieren kunnen hun steentje bijdragen door hun woningen en tuin bestand te maken tegen te warm, te droog en te nat.

Met verschillende maatregelen kan er voor gezorgd worden dat de hitte de woning minder binnendringt. Een groen dak en een groene gevel zorgen voor verkoeling (met name voor ouderen belangrijk), een dak met overstek voorkomt dat de zon – als deze hoog aan de hemel staat – naar binnen schijnt of de muren verwarmt, en een gebouw met witte muren weerkaatst de warmte meer, waardoor minder warmte wordt geabsorbeerd. Ook een goede

zonwering en voldoende schaduwrijke plekken dragen bij aan de klimaatbestendigheid van een woning en haar omgeving.

Met regentonnen, infiltratiekratten, molgoten en met een groene tuin of omgeving gaat u verdroging van de bodem tegen én voorkomt u wateroverlast. Wateroverlast in en om de woning, maar ook verderop, bij het riool. Ook met een halfverharde parkeerplaats geeft u het regenwater meer kans om in de bodem te infiltreren. Kijk voor alle 'klimaatregelen' op www.landvancuijk.nl/klimaat.

Slopen

Op de planlocatie staan geen bouwwerken die gesloopt worden. Daarom is dit onderdeel niet van toepassing.

Monumenten

Op de planlocatie zijn geen gebouwde en archeologische monumenten bekend. Daarom is dit onderdeel niet van toepassing.

Bodem

Van de locatie zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bij de gemeente Boxmeer bekend. De aanvraag komt in aanmerking voor een eventuele vrijstelling van de onderzoeksplicht conform de Nota bodembeheer. Hiertoe dient een formulier 'historische toets' te worden ingediend.

Geluid

De drie percelen zijn gelegen in buitenstedelijk gebied binnen een zone van 250 meter van een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen. Er dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De percelen liggen in gebiedstype E, zodat ambitiewaarde en basiswaarde vanwege het wegverkeer 48 dB resp. 53 dB zijn (buitengebied overig).

Luchtkwaliteit

Er zijn geen beperkingen vanwege de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. Op de locatie spelen geen aspecten met betrekking tot externe veiligheid.

Verkeer

De Haart is gelegen in een 60 km-zone in het buitengebied van Beugen en bestaat uit drie wegvakken: een oost-west gericht wegvak en twee noord-zuid gerichte wegvakken. De rijbaanbreedte varieert van 2,5 tot 3,0 meter. Twee elkaar tegemoetkomende personenauto's moeten bij deze breedtes gebruik maken van de berm. De rijbaan van het westelijke noord-zuid gerichte wegvak is het smalst en is gesloten voor vrachtauto's en voertuigen die niet sneller kunnen of mogen rijden dan 25 km/h.

Er zijn geen voorzieningen voor fietsers of voetgangers en er is geen aaneengesloten openbare verlichting. Alle drie wegvakken maken deel uit van het wandelknooppuntennetwerk en twee wegvakken maken tevens deel uit van het fietsknooppuntennetwerk.

Een verdere toename van het verkeer in dit gebied is, gelet op de recreatieve functie van de weg(en) in combinatie met de beperkingen van de infrastructuur, ongewenst.

Advies is daarom om niet aan het verzoek mee te werken.

Openbare ruimte

Er wordt geen gebruik gemaakt van de openbare ruimte.

Geur

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen die in hun bedrijfsvoering beperkt worden door deze ontwikkeling.

Milieuzonering bedrijven

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die in hun bedrijfsvoering beperkt worden door deze ontwikkeling.

Waterhuishouding

De waterhuishouding bestaat uit twee componenten, te weten een afvalwaterdeel en een regenwaterdeel.

Pas op voor overbelasting van de drukriolering. Er zal een nader onderzoek nodig zijn om te kijken of de leidingen en tussengemaal deze nieuwe woningen nog aankunnen, waarbij de restrictie opgenomen dient te worden dat er niet getornd mag worden aan de draaiuren van de pomp. M.a.w. de pomp moet altijd kunnen draaien op elke gewenst moment. Het tussengemaal kan het nu al nauwelijks aan. De kosten voor aanpassing en berekening komen voor rekening van de nieuwe plannen.

Het regenwater vormt geen belemmering voor het bouwvoornemen mits het afkomende regenwater in geen geval wordt afgewimpeld op belende percelen. Om het regenwater op eigenterrein te behouden adviseren wij een berging van 45mm/m² verhard oppervlak aan te houden. Onder verhard oppervlak verstaan wij zowel daken als bestrating. Ook het afstromend regenwater van de inrit moet op eigenterrein geborgen worden.

Flora en Fauna

Vanuit de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of er beschermd flora en fauna aanwezig is. Dit kan in eerste instantie uitgevoerd worden door een zogenaamde Quickscan. In deze quickscan dient ook aandacht besteed te worden aan een dassenmigratieroute die op alle drie de percelen aanwezig kan zijn i.v.m. met een in de buurt aanwezige dassenburcht.

Een flora en fauna onderzoek dient bij voorkeur te worden uitgevoerd door een bureau welke lid is van het Netwerk Groene Bureaus(NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureau. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van het werk. De Vilt is een natte natuurparel en NNB. De planontwikkeling geschiedt bij R 158 tegen het NNB gebied aan.

Grondexploitatie

Het voorgenomen plan valt onder de zogenaamde GREX-wet. Op basis van art. 6.2.1. sub. a Bro valt de realisatie van 1 of meer woningen binnen de definitie "bouwplan" als genoemd in de Wro. Dit betekent dat de gemeente op basis van art. 6.12 Wro plankosten dient te verhalen.

Plankosten zijn de kosten die binnen het gemeentelijk apparaat gemaakt worden om de aanvraag van de ontwikkelende partij te behandelen en het planologisch proces te doorlopen.

De wetgever heeft besloten dat deze kosten voor rekening van de aanvrager komen en dat deze kosten niet door de gehele maatschappij gedragen moeten worden. Dit omdat de aanvrager direct nut heeft van zijn verzoek.

Voor de berekening van de te verhalen kosten hanteert de gemeente Boxmeer de ministeriele regeling plankostenscan die op 1 april 2017 in werking is getreden. Deze regeling is een standaard berekeningsmethodiek waaruit de plankosten vloeien.

Voor de realisatie van onderhavig bouwplan moet rekening gehouden worden met een bedrag aan plankosten. De toelichting op de plankostenscan gaat bij één enkele woning uit van een standaard bedrag van € 8.000,-. Bij meerdere woningen zal het totale bedrag hoger zijn waarbij echter wel het gemiddelde bedrag per woning lager zal zijn dan € 8000,-.

De kosten voor aanvullende onderzoeken en de beoordeling daarvan (bijv. flora/fauna, archeologie), of planschadekosten, kosten voor het herstellen van gemeentelijke bestrating en het aanpassen van boven- of ondergrondse infrastructuur (riool, straatverlichting etc.)vallen buiten de plankosten en worden apart in rekening gebracht.

Op het moment dat er plankosten in rekening worden gebracht middels een zogenaamde anterieure overeenkomst, worden er geen leges voor het bestemmingsplan in rekening gebracht. Tevens worden de kosten van de Quicksan verrekend met de plankosten. Leges voor de omgevingsvergunning (o.a. onderdeel bouwen) worden later wel in rekening gebracht. Bovendien zal een planschade overeenkomst gesloten moeten worden.

Milieueffectenrapportage

Ook bij kleinere projecten van het Besluit milieueffectrapportage (mer) zal het bevoegd gezag voortaan moeten kijken of een milieueffectrapportage verplicht is.

Het Besluit is in lijn gebracht met een uitspraak van het Europese Hof in 2009. Het Hof oordeelde toen dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of niet een mer-beoordeling uit te voeren.

In het Besluit mer staat wanneer in Nederland een mer-procedure of een mer-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. Mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een nieuw project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, waardoor een milieueffectrapport nodig is. Als dat zo is, moet dus een mer-procedure worden doorlopen.

Volgens het Europese hof mag de omvang van een project niet het enige criterium zijn om wel of geen mer-beoordeling uit te voeren. Ook een kleiner project kan belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Of als het nieuwe project toegevoegd wordt aan vele bestaande projecten die al een hoge milieubelasting in een gebied veroorzaken. Het bevoegd gezag zal zich er voortaan van moeten vergewissen of die gevallen geen grote milieugevolgen kunnen hebben. Het zal de eventuele keuze voor géén mer-beoordeling voor een activiteit die beneden de zogenoemde drempelwaarde valt, moeten motiveren.

Het Besluit mer is daarnaast zodanig gewijzigd, dat er in beginsel geen extra nationale eisen (de zogenoemde 'koppen') ten opzichte van de Europese richtlijn worden gesteld. Zo zijn bijvoorbeeld golfbanen niet langer mer-(beoordelings-)plichtig, omdat deze niet in de Europese richtlijn worden genoemd.

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht is op 28 februari 2011 gepubliceerd (Staatsblad, 2011, 102). Het Besluit is in werking getreden per 1 april 2011.

Overige vergunningen/ meldingen, etc. (andere afdeling en/ of bevoegd gezag)

Voor zover nu bekend is, zijn er geen overige toestemmingen van andere bevoegde gezagen noodzakelijk.

Mogelijkheid tot subsidieaanvraag

Dit is niet van toepassing

Overige informatie

Voor eventuele vragen kan contact worden opgenomen met de heer P. Kremers van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Conclusie

Op basis van de resultaten van deze quickscan is er geen draagvlak voor het wijzigen van het gebruik aan de Haart te Beugen.

De voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn de volgende:

- Er dient een anterieure overeenkomst afgesloten te worden.
- Er dient een planschadeovereenkomst afgesloten te worden.
- Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.
- In verband met de bodemtoets zal het formulier 'historische toets' ingediend moeten worden.
- Vanuit de Wet Natuurbescherming moet middels een quickscan flora en fauna aangetoond worden of er beschermde flora en fauna aanwezig is.