

Bestemmingsplan

Oeffelt, Brakels Eng

Gemeente Land van Cuijk



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Oeffelt, Brakels Eng
Identificatienummer:	NL.IMRO.1982.BPOefBrakelsEng-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	14 december 2023
Projectnummer Buro SRO:	02.70.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Land van Cuijk
----------------	-------------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	26
4.1 Milieu	26
4.2 Water	33
4.3 Ecologie	36
4.4 Verkeer	37
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	38
4.6 Explosieven	39
4.7 Economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Wijze van bestemmen	41
Hoofdstuk 6 Procedure	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
6.3 Verslag omgevingsdialoog	43
6.4 Verslag zienswijzen	44
Bijlagen bij de toelichting	45
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	47
Bijlage 2 Bodemonderzoek	49
Bijlage 3 M.e.r.-beoordelingsnotitie	51
Bijlage 4 Watertoets	53
Bijlage 5 Verkennend ecologisch onderzoek	55
Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek	57
Bijlage 7 Onderzoek stikstofdepositie	59
Bijlage 8 Parkeerberekening	61
Bijlage 9 Archelogisch bureauonderzoek	63
Bijlage 10 Verkennend archeologisch onderzoek	65
Bijlage 11 Proefsleuvenonderzoek	67
Bijlage 12 Programma van Eisen Archeologische opgraving	69
Bijlage 13 Onderzoek niet gesprongen explosieven	71
Bijlage 14 Verslag participatieproces	73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om in het noorden van de kern Oeffelt de woonwijk 'Brakels Eng' te realiseren met in totaal 67 woningen. De ontwikkeling betreft een mix van verschillende woningtypen en omvat ook nieuwe wegen en groen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat de gemeente woningbouwmogelijkheden wil toevoegen aan de kern Oeffelt wordt het bestemmingsplan herzien. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Oeffelt. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Onderdeel van het plangebied is tevens een deel van de boomteeltgronden ten westen van de toekomstige woonwijk.



Ligging plangebied rood omcirkeld (Bron: openstreetmap)

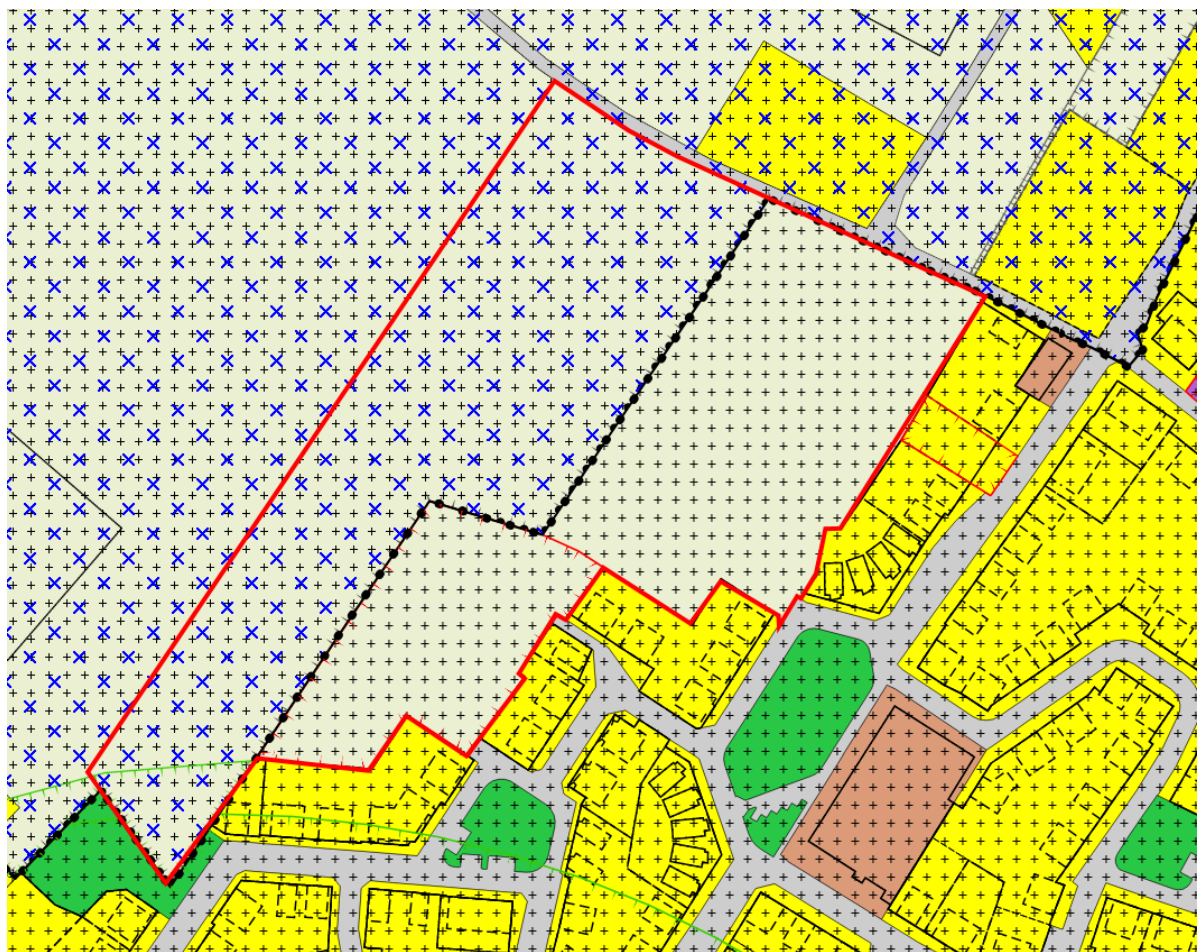
1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt op de locatie van de nieuwe woonwijk het bestemmingsplan 'Oeffelt', vastgesteld op 1 maart 2012. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Daarnaast geldt voor het zuidelijk deel de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'.

Tevens gelden in dit deel van het plangebied de bestemmingsplannen 'Begrip Horeca' en 'Parkeernormen'.

Daarnaast geldt voor het westelijke deel van het plangebied het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018', vastgesteld op 30 april 2020. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' en 'overige zone - beperkingen veehouderij'. In het zuiden van het plangebied geldt voor een klein gedeelte de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen.

Het realiseren van een woonwijk in het plangebied is niet toegestaan binnen het geldend bestemmingsplan 'Oeffelt'.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt direct ten noorden van kern Oeffelt en grenst aan de oost- en zuidzijde aan de woonpercelen gelegen aan de Katsestraat en Brakels Eng. Aan de zuidzijde ligt een kleinschalig bedrijventerrein aan het Looi achter een rij woningen. Ten noorden en westen van het plangebied liggen aan de Hogehoek agrarische gronden met verspreid enkele woningen. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik ten behoeve van akkerbouw en boomteelt. Bijgevoegde luchtfoto geeft dit globaal aan.



Luchtfoto met plangebied rood omlijnd

2.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft het realiseren van een woonwijk van 67 woningen met bijbehorende infrastructuur, groen- en waterbergingsvoorzieningen. Navolgende afbeelding toont het schetsontwerp van de toekomstige situatie.



Schetsontwerp toekomstige situatie

Sfeer

Brakels Eng is een representant van de huidige tijd. Ingezet wordt op de realisatie van een duurzame, levensloopbestendige woonwijk. Het is een wijk waar men gezond kan wonen en thuiswerken. De bebouwing is eigentijds vorm gegeven. Deze woonwijk heeft een goede aansluiting op de bestaande kern en is tevens goed ingepast in het buitengebied. De woonbuurt heeft een groene uitstraling, is klimaatadaptief, natuurinclusief en biodivers. Niet alleen de gemeente zet hierop in in het openbaar gebied, ook de bewoners worden gestimuleerd op privéterrein hieraan bij te dragen.

Uitgangspunten

Aansluiting op de omgeving

Brakels Eng wordt vanuit 3 straten ontsloten: de Velgert, de Brakels Eng en de Katsestraat. Vanuit de Velgert en de Katsestraat betreft het openingen in de straatwand die bij de bouw destijds met opzet zijn vrijgehouden. Bij de Brakels Eng is dit straatje richting het plangebied al gevormd doordat er ook begeleidende huizen aan staan. Bij de Velgert en de Brakels Eng zijn het relatief smalle openingen, bij de Katsestraat heeft de aansluiting een meer standaard breedte.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de straat Hogehoek. Deze straat maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische paden en wegenstructuur van Oeffelt en omgeving. Het is een smalle straat die tegen de kern aan start als smalle asfaltweg en in westelijke richting, in het midden van de noordgrens van het plangebied, overgaat in een zandpad. Het is een pad dat van enige betekenis is voor toeristisch verkeer. Om deze straat als ontsluitingsweg van de wijk te kunnen gebruiken, zou de weg verbreed moeten worden. Buiten dat de gemeente hiervoor geen eigendommen heeft, is het ook voor het karakter van de straat niet wenselijk om deze aanpassing te doen. Het zou een te grote inbreuk op de sfeer van deze straat betekenen. Daarnaast zijn er met de ontsluiting vanaf de Velgert, Brakels Eng en Katsestraat voldoende andere ontsluitingsmogelijkheden.

Interne structuur

Binnen het plangebied bestaan geen cultuurhistorisch waardevolle structuren die richtinggevend kunnen zijn voor de interne structuur. Er is voor gekozen om min of meer gesloten bouwblokken te maken. De oostwestelijke richting komt voort uit de ontsluitingsmogelijkheden en sluit aan op een naar noordzuid gerichte oriëntatie van de woningen wat goed aansluit op het streven naar een zo groot mogelijke opbrengst voor zonnepanelen. Om het verkeer te spreiden over de drie ontsluitingsstraten is het plangebied opgesplitst in 2 delen. Het zuidelijke deel met de twee smallere toegangen is kleiner dan het noordelijke deel met de standaard aansluiting op de Katsestraat. Tussen de twee wijkdelen ligt wel een verbindend voetpad. Naast het voetpad ligt een calamiteitenpad met grasstenen om, indien noodzakelijk, voor het noordelijke wijkdeel een tweede toegang te hebben.

De beide wijkdelen hebben een rondgaande straat die doorloopt tot aan de landschappelijke inpassing tegen de westelijke grens van het plangebied.

Groenstructuur, hemelwateropvang en speelvoorzieningen

De groenstructuur wordt bepaald door de landschappelijke inpassing en de voorzieningen voor de hemelwateropvang. Het plangebied loopt van noordoost naar zuidwest af. Voor de natuurlijke waterstromingen is het logisch de hemelwater opvangvoorzieningen aan de westgrens van het plangebied te leggen.

In het zuidelijk wijkdeel zijn de twee straatjes kort en is er dus snel zicht op het groen langs de wijkgrens. Het groen is daarom geconcentreerd tegen de westgrens en ook de wadi is daar tegenaan gelegd. Daarnaast zijn in de straten enkele groenstroken opgenomen die een bijdrage moeten leveren aan schaduw op de verharding van het trottoir, de straat en de haakse parkeerplaatsen.

In het noordelijk plandeel is het plangebied zodanig van vorm dat de straten langer zijn en dat er in de straten zelf ruimte is om wadi's voor hemelwateropvang aan te leggen. Dat zorgt tevens voor een korte verbinding tussen de woonpercelen en de wadi's die ook het hemelwater van de woonpercelen opvangen. De straat aan de zuidzijde verwijdt zich in westelijke richting. De straat aan de noordzijde vormt een iets meer gesloten hof doordat de ruimte zich aan de westzijde verengt, zonder overigens de verbinding met de landschappelijke inpassing tegen de westgrens van het plangebied te verliezen. Ook in het noordelijk deel zijn bomen in de straten toegevoegd om schaduw op de verharding te creëren, het aanzicht te vergroenen en de biodiversiteit te verhogen. Op de parkeerkoffers zijn uitdrukkelijk groenstroken met bomen opgenomen om deze verharde ruimtes te vergroenen en van schaduw te voorzien. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen zijn groenstroken opgenomen die in ieder geval voor een groen aanzicht kunnen zorgen wanneer de erfafscheidingen dat zelf niet zouden doen.

In de bestaande groenvoorzieningen in de bestaande wijk kan te weinig volume voor hemelwateropvang worden gemaakt. Daarom vangen wadi's van het plangebied niet alleen het hemelwater van het plangebied zelf op maar ook een deel van het hemelwater uit het aangrenzende bestaande bebouwde gebied.

Tegen de westelijke plangrens ligt het landschappelijke inpassingsgroen. De wadi's zijn hieraan gekoppeld. Het groen biedt ook de mogelijkheid om de wadi's functioneel-technisch aan elkaar te koppelen, indien gewenst. Als landschappelijke inpassing wordt gekozen voor een houtsingel met onderbeplanting van circa 2 tot 5 meter bestaande uit voornamelijk boomvormers. Hierdoor ontstaat een deels transparant scherm: tussen de boomkronen en de onderbeplanting door kan naar het buitengebied worden gekeken. Tegen de noordgrens wordt een vergelijkbare singel gerealiseerd, met meer nadruk op struikvormers. Deze meer gesloten boomsingel verzorgt ook de privacy van de achtertuinen van de aangrenzende woonpercelen. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 1 bij de regels.

De wadi's zelf zullen door het hoogteverschil al speelaanleidingen zijn. Daarop aanvullend worden natuurlijk vormgegeven speelaanleidingen wenselijk geacht. Bij het nog op te stellen inrichtingsplan voor het openbaar gebied zullen toekomstige bewoners en belanghebbenden betrokken worden.

Woonbuurtjes

Er is een zuidelijk en een noordelijk wijkdeel te onderscheiden. De straatjes en het groen geven de beide wijkdelen al een eigen identiteit. Deze zou nog versterkt kunnen worden met de bebouwing. Beide wijkdelen hebben een dorps woonmilieu met overwegend kleinschalige bebouwingsmassa's, korte straatjes en woningen met een kap, veel openbaar groen en groen in de voortuinen.

Bebouwingstypen

Het is de bedoeling in beide buurtjes diverse soorten woningen te gaan realiseren: rijwoningen, geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Een drietal blokken met rijwoningen begeleidt de wijder uitlopende straat. Aan het noordelijke "hof" zijn eveneens woningrijtjes opgenomen. Ook in het zuidelijk woonbuurtje is een blok met rijwoningen opgenomen. Aan de noordzijde van het plangebied zijn vrijstaande woningen gepland, die de rand van de wijk richting buitengebied wat luchtiger en zachter maken. Grenzend aan de bestaande woonpercelen aan de Katsestraat komen geschakelde en/of halfvrijstaande woningen, evenals aan de zuidzijde van de breed uitlopende straat. De seniorenwoningen staan op ondiepere percelen en worden in de bouwhoogte beperkt en zorgen op die manier voor een meer beperkte invloed op aangrenzende woonpercelen. Met het oog op het meer sturen op de bouw van meer betaalbare woningen die ook in de toekomst onder de betaalbare categorie kunnen blijven vallen, zijn de maximaal toegestane bebouwingsmassa's in het noordwesten aan de "Verbindende straat" en de zuidelijke woningen aan de "Hoofdontsluiting" in de regels van het bestemmingsplan beperkt. Dit betekent dat deze woningen in maximaal 1 bouwlaag met kap kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn daarmee voldoende groot van omvang voor 1- en 2-persoonshuishoudens en kleine gezinnen én voor levensloopbestendige/seniorenwoningen met een volledig woonprogramma op de begane grond.

Rooilijnen

De woningen vormen rooilijnen zonder verspringingen, waarmee een rustiger straatbeeld wordt behouden bij een mogelijk grotere diversiteit aan architectonische uitvoering van de individueel uitgegeven bouwpercelen.

Hoekoplossingen

Woningen die op de hoek van een bouwblok staan, hebben een tweede voorgevel. De zijgevel kan daardoor niet als een blinde gevel worden vormgegeven, maar dient tenminste enkele gevelopeningen te bevatten. Bijbehorende bouwwerken die niet als een erker kunnen worden beoordeeld, zijn ongewenst voor de beide voorgevels (ook garages zijn niet toegestaan). Dit betekent ook dat gebouwde schuttingen niet worden toegestaan op de zijdelingse perceelsgrens vóór de zijgevel. Daar zijn alleen groene erfafscheidingen toegestaan. Alleen in het verlengde van de zijgevel van het hoofdgebouw kunnen gebouwde erfafscheidingen worden geplaatst.

Parkeren bij woningen

Het parkeren bij de vrijstaande woningen vindt in principe met 2 auto's naast elkaar op eigen terrein plaats. Bij de kleinere percelen zal echter slechts ruimte zijn voor 1 auto op eigen terrein.

Bij halfvrijstaande woningen staat minimaal 1 auto op eigen terrein geparkeerd. Een parkeerplaats op eigen terrein ligt in principe aan de voorzijde naast de hoofdgebouwen, bij hoekwoningen is een plaatsing tegen de achterste perceelsgrens wel voorstelbaar.

Bij rijenwoningen is het parkeren op eigen terrein niet gewenst. Verder is voor rijenwoningen een parkeercoffer tussen de bouwstroken in het plan opgenomen of een haakse parkeerstrook tegenover de woningen. Parkeerplaatsen in een parkeercoffer tussen de bouwstroken liggen achter het verlengde van de voorgevel van de aangrenzende woningen, het gedeelte voor de voorgevel van de aangrenzende woningen wordt groen ingericht met een boom zodat dit groen meedoet in de voortuinzone van de aangrenzende woningen.

De aanvullend benodigde parkeerplaatsen liggen in het openbaar gebied. Daar waar voldoende lengte is, worden parkeerplaatsen in langsrichting gesitueerd. Het gebruik van haakse parkeerplaatsen wordt zo veel mogelijk beperkt. In het hele plangebied liggen groenstroken met bomen naast deze parkeerplaatsen of er liggen boomvakken in de rij van de parkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt dat er nog een nadere uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied gaat plaatsvinden. De groenstroken zouden daarin ook nog van ligging kunnen veranderen.

Architectuur en beeldkwaliteit

Qua architectuurstijl is een eigentijdse woonwijk beoogd. De zichtrelatie van nieuwe woningen met de bestaande woningen is beperkt en de aangrenzende bestaande woningen zijn ook representanten van hun eigen bouwtijd.

In aansluiting op het dorp Oeffelt zijn woningen met kap wel de norm. Daarbij kan de kap ook een flauw lessenaarsdak zijn.

De eigentijdse stijl van nu dient in te spelen op circulair bouwen, biobased materiaalgebruik, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en duurzaamheid. Dit mag ook duidelijk in de vormgeving, materialisering en het kleurgebruik van de woningen naar voren komen. BENG bouwen is de wettelijke norm, ENG bouwen is gewenst. Bouwen in de jaren 30-stijl, schoorstenen, wolfseinden en dergelijke passen niet bij de eigentijdse stijl van nu.

Elke woning laat aan de straatzijde tenminste 2 elementen zien die uiting geven aan deze eigentijdse stijl. Dus niet de standaard in de bouw mogelijk zijnde oplossingen die nauwelijks opgemerkt worden maar elementen die voor iedereen zichtbaar uitdrukking geven aan deze stijl. Denk aan dakoverstekken en veranda's die directe zoninstraling op warme dagen voorkomt of constructies ten behoeve van klimplanten die hetzelfde doel hebben. Denk aan volledig houten woningen. Gevels waarin houten geveldelen gecombineerd worden met baksteen zijn voorstelbaar maar goede detaillering is daarbij van groot belang zodat het hout niet over enkele jaren door de bewoners vervangen wordt door steen, zoals dat met de houten gevelelementen in de jaren 70 en 80 woningen vrijwel overal is gebeurd. Maar risico blijft bestaan dat dit gebeurt ondanks dat er verduurzaamd hout wordt gebruikt. Dan gaat de gewenste eigentijdse stijl verloren. Pas de steen-hout combinatie dus uiterst omzichtig toe.

De platte daken van bijgebouwen hebben een groene afdekking met “geknepen afvoer”. Bij eventuele flauwe lessenaarsdaken is een dergelijk groen dak eveneens het uitgangspunt. Overigens mogen ook de zadeldaken als groendak worden uitgevoerd.

Voor installaties, zoals warmtepompen, is een in pandige oplossing het uitgangspunt. Airco-units op de buitengevel dienen voorkomen te worden.

De natuurinclusieve mogelijkheden bij de woningen liggen onder andere in groene gevels en ingemetselde nestkasten voor vleermuizen of vogels of egeldoorgangen in schuttingen.

Daarnaast zijn er in de tuin talloze mogelijkheden die niet in een beeldkwaliteitplan te vatten zijn. Denk hierbij aan een nestkast voor eekhoorns, insektenhotel, verduistering van lichtbronnen bij nacht voor nachtdieren, vogel-, vlinder- en bijvriendelijke planten en bomen en waterdoorlatende verharding.

Rondom parkeerkoffers zijn de erfafscheidingen van de aanliggende woningen mee-ontworpen. Diversiteit is hier ongewenst. Bij gebruik van bergingen en schuttingen op het achterterrein dient de berging onderdeel te zijn van de erfafscheiding.

Boomteeltgronden

Onderdeel van het plangebied is ook een deel van de boomteeltgronden ten westen van de nieuwe woonwijk, omdat hier, ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen, vanaf 2027 een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gaat gelden.

Landschappelijke inpassing

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonwijk. Dit om te zorgen voor een “natuurlijke” overgang tussen de stedelijke uitbreiding en het agrarisch buitengebied. Deze overgang dient zowel de landschappelijke waarden als de ecologische waarden van het omliggend gebied te versterken.

Als uitgangspunt voor de nieuw in te richten groenzone is uitgegaan van houtsingels, zoals die ook in de EVZ (ecologische verbindingszone) ten westen van het plangebied terug te vinden zijn. Deze houtsingels komen langs de west- en noordrand van het nieuwe woongebied te liggen.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Houtsingels lijken veel op houtwallen, alleen is bij houtsingels geen sprake van een opgeworpen wal en zijn singels vaak smaller dan houtwallen. In de basis bestaat een singel uit één of meer rijen bomen. De bomen worden meestal in een wild of driehoeksverband geplant, op een onderlinge afstand van minimaal anderhalve meter. Een deel van de bomen krijgt de ruimte om tot volwassen bomen uit te groeien. In de randzone domineren verder struiken. Dit zijn vaak verschillende bosrandsoorten. Afhankelijk van de situatie zijn dit bijvoorbeeld kamperfoelie, hop, haagwinde, bramen en bosrandkruiden. Het is verder de bedoeling om bij het beheer van de houtsingel uit te gaan van het principe van hakhoutbeheer. Hierbij wordt periodiek steeds een ander deel van de struiken en onderbegroeiing fors teruggesnoeid. Hierdoor ontstaan er doorkijkjes en is er afwisseling in leeftijdsopbouw en structuur van de houtsingel.

Zie verder het Landschappelijke inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 voor een meer gedetailleerde beschrijving van de inrichtingsmaatregelen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving c.q. of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 67 woningen (deels pas na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid) op een locatie die in de huidige situatie als agrarische grond in gebruik is. Het plan is een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied. De omvang van de bebouwing in het plangebied neemt toe. Gezien de hoeveelheid van 67 woningen is er sprake van een ontwikkeling die de grens van een kleinschalige ontwikkeling overstijgt.

Kwantitatieve woningbehoefte

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit is terug te zien in de sterke stijging van de prijzen op de koopmarkt en de toegenomen druk op de sociale huurmarkt. In de komende jaren ligt er dan ook een grote opgave om woningen toe te voegen en waar mogelijk zelfs te versnellen. Eind 2020 zijn de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant beschikbaar gekomen. Hieruit blijkt dat de verwachte groei van de bevolking en het aantal huishoudens (en daarmee samenhangende woningbehoefte) beduidend hoger ligt dan eerder geraamd. In de periode tot 2035 is deze voor de gemeente Boxmeer geraamd op een gewenste toevoeging van circa 1.405 woningen.

In de kleinere kernen van de voormalige gemeente Boxmeer, waaronder Oeffelt, is de vraag kleiner en meer diffuus dan in de grotere kernen. Dit vraagt om maatwerk in de woningbouwprogrammering. In de periode tot 2035 is er in Oeffelt behoefte aan 90 extra woningen. De behoefte in Oeffelt betreft voornamelijk een lokale behoefte.

Eind 2022 hebben burgemeester en wethouders het woningbouwprogramma voor de gemeente Land van Cuijk vastgesteld. Dit gemeentelijk woningbouwprogramma is afgestemd met de provincie en maakt via de Regiodeal deel uit van het grote landelijke plan om te komen tot de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Volgens het woningbouwprogramma bestaat de huidige plancapaciteit uit 4.190 woningen, waarvan 1.849 woningen aan harde plannen en 2.341 woningen aan zachte plannen. In de basis lijkt de gemeente hiermee voldoende plannen te hebben om in te kunnen spelen op de woningbehoefte van 1.115 woningen in de periode 2021-2031. De opgave ligt wel in het (versneld) omzetten van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit. De plancapaciteit van Oeffelt bedraagt op dit moment 180 woningen waarbij het om zachte plannen gaat. Het project Brakels Eng is een van de projecten die van zachte naar harde plancapaciteit worden omgezet. Daarmee komt de harde plancapaciteit van Oeffelt op 67 woningen, wat past binnen de behoefte aan 90 woningen in Oeffelt tot 2035.

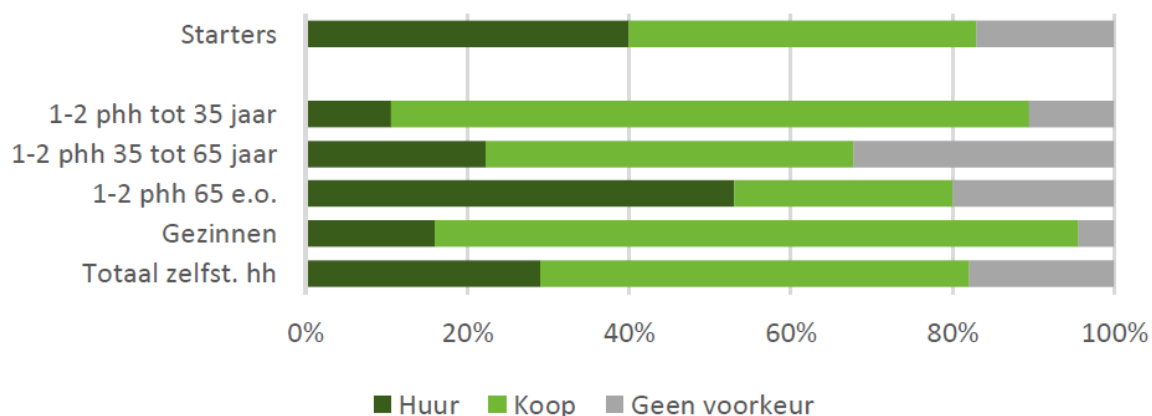
De huidige plancapaciteit (hard en zacht) bestaat voor circa 16,1% uit huurwoningen, 65,3% koopwoningen en 18,6% uit gemengde projecten. Daarnaast bestaat het programma voor circa 47,4% uit gestapelde bouw en 52,6% uit grondgebonden woningen.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in maximaal 67 grondgebonden woningen. Het project is met 57 woningen opgenomen in de matrix woningbouwopgave van de provincie Noord-Brabant, waarvan 28 te realiseren tot en met 2026 en 29 tot en met 2031.

De kavels van voorliggend plan worden een voor een verkocht. Het is daarom aannemelijk dat de daadwerkelijke toename van het aantal woningen in het plangebied stapsgewijs gaat plaatsvinden en dat dit de daadwerkelijke behoefte volgt. Op dit moment ligt er nog een spuitzone voor gewasbeschermingsmiddelen over een deel van het plangebied. Het gebruik van deze gewasbeschermingsmiddelen wordt uiterlijk op 1 januari 2027 beëindigd. In het bestemmingsplan is daarom een fasering opgenomen, waardoor 32 van 67 woningen pas vanaf 1 januari 2027 gebouwd mogen worden.

Kwalitatieve woningbehoefte

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat huishoudens in de voormalige gemeente Boxmeer een sterke binding hebben met de gemeente en ook graag in de gemeente willen blijven wonen. Huishoudens in Boxmeer zijn relatief sterk georiënteerd op de koopsector. Alleen bij starters (40%) en kleine huishoudens van 65 jaar en ouder (53%) zien we een relatief sterke voorkeur voor een huurwoning, zie onderstaande figuur.



Voorkeur voor huur- of koopwoning, woonwensenonderzoek Boxmeer 2019 (Bron: Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer)

In het Woningmarktonderzoek Boxmeer is vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Hieruit komen de volgende aandachtspunten voor de kwalitatieve opgave naar voren:

- Er is een tekort aan huur- en koopappartementen. Appartementen worden met dit plan niet mogelijk gemaakt.
- Er is een tekort aan kleinere, betaalbare woningen. Zowel in de huur- als de koopsector. Er worden kleinere, betaalbare woningen mogelijk gemaakt met dit plan.
- Er is een theoretisch overschot aan grote koopwoningen. Dit overschot doet zich overigens alleen voor als er sprake is van grootschalige doorstroming. Namelijk als ouderen verhuizen naar een geschikte woning. In de praktijk is dit echter een knelpunt en komen deze woningen beduidend minder vaak vrij dan uit de marktanalyse blijkt. Met dit plan worden deels grote koopwoningen gerealiseerd
- Er is een tekort aan betaalbare en dure huurwoningen. Het plan maakt woningen van verschillende prijscategorieën mogelijk.
- Er is een tekort aan (levensloopgeschikte) koopwoningen vanaf € 275.000. Het plan voorziet in levensloopbestendige koopwoningen in de betreffende prijscategorie, namelijk alle vrijstaande woningen. Bovendien worden de halfvrijstaande woningen als levensloopgeschikte woningen gerealiseerd.

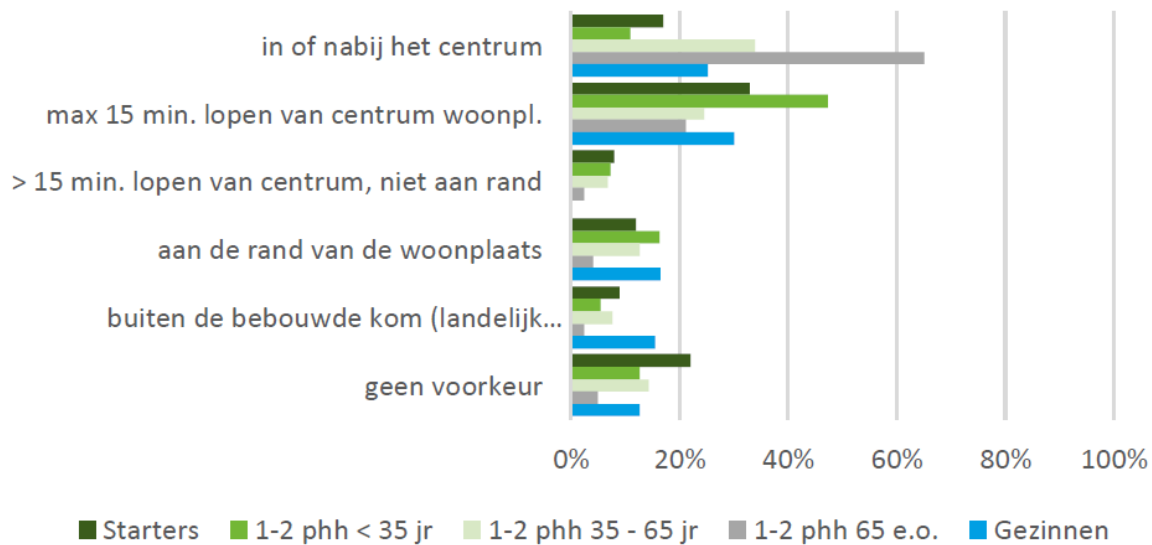
Bovenstaande conclusies worden ook bevestigd in het woningmarktonderzoek dat in 2022 is uitgevoerd door Companen in opdracht van de gemeente Land van Cuijk. Met de menging van woningtypes die in dit plan zijn voorzien, wordt aangesloten bij de kwalitatieve woningbehoefte.

Bovendien is er in Oeffelt specifiek vraag naar vrijstaande en halfvrijstaande woningen op een ruimte kavel (tussen 200 en 400 m²). Hier is in het bestaand stedelijk gebied van de kern Oeffelt geen ruimte voor beschikbaar. Hiertoe was destijds in een deel van het plangebied al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerend bestemmingsplan (voor het realiseren van 14 woningen). Recent woningmarktonderzoek over de woningbehoefte in Land van Cuijk laat zien dat er in Oeffelt met name behoefte is aan woningen voor starters. Het gaat daarbij om zowel koopwoningen in het goedkope segment als huurwoningen in het sociale segment. Bovendien is er behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen, zowel koop als huur.

Locatiekeuze

De locatie Brakels Eng is al jaren in beeld voor woningbouw. In het verleden is een afweging gemaakt tussen deze locatie en een andere mogelijke uitbreidingslocatie voor Oeffelt. Daarin werd geconcludeerd dat de locatie Brakels Eng de best passende uitbreidingslocatie voor Oeffelt was. Dit is ook in het provinciale beleid vertaald door het plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aan te merken als 'Verstedelijking afweegbaar'. De nieuwe woningen zijn voornamelijk gericht om bij te dragen aan het invullen van de lokale behoefte aan woningen. Binnen Oeffelt is geen ruimte om met inbreiding of het geven van een woonfunctie aan leegstaande bebouwing, het in dit plan opgenomen woningbouwprogramma te realiseren.

De locatiekeuze sluit ook aan bij de woonwensen conform de marktscan. De meeste huishoudens hebben de voorkeur voor een woning in de directe nabijheid van het centrum van de woonplaats of op maximaal 15 minuten lopen van het centrum van hun woonplaats. Voor ouderen geldt dat een relatief grote groep zich echt op het centrum van de woonplaats richt. Starters hebben over het algemeen een minder specifieke voorkeur voor een locatie, weergegeven in navolgende figuur. Over het algemeen vinden alle huishoudens het belangrijk om winkels voor dagelijkse boodschappen, groen en parkeergelegenheid in de directe nabijheid te hebben. Het plangebied ligt op minder dan 15 minuten loopafstand van de voorzieningen en supermarkt in Oeffelt. Hierdoor zijn boodschappen op loopafstand te bereiken.



Locatie voorkeur per doelgroep, woonwensenonderzoek Boxmeer 2019 (Bron: Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer)

Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling ziet op het realiseren van een mix van verschillende typen grondgebonden woningen, waarvan een deel levensloopbestendig en levensloopgeschikt is, wat een bijdrage levert aan het oplossen van de tekorten. Dit sluit goed aan bij de geconstateerde behoefte uit recent woningmarktonderzoek.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet derhalve aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Dit vanwege het gegeven dat er voorzien wordt in de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) aan woningen en er geen geschikte alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied is.

Het plan is daarmee passend in het rijksbeleid en draagt bij aan het voornemen om tot en met 2030 te komen tot de bouw van 900.000 extra woningen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.

De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdpogaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdpogaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Inmiddels heeft ook de Omgevingsverordening Noord-Brabant als ontwerp ter inzage gelegen. Deze verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking.

Planspecifiek

Artikel 3.43 Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

De locatie van de nieuwe woonwijk is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid met 'Verstedelijking afweegbaar'. Een duurzame stedelijke ontwikkeling ter plaatse van het zoekgebied Verstedelijking afweegbaar is voorstelbaar indien binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is, transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Bij de totstandkoming van dit plan is rekening gehouden met voorgenoemde aspecten:

- Er is geen ruimte voor het beoogde programma binnen bestaand stedelijk gebied, zie de in paragraaf 3.1 opgenomen verantwoording ladder voor duurzame verstedelijking.
- Transformatiemogelijkheden van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed zijn niet van toepassing voor het beoogde programma.
- Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken, aangezien de marktscan waarnaar wordt verwezen in paragraaf 3.2 en het programma van de voormalige gemeente Boxmeer regionaal is afgestemd.
- Het plan wordt ingepast in de stedenbouwkundige en landschappelijke omgevingskwaliteit en er wordt gezorgd voor een duurzame afronding van stedelijk gebied. Voorliggend plan wordt landschappelijk ingepast, de wijze waarop wordt bepaald bij de uitwerking van de plannen voor de vergunningsfase.

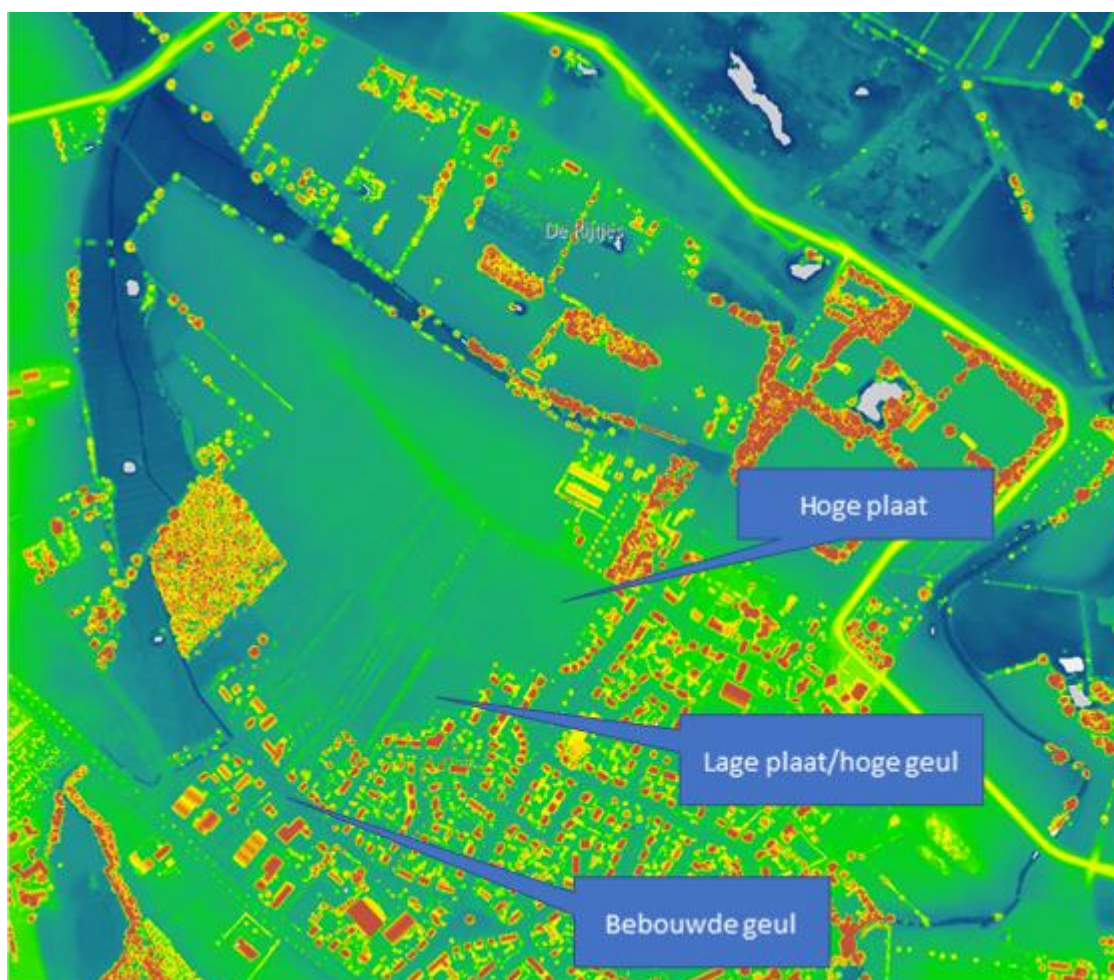
In de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de gebieden Verstedelijking afweegbaar vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in stedelijk gebied, blijft een binnenstedelijke ontwikkeling voorrang hebben.

Artikel 3.28 aardkundige waarden

Daarnaast is de locatie van de nieuwe woonwijk onderdeel van 'Aardkundig waardevol gebied'. In artikel 3.28 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat een bestemmingsplan op deze gronden mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken.

Op basis van de Aardkundige waardenkaart van de provincie ligt de locatie in het gebied 'Maasterrassen, Land van Cuijk'. Dit is een zeer uitgestrekt gebied met een grote verscheidenheid aan landvormen van verschillende ouderdom en grootte, voornamelijk gevormd door de Maas tijdens en na de laatste ijstijd. In de hoogste delen van het gebied, meestal het verst van de huidige Maas af, zijn geulen en platen achtergebleven van de Maas als verwilde rivier uit een late fase van de laatste ijstijd. Een overblijfsel van de grootschalig meanderende Maas uit de eindfase van de laatste ijstijd is de meander van 'De Vilt' ten noorden van Beugen. De aardkundige fenomenen van dit gebied zijn de Maasterrassen en een vlechtend rivierpatroon. Te beschermen aardkundige waarden zijn de Oude Maasmeander 'De Vilt', oude geulpatronen, microreliëf, de huidige overstromingsvlakte van de Maas en terrasranden / rivierterraswanden die de scheiding vormen tussen de patronen uit de verschillende 'Maasgeneraties'. Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur mag niet leiden tot aantasting van het uitzicht op het landschap met de verschillende reliëfverschijnselen.

Het plangebied is onderdeel van het terras waarop de hele kern Oeffelt ligt. In het oude geulenpatroon zijn de reliëfverschillen klein, maar daardoor juist van belang: de uitgeslepen geulen versus de resterende platen. Op die platen ontstonden op organische wijzen occupatiepatronen, zoals de naam van de straat Hogehoek doet vermoeden ('hoog en droog'). De historische route Hogehoek ligt midden op een plaat die ten noorden en ten zuiden wordt begeleid door een geul. In beide geulen liggen nog steeds sloten, welke in het noordwesten samenkomen. Het verschil in hoogte tussen de plaat en de geulen bedraagt ongeveer 2,5 meter. Het laagste punt ligt op ongeveer 10 meter, het hoogste punt op 12,5 meter. Ter plaatse van de geulen is het verschil in hoogte groter dan bij de andere delen van plaat. Vooral de geul aan de zuidzijde is al deels bebouwd, maar de oorspronkelijke meander is nog duidelijk te volgen (zie navolgende uitsnede uit de AHN).



Uitsnede hoogtekarte

De ontwikkeling in het plangebied, direct aan de Hogehoek, sluit aan op het organisch groeien op een hoger gelegen plaat. Een deel van de nieuwe woningen komt in het wat lager gelegen zuidelijk deel van het plangebied te staan, dit kan gezien worden als een wat lagere plaat, hoewel het hoogteverschil beperkt is. In dit deel van het plangebied is de relatie met de Hogehoek en het hoogste deel van de plaat minder duidelijk.

Het realiseren van woningen in het plangebied heeft gelet op voorgaande onderbouwing geen significant negatieve invloed op de aardkundige waarden en kenmerken. Met het bouwen op de hogere gronden sluit het plan bovendien aan bij de historische keuze om op hogere gronden te bouwen.

Zoals volgt uit de planomschrijving valt de Hogehoek buiten het plangebied. De weg ligt ongeveer 0,5 -1 meter hoger dan directe omgeving. Binnen het plangebied neemt de hoogte van de plaat over een breedte van 300 meter met ongeveer een halve meter af. Op basis van de AHN-viewer is een mogelijk hoogteverschil af te lezen tussen het een noordelijk deel en zuidelijk deel. Met het blote oog is dit niet waarneembaar. Ter plaatse van het plangebied is het hoogteverschil daarmee beperkt. Ook is er geen sprake van een abrupte overgang, het terrein loopt heel flauw af en er zijn geen steilranden aanwezig. Zoals aangegeven is de geul aan de zuidzijde al grotendeels bebouwd. Het zicht op de enige terraswelingen is hier al ontnomen.

Het plan is opgedeeld in twee delen, die overeenkomen met het aanwezige hoogteverschil. Het noordelijke en zuidelijke plandeel krijgen een enigszins verspringende landschappelijke inpassing. Hiermee wordt subtiel een van afstand zichtbare landschappelijke stap gemaakt. Als ontwerputgangspunt geldt een transparante overgang, de houtsingel zal niet aaneengesloten worden aangelegd. De onderbeplanting zal zodanig beheerd worden dat het achterliggende landschap deels zichtbaar zal blijven. Voetgangers hebben de mogelijkheid om vanaf de Hogehoek het gebied binnen te lopen. Deze voetgangers route loopt langs de landschappelijke inpassing en overbrugt het hoogteverschil. Indien het verschil zichtbaar is met het blote oog, zal dat hier binnen de buurt waargenomen kunnen worden.

Conclusie

De binnen het plangebied aanwezige aardkundige kenmerken hebben geen hoge beschermingswaarde. Gelet op de geringe hoogteverschillen in het plangebied en de maatregelen om het nieuwe woongebied op een zorgvuldige wijze in te passen zal het plan niet leiden tot een significante afname van deze aardkundige waarden. De Hogehoek blijft gehandhaafd en in het planontwerp wordt rekening gehouden met het beperkte hoogteverschil door de opdeling in twee delen, inclusief de twee houtsingels. Daarmee worden er binnen het plangebied geen natuurlijke reliëfvormen aangetast. Door de aanleg van een halfopen landschappelijke inpassing zal de het uitzicht op het landschap verder niet verhinderd worden. Gelet op de al aanwezige bebouwing doet deze afronding van het dorp geen afbreuk aan de kwaliteit van de gehele plaat.

De regeling over aardkundige waarden is in de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant qua formulering enigszins aangepast opgenomen in artikel 4.43. Inhoudelijk blijft voorgaande onderbouwing van toepassing.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Daarnaast is in art 3.9 van de verordening bepaald dat “Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving” (lid 1). In lid 2 is bepaald dat het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd doordat dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of dat de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen (zie hieronder). Lid 4 bepaald dat ingeval er toepassing wordt

gegeven aan het tweede lid onder b (regionale afspraken) geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Regionale afspraken ex afd 5.4 Regionaal samenwerken

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte in werking getreden. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Na een evaluatie in 2014 – 2015 is op 2 december 2015 een aangepast afsprakenkader vastgesteld. Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft in dit plan een planmatige stedelijke ontwikkeling. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen dient er sprake te zijn van een storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in een vastgesteld landschapsversterkend project. De basisinspanning voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking is een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs.

Aan de basisinspanning zal worden voldaan waarmee de afspraken uit het regionaal overleg worden nagekomen. Het uitgangspunt is dat er ter plaatse wordt geïnvesteerd in landschappelijke inpassing. Wat overblijft, wordt in een fonds gestort. Voor de beoogde landschappelijke inpassing is een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen en wordt ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In paragraaf 2.2 is een korte samenvatting opgenomen van de beoogde inrichting van de houtsingel. Gelet op het woningbouwprogramma en de daarbij behorende uitgifteprijs dient naar verwachting circa € 34.000,- besteed te worden aan de landschappelijke inpassing. Dit bedrag is naar eerste berekening ook nodig voor de inrichting van de houtsingel, zoals opgenomen in het inrichtingsplan.

De wadi's worden natuurlijk ingericht met de bedoeling een wandelroute te creëren vanaf de Hogehoek, tot de ontsluiting van de laatste woningen in dit plan.

In de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de regels ongewijzigd opgenomen in artikel 4.11.

3.3 Gemeentelijk beleid

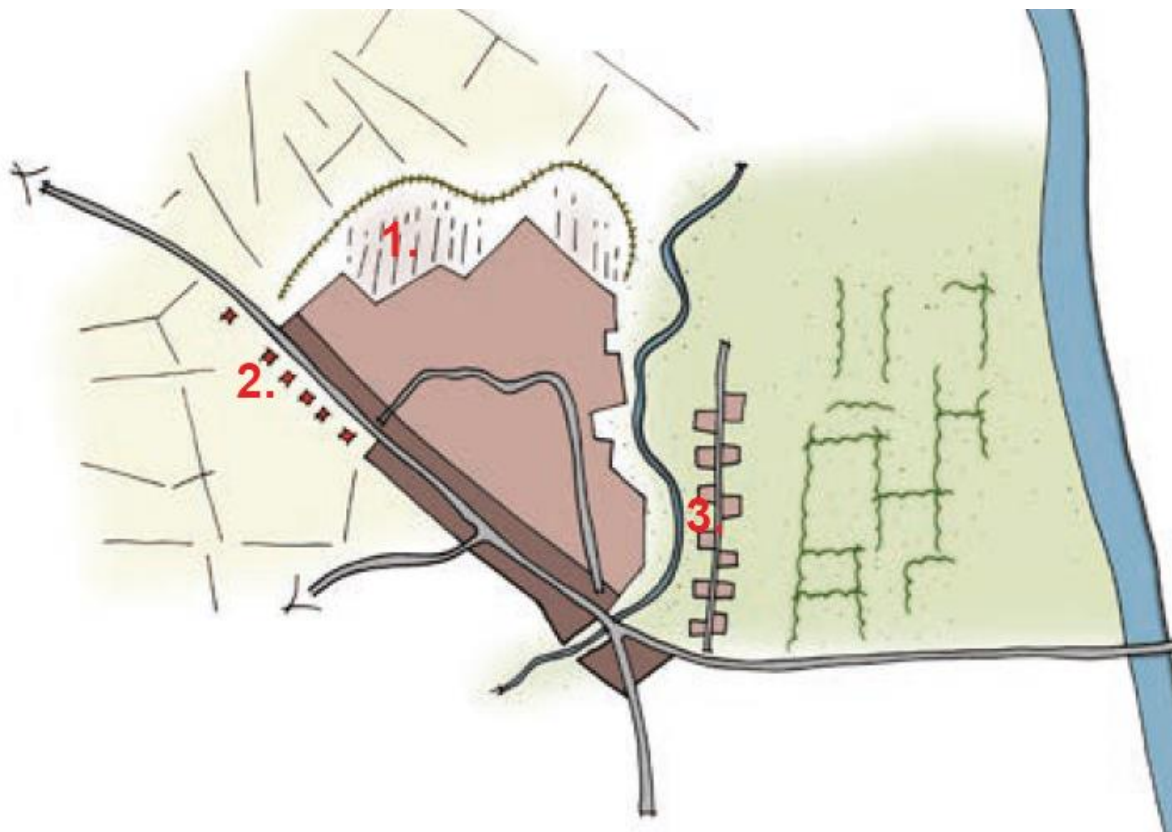
3.3.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

Op 10 januari 2014 heeft de gemeente Boxmeer de Structuurvisie Boxmeer vastgesteld. De Structuurvisie Boxmeer 2030 geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijke ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer. Hierin zijn onder andere doelen geformuleerd in het kader van het landschappelijk raamwerk en het agrarisch landschap met rode toevoeging.

Planspecifiek

Het plangebied is aangeduid als locatie voor een mogelijke planmatige woningbouwontwikkeling in een kleine kern. Ontwikkelingen kunnen planmatig van karakter zijn afhankelijk van de grootte en de locatie van de uitbreiding. De ontwikkeling moet passen binnen de dorpse schaal en karakteristiek. Van belang is dat bij de ruimtelijke ontwikkelingen de sterke verwevenheid met het landschap versterkt wordt. De overgangen naar het buitengebied worden goed vormgegeven om de landschappelijke beleving te versterken

(diffuus, interactie) en verrommeling terug te dringen. Specifiek voor de locatie van het plangebied is in de structuurvisie aangegeven dat woningbouwontwikkeling in dit gebied geen afbreuk doet aan landschappelijk waardevolle elementen, omdat deze verder van de kern gelegen zijn in de Maaszone. Van belang is om een heldere nieuwe overgang te creëren tussen het omringende landschap en Oeffelt, met een goede interactie. De planmatige uitbreiding moet aansluiten bij de dorpse context van Oeffelt. Dit laatste betekent afstemming van dichtheid, schaal en typologie.



Uitsnede structuurvisie: Mogelijke uitbreidingen Oeffelt

De ontwikkeling voorziet in een doorzetting van de dorpse woonwijk en sluit op logische wijze op meerdere plekken aan op de bestaande infrastructuur. De dichtheid, schaal en menging van woningtypologieën past bij de aanwezige kenmerken. Doordat het plan een groene rand krijgt aan de zijde van het buitengebied is er sprake van landschappelijke inpassing en een heldere nieuwe overgang tussen Oeffelt en het omringende landschap.

De ontwikkeling past binnen de structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Om te bepalen of de bodemkwaliteit voldoende is voor de toekomstige woonwijk is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd in bijlage . Hierin is geconcludeerd dat de locatie vanwege het ontbreken van verontreinigingen geschikt is voor het beoogde gebruik voor de functie wonen. Er zijn geen belemmeringen om de bestemming te wijzigen naar Wonen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest dichtbijzijnde rekenpunt 15530656 (aan de Cuijkseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	14,1 µg/m ³	15,7 µg/m ³	8,7 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone op basis van de Wgh. De omliggende wegen en de toekomstige wegen in het plangebied zijn 30 km/uur wegen. Akoestisch onderzoek is vanuit de Wgh daarmee niet nodig. Bovendien is er sprake van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de omliggende wegen rustige wegen zijn waarover voornamelijk bestemmingsverkeer rijdt. Over de Cuijkseweg die overgaat in de Heerstraat zijn hogere snelheden toegestaan (50 km/uur en 80 km/uur), echter liggen er drie rijen bebouwing tussen deze weg en het plangebied die zorgen voor een afname van het geluidniveau. Het aspect wegverkeerslawaaï

staat een goed- woon en leefklimaat niet in de weg.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig of toegestaan. De dichtstbijzijnde veehouderijen liggen op meer dan 600 meter afstand. Het betreft geen intensieve veehouderijen. Geurhinder vanuit veehouderijen is dan ook niet te verwachten. Op basis van de Geurgedragsvisie 2015 van de gemeente is er zowel in de huidige situatie als in de verschillende berekende toekomstscenario's geen sprake van geurhinder (locatie ligt in optimale klasse). De bedrijven worden bovendien niet belemmerd door de nieuwe woningen omdat bestaande woningen tussen de bedrijven en het plangebied maatgevend zijn voor de bedrijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen en agrarische gronden aanwezig. Twee agrarische bouwvlakken waarbinnen een agrarisch bedrijf is toegestaan zijn de dichtstbijzijnde milieubelastende functies op circa 90 en 80 meter van het plangebied. Er wordt voldaan aan de bijbehorende richtafstand van 50 meter. Ook voor verder weg gelegen milieubelastende functies wordt aan de richtafstanden voldaan. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en er worden geen bedrijven in de bedrijfsvoering belemmerd.

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

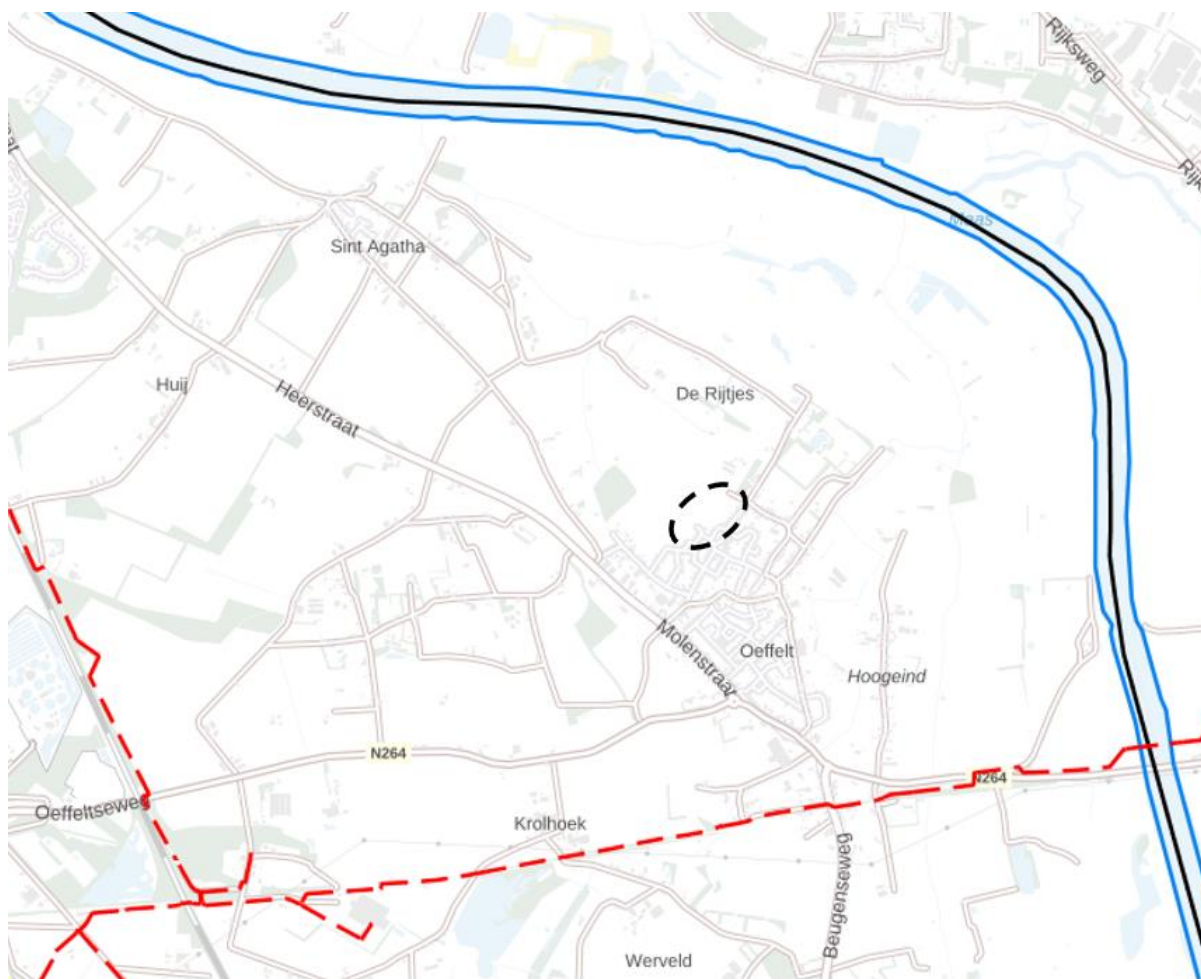
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart met plangebied ter plaatse van zwarte onderbroken cirkel

De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn buisleidingen op tenminste 1,1 km afstand en de Maas op 1,4 km afstand. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} contour of het invloedsgebied van een van deze bronnen.

Het plangebied ligt op ongeveer 280 meter afstand van de lokale transportweg 'Cuijkseweg' (niet aangeduid in de risicokaart) waar vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 plaats. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de lokale weg 'Cuijkseweg'. Over deze weg vinden jaarlijks 24 transporten met GF3 plaats. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter afstand van de weg ligt kan er conform art. 7 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario BLEVE. Navolgend is deze beperkte verantwoording opgenomen. De Veiligheidsregio Brabant Noord dient ingevolge artikel 7 en 9 van het Bevt om advies gevraagd te worden over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit advies is aangevraagd.

BLEVE (explosie) van een LPG tankwagen

Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de LPG-tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de tank open. In beide gevallen komt LPG vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De kans hierop is erg klein.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

BLEVE (explosie) van een propaantankwagen

De tankwagens die LPG vervoeren zijn voorzien van extra isolerende bekleding en bieden daardoor, indien de isolerende laag in tact is, gedurende 90 minuten weerstand tegen het ontstaan van een explosie. De tankwagens die propaan vervoeren zijn niet voorzien van een isolerende bekleding zoals bij het vervoer van LPG gebruikelijk is. Dit betekent dat afhankelijk van de vulgraad van de tank een explosie na 15 minuten kan plaats vinden. De brandweer zal om deze reden sterk defensief optreden. De bestrijdbaarheid wordt als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied dat binnen het invloedsgebied van GF3 valt is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid.

4.1.7 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij het telen van bollen-, boom- en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten. Er gelden, behoudens het niet mogen belasten van oppervlaktewater (Afdeling 3.5 van het Activiteitenbesluit), in Nederland geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstanden tussen de teeltgronden en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen en bedrijven. In de bestemmingsplanpraktijk wordt daarom een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een genoemde teelten en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide indicatieve vuistregel. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits dit gemotiveerd kan worden. Deze praktijk wordt onderschreven door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De volgende aandachtspunten zijn van belang:

1. wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en wat zijn de geldende bestemming(en);
2. wat is het huidige gebruik van de gronden / welke teelten vinden plaats;
3. welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en welke spuitmethode wordt gebruikt;
4. wat zijn de effecten van drift reducerende middelen (vaak hagen en bomenrijen);
5. wat is de overheersende windrichting.

Met name bij boomgaarden en boomkwekerijen hebben gewasbeschermingsmiddelen invloed op het woon- en leefklimaat. Bij overige gewassen is het risico op aantasting van het woon- en leefklimaat beperkt.

Planspecifiek

Op de percelen ten westen van de toekomstige woonwijk is een boomkwekerij aanwezig. Tussen de gemeente en de eigenaren van deze gronden lopen gesprekken om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de toekomst te verbieden binnen 50 meter van de nieuwe woonbestemmingen in het plangebied. De verwachting is dat afgesproken wordt dat vanaf 1 januari 2027 er geen gewasbeschermingsmiddelen meer mogen worden toegepast. Dit is in de regels van voorliggend bestemmingsplan geborgd. Het gebruik en bouwen van woningen is binnen de 50 meter zone ook pas toegestaan vanaf 1 januari 2027. Vanaf die datum is een goed woon- en leefklimaat in de woningen verzekerd.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen.

4.1.8 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;

- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst het realiseren van 67 woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen uit bijlage D, categorie 11.2. Daarom kan volstaan worden met een M.e.r.-beoordelingsnotitie. Deze is opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt dat belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Beleid Waterschap Aa en Maas Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het waterbeheerplan naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1).

De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

De gemeente hanteert echter een bergingseis van 45mm/m² verhard oppervlak.

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watgangen in het plangebied liggen.

Hemelwater

Benodigde waterberging

Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. In de huidige situatie is er geen sprake van verharde oppervlakte in het plangebied. Voor de verharding in de toekomstige situatie wordt er uitgegaan van een verhard oppervlakte van 7.682 m² op de woonpercelen en 6.909 m² verharding in openbaar gebied. Voor de woonpercelen worden de volgende verhardingspercentages als uitgangspunt gehanteerd: 70% voor rijwoningen, 55% voor twee onder een kap woningen en 40% voor vrijstaande woningen. De totale toename van verharding is daarmee 14.740 m². Gezien de omvang van de extra verharding (meer dan 10.000 m²) is de rekenregel van het waterschap niet van toepassing. De gemeente hanteert als eis een berging van 45mm/m² verhard oppervlak. Dit levert een bergingsopgave van 657 m³ op.

Te realiseren waterberging

De bodem in de onverzadigde zone (onder de aanwezige kleilaag) kan als goed doorlatend worden beschouwd. Op basis van de onderzoeksresultaten is infiltratie van hemelwater mogelijk in het projectgebied. Hierbij dient de infiltratie wel onder de kleilaag van circa 0,5 tot 1,0 m-mv plaats te vinden. Rondom de voorzieningen (wadi's en It-riolen) dient voldoende drainagezand te worden aangebracht. De grondwaterstand bevindt zich op circa 2 m-mv. Dit maakt het plangebied geschikt voor waterbergingsvoorzieningen. Er is berekend dat er in totaal ongeveer 657 m³ waterberging gerealiseerd moet worden.

In het plangebied worden verschillende wadi's gerealiseerd. Gezamenlijk hebben deze een bergingscapaciteit van 520 m³. Daarnaast wordt er een infiltratierool aangelegd met een capaciteit van 713 m³. Er wordt daarmee ruim voldoende bergingscapaciteit in het plangebied gerealiseerd.

Omdat in de huidige situatie wateroverlast wordt ervaren in de bestaande straat Brakels Eng en de Katsestraat, is ervoor gekozen extra bergingscapaciteit in dit plan te realiseren. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd om de bestaande overlast terug te dringen. In extreme situaties (als het water niet meer kan worden verwerkt in de wadi's en IT-riolen) moet het water bovengronds zo veel als mogelijk afgevoerd worden naar de randen (noord- en westzijde) van het plangebied, daar waar geen woningen staan.

Afvalwater

Voor de afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering in Oeffelt.

Wat betreft het aspect water is het plan uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor het plan is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 5. De resultaten hiervan zijn in deze paragraaf verwerkt. Vervolgens is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 6.

Gebiedsbescherming

Hierin is geconcludeerd dat externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen niet te verwachten zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor het plan is tevens een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 7. Hierin is geconcludeerd dat er zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Een vergunning Wnb is daarom niet nodig voor het aspect stikstof.

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie.

Soortenbescherming

In de quick scan is geconcludeerd dat een aanvullende inspectie naar roofvogels, uilen de roek en ooievaar nodig is evenals een nadere inspectie naar een mogelijke vaste rust- en/of verblijfplaats van de das in de omgeving van het plangebied. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en groen buiten het broedseizoen te verwijderen. Indien binnen het broedseizoen gestart gaat worden, dient vooraf middels een broedvogelinspectie te zijn bevestigd dat er geen broedgevallen aanwezig zijn. Ten aanzien van geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen in de directe omgeving zal een toename in de verlichting richting de bebouwing in de omgeving voorkomen moeten worden. Voor overige soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming op voorhand niet aan de orde.

In het aanvullend ecologisch onderzoek is geconcludeerd dat gelet op het ontbreken van potentiële nesten van roofvogels, ransuilen, roeken en ooievaars binnen verstoringsafstand van het planvoornemen het uitgesloten is dat door het plan een negatief effect ten aanzien van deze soorten aan de orde is. Voor de das is geconcludeerd dat, door de combinatie van veel geschikt foerageergebied in de directe omgeving van de dassenburchten, het wisselende agrarische gebruik van de onderzoekslocatie, het ontbreken van gebruikssporen en de ligging aan de grens van de bebouwde kom kan worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie een essentieel deel vormt van het leefgebied van de das. Een ontheffing voor de voorgenomen realisatie van een woonwijk wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het wordt wel geadviseerd om de randzone van het plangebied op een groene wijze in te richten en uitstralende verlichting te voorkomen zodat de agrarische percelen in de omgeving niet in waarde achteruit gaan voor de das. In het landschappelijk inpassingsplan is hier rekening mee gehouden.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Verkeer

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie aan de zuidzijde ontsloten door de Brakels Eng en Velgert en aan de noordzijde door de Katsestraat. De verkeersstructuur in het nieuwe plan bestaat uit twee rondlopende wegen waaraan de nieuwe woningen worden gesitueerd. Door de nieuwe functie zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Uitgaande van gemiddeld 8 verkeersbewegingen per dag per woning genereert de nieuwe woonwijk 464 extra verkeersbewegingen per dag. De drie wegen waarop het plangebied ontsloten wordt en het omliggende wegennet kunnen deze toename aan.

Parkeren

Voor de nieuwe woningen zijn parkeerplaatsen nodig. In bijlage 8 is een berekening van de parkeerbehoefte opgenomen en is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen van het CROW (conform de Nota parkeernormen 2015 Boxmeer). Uit de parkeerberekening blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied en er een klein overschot is (3,8 parkeerplaatsen). In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat aan de parkeernorm zal worden voldaan.

Op het gebied van verkeer en parkeren is het plan uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De locatie van de toekomstige woonwijk grenst aan het cultuurhistorisch landschap Maasterrassen. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op dit landschap, doordat de nieuwe woonwijk landschappelijk wordt ingepast. Circa 400 meter ten zuiden van het plangebied staat de molen De Vooruitgang. De molenbiotop van deze molen reikt niet tot in de woonwijk, maar ligt wel over de boomteeltpercelen die zijn opgenomen in het plangebied. De molen wordt daarmee niet door het plan belemmerd.

Archeologie

Voor het plangebied geldt conform de Archeologische Beleidskaart van de voormalige gemeente Boxmeer Waarde - Archeologie 3. Hier is archeologisch onderzoek nodig bij vergunningsaanvragen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm. Voor een wijziging van de bestemming dient vooraf inzicht te zijn in de risico's en dient minimaal een archeologisch bureau- en booronderzoek plaats te vinden. Daarom is eerst een archeologisch bureauonderzoek (bijlage 9) en vervolgens een verkennend archeologisch onderzoek (bijlage 10) en proefsleuvenonderzoek (bijlage 11) uitgevoerd. In deze onderzoeken is aangetoond dat zich binnen een deel van het plangebied behoudenswaardige archeologische resten bevinden die zeer vermoedelijk behoren tot een Romeins nederzettingsterrein. Ook zijn er aanwijzingen voor een erf uit de Karolingische periode en lijkt er sprake te zijn van losse sporen uit de Bronstijd en de IJzertijd. Ook kan niet worden uitgesloten dat er nederzettingssporen uit andere perioden aanwezig zijn. Aangezien behoud in situ geen mogelijkheid is, zullen deze resten ex situ bewaard worden door de uitvoering van een vlakdekkende opgraving. Hiervoor is een Programma van Eisen opgesteld dat is opgenomen in bijlage 12. In de regels van het

bestemmingsplan is geborgd dat de archeologische opgraving plaatsvindt voordat er andere bodemingrepen in het plangebied worden gedaan. De archeologische dubbelbestemming is van het onderzochte deel van het plangebied verwijderd. De gronden met de bestemming Agrarisch binnen het plangebied zijn niet onderzocht. Hiervoor blijft de dubbelbestemming archeologie van kracht. Na de opgraving is nog wel een archeologische meldplicht van kracht. Dit houdt in dat wanneer men tijdens graafwerkzaamheden op archeologische resten zou stuiten, dit per ommekeer gemeld moet worden. Vervolgens wordt bepaald of en zo ja, welke vervolgstappen nodig zijn op het gebied van archeologie.

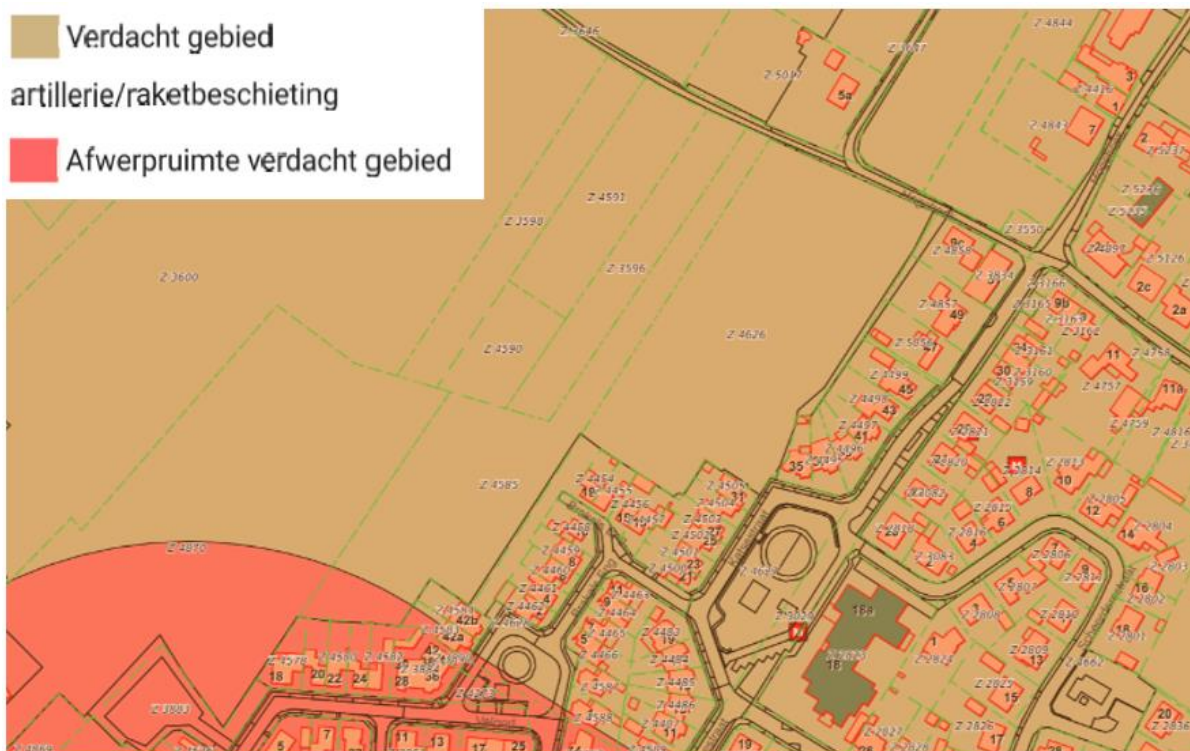
Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Land van Cuijk diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek

Het projectgebied is volgens gemeentelijke informatie aangeduid als verdacht gebied artillerie/raketbeschieting en een deel in het zuiden van het plangebied heeft de aanduiding 'afwerpruimte verdacht gebied', zie navolgende afbeelding. Om deze reden is een onderzoek naar niet gesprongen explosieven uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 13. Hierin is geconcludeerd dat er niet kan worden uitgesloten dat er geen ontplofbare oorlogsresten in de bodem aanwezig zijn. Daarom is het plangebied als aandachtsgebied aangemerkt. In dit aandachtsgebied kan worden gewerkt zonder dat er vervolgstappen noodzakelijk zijn in de explosievenopsporing. Wel wordt geadviseerd om te werken met een 'protocol spontaan aantreffen OO'. Tevens wordt geadviseerd om voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden in een aandachtsgebied een kick-off plaats te laten vinden met het personeel waarin instructie wordt gegeven over situaties waarin explosieven in de bodem spontaan kunnen worden aangetroffen.



Uitsnede inventarisatie explosieven Boxmeer

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot niet gesprongen explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Omdat de gemeente de gronden in eigendom heeft en zelf ontwikkelt voor woningbouw, houdt de gemeente een grondexploitatie bij. Dit is een balans van kosten en opbrengsten ten aanzien van de ontwikkeling van de planlocatie. Het openen, wijzigen en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De grondexploitatie laat een negatief resultaat zien. Voor het negatieve resultaat is een voorziening getroffen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Agrarisch. Deze bestemming is overgenomen uit het Veegplan Buitengebied 2018 en geldt voor de boomteeltgronden ten westen van de nieuwe woonwijk. Deze gronden zijn onderdeel van het plan omdat er een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod gewasbeschermingsmiddelen' is opgenomen, zodat er vanaf 1 januari 2027 een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geldt (zie paragraaf 4.1.7).
- Groen ten behoeve van groenvoorzieningen.
- Verkeer ten behoeve van verkeersvoorzieningen.
- Wonen ten behoeve van woondoeleinden. De situering van de woningen is vastgelegd door het opnemen van bouwvlakken waarbinnen de woningen en bijgebouwen mogen worden gebouwd. Voor de locatie van hoofdgebouwen zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding. Het maximaal toegestane aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is eveneens op de verbeelding aangegeven evenals de toegestane typologie. Binnen de aanduiding 'overige zone - fase 2' is het gebruik en bouwen van woningen pas toegestaan vanaf 1 januari 2027 (zie paragraaf 4.1.7).
- Waarde - Archeologie 3 ten behoeve van behoud en bescherming van archeologische waarden.

In artikel 6.5.3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied. Gebruik van de gronden binnen de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan als de landschapselementen conform het landschappelijk inpassingsplan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' binnen de bestemming Groen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Er is verder een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van de archeologische opgraving conform het daarvoor opgestelde Programma van Eisen voordat andere bodemingrepen worden uitgevoerd.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de belanghebbende instanties. De veiligheidsregio vraagt in de reactie aandacht voor de ontsluitingen aan de Velgert en het Brakels Eng: het advies is om hier rekening te houden met de eisen die worden gesteld vanuit bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Dit advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied.

Op verzoek van het waterschap is een beschrijving opgenomen van het actuele beleid van het waterschap in paragraaf 4.2 (water). Daarnaast is de onderbouwing van de hemelwaterbergingsopgave aangevuld, zodat er een compleet beeld wordt gegeven van het hemelwatersysteem.

Mede naar aanleiding van de reactie van de provincie is het Landschappelijk inrichtingsplan nader uitgewerkt. Ook is aangegeven welke investering naar verwachting nodig is om te voldoen aan regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap.

6.3 Verslag omgevingsdialoog

De omgeving is vanaf 2021 op diverse wijzen en momenten geïnformeerd over het project en het bestemmingsplan. In bijlage 14 is hiervan een verslag opgenomen. Samengevat gaat het om:

- 1e Informatiebijeenkomst 21 juli 2021;
- Enquête woonbehoefte n.a.v. informatiebijeenkomst 21 juli 2021;
- Nader overleg over inspraakreacties n.a.v. informatiebijeenkomst 21 juli 2021;
- Aanvullende Omgevingsdialoog 9 september 2021;
- Tussentijdse updates per mail en website LvCwoont.nl;
- 2e Informatieavond ter inzage legging bestemmingsplan Brakels Eng fase 2 (18 april '23).

In de bijlage is ook een samenvatting opgenomen van de reacties die zijn binnengekomen n.a.v. de informatiebijeenkomst van 18 april 2023 en de beantwoording hiervan. Het gaat dan met name om nieuwe of

aanvullende verzoeken tot grondaankoop en vragen over het verkeer. Ook zijn er vragen gesteld over de beoogde bouwweg.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juli tot en met 5 september 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen die is beantwoord in de Nota zienswijzen en wijzigingen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad is gevoegd. Het vastgestelde bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 M.e.r.-beoordelingsnotitie

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Verkennend ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 7 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 8 Parkeerberekening

Bijlage 9 Archelogisch bureauonderzoek

Bijlage 10 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 11 Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 12 Programma van Eisen Archeologische opgraving

Bijlage 13 Onderzoek niet gesprongen explosieven

Bijlage 14 Verslag participatieproces



buro-sro.nl