INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 1

1.1 Aanleiding en doel 1

1.2 Plangebied 1

1.3 Geldend bestemmingsplan 1

2. PLANBESCHRIJVING 2

2.1 Huidige situatie 2

2.2 Toekomstige situatie 6

3. BELEIDSKADER 9

3.1 Rijk 9

3.2 Provincie 10

3.3 Regio 12

3.4 Gemeente 13

4. UITVOERINGSASPECTEN 14

4.1 Milieuaspecten 14

4.2 Fysieke aspecten 18

4.3 Economische en financiële aspecten 22

4.4 Handhaafbaarheid 22

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING 23

5.1 Algemeen 23

5.2 Toelichting op de regels 23

6. (VOOR)OVERLEG 24

7. ADVIEZEN EN RAPPORTEN 24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

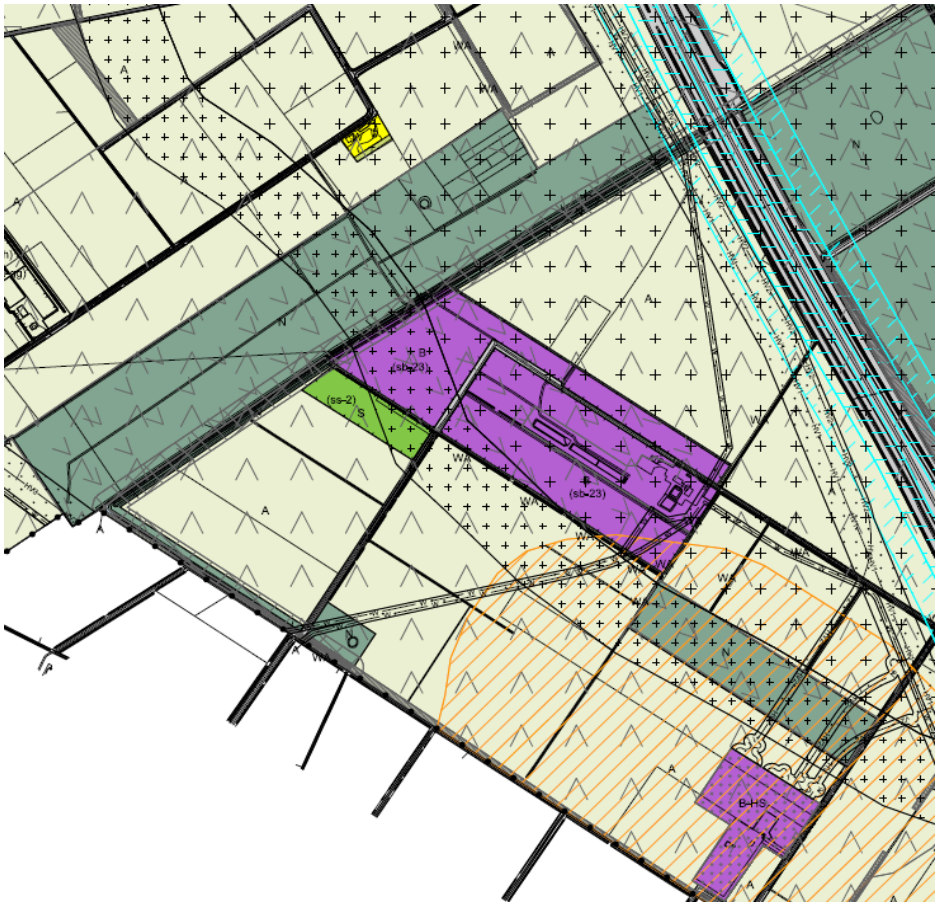
Ten westen van Boxmeer ligt een voormalig drinkwaterpompstation. Dit pompstation is gesloten door Brabant Water en als één geheel (panden, technische installaties en omliggend terrein) verkocht. De initiatiefnemer heeft het terrein gekocht met het doel het cultureel erfgoed te herontwikkelen en het terrein samen met enkele omliggende percelen te ontwikkelen tot een nieuw landgoed.
Realisatie van het initiatief past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening opgesteld. Hierin is gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van Boxmeer en de rijksweg A73. Het adres is Waterleidingstraat 10. Het plan omvat de herontwikkeling van het waterpompstationgebouw tot woning met datacenter, het realiseren van een woning in het kader van de landgoedregeling en de herbestemming van de omliggende agrarische gronden tot natuur.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 2018 dat op 16 mei 2019 door de raad van de gemeente Boxmeer is vastgesteld. Het perceel dat in eigendom van Brabant Water was, heeft de bestemming Bedrijf en de omliggende gronden die in eigendom zijn/komen van de initiatiefnemer, hebben de bestemming Agrarisch. Op het gehele plangebied liggen daarnaast de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4 en de aanduiding ‘overige zone – beperkingen veehouderij’. Tot slot zijn van toepassing de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – Natuur Netwerk Brabant’ en ‘overige zone – zoekgebied behoud en herstel van watersystemen’.



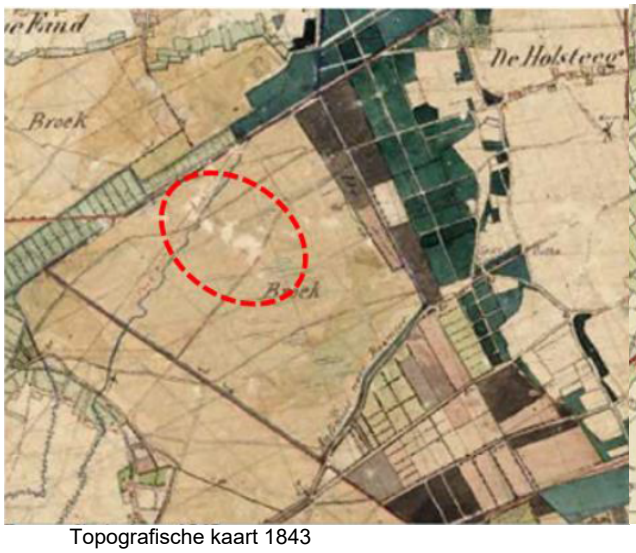
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

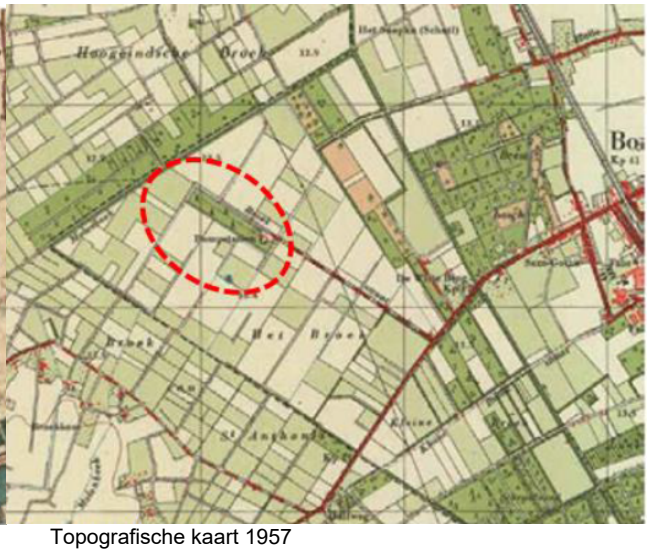
Gebiedskarakteristiek
Het plangebied is gelegen ten westen van de Rijksweg A73, tussen de plaatsen Boxmeer, Rijkevoort en Sint Anthonis. Hoewel er in de omgeving veel wegen, bebouwing en bedrijvigheid is gelegen, liggen het waterpompstation en de omliggende gronden enigszins afgelegen en geïsoleerd. Er is nauwelijks een relatie met Boxmeer en Sint Anthonis. De omgeving heeft een agrarisch karakter.
Het plangebied is gelegen in 'Het Broek', dat onderdeel uitmaakt van een laaggelegen gebied waar ooit de Maas heeft gestroomd. Door de ligging en het natte karakter is 'Het Broek' pas laat ontgonnen. Het plangebied is onderdeel van de landschappelijke eenheid 'terrasvlakte' die de overgang vormt van de Maasrug naar de hoger gelegen Peelhorst. Kenmerken van dit heideontginningslandschap zijn:

- de grootschaligheid en de openheid;
- de grote blokvormige percelen, begrensd door langgerekte sloten, singels en houtwallen;
- het ontsluitingspatroon en de daaraan gekoppelde beplanting.

Het open landschap rondom het waterwinterrein heeft een rechtlijnig verkavelingspatroon dat kenmerkend is voor nieuwe ontginningslandschappen.
De Oploosche Molenbeek vormt de noord- en westgrens van het plangebied. Toen het gebied nog onontgonnen was stroomde de beek in een vrije loop. Bij de ontginning in de jaren ‘20 is de Oploosche Molenbeek rechtgetrokken en heeft nu het karakter van een brede sloot.



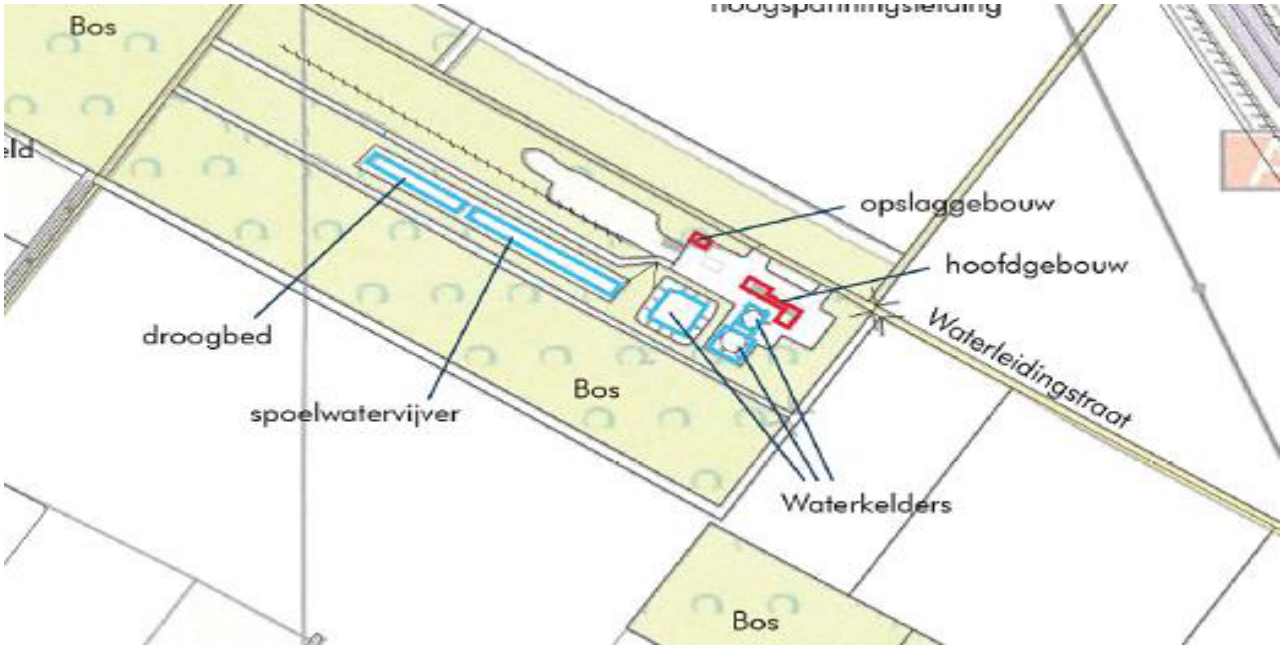
Topografische kaart 1843



Topografische kaart 1957

Het voormalig waterwinterrein en de omliggende gronden
Een belangrijk onderdeel van het plangebied wordt gevormd door het voormalige waterwinterrein. De geschiedenis van het waterpompstation is uniek voor Boxmeer en omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de bijzondere architectuur en inrichting van het hoofdgebouw en de terreinopzet met bijzondere elementen als de reinwaterkelders. Het waterwingebied was ongeveer 20 hectare groot. Het betrof een ondiepe waterwinning. Uit zes winputten werd hier water opgepompt van ruim 9 tot maximaal 16,3 meter diep. Op 18 december 2012 werd de waterwinning ter plekke van het waterpompstation Boxmeer definitief gestopt. Daarmee kwam er een einde aan zestig jaar drinkwaterwinning vanaf deze locatie.
Het terrein van het waterpompstation bestaat uit verschillende boscomplexen die rondom het deel met het pompgebouw zijn gelegen. Het centrale deel van het terrein is deels bebouwd en omheind. Hier ligt, ontsloten vanaf de Waterleidingstraat, het hoofdgebouw (pompgebouw en filtergebouw). Om het gebied heen liggen verschillende watergangen. Direct bij het hoofdgebouw liggen twee kleinere waterkelders. Eén grotere waterkelder ligt ten westen daarvan. Daarachter liggen een spoelwatervijver en een droogbed. De omvang van de spoelwatervijver is circa 120 x 11 meter en de omvang van het droogbed is circa 70 x 15 meter.

De boscomplexen met zomereik en beuk zijn nog relatief jong. Dit maakt, samen met het strakke verkavelingspatroon en het ontbreken van paden, dat het bos oogt als een productiebos en minder aantrekkelijk is om in te wandelen. Opvallend element in het bos langs de Oploosche Molenbeek is de recent aangelegde dassenburcht. Deze is aangelegd ter vervanging van de dassenburcht midden op het terrein die door de beëindiging van de grondwaterwinning onder water dreigde te lopen.
Ten westen van het waterpompstation is een vliegveld van de modelvliegclub gelegen. De overige gronden van het plangebied zijn agrarisch in gebruik.



Bebouwing op het voormalig waterwinterrein
Het hoofdgebouw bestaat uit drie geschakelde massa's: Het 'pompgebouw' met kantoorruimtes, elektrische installaties en pompen, het 'filtergebouw' waar het water in drie compartimenten gefilterd werd en een lagere bouwmassa die het 'pompgebouw' en het 'filtergebouw' met elkaar verbindt. Dit laatste deel van het gebouw was bestemd voor technische voorzieningen, zoals een gigantisch dieselaggregaat, die er in tijden van stroomstoring voor zorgde dat de watervoorziening niet in gevaar kwam.
De architectuur van het gebouw is een typisch voorbeeld van de traditionele architectuur met een zeer functionele inrichting die in de architectuur van gebouwen voor (semi)overheidsinstanties (waterschappen en waterleidingmaatschappijen) veelvuldig gehanteerd werd. In deze architectuur benaderen het traditionalisme en functionalisme elkaar in een gematigde vorm: een architectuurstijl die kenmerkend is voor de periode van net na de tweede wereldoorlog. Het gebouw van het waterpompstation is opgetrokken uit stoere baksteen gevels en pannengedekte zadeldaken. Vooral in de verschijningsvorm vertoont het waterpompstation de typische kenmerken van de traditionele architectuur van de Delftse School. Het 'pompgebouw' heeft door de grote ramen met stalen kozijnen evenwel ook kenmerken van het modernisme. Dit is ook herkenbaar aan de inrichting en het materiaalgebruik (onder andere de toepassing van bimsbetondakplaten).

Ontsluiting
Het plangebied wordt ontsloten door de Waterleidingstraat en de weg welke lokaal als "Broekstraat" bekend staat (op de wegenlegger heeft deze weg geen naam maar alleen een nummer (nummer 142). Ook in de overige gemeentelijke administratie heeft deze weg geen naam. In deze toelichting wordt verder toch "Broekstraat" gebruikt omdat de weg plaatselijk zo genoemd wordt. Deze straten zijn geen doorgaande routes. Voor fietsers loopt er een pad richting Sint Anthonis via de Broekstraat en de Noordkant. Deze fietsroute maakt onderdeel uit van het fietsknooppuntennetwerk. Vanuit het plangebied is het noordwestelijk gelegen Rijkevoort niet direct via een weg of fietspad bereikbaar. Alleen wandelaars kunnen via het Hoogeindsche Broek richting Rijkevoort lopen.

Entree Waterpompgebouw

Filtergebouw

Waterkelder met bijgebouw

Spoelwatervijver

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Gebiedsvisie

Voor het terrein van het waterpompstation en omgeving is een gebiedsvisie gemaakt die het plan voor de ontwikkeling tot nieuw landgoed beschrijft. Hierbij is uitgegaan van de volgende hoofduitgangspunten:

Behoud van de cultuurhistorische waarde
De geschiedenis van het waterpompstation is uniek voor Boxmeer en omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de bijzondere architectuur en inrichting van het hoofdgebouw en de terreinopzet met bijzondere elementen als de reinwaterkelders. De visie is er op gericht om de cultuurhistorische waarde van het terrein te benutten om tot een invulling te komen waar oud en nieuw elkaar versterken tot een sfeervol terrein. Uitgangspunt is herontwikkeling van het hoofdgebouw en toevoeging van hedendaagse nieuwbouw, passend bij het karakter van het hoofdgebouw.

Verbeteren van de uitstraling.
Het terrein van het waterpompstation met zijn voorname hoofdgebouw heeft iets van de allure van een landgoed. Deze allure kan worden benadrukt en op een aantal punten worden versterkt. Door het plangebied in de sfeer van een landgoed te (her)ontwikkelen, ontstaat een fraai ensemble van gebouwen, landgoedelementen (vijvers, bruggen, toegangspoorten) en landschappelijke eenheden (weiden en boscomplexen). Zichtlijnen over het terrein richting het omliggende landschap versterken dit ensemble.

Versterken van de natuur- en landschapswaarden
De landschappelijke ligging in het Broekontginningslandschap wordt benadrukt. Het groen op de locatie heeft niet alleen een betekenis voor de allure, maar vertegenwoordigt ook een belangrijke natuurwaarde die gerespecteerd en aangevuld wordt. Hierbij ligt de nadruk op verbetering van het leefgebied van de das. De westzijde biedt ook ruimte voor natuurontwikkeling langs de Oploosche Molenbeek.

Versterken van de relatie met de omgeving
Het optimaal aansluiten op de omgeving is belangrijk bij de aanleg van een landgoed. Dit kan worden bereikt door onder andere de openbaarheid ervan te vergroten en het routenetwerk van paden aan te sluiten op de padenstructuur van de omgeving. Het plangebied vormt zo een schakel in het netwerk van routes tussen Boxmeer, Sint Anthonis en Rijkevoort.
De terreininrichting is zodanig gekozen dat de overgang tussen het landschap, de openbare gedeelten en de privépercelen vanzelfsprekend oogt. De terreininrichting laat een inrichting zien met een verloop van natuurlijk aan de randen naar cultuurlijk rond de hoofdgebouwen. Door het gekozen ruimtegebruik en de toepassing van landschappelijke elementen als waterpartijen, bosschages en hagen ontstaat een natuurlijke scheiding tussen privé en openbaar gebied.

2.2.2 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het waterpompstation en de realisatie van een villa waarbij als compensatie nieuwe natuur wordt aangelegd. De villa is geprojecteerd aan het einde van de spoelwatervijvers op de plaats van het droogbed. Dit droogbed is van oudsher al wat minder herkenbaar waardoor dit, mede gegeven de aanwezigheid van het Natuurnetwerk Brabant direct er achter, de beste plek is.
Het bestaande hoofdgebouw (pomp- en filtergebouw) blijft vanwege de cultuurhistorische waarde gehandhaafd. De zichtbaarheid van dit gebouw vanaf het terrein wordt verbeterd. Ook de bestaande

Droogbed

waterkelders blijven gehandhaafd en krijgen een nieuwe functie. De bestaande gebouwen worden aangevuld met een enkele aan- of uitbouw.
De spoelwatervijver vormt als waterelement een eenheid met de nieuwe villa en geeft daardoor extra allure aan de uitstraling van de villa en het omliggende terrein.
Het bestaande bosgebied wordt in gebruik genomen als landgoedtuin/parkbos. In dit gebied ligt ook de dassenburcht die recent is aangelegd ter vervanging van de dassenburcht midden op het terrein die door de beëindiging van de grondwaterwinning onder water dreigde te lopen.
De cultuurhistorische waarden van het voormalige waterpompstation worden in stand gehouden door de volgende nieuwe functies, die de nieuwe economische dragers van het gebied vormen:

- een woning in het pomp- en filtergebouw;
- een datacenter in met name de waterkelders;
- de nieuwe villa.

De bossen en nieuwe natuur worden straks onderhouden door de eigenaar/bewoner van het landhuis. Voor dit onderhoud zijn de nodige machines gekocht en om diefstal op deze achterafgelegen plek zoveel mogelijk te bemoeilijken is het noodzakelijk dat deze machines in een afgesloten loods gestald worden. Vandaar dat bij het landhuis een groot gebouw gepland is.

Ontsluiting en routes
Het plangebied is voor de auto ontsloten via Broekstraat en beperkt via de Waterleidingstraat. Beide wegen lopen dood in het plangebied. Het verkeer voor het datacenter en de woning in het voormalig waterpompstation zal komen via de Waterleidingstraat. Verkeer voor de villa en bezoekers zullen gebruik maken van de Broekstraat.
Op het terrein ligt een fietspad dat deel uitmaakt van de fietsknooppuntenroute Brabant Noordoost en dat voor fietsers de Waterleidingstraat en de Broekstraat met elkaar verbindt.

2.2.3 Beeldkwaliteit
Een landgoed ontleent zijn kracht voor een groot deel aan de uitstraling. Daarbij zijn allure, exclusiviteit en individualiteit de kernwoorden. Van bebouwing tot paden, boselementen, weides en toegangspoorten; alles is in onderlinge samenhang ontworpen. Om het landgoed een passende uitstaling te geven, is het van belang om de gewenste beeldkwaliteit te benoemen. Voor de ontwerpers van de gebouwen zijn de beeldkwaliteitscriteria een leidraad. Tegelijk vormen zij een toetsingskader voor de planuitwerking.

Inspiratie voor de architectuur
De hoofdgebouwen van het nieuwe landgoed zijn het historische pomp- en filtergebouw en het nieuwe landhuis. Voor de uitstraling van deze hoofdgebouwen zijn de volgende specifieke richtlijnen geformuleerd:

- Het historische pomp- en filtergebouw is de blikvanger van het noordoostelijk deel.
- De karakteristieke Delftse Schoolarchitectuur versterkt de unieke uitstraling van het landgoed. Het historische gebouw kan aan allure winnen door de aanbouw van enkele (hedendaagse) toevoegingen.

Referentiebeelden historisch hoofdgebouw: combinatie van een oorspronkelijk gebouw met hedendaagse toevoegingen

- Het landhuis en de aanvullende bebouwing op de waterkelders liggen in één lijn en hebben een duidelijke relatie met de tussenliggende vijverpartij en de tuin in het verlengde daarvan.
- De bebouwing op de waterkelders bestaat uit lage gebouwen met een hedendaagse architectuurstijl die zich kenmerkt door een lichte constructie met veel glas, een vlakke of licht gebogen daklijn en grote overstekken. De gebouwen hebben een horizontale geleding. Door de transparante puien is er een optimale relatie tussen de binnenruimtes en het omliggende landgoed.

- Het landhuis is qua massa forser. Een kap in de vorm van een (samengesteld) zadeldak is toegestaan. Het landhuis heeft een hedendaagse vormgeving. De vormgeving en het materiaalgebruik passen bij de specifieke ligging midden op het landgoed, verscholen tussen de bomen.

Referentiebeelden bebouwing op waterkelders: paviljoens in hedendaagse architectuur met veel glas voor optimale beleving landgoed

Referentiebeelden landhuis: kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de ligging in het groen

Inspiratie voor de terreininrichting
De uitgangspunten voor de terreininrichting en de aanleg van de nieuwe natuur zijn:
- Voor de gebiedsinrichting vormt de strakke belijning van het broekontginningslandschap de hoofdstructuur.
- Het terrein heeft een representatieve entreezijde en een meer besloten achterzijde.

Uitgangspunten ten aanzien van verharding en erfinrichting:
- Het terrein heeft een minimale oppervlakte aan verharding.
- De hoofdontsluiting kent een vriendelijke verharding van gebakken klinkers.
- De parkeerplekken zijn voorzien van halfverharding of klinkers.
- De voetpaden zijn deels onverhard, deels beklinkerd.
- De scheiding tussen het privégebied en het semiopenbare gebied bestaat uit hagen of watergangen, zodanig dat het semiopenbare gebied en de meer privédelen als van nature in elkaar overlopen.

2.2.4 Meerwaarde van het nieuwe landgoed
De gebiedsvisie is gericht op realisering van een plan dat recht doet aan de huidige karakteristiek en het versterken van de allure. Daarmee krijgt het plangebied en de omgeving een behoorlijke kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling van het nieuwe landgoed dient niet alleen een privaat belang, maar ook het algemeen belang vooral omdat dit cultuurhistorisch waardevol gebied tussen Boxmeer en Sint Anthonis nieuw elan krijgt. Daarmee wordt het gebied aantrekkelijker voor een bezoek door recreanten en omwonenden.
Realisering van het plan dient zo meerdere doelen:
- Vanuit de cultuurhistorie gezien: behoud van het waterpompstation door de ontwikkeling van het terrein waarbij het cultuurhistorisch verleden een extra meerwaarde geeft.
- Vanuit de exploitatie gezien: mogelijkheden voor ontwikkeling van het plangebied met een gezonde exploitatie (wonen en werken) die behoud van het erfgoed en instandhouding van de natuur waarborgt.
- Vanuit de recreatie gezien: versterken van het recreatief medegebruik van het buitengebied door toevoeging van een fraai en openbaar toegankelijk terrein.
- Vanuit de natuurwaarden gezien: versterken van de natuurwaarden door behoud, herstel en ontwikkeling van natuur in het plangebied.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR 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, de ecologische hoofdstructuur, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de elektriciteitsvoorziening en de veiligheid rond Rijks vaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR 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 artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.
In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de behoefte aan die ontwikkeling beschreven worden. 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."
Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'acute regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Het voorgenomen plan betreft de herontwikkeling van het voormalig waterwinterrein en de aanleg van een nieuw landgoed in het landelijk gebied van Boxmeer. Binnen het plan wordt een datacenter van beperkte omvang en een villa gerealiseerd. Daarnaast wordt in bestaande bebouwing een woning gerealiseerd. Door de planopzet en de beperkte omvang van het plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

Conclusie
Het initiatief past binnen de kaders van het rijksbeleid.

3.2 Provincie

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe in 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid van de provincie op het gebied van ruimtelijke ordening uiteengezet. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Daarnaast beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen een kans bieden voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Essentieel daarbij is dat er verantwoord omgegaan wordt met bodem, water, natuur en cultuurhistorische waarden. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Voortdurend past de gebruiker het landschap aan zijn wensen aan. Deze continue ontwikkeling is inherent aan een levend landschap. Dat geldt zowel voor het stedelijke landschap als voor het agrarische cultuurlandschap.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 18 maart 2014 in werking getreden Verordening Ruimte 2014 bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van met name bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied.
Een van de belangrijkste onderwerpen in zowel de Structuurvisie als de Verordening is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Deze zorgplicht omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Per 5 november 2019 is de Verordening Ruimte vervangen door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemengd landelijk gebied

Natuur Netwerk Brabant

Behoud en herstel watersystemen

De volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing:

Artikel 3.15 e.v.
Het bestaande bos is aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant. Het bos blijft gehandhaafd, wordt als landgoedtuin/parkbos in gebruik genomen en krijgt de bestemming Natuur. Ook de omliggende gronden die in eigendom zijn of binnenkort komen van de initiatiefnemer, krijgen de bestemming Natuur.

Artikel 3.27 Behoud en herstel van watersystemen
Op de gronden waarop deze aanduiding ligt, ligt de bestemming Natuur. Deze bestemming staat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe. Voor het aanbrengen van oppervlakte-verhardingen of verharde oppervlakten en het ophogen van gronden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 3.69 Vestiging woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
In het buitengebied zijn op grond van de Interim Omgevingsverordening alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. In afwijking hiervan is de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorische waardevolle bebouwing mogelijk indien dit gericht is op het behoud of herstel van die bebouwing. Ambtelijk heeft de provincie per mail van 23 mei 2019 te kennen gegeven dat de herbestemming van het waterpompstation tot woning gezien kan worden als een ontwikkeling die past onder artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 3.79 Landgoederen
In gemengd landelijk gebied kan een landgoed worden aangewezen onder de volgende voorwaarden:
- het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare;
- per 1.500 m³ woongebouw wordt ten minste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan een gebied van ten minste 2,5 hectare aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur;
- de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch verzekerd is dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.

De totale omvang van het plangebied bedraagt bijna 20 hectare, waarvan bijna 16 hectare (156.352 m²) in eigendom is van de initiatiefnemer. Het landhuis wordt maximaal 2.500 m³ groot. Dit betekent dat ruim 4 hectare (1/2 hectare per 300 m³ landhuis) nieuwe natuur gerealiseerd moet worden. Deze nieuwe natuur wordt gerealiseerd op de twee van de gemeente in eigendom te verkrijgen percelen B en C ter grootte van ongeveer (26.500 + 15.673 =) 42.173 m².

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2016 - 2021. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.' Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

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

3.3.2 Keur 2015

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (0.a. agrariërs, tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

3.3.3 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).
Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Duurzaam bouwen richt zich met name op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woning omhoog.
Algemene ambities van het convenant zijn:

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

De duurzaamheid van een woning kan uitgedrukt worden in GPR prestatieniveaus. GPR is een meetinstrument bestaand uit vijf modules (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Per module kan een score tussen 0 en 10 worden gehaald. Hoe duurzamer de woning des te hoger de GPR-score.
Alle nieuwe woningen die door de aan het convenant deelnemende partijen gerealiseerd worden, moeten over de vijf thema’s een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen.

3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

Samen met de gemeenten in het Land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico’s in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.
In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.4 Gemeente

3.4.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

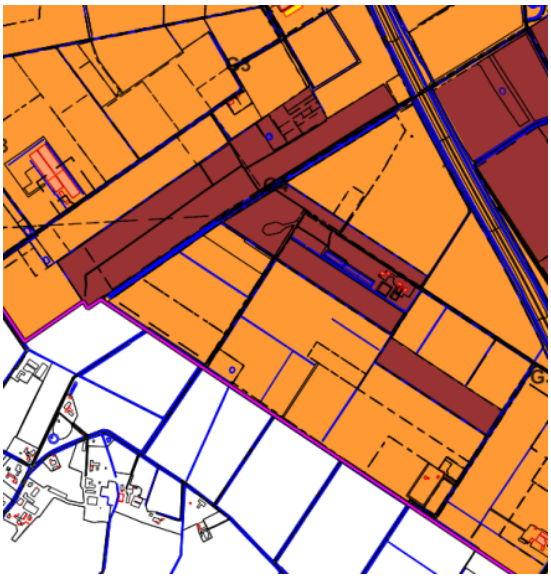
De structuurvisie Boxmeer 2030 geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijk ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de gemeente Boxmeer. Hierin zijn onder andere doelen geformuleerd in het kader van het landschappelijk raamwerk en op het gebied van toerisme en recreatie.
Het landschappelijk raamwerk is gericht op het behoud van natuurgebieden en het versterken van de onderlinge recreatie. Ook wordt gestreefd naar het realiseren van robuuste waterstructuren. Van de bestaande waterstructuren wordt de continuïteit en de ecologische en landschappelijke kwaliteit hersteld door:

- ruimte voor waterberging, maar ook waterconservering;
- een directe zone langs de beek ingericht als natuur ter bevordering van migratie van planten en dieren;
- meer ruimte voor dynamische processen, zoals erosie en sedimentatie;
- natuur en dynamische processen die bijdragen aan de waterkwaliteit;
- beekdalen die ruimte bieden aan de natuur (zone langs de beek, aangevuld met stapstenen) en agrarisch grasland;
- landschappelijk benadrukken van de beekdalen;
- recreatief medegebruik stimuleren door de beekdalen op te nemen in ommetjesnetwerken.

Op het gebied van toerisme en recreatie wil de gemeente erfgoed inzetten voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en de verbetering van de economische functies, zoals het toeristisch recreatief product. De investering in erfgoed moet een bijdrage leveren aan de identiteit en het imago van de gemeente. Voor de recreatieve beleving van het landschap is het voor bewoners prettig om de nabijheid van het landschap te vergroten middels ommetjes, directe en korte verbindingen vanuit de kernen. De paden zijn onderdeel van een fijnmazig netwerk en haken aan op de recreatieve hoofdstructuur en voorzieningen.
Het initiatief voor het nieuwe landgoed past naadloos binnen de kaders van de Structuurvisie Boxmeer 2030.

3.4.2 Welstandsnota 2014

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



Het plangebied ligt deels in welstandsniveau 2 met de gebiedsaanduiding G3 (boerenerf en agrarisch gebied) en deels in welstandsniveau 1 met de aanduiding G4 (natuurgebied). Dit behoeft geen verandering.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijfshinder

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Ten zuiden van het plangebied op ruim 350 meter ligt een hoogspannings(koppel)station. In het bestemmingsplan Buitengebied 2018 (en ook 2008) heeft en had dit station een geluidzone, die over de zuidwesthoek van het plangebied ligt. Zowel het te verbouwen pompgebouw als het te bouwen landhuis liggen echter buiten deze geluidzone.
Ten westen van het plangebied ligt een modelvliegveld met een richtafstand van 300 meter (geluid). Hier wordt op de zaterdag- en zondagmiddag bij goed weer gevlogen en in de zomer ook ’s avonds door de week. Het pompstation en het te bouwen landhuis liggen op ongeveer 200 meter afstand van het modelvliegveld. Maar omdat er alleen gevlogen wordt op weekendmiddagen en in zomer af en toe op doordeweekse avonden, heeft dit geen negatieve gevolgen voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie: het plan wordt niet belemmerd door het aspect bedrijfshinder.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO2-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Voor de verkoop van het waterpompstation en de bijbehorende gronden is door Econsultancy in 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er lichte verontreinigingen voorkomen, maar dat die geen aanleiding zijn voor nader onderzoek.

Conclusie: de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.1.3 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1. het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2. de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3. personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Spoor-, rijks- en Waterwegen (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1. het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2. de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3. personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.
Tot slot wordt in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening‘ (artikel 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de ‘*Circulaire effectafstanden LPG-tankstations*’.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk
De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico’s in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico’s en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.
Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten

groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Conclusie:
In juli 2019 heeft de Omgevingsdienst Brabant Noord een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De Omgevingsdienst concludeert dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A73. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. Daarbij spelen een rol het geringe groepsrisico en de vrijwel gelijkblijvende hoogte hiervan, en de goede zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

4.1.4 Geur
De GGD (Gemeentelijke Gezondheidsdienst heeft toetsingswaarden geformuleerd met betrekking tot het achtergrondniveau voor geur. In het buitengebied wordt een achtergrond van maximaal 10 OU/m³ geadviseerd.
Uit de bij de Geurverordening behorende kaart blijkt het achtergrondniveau deels tussen 5 en 10 en deels zelfs beneden 5 OU/m³ te bedragen.. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de advieswaarde van de GGD.

4.1.5 Luchtkwaliteit
Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:
- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

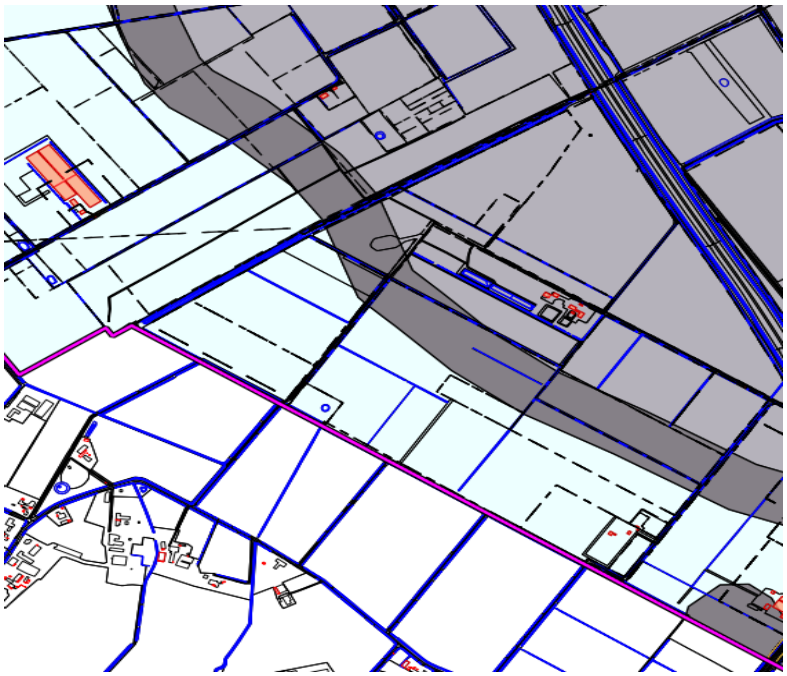
NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:
< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

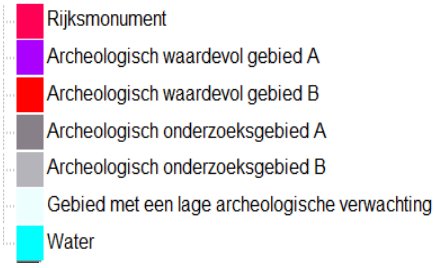
Conclusie:
In onderhavig geval is slechts sprake van een verbouwing van een gebouw tot woning en de nieuwbouw van een woning.. Er kan daarom gesproken worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.
Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;
Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;
Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;
Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;
Gebied met lage verwachting.





Het plangebied ligt grotendeels in archeologisch onderzoeksgebied B en voor een klein deel in onderzoeksgebied A. Daarom zijn de dubbelbestemmingen Waarde – archeologie 4 en Waarde – archeologie 3 opgenomen.

4.2.2 Flora en fauna

Beleid
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en dierensoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier-en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan zijn er verschillende aspecten waar de gemeente aandacht aan dient te geven ten aanzien van natuurbescherming.
De volgende punten zijn van belang:

- inventariseren van beschermde soorten en gebieden (zo nodig via veldonderzoek);
- adequaat begrenzen en bestemmen van beschermde gebieden dan wel leefgebieden van beschermde soorten;
- opstellen van adequate voorschriften (met daarin vermeld welke handelingen wel of niet toelaatbaar zijn);
- toelichting bij bestemmingsplan (voor uitleg van voorschriften en verantwoording van keuzes).

De gemeente zal op verschillende manieren en vanuit verschillende rollen rekening moeten houden met de bescherming van natuur:
- initiatiefnemer (bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan);
- vergunningverlener (bijvoorbeeld de omgevingsvergunning);
- beheerder (beheer en onderhoud van openbare ruimte);
- handhaver (houden van toezicht op voorschriften uit vergunningen, bestemmingsplannen en eventueel Natura 2000-beheerplannen).

Het plangebied
Ecologisch adviesbureau Econsultancy heeft op 4 januari 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze scan heeft een geldigheidsduur van drie jaar en daarom heeft Natuurbalans in december 2019 de quickscan geactualiseerd.
Natuurbalans spreekt de verwachting uit dat gezien de gevonden en potentiële ecologische waarden en de voorgenomen werkzaamheden de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moeten de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming in acht worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Conclusie: het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen initiatief. Wel zal in april 2020 gestart worden met een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van marterachtigen. Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan moet vaststaan of er binnen het plangebied marterachtigen aanwezig zijn en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om een eventueel benodigde ontheffing te verkrijgen.
Een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen kan achterwege blijven omdat er in de kap van het bestaand gebouw geen veranderingen worden aangebracht.

4.2.3 Leidingen
In de directe nabijheid liggen twee bovengrondse hoogspanningsleidingen:
- 380 kV leiding Dodewaard – Boxmeer, met een indicatieve magneetveldzone van 150 meter en een zakelijke rechtstrook van 36 meter;
- 150 kV leiding Haps – knooppunt Boxmeer, met een indicatieve magneetveldzone van 80 meter en een zakelijke rechtstrook van 25 meter.

Zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing liggen buiten de indicatieve magneetveldzone en de zakelijke rechtstrook van beide leidingen.

In het plangebied lopen van en naar het voormalige waterwinterrein hoofdtransportleidingen, die, ondanks het stopzetten van de waterwinning, nog wel in gebruik zijn. Vanuit het hart van deze leidingen geldt een beschermingszone met een breedte van 3,5 meter. Activiteiten die het functioneren van de leiding op negatieve wijze kunnen beïnvloeden zijn daarbinnen uitgesloten. De op te richten bebouwing komt buiten deze beschermingszone te staan.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is voor de auto ontsloten via de Broekstraat en beperkt via de Waterleidingstraat. Tussen deze straten, die beide doodlopen op het voormalig waterwinterrein, loopt – over particuliere grond - een openbare fietsroute.

Broekstraat

Via deze onverharde weg wordt het landhuis ontsloten en straks ook het modelvliegveld. Hiermee komt een einde aan de onwenselijke situatie waarin gedoogd wordt dat snelverkeer vanaf de Waterleidingstraat gebruik maakt van het fietspad om het modelvliegveld te bereiken.

Waterleidingstraat

Via deze straat wordt het tot woning verbouwde waterpompgebouw ontsloten. Omdat het verkeer niet meer via deze weg het modelvliegveld kan bereiken en omdat het waterpompstation zelf ook verkeer genereerde, zal sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen over de Waterleidingstraat, die uitkomt op de Provincialeweg N272 direct langs de op- en afrit van de A73.

Er is meer dan voldoende ruimte om zowel bij het tot woning te verbouwen waterpompstation als bij het te bouwen landhuis op eigen terrein te parkeren.

4.2.5 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).
De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

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

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

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

Bergingsruimte op eigen terrein
Het regenwater moet ingevolge de berekeningssystematiek van de gemeente Boxmeer op eigen terrein geborgen worden in een berging met een capaciteit van 45 mm per vierkante meter verharde oppervlakte. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de inrit moet op eigen terrein geborgen worden. De kosten van de rioolaansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
Op basis van de Keur van het waterschap Aa en Maas moet bij een verharde oppervlakte tussen 2.000 en 10.000 m² 60 mm per vierkante meter gecompenseerd worden.
Het landhuis krijgt een oppervlakte van (maximaal) 400 m² met daarnaast de mogelijkheid tot de bouw van bijbehorende bouwwerken met een totale maximale oppervlakte van 900 m². Opritten en dergelijke worden niet verhard, hoogstens met zogenaamde grastegels. Omdat een eventueel aan te leggen terras ruim beneden de 700 m² zal blijven, wordt gekozen voor de gemeentelijke berekeningssystematiek.

Grondwatersysteem
Belangrijke aspecten met betrekking tot het grondwater in Boxmeer zijn de afwisseling tussen kwel- en infiltratiegebieden, de aanwezigheid van watervoerende pakketten in de boden en de stroomrichting van het grondwater. Het grondwatersysteem in het plangebied is jarenlang beïnvloed door de onttrekking van het grondwater door het waterpompstation. Na het sluiten van het station is sprake van een verhoging van de grondwaterstand in het plangebied.

Oppervlaktewatersysteem
Aan de noord(west)kant begrenst de Oploosche Molenbeek het plangebied. Deze beek is aangewezen als ecologische verbindingszone met de dubbelbestemming 'Behoud en herstel watersysteem'. In het kader van de landgoedontwikkeling kan hiertoe gerekend worden het realiseren van een natte oeverzone en het terugbrengen van de meandering.

4.3 Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.
In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

4.4 Handhaafbaarheid

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

a. *Voldoende kenbaarheid van het plan*
   Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
b. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan*
   De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
c. *Realistische en inzichtelijke regeling*
   Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
d. *Actief handhavingsbeleid*
   Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.
Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.
Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

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

Slotregel
De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. (VOOR)OVERLEG

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. De provincie en waterschap Aa en Maas zijn vooraf in kennis gesteld van het ter inzage liggen van het ontwerp.

7. ADVIEZEN EN RAPPORTEN

De in deze toelichting genoemde rapporten en adviezen liggen niet ter inzage en zijn niet raadpleegbaar via internet. Wel kan per mail (gemeente@boxmeer.nl) of telefonisch (0485-585911) aan de afdeling Ruimte en Economie worden gevraagd die rapporten en adviezen per mail en/of analoog toe te zenden.
Het betreft de volgende rapporten/adviezen:

- Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy d.d. 11 juli 2013;
- Quickscan externe veiligheid, Omgevingsdienst Brabant Noord d.d. 4 juli 2019;
- Geluidbelasting wegverkeer, Adviesburo Van der Boom d.d. 28 maart 2019;
- Quickscan beschermde natuur, Natuurbalans d.d. 17 december 2019;
- Inrichtings- en beheersplan, Natuurbalans d.d. 6 januari 2020;
- Inrichtingstekening d.d. 7 februari 2020.