Ontwerpbestemmingsplan landgoed de Hattert
Ontwerpbestemmingsplan landgoed de Hattert
Toelichting
ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN
LANDGOED DE HATTERT

DEEL I
TOELICHTING

Opdrachtnummer: 164-2
Datum: 19 april 2011
Auteurs: Bureau van Nierop
B. Rijthoviusdreef 6a
5561 TD Riethoven
## Inhoudsopgave

1 **INLEIDING** .......................................................................................................................... 7

1.1 **ALGEMEEN** .................................................................................................................. 7

1.2 **AANLEIDING EN DOEL** .............................................................................................. 7

1.3 **PLANGEBIED** ........................................................................................................... 7

1.4 **GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN** ........................................................................ 8

1.5 **LEESWIJZER** ............................................................................................................. 9

2 **HUIDIGE SITUATIE** .............................................................................................................. 10

2.1 **RUIMTELIJKE STRUCTUUR** ..................................................................................... 10

2.2 **FUNCTIES** .................................................................................................................. 10

2.2.1 **Bodem en water** ...................................................................................................... 10

2.2.2 **Flora** .................................................................................................................... 11

2.2.3 **Fauna** .................................................................................................................. 12

2.2.4 **Recreatie en ontsluiting** ......................................................................................... 13

3 **PLANBESCHRIJVING** .......................................................................................................... 14

3.1 **ONTWIKKELING** ......................................................................................................... 14

3.2 **RUIMTELIJKE STRUCTUUR** ...................................................................................... 15

3.3 **FUNCTIES** .................................................................................................................. 16

4 **BELEIDSKADER** .................................................................................................................. 19

4.1 **RIJKSBELEID** ............................................................................................................... 19

4.1.1 **Rijksbeleid landgoederen** ....................................................................................... 19

4.1.2 **Nota ruimte** ........................................................................................................... 19

4.1.3 **Natuurschoonwet** .................................................................................................. 19

4.1.4 **Bescherming natuur** .............................................................................................. 20

4.1.5 **Nota Belvedère** ....................................................................................................... 21

4.2 **PROVINCIAAL BELEID** ............................................................................................... 22

4.2.1 **Interim Structuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening** .................................. 22

4.2.2 **Revitalisering buitengebied 2002** ......................................................................... 22

4.2.3 **Beleidsnota Rood voor groen** .............................................................................. 23

4.2.4 **Verordening Ruimte fase 1 en 2** ........................................................................... 25

4.2.5 **Reconstructieplan** .................................................................................................. 26

4.2.6 **Archeologie en cultuurhistorie** .............................................................................. 27

4.3 **REGIONAAL BELEID** ..................................................................................................... 27

4.3.1 **Plannen regionale waterbeheerder** .................................................................... 27

4.3.2 **Structuurvisie** ........................................................................................................ 29

4.4 **GEMEENTELIJK BELEID** ............................................................................................. 30

4.4.1 **Landschapsontwikkelingsplan** .............................................................................. 30

4.4.2 **Gemeentelijk archeologiebeleid** .......................................................................... 30

4.4.3 **Welstandsnota** ....................................................................................................... 31

4.4.4 **Bestemmingsplan** .................................................................................................. 32

5 **UITVOERINGSASPECTEN** .................................................................................................... 33

5.1 **MILIEUASPECTEN** ......................................................................................................... 33

5.1.1 **Bodemkwaliteit** ...................................................................................................... 33

5.1.2 **Externe veiligheid** .................................................................................................. 33

5.1.3 **Luchtkwaliteit** ........................................................................................................ 34

5.1.4 **Akoestiek** ................................................................................................................ 35

5.1.5 **Flora- en faunawet** ................................................................................................ 36

5.1.6 **Kabels en leidingen** .............................................................................................. 39

5.1.7 **Verkeer en parkeren** ............................................................................................. 39

5.2 **FYSIEKE ASPECTEN** ...................................................................................................... 39
5.2.1 Waterbeleid rijk ............................................................................................................... 39
5.2.2 Waterbeleid provincie ................................................................................................ 39
5.2.3 Wateraspecten in relatie tot het plangebied ................................................................. 40
5.2.4 Cultuurhistorie ............................................................................................................ 42
5.3 ECONOMISCHE HAALBAARHEID .............................................................................. 44
5.4 HANDHAAFBAARHEID ................................................................................................. 44

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING ............................................................................... 45
   6.1 ALGEMEEN.................................................................................................................. 45
   6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING ...................................................................... 45
   6.3 TOELICHTING OP DE REGELS ................................................................................. 45

7 PROCEDURE ...................................................................................................................... 47
   7.1 INSPIRAAK .................................................................................................................. 47
   7.2 VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO .................................................................. 48
   7.3 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ......................................................... 49

BIJLAGEN

1. Inrichtingsplan en beheerplan Landgoed de Hattert, Ingenieursbureau van Nierop, november 2008.
7. Landgoed De Hattert, Beeldkwaliteitsplan, Bureau van Nierop, Oktober 2010.
LIJST VAN FIGUREN

Figuur 1 Ligging plangebied ................................................................................................... 8
Figuur 2 Bestemmingsplan buitengebied ............................................................................ 9
Figuur 3 Landschappelijke eenheid (Landschapsontwikkelingsplan Boxmeer) .................. 10
Figuur 4 Bodemkaart ......................................................................................................... 11
Figuur 5 Informatie Natuurloket flora en fauna .................................................................. 12
Figuur 6 Provinciale gegevens Avifauna ............................................................................ 12
Figuur 7 Huidige wandel- en fietsroutes ............................................................................ 13
Figuur 8 Kaart 1900 ............................................................................................................ 14
Figuur 9 Huidige situatie ..................................................................................................... 15
Figuur 10 Toekomstige situatie ............................................................................................ 15
Figuur 11 Nieuwe inrichting plangebied ........................................................................... 16
Figuur 12 Openstelling Landgoed ....................................................................................... 17
Figuur 13 Wandelroutes Landgoed en aansluiting op omgeving ......................................... 17
Figuur 14 Groene Hoofdstructuur ....................................................................................... 23
Figuur 15 Reconstructie ...................................................................................................... 26
Figuur 16 Archeologische Waardenkaart provincie Noord Brabant ..................................... 27
Figuur 17 Maatregelenkaart Waterschap .......................................................................... 28
Figuur 18 Structuurvisie Plus Land van Cuijck .................................................................... 29
Figuur 19 Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Boxmeer ........................................... 30
Figuur 20 Welstandsniveaus ............................................................................................... 31
Figuur 21 Bebouwingstypen ............................................................................................... 31
Figuur 22 Nieuw bestemmingsplan ...................................................................................... 32
Figuur 23 Risicokaart Provincie Noord Brabant .................................................................. 34
Figuur 24 Geluidsbelasting omgeving plangebied ............................................................... 35
Figuur 25 Zoneringstabel akoestische belasting door wegen ............................................. 35
Figuur 26 Flora inventarisatie ............................................................................................. 36
Figuur 27 Vogel inventarisatie ............................................................................................ 37
Figuur 28 Overige fauna ..................................................................................................... 38
Figuur 29 Dassenterritoria .................................................................................................. 38
Figuur 30 Waterbergingszonerings .................................................................................... 40
Figuur 31 Samenvatting waterhuishoudkundige aspecten ................................................... 42
Figuur 32 Indicatieve archeologische waardenkaart ............................................................ 43
Figuur 33 Archeologische monumenten .............................................................................. 44
1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de Gemeente Boxmeer ten westen van Vierlingsbeek ingesloten door de autosnelweg A73 in het westen en de spoorlijn van Venlo naar Nijmegen in het Oosten. De onderhavige landbouwgrond en bossen zijn in het bezit van de familie van Kempen die voor een deel van hun bezit middels de aanleg van een nieuw landgoed gebruik willen maken van de provinciale regeling “Rood voor Groen”.

De Verordening Ruimte fase 1 is in werking getreden 1 juni 2010 en de vaststelling van fase 2 wordt voorzien op 1 januari 2011). Het ontwerp Bestemmingsplan Landgoed de Hattert voldoet reeds aan de voorwaarden van de toetsingscriteria die in de Verordening Ruimte worden benoemd (zie 4.2.5).

1.2 Aanleiding en doel

De eigenaar wil drie nieuwe bebouwingen in het buitengebied realiseren in ruil voor gedeeltelijke omvorming van de bestaande landbouw naar duurzame natuur, kwaliteitsverbetering van het landschap en de natuur en verhoging van de belevingswaarde. Het landgoed zal grotendeels opengesteld worden voor het publiek.

1.3 Plangebied

Het plangebied is in totaal 38 hectare groot (figuur 1). Ten oosten aansluitend aan het plangebied lig het voormalige kasteel de Hattert, dat dateert van voor 1520 en waarvan nu nog alleen een oude schuur aanwezig is. De Sint Jansbeek loopt vanuit het noordoosten over het landgoed langs het voormalige kasteel en de grachten. In 2006 is de Oeffeltse Raam, die noord zuid over het landgoed loopt meanderend gemaakt. In 2007 kwam het gehele plangebied in handen van de Fam. Van Kempen.
1.4 Geldende bestemmingsplannen

De raad van de gemeente Boxmeer heeft op 16 juli 2009 het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. In het ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Hattert is met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied 2008 rekening gehouden.

Het plangebied valt binnen het nieuwe bestemmingsplan in zijn geheel binnen de gebiedsbestemming GHS – agrarisch gebied met natuurwaarden. In het westen van het plangebied grenst het aan de GHS – bos- en natuurgebied met als vermelde soortgroepen de das en de struweelvogels. In het noorden van het plangebied waar het toekomstig bouwvlak gelokaliseerd is ligt een archeologische dubbelbestemming (type A).

Wat zowel in het oude als het nieuwe bestemmingsplan nog niet tot aanpassing heeft geleid is de verlegging van de Oefeltse Raam in het noord westen van het plangebied alwaar het nog als diagonaal zichtbaar is naar de huidige ligging in het verlengde van de GHS bos en natuurgebied strook die naar het zuidzuidoosten loopt.
1.5 Leeswijzer

Dit ontwerp bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:
In **hoofdstuk 2** wordt de huidige situatie beschreven van het plangebied op het terrein van het landschap, de bodem en water, de natuurwaarden en de huidige recreatie - en ontsluitingssituatie.
**Hoofdstuk 3** beschrijft de planvorming van het nieuw te ontwikkelen landgoed.
In **hoofdstuk 4** wordt het relevante beleidskader beschreven op de vier niveaus waarop de regels tot stand gekomen zijn: rijk, provincie, regionaal (waterschappen) en tenslotte op gemeentelijk niveau.
In **hoofdstuk 5** komen de uitvoeringsaspecten op het terrein van milieu en fysieke aspecten aan de orde met de beschrijving van de resultaten, zoals die uit de diverse aanvullende onderzoeken zijn voortgekomen.
**Hoofdstuk 6** geeft een weerslag van de juridische aspecten en beschrijft de gewenste situatie, waarin het nieuwe bestemmingsplan wil gaan voorzien.
Tenslotte is in **hoofdstuk 7** uiteengezet hoe de inspraak en beroepsprocedure vorm gegeven wordt.
2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Landgoed de Hattert ligt in een voormalig heideontginningslandschap. Kenmerken van heideontginning (agrarisch landschap) zijn:
1. de grootschaligheid en de openheid;
2. de grote blokvormige percelen die worden begrensd door langgerekte sloten, singels, houtwallen;
3. het ontsluitingspatroon en de daaraan gekoppelde beplanting is langgerekt.

Het plangebied is onderdeel van de landschappelijke eenheid “terravlakte” hetgeen een overgangsgebied vormt van de Maasrug naar de hoger gelegen Peelhorst (zie figuur 3).

Figuur 3 Landschappelijke eenheid (Landschapsontwikkelingsplan Boxmeer)

2.2 Functies

2.2.1 Bodem en water

Landgoed de Hattert bestaat uit een dalvormige laagte die aan de oostkant begrensd wordt door een terravlakte. Hierop zijn drie bodems ontwikkeld met leemarm en zwak lemig fijn zand:
- Gooreerdgrond pZn21g (grondwatertrap III, natte gronden);
- Veldpodzol Hn21g (grondwatertrap V, vochtige gronden);
- Hoge bruine enkeerdgrond bEZ21 (grondwatertrap VII, droge gronden).
Bijzonder aan het plangebied is dat van west naar oost een gradiënt bestaat van natte en vochtige gronden naar droge gronden. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft een grondwatertrap III. Dit zijn natte gronden met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 25-40 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 80-120 cm beneden maaiveld. Centraal liggen de Veldpodzolen met grondwatertrap V (vochtige gronden). De Enkeerdgronden zijn droge gronden met grondwatertrap VII*.

De hoogteligging varieert van circa 15 tot 17.5 meter + NAP. Het grootste gedeelte van het plangebied is middelhoog gelegen terrein. Grenzend aan de Sint Jansbeek liggen de gronden lager (circa 14 meter + NAP). Deze gronden zijn het beste meest geschikt voor (natte) natuurontwikkeling (bijvoorbeeld door de aanleg van poelen, natuurlijke graslanden of broekbos).

2.2.2 Flora

Het bureauonderzoek werd uitgevoerd met behulp van twee bronnen; te weten de landelijke vegetatiedatabank en de provinciale flora- en faunagegevens.

De landelijke vegetatiedatabank maakt onderscheid in verschillende soortgroepen zoals die in figuur 5 staan vermeld. Het plangebied strekt zich uit over vier verschillende kilometerhokken. Alleen voor het kilometerhok waarop de woningen gepland worden zijn weergegeven, omdat op het overige deel van het plangebied de bestemming voor de flora en fauna alleen verbeterd als gevolg van de aanleg van nieuwe natuur.
Figuur 5 Informatie Natuurloket flora en fauna

Zoals uit figuur 5 blijkt zijn alleen de broedvogels goed onderzocht. Vanwege de onvolledigheid van de overige flora en fauna gegevens heeft in de periode april – juni 2009 er aanvullend inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden waarover in hoofdstuk 5 verslag gedaan wordt.

2.2.3 Fauna

Avifauna

In het plangebied komen volgens de provinciale gegevens de volgende rode lijst soorten voor: Veldleeuwerik, Graspieper, Kneu, Patrijs, Spotvogel en Koekoek. In de directe omgeving komen de Zomertortel, Spotvogel en de Koekoek als rode lijst soort voor.
Overige fauna

De gemeente Boxmeer heeft het grootste leefgebied voor dassen en de meeste dassenburchten in Brabant (Bron: Stichting Dassenwerkgroep Brabant).


2.2.4 Recreatie en ontsluiting

Over het landgoed lopen een tweetal gemaakte fietsroutes. Aan de Voortweg ligt een gemaakte wandelroute. Bij de realisatie van de Ecologische verbindingsszone aan de Oeffeltse Raam in is een uitkijkheuvel aangelegd, die uitzicht biedt over het landschap en de beek. In het plangebied zelf en in de directe omgeving komen verder op dit moment geen wandelroutes, ruiterroutes of andere routes voor.

![Figuur 7 Huidige wandel- en fietsroutes](image-url)
3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Al eerder vermeld liggen de huidige contouren van het Landgoed de Hattert in een voormalig heideontginningslandschap. Met het inrichtingsplan is daarom getracht om de identiteit van het landgoed zodanig op te zetten dat de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis en de daarbij behorende kenmerkende elementen, patronen en structuren tot hun recht komen. Daarom is bij de aanleg van nieuw groen uitgegaan van blokvormige bospercelen en langgerekte elementen zoals lanen en singels. De bospercelen worden zoveel mogelijk aangelegd op plaatsen waar ze in het verleden verdwenen zijn (zie figuur 8). Toegangs wegen en bestaande zandwegen worden versterkt door langgerekte zichtlijnen met boombeplantingen.

De inrichting van Landgoed de Hattert is gebaseerd op: de regeling Rood voor Groen, de NatuurSchoonWet (NSW), het bestaande landschapstype, de cultuurhistorie, de mogelijken voor de verdere ontwikkeling van de flora en fauna en het recreatief gebruik in de omgeving. Deze geven een aantal zoekgebieden aan voor het groen. De positie van het rood is daaraan toegevoegd. In november 2008 is door Bureau van Nierop (Bijlage 1) een inrichtingsplan gepresenteerd.

In 2009 heeft daarop een kleine aanpassing plaatsgevonden waarin een verschuiving in de locatie van nieuwe bossen heeft plaatsgevonden. Daarbij is niet afgeweken van het oppervlakte bos als beschreven in het inrichtingsplan van november 2008 (Bijlage 2).
3.2 Ruimtelijke structuur

Vanuit de Groene Hoofdstructuur is het wenselijk om een landschap te ontwikkelen, waarin kansen worden gecreëerd voor struweelvogels en kwetsbare soorten zoals de Das. Met de in het gebied voorkomende soorten flora en fauna wordt met de inrichting niet alleen rekening gehouden, maar hiervoor worden ook verbeterende maatregelen genomen. Met behulp van het inrichtingsplan worden habitats toegevoegd, voor soorten die in de omgeving of op het toekomstige landgoed voorkomen. Op het landgoed zullen de volgende element worden aangelegd:

- (vochtig) schaalgrasland;
- Foerageergebied voor de Das;
- Inlandse loofbossen met inlandse struiksoorten gebaseerd op de Potentieel Natuurlijke Vegetatie met bosranden bestaande uit struiksoorten van de PNV.

Op de volgende kaarten is weergegeven hoe de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie met zijn omgeving in de huidige en toekomstige situatie is vormgegeven.
Door de huidige bosjes met elkaar te verbinden worden droge ecologische verbindingen tot stand gebracht. De natte verbindingen zijn deels al binnen het project Oeffeltse Raam gerealiseerd. Ook eventuele kansen die ontstaan binnen toekomstige projecten als Sint Jansbeek zullen benut worden, door hieraan mee te werken. Een perceel aan de Sint Jansbeek zal worden ingericht als natuurlijk grasland, vooruitlopend op een eventuele Ecologische Verbindingszone (EVZ) in de nabije toekomst. Zie figuur 11 waarop het plangebied behorend tot de initiatiefnemer is ingetekend.

![Figuur 11 Nieuwe inrichting plangebied](image)

### 3.3 Functies

#### Recreatie

Het grootste deel van het landgoed zal worden opengesteld (96%) voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen). Over het plangebied loopt een fietsroute, die qua beleving van het landschap en de natuur hoger gewaardeerd zal worden. Verder zal een wandelroute worden aangelegd die niet storend werkt op de flora en fauna en de rustbeleving en die eventueel aangesloten kan worden op een van de “ommetjes” vanuit Vierlingsbeek.

De totale oppervlakte die wordt opengesteld voor publiek bedraagt: 36,576 hectare. Overige voorzieningen voor de recreatie zijn: wandelpad, zitbanken, loopbruggen.
Op het nieuwe landgoed wordt een wandelpad aangelegd met een lengte van circa 3,5 km. Deze route start aan de Voortweg en loopt langs bestaande en nieuwe bossen en singels naar de Sint Jansbeek. Hij laat hiermee alle landschaptypen zien en heeft een hoge belevingswaarde en kans op het waarnemen van de aanwezige fauna. Aan de zuidkant kan een aansluiting gemaakt worden met een van de "ommetjes" vanuit Vierlingsbeek (zie figuur 13). In het plangebied worden verder geen nieuwe wegen toegevoegd.
Positie van het rood
Voor wat betreft de locatie van het rood worden in paragraaf 4.2.3 de verschillende toetsingscriteria beschreven. De regeling Rood voor Groen schrijft geclusterde woningen voor. Hierdoor ligt het voor de hand dat gekozen wordt voor de ligging van drie woningen aan de Voortweg. Dit gebied heeft een middenhoge archeologische verwachtingswaarde (Archeologisch onderzoeksgebied A). Conform de gemeentelijke regeling is dit gebied onderzocht op archeologische vondsten (zie paragraaf 5.2.2).
4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Rijksbeleid landgoederen

Het Rijk heeft in het Structuurschema De groene ruimte I (1995) voorgesteld om nieuwe landgoederen te stichten en provincies verzocht hieraan mee te werken. Het structuurschema gebruikte het Rijk om aan te geven dat het met nieuwe landgoederen vooral nieuw bos wil realiseren. Het Rijk verstaat onder een landgoed ook wel 'een openbaar toegankelijk boscomplex' (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal 2 á 3 wooneenheden. Naar de mening van het Rijk is de minimale omvang van het boscomplex 5 hectare.


4.1.2 Nota ruimte

In de Nota Ruimte, die onder andere gebaseerd is op het Structuurschema De Groene Ruimte II, is deze beleidslijn bevestigd. Zo staat in de Nota Ruimte dat met behulp van onder andere nieuwe landgoederen financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden.

In de Nota Ruimte vraagt het Rijk de provincies een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Een dergelijk provinciaal kader legt vast welke randvoorwaarden de provincies hanteren voor mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing, de mogelijkheden voor ‘ruimte voor ruimte’ en de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie, waaronder de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen. In dit kader dient volgens de Nota Ruimte nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een adequate borging van zowel de ontwerpkwaliteit als de financiële koppeling tussen de realisatie van rood en groen (en/of blauw).

4.1.3 Natuurschoonwet

Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed makkelijker in stand kunt houden. In de Natuurschoonwet 1928 staat het begrip ‘landgoed’ zo omschreven:

"Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen dat waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstellen voorkomen - voorzover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is."
De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen:

1. het landgoed omvat minimaal 5 hectare (oppervlakte eis),
2. de onroerende zaak moet een aaneengesloten gebied vormen,
3. een landgoed moet ten minste voor 30% bezet zijn met houtopstanden (en/of natuur) oftewel voor 20% met houtopstanden en tegelijkertijd voor 50% uit natuur bestaan,
4. het gebruik van de onroerende zaak mag geen inbreuk maken op het natuurschoon,
5. de aanwezige opstallen dienen te passen bij het karakter van het landgoed,
6. landbouwgronden kunnen, mits voldoende omzoomd (in beginsel 75 of 100%), worden gerangschikt.

### 4.1.4 Bescherming natuur


**Natuurbeschermingswet**


Deze wet kent twee soorten gebieden:

1. Beschermd nationaal monument (dit zijn nationaal monumenten die zijn aangewezen onder de oude Natuurbeschermingswet uit 1967);
2. Speciale beschermingszones ingevolge internationaal recht (Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn).

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied en ook niet in een speciale beschermingszone.

**Flora- en faunawet**

De Flora- en Faunawet (Ffw) is op 1 april 2002 in werking getreden. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en dierensoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren, voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontsteking of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

De Flora- en Faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbeperkingen houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren
(beschermd of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermd) planten of dieren, of producten die van (beschermd) planten of dieren zijn gemaakt.

De Flora en Fauna wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en diersoorten. Zij voorziet hierin op vier wijzen:
1. Aanwijzing van beschermd planten en dieren;
2. Verbodsbepalingen opdat beschermd planten en dieren met rust gelaten worden;
3. Bescherming van (kleine) leefgebieden van soorten planten en dieren;
4. Beschermingsplannen voor de zogenaamde rode lijst soorten.

Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied, bijvoorbeeld bouwactiviteiten, moet onderzocht worden of in het gebied beschermd planten en/of dieren voorkomen. Uit bureauonderzoek en veldonderzoek moet vast komen te staan of er bijzondere soorten voorkomen, waarvoor een ontheffing op basis van de artikel 75 Ffw en in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn nodig is.

Sommige soortengroepen zoals vogels, reptielen en vleermuizen zijn in het geheel beschermd, terwijl er voor de andere soorten drie categorieën gemaakt zijn met eenonderscheiden ontheffingsregime:

**Categorie 1:**
algemene soorten, waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden, maar waarvoor nog altijd de zorgplicht geldt;

**Categorie 2:**
minder algemene soorten, waarvoor ontheffing verleend kan worden als de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft;

**Categorie 3:**
dermate zeldzame soorten, waarvoor altijd een ontheffing aangevraagd dient te worden die alleen verleend wordt als:
- er sprake is van o.a. een ruimtelijke ontwikkeling en
- er geen alternatieven zijn voor de ingreep en
- de gunstige staat van instandhouding van de soort gewaarborgd is.


Het plangebied ligt niet in een dergelijk door de Provincie aangewezen gebied.

**4.1.5 Nota Belvedère**

De Belvedère-strategie (1999) gaat over cultuurhistorie als uitgangspunt voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. 'Behoud door ontwikkeling' staat daarbij centraal. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen op die manier profteren van de cultuurhistorie in bodem, landschap en gebouwde omgeving in een gebied. Tegelijk wordt het behoud van erfgoed gestimuleerd. De strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij de aanleg van infrastructuur en water. Om het hierboven beschreven doel te bereiken hebben de vier samenwerkende ministeries VROM, OCW, V&W en LNV zogenaamde Belvèdere gebieden aangewezen.
Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat er een toenemende vraag is naar ruim, groen en landelijk wonen. Ook vanuit dat oogpunt liggen er dus kansen voor kwalitatief hoogwaardig bouwen in het buitengebied. Maar tegelijkertijd stellen bewoners, recreanten en beleidsmakers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het landelijk gebied: het platteland mag niet dichtslibben, het moet aantrekkelijk blijven en de dorpen moeten hun karakteristieke uitstraling behouden. Om dat dilemma op te lossen heeft het kabinet gekozen voor een nieuwe benadering, waarin bouwen in het landelijk gebied niet meer als taboe en bedreiging wordt gezien, maar als kans om de identiteit van het landelijk gebied te versterken. Er is daarbij ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid, schrijft het kabinet.

Het plangebied ligt net buiten de aangewezen Belvedèregebieden. Vijfhonderd meter ten oosten van het plangebied ligt het Belvedèregebied Maasvallei (Gebied 6.67 Nota Belvedère bijlage gebieden).

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Interim Structuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 ‘Brabant in Ontwikkeling Interimstructuurvisie Noord-Brabant’ en de ‘Paraplunota ruimtelijke ordening’ in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid en benoemt op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. Het bestaande Streekplan 2002 vormt de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Na de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft de Provincie op basis van de in die wet aan Gedeputeerde Staten de volgende bevoegdheden toegekend: het geven van een (pro-actieve) aanwijzing, het naar voren brengen van een zienswijze omtrent een ontwerp bestemmingsplan en het geven van een reactieve aanwijzing. Daarnaast is de Provincie uiteraard bevoegd overleg te voeren en bestuurlijke afspraken te maken met gemeenten over ruimtelijke planvorming en ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.2 Revitalisering buitengebied 2002

Geïnitieerd in het ‘Streekplan Noord-Brabant’ (1992) is een zonering ingevoerd als richtpunt voor de revitalisering van het buitengebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. De groene hoofdstructuur (GHS), als samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De provincie wil de (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS planologisch beschermen.

2. De agrarische hoofdstructuur (AHS), omvat het gebied buiten de GHS en de bebouwde kernen en infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.

De GHS kan worden beschouwd als een onderdeel van het ruimtelijk beleidsspoor van het Rijk, dat moet leiden tot verwezenlijking van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De GHS
omvat echter niet alleen de gebieden die tot de EHS behoren, maar ook andere gebieden die een belangrijke rol vervullen in het functioneren van de ecologische systemen in de provincie.

Figuur 14 Groene Hoofdstructuur

Het hele landgoed is begrensd binnen de GHS landbouw. Landgoed de Hattert is grotendeels begrensd als Leefgebied struweelvogels. Dit zijn gebieden waar kansen benut kunnen worden voor struweelvogels (bijvoorbeeld door onverharde zandpaden en houtwallen). Aan de Sint Jansbeek is een kleine strook begrensd als Leefgebied kwetsbare soorten. Het leefgebied kwetsbare soorten kan zowel voor de flora als de fauna zijn aangewezen.

Op Landgoed de Hattert zijn een aantal stukken binnen de GHS begrensd als "Overige bos en natuureren-den". Dit zijn onder andere de Sint Jansbeek, de Oeffeltse Raam en de aanwezige bosjes en landschapselementen. Het zijn gebieden die zullen worden aangekocht en worden ingericht als natuurontwikkelingsgebied en als zodanig worden ingericht. Inmiddels is de Oeffeltse Raam al aangekocht en ingericht, waarbij de loop van de beek in het noordelijk deel van het plangebied tegen de Voortweg is verlegd.

4.2.3 Beleidsnota Rood voor groen

Het streekplan 2002 van de provincie Noord-Brabant wil verstening van het buitengebied en in het bijzonder het bouwen van nieuwe burgerwoningen tegengaan. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen wordt in de ‘Rood voor Groen’-regeling echter afgeweken van dit principe.

Binnen de regeling ‘Rood voor Groen’ van de provincie Noord-Brabant is het mogelijk, nieuwe wooneenheden in het buitengebied te realiseren in ruil voor een aanzienlijke hoeveelheid nieuw groen waarbij een kwaliteitsimpuls uitgangspunt is. Het nieuwe rood (bebouwing) en groen (natuur) vormen samen een nieuw landgoed.

De provincie Noord Brabant hanteert de volgende definitie voor een nieuw landgoed:
“Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid”.

Er dient sprake te zijn van een nieuw bos en/of natuurgebied dat aansluit bij de groenstructuur en past in het omringende landschap (hoge beeldkwaliteit). Het landgoed moet grotendeels opengesteld zijn. Daarnaast mag er beperkt agrarische produktiegrond aanwezig zijn. Op het inrichtingsplan worden door de Provincie vier toetsen uitgevoerd:

1. **Locatietoets**

   Met een locatietoets wordt beoordeeld of de ligging van het nieuwe landgoed (projectie) verantwoord is. De volgende criteria zijn daarbij van belang:

   1. De locatie is niet aangeduid als EHS, GHS-natuur (uitgezonderd ecologische verbindingzones), weidevoelgebied (leefgebied kwetsbare soorten), landbouwontwikkelingsgebied en/of stedelijk uitleggebied;
   2. De locatie grenst aan een bestaand (groter) natuurgebied. Binnen de GHS-landbouw (behoudens leefgebied kwetsbare soorten - weidevogels) en de AHS-Landschap zijn nieuwe landgoederen kansrijk, mits bestaande natuur en landschapswaarden worden gehandhaafd en ontwikkeld én indien sprake is van een aanzienlijke meerwaarde voor het landschappelijk raamwerk (zowel natuur en landschap als recreatie). Natuurontwikkeling is niet reeds op een andere wijze verzekerd. Projectie van nieuwe landgoederen aan de rand van (maar wel buiten) de EHS, in de RNLE, is positief. Ook binnen AHS-landbouw zijn landgoederen toegestaan mits de aanwezige agrarische belangen, meer dan in de andere subzone's, worden gerespecteerd;
   3. De locatie ligt bij voorkeur in de periferie van het stedelijk gebied waarbij ook bij kleine kernen sprake is van stedelijk gebied.
   4. De locatie ligt bij voorkeur in de overgang van duurzame rode/groene contouren. Toetsing aan een StructuurvisiePlus, voorzover mogelijk, is daarbij aan de orde;
   5. Bij voorkeur is de locatie gekozen gelet op aanknopingspunten vanuit landschap, cultuurhistorie en waterhuishouding.

   **Toelichting nota Rood voor Groen:** Bij voorkeur voldoet een initiatief aan alle voornoemde criteria. Er zijn situaties denkbaar waarin dit niet het geval is. Afwegen van negatieve en positieve effecten is dan van belang en biedt maatwerk uitkomst. Aan de zogenaamde ‘harde’ criteria, zoals onder 1, dient altijd voldaan te worden.

2. **Inrichtingstoets (voor een landgoed groter dan 15 hectare)**

   1. Minimaal 15 hectare groot, waarvan minimaal 7,5 hectare nieuwe natuur.
   2. Maximaal drie nieuwe geclusterde wooncomplexen die niet publiek toegankelijk zijn.
   3. In beginsel maximaal 1500 m² per wooncomplex.
   4. Bijgebouwen ten behoeve van beheer zijn toegestaan (qua omvang in verhouding tot de woning).
   5. Geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid in de omgeving.
Toelichting nota Rood voor Groen: Er is geen eenduidige definitie van ‘nieuwe natuur’ te geven. Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd, wat per situatie wordt beoordeeld, vooral op basis van de abiotische (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Bij de beoordeling wordt de landelijke systematiek van de natuurdoeltypen gebruikt. De volgende natuurdoeltypen bieden niet de gewenste toename aan natuurkwaliteit die gevraagd wordt: multifunctioneel water, reservaatsakker, wintergastengrasland en weidevogelgrasland. Deze natuurtypen worden derhalve niet aangemerkt als nieuw natuur. Bij aanleg nieuwe natuur is van belang dat de inrichtingsmaatregelen niet zomaar teniet gedaan kunnen worden en dat zij, zonder intensief toezicht, op langere termijn in stand gehouden kunnen worden. Nieuwe natuur dient minimaal te voldoen aan de eisen van de volgende pakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer: plas en ven, moeras, heide, struweel, bos, nat soortenrijk grasland en/of droog soortenrijk grasland.

3. Beeldkwaliteittoets
1. Landschappelijke en architectonische inpassing zijn vastgelegd (beeldkwaliteit).
2. Inrichting en architectuur sluiten aan op de omgeving.
3. Er is een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, die de beeldkwaliteit van het landgoed versterken.

4. Duurzaamheidstoets
1. Een bestemmingsplan stelt de eenheid, kwaliteiten en eindvorm veilig (inclusief watertoets).
2. Er mag pas gebouwd worden wanneer 60% van het groen is gerealiseerd.
3. Het onderhoud is gegarandeerd middels een beheerplan. De kwaliteit van het beheer wordt gewaarborgd door het middels een beheerovereenkomst uit te besteden aan Bureau van Nierop.
4. Openstelling is veiliggesteld.
5. Uitvoerbaarheid en beheersbaarheid kan worden getoetst middels een financieel exploitatieplan voor de langere termijn.
6. Deskundigen, gemeente, waterschap zijn ingeschakeld in het proces.

In het inrichtingsplan (bijlage 1) treft u in de vierde bijlage een overzicht aan waarin is weergegeven in welke mate aan het toetsingskader van de regeling Rood voor Groen voldaan is.

4.2.4 Verordening Ruimte fase 1 en 2

De Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1, is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2, is een herziening (aanvulling en wijziging) van fase 1. Fase 2 is op 1 juni 2010 als ontwerp vastgesteld door Gedeputeerde Staten ligt van 24 juni tot en met 4 augustus 2010 ter inzage voor inspraak. De vaststelling door Provinciale Staten wordt voorzien op 10 december 2010. De inwerkingtreding is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

In de verordening fase 2 artikel 3.8.6 zijn nieuwe regels vastgelegd voor nieuwe landgoederen. Het Landgoed de Hattert ligt hierbij in een agrarisch gebied en heeft een omvang van meer dan 5 hectare. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in Artikel 1.2.1 waarbij de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking is van de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken. Voor de inrichting van het bouwvlak is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de aansluiting op het landschap wordt beschreven en de type gebouwen wordt weergegeven (zie bijlage 8). De bebouwing wordt conform artikel
3.8.6 geconcentreerd en per wooneenheid is voorzien in 5 hectare landgoed waaronder meer dan 2,5 hectare nieuwe natuur. Het landgoed wordt in zijn geheel opengesteld op wegen en paden met uitzondering van het bouwvlak (gebouwen, erven en tuinen). Landgoed de Hattert ligt niet binnen de groenblauwe mantel, maar levert desondanks een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden. Aardkundige en cultuurhistorische waarden zijn middels een vooronderzoek in het kader van het bestemmingsplan onderzocht (hoofdstuk 5).

4.2.5 Reconstructieplan

Het reconstructieplan Peel & Maas dat in 2005 is vastgesteld, heeft in mei 2007 een correctieve herziening ondergaan. In dit plan beschrijft de Provincie hoe zij wensen dat het gebied er in 2016 op hoofdlijnen uitziet. Voor 2016 wensen zij dat het gebruik van het landelijke gebied meer is aangepast aan de natuurlijke omstandigheden. Een belangrijk uitgangspunt voor de reconstructie is dat de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en milieu samen moet gaan met verbetering van de sociale en economische vitaliteit.

Figuur 15 Reconstructie

De reconstructie verdeelt het buitengebied in drie zones:

2. In verwervingsgebieden: hier zijn landbouw en omgevingskwaliteiten als water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie nauw met elkaar verweven. Er is voldoende perspectief voor de meeste vormen van landbouw, terwijl er ook voldoende ruimte is voor groene dooradering van het landschap.

3. Extensiveringsgebieden: hier herbergen grote landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en/of bodemkundige waarden. Deze waarden kunnen voorkomen naast of verweven met grondgebonden landbouw, of kunnen daar goed ontwikkeld worden. In extensiveringsgebieden is geen ruimte voor intensieve landbouw; wel voor schone, grondgebonden activiteiten.

Landgoed de Hattert ligt grotendeels in verwervingsgebied en deels in extensiveringsgebied natuur.

4.2.6 Archeologie en cultuurhistorie

De Provincie heeft op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven welke historische gebouwen, landschappen en archeologische monumenten zij als erfgoed voor de langere termijn wil behouden. Zij geeft die weer in een zevental onderdelen:

Figuur 16 Archeologische Waardenkaart provincie Noord Brabant

Voor het plangebied zijn met name de Indicatieve Archeologische Waarden van belang die in hoofdstuk 5 nader beschreven zullen worden.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Plannen regionale waterbeheerder

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) met voor deze regio het Stroomgebied beheerplan voor de Maas en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), stellen nieuwe eisen aan het watersysteem. Dit leidt tot nieuwe opgaven voor het Waterschap en zijn partners (gemeenten, provincie en RWS). De nieuwe eisen bieden echter ook ruimte voor streekgebonden interpretaties en ambities. Het waterschap heeft vanaf 2006 samen met zijn partners de
ambities en de daaruit voortvloeiende maatregelen in beeld gebracht. De resultaten van dit gebiedsproces zijn maart 2008 vastgelegd in een zevental waterprogramma’s. In de programma’s zijn de gezamenlijke ambities opgenomen, inclusief de maatregelen die tot en met 2027 uitgevoerd dienen te worden.


**Ecologische verbindingszone**
Het plangebied valt binnen het district Raam. Twee waterlopen bevinden zich in en nabij het plangebied. In 2007 is door het Waterschap Aa en Maas in samenwerking met de Gemeente Boxmeer het natuurontwikkelingsproject “Ecologische verbindingszone Oeffeltse Raam” voltooid. Dit project maakt deel uit van de reconstructie “Peel en Maas”. Hierbij is de “de kaarsrechte “Raam” die noord – zuid over het landgoed loopt, meanderend gemaakt en zijn er natuurlijke oevers aangelegd. Ook de Sint Jansbeek (ten oosten van het plangebied) is ten tijde van de ontginningen van de broekgebieden en heidevelden ten oosten van de Peel rechtgetrokken en ruimer gedimensioneerd. Er wordt gedacht om in de toekomst wellicht ook de Sint Jansbeek in een (her)meanderproject onder te brengen.

![Maatregelenkaart Waterschap](image)

**Figuur 17 Maatregelenkaart Waterschap**

Het bouwvlak grenst aan de westzijde direct aan de Ecologische VerbindingsZone (EVZ). Ten opzichte van de gebouwen in het bouwvlak wordt een minimale afstand van 20 meter aangehouden van de EVZ.
4.3.2 Structuurvisie


De visie zoals verwoord in de structuurvisie en relevant voor het onderhavige plan wordt in het opgenomen 'actieprogramma' operationeel gemaakt door:

- Versterking van het natuurlijk regionaal watersysteem door infiltratie en beekherstel;
- Versterking van de ecologische structuur door realisering van regionale ecologische verbindingen;
- Versterking van het landschappelijke raamwerk van de groene band en blauwe banden;
- Transformatie en aanpassing van de infrastructuur of infrastructuurkoersplan;
- Verbetering van de ruimtelijke structuur en de infrastructuur.

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk heeft als basis gediend voor het Uitwerkingsplan Land van Cuijk. Voor het plangebied is het 'Uitwerkingsplan Land van Cuijk van toepassing, dat in december 2004 is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten. In het uitwerkingsplan is het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vastgesteld. Dit beeld is samengesteld uit het landschappelijke raamwerk, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Met het landschappelijke raamwerk zijn de groen en blauwe kwaliteiten van het gebied aangegeven die behouden en ontwikkeld moeten worden en waarbinnen geen stedelijke functies gesitueerd worden.

In figuur 18 is een uitsnede uit de plankaart van het Uitwerkingsplan Land van Cuijk weergegeven. Daarbij ligt het plangebied in het landschappelijk raamwerk voor landschapsbeheer. De ontwikkeling van een landgoed past dus bij de uitgangspunten van de structuurvisiePlus.
4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan 2007 heeft de Gemeente Boxmeer de verschillende ontwikkelingen in de gemeente met de diverse beleidsstukken van de Rijksoverheid en provincie gecombineerd en heeft dat weergegeven in dit totaalplan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Daarbij worden twee opties beschreven: Behoud en Ontwikkeling. In de volgende tabel zijn de twee streefdoelen met hun ontwikkelingsrichting beschreven die voor het plangebied gelden:

<table>
<thead>
<tr>
<th>thema</th>
<th>streefdoel richting ‘behoud’</th>
<th>streefdoel richting ‘ontwikkeling’</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>natuur</td>
<td>• bestaande waarden behouden en beheren</td>
<td>• meer soortenvariatie in schraalzandbos en Brestbosch</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• na stopzetting drinkwaterwinning rabattenbos herstellen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• inbreng van meer houtkanten op dekzandrug Hoogeind</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• natuurwaarde omgeving pomppost verbeteren</td>
</tr>
<tr>
<td>recreatie</td>
<td></td>
<td>• recreatie bij Rijkevoort stimuleren</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• dorpsrand en relatie met buitengebied</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• biologisch maken voor recreatie</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• ontwikkelen ommetjes voor wandelaars vanuit het dorp</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• plaatsen informatieborden</td>
</tr>
<tr>
<td>cultuur-historie</td>
<td>• singels en houtwallen in ere houden</td>
<td>• herstellen kampen op dekzandrug</td>
</tr>
<tr>
<td>water</td>
<td>• ruimte voor waterberging</td>
<td>• kwelgebied van Oeifelse Raam ontiesten</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• schoon water van Oeifelse Raam niet naar Samalsekse ontwatering</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• kwaliteit waterloop door Rijkevoort verbeteren</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>• grondwaterwinning stoppen</td>
</tr>
<tr>
<td>landbouw</td>
<td>• bebouwing van LOG inpassen in bestaande landschapsstructuren (gebruik maken van de kenmerken van de landschapsstijlen)</td>
<td>• de LOG’s worden een nieuwe structuur in het jonge ontbinningslandschap</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>• wel bomenteelt mogelijk, maar niet langs Oeifelse Raam</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>bebouwing</td>
<td>• bebouwing van LOG inpassen in landschap</td>
<td>• structuur dorpsrand verbeteren door inbreng nieuwe bebouwing (Ruimte voor Ruimte, landgoederen, vlaggen)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>(gebruik maken van de kenmerken van de landschapsstijlen)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>• accentueren verschil LOG Rijkevoort met het LOG van Overloon</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>infra</td>
<td>• snelweg beter inpassen in landschap, noorden gesloten, zuiden open</td>
<td>• groene oost-west structuren ontwikkelen bij A73 om weg visueel ondergeschikt te maken</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Figuur 19 Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Boxmeer

4.4.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Boxmeer heeft sinds 2009 een eigen beleidsplan Archeologie. Belangrijk onderdeel van dit beleidsplan is de beleidskaart met daaraan gekoppeld de ondergrenzen. Deze ondergrenzen geven aan of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is een archeologisch vooronderzoek te laten verrichten. Het plangebied voor landgoed De Hattert is gelegen in een gebied met verschillende verwachtingswaarden. Het grootste deel van het plangebied heeft een lage verwachtsingswaarde. Ter hoogte van de landgoedwoningen en ten westen van de Hattertweg 6 ligt een gebied dat is aangeduid als
'Onderzoeksgebied A'. Hier geldt een hoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij een bodemverstoring die groter is dan 2500 m$^2$ en dieper dan 50 cm er een onderzoeksplicht geldt. Bodemverstoringen die daaronder blijven zijn uitgesloten van een archeologische onderzoeksplicht.

In het bestemmingsplan voor het landgoed ‘De Hattert’ is het archeologiebeleid van de gemeente Boxmeer doorvertaald door middel van een dubbelbestemming archeologie op de plankaart. In de planregels van het bestemmingsplan wordt vervolgens een koppeling gemaakt met de vergunningverlening en de archeologische waarde.

Daar waar de landgoedwoningen zijn gepland heeft er een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat deze gronden geen archeologische waarde heeft (zie 5.2.4). Omdat het booronderzoek heeft uitgewezen dat er geen archeologische waarden worden verwacht is de dubbelbestemming archeologie niet op de bestemming voor de landgoedwoningen gelegd.

4.4.3 Welstandsnota

Voor elk gebied in de gemeenten in het land van Cuijk is een welstandsniveau bepaald. Dat is gedaan op basis van de stedenbouwkundige waardebepaling, de geplande ontwikkeling van het gebied en het beleid en de ambities van de verschillende gemeenten.

Voor verschillende gebieden zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Voor gebieden met sterk bepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden. Derhalve, om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand, zal een bouwplan in een beeldbepalende gebied moeten voldoen aan een strenger pakket van beoordelingsaspecten dan een plan in een gebied zonder beeldbepalende waarden.

Het plangebied ligt in haar geheel in het gebied met welstandsniveau 2. Onder dit als ‘normaal’ omschreven niveau dient een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen plaats te vinden. Niveau 2 is van toepassing op de meest coherente woon-, werk- en leefomgevingen.

Vervolgens is voor het buitengebied een indeling naar bebouwingstypen gemaakt waarbij het gehele gebied in vijf categorieën is verdeeld: 1. Historisch gegroeide woongebieden,

Het plangebied bevindt zich in de groene gebieden en wel met codering G3 zijnde: “Boerenerf - agrarisch buitengebied”. Daarbij is als uitgangspunt voor aanpassingen of wijzigingen van de bebouwing bepaald, dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de historische en cultuurhistorische bebouwing. De individuele woningbouw in dit deel van het buitengebied dient zowel qua maat en schaal als materiaalgebruik gerelateerd te zijn aan de aanwezige burgerwoningen in het buitengebied.

4.4.4 Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2008, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juli 2009, in zijn geheel binnen de gebiedsbestemming GHS - agrarisch gebied met natuurwaarden. In het westen van het plangebied grenst het aan de GHS - bos- en natuurgebied met als vermelde soortgroepen de Das en struweelvogels. In het noorden van het plangebied, waar het bouwvlak gelokaliseerd, is ligt een archeologische dubbelbestemming (type A).

Figuur 22 Nieuw bestemmingsplan
5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico’s voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De Woningwet schrijft voor, dat op een locatie enkel gebouwd kan worden als een bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om te bouwen. Een bodemgeschiktheidsverklaring is derhalve noodzakelijk.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied van landgoed de Hattert sprake is van een bodemverontreiniging, heeft een vrijwillig verkennend vooronderzoek conform NEN norm 5725 en NEN 5740 plaatsgevonden (Onderzoek naar bodemverontreiniging terrein landgoed de Hattert te Vierlingsbeek).

Op 19 oktober 2009 rapporteert Koch Bodemtechniek dat uit de resultaten van dit bodemonderzoek geconcludeerd kan worden dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren zijn om woningen te plaatsen op de onderzochte (deel)locatie die weergeven staat als ‘Bouwblok landgoed’ op de plankaart. Het rapport van de firma Koch is toegevoegd als bijlage 3.

5.1.2 Externe veiligheid

De Provincies geven middels zogenaamde risicokaarten een weergave van de risico’s op diverse gebieden, zoals: brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoringen van openbare orde. De risicokaart vermeldt dertien mogelijke soorten rampen. Uit de huidige risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transporten bevinden die de gewenste ontwikkelingen voor het landgoed in de weg zouden kunnen staan.
5.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald.
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenen mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor projecten die wél in betekenen mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. De mogelijkheid van projectsaldering, die het Blk 2005 al kende, is blijven bestaan. Bij projectsaldering wordt een besluit nog wél getoetst aan de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenen mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenen mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die niet in betekenen mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het...
geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In het kader van dit initiatief is door de Gemeente Boxmeer op 1 december 2008 al een opdracht gegeven aan het RMB om de mogelijkheid tot het vestigen van woningen aan de Voortweg te Groeningen te beoordelen (bijlage 4). Dit onderzoek is uitgevoerd middels het vaststellen van de geurhindercontouren van de omliggende agrarische bedrijven en te beoordelen of een bestemmingsplanwijziging de omliggende bedrijven zou belemmeren in hun huidige bedrijfsvoering. Hiervoor zijn alle agrarische bedrijven in een cirkel van 750 meter rondom de locatie beschreven en beoordeeld. Op 7 januari 2009 heeft de Gemeente Boxmeer medegedeeld dat het gehele grondgebied van de onderzochte locatie aan de Voortweg momenteel bruikbaar is voor woningbouw.

5.1.4 Akoestiek

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Als belangrijkste maatregel om de geluidhinder te beïnvloeden is voorzien in een systeem om via zonering afstand te scheppen tussen de geluidsbron en de ontvanger. In art. 74 Wgh is de zonering aan weerszijden van een weg beschreven.

![Geluidsbelasting omgeving plangebied](image)

**Figuur 24** Geluidsbelasting omgeving plangebied

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gebied waarin de weg ligt</th>
<th>Aantal rijstroken</th>
<th>Zonebreedte</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stedelijk Gebied</td>
<td>één of twee</td>
<td>200 meter</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>die of meer</td>
<td>350 meter</td>
</tr>
<tr>
<td>Buitenstedelijk Gebied</td>
<td>één of twee</td>
<td>250 meter</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>drie of vier</td>
<td>400 meter</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>vijf of meer</td>
<td>600 meter</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Figuur 25** Zoneringstabel akoestische belasting door wegen

De gevel van de dichts bijzijnde nieuw te bouwen woning op het landgoed ligt 540 meter van de vierbaans snelweg de A73 in het westen. Omdat de woningen dus ruimschoots buiten de voorgeschreven minimale 400 meter gepland worden behoeft geen onderzoek verricht te worden naar de te verwachten geluidsbelasting. Binnen deze zones moet worden voldaan...
aan wettelijke normen. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB (art. 82 Wgh). Ontheffingen zijn mogelijk door B&W waarbij de maximale norm voor bestaande wegen in het buitenstedelijk gebied 53 dB is.

Art. 105 Wgh geeft de grondslag voor het zoneringsysteem in geval van spoorwegen hetgeen verder aangevuld wordt in het Besluit geluidhinder (hoofdstuk 4). Voor het tracé langs de gemeente Boxmeer is een minimale afstand van 100 meter voorgeschreven. Ook de afstand van de dichtstbijzijnde woning tot de spoorbaan in het oosten bedraagt 540 meter.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen, zogenaamde grote lawaaimakers of vliegvelden die nader onderzoek zouden kunnen vereisen.

5.1.5 Flora- en faunawet

Vanwege de onvolledigheid aan gegevens is het plangebied in de periode mei – juni 2009 diverse malen bezocht om de aanwezige natuurwaarden in kaart te brengen. Hieronder worden de waargenomen beschermde soorten volgens tabel 2 en 3 van de flora en faunawet weergegeven. In bijlage 5 is het volledige rapport van het flora en fauna onderzoek opgenomen.

Flora
Tijdens het veldbezoek voor de Flora zijn er geen beschermde soorten van tabel 1, 2 of 3 waargenomen. Wel werd de rode lijst soort Rapunzelklokje waargenomen, deze is weergegeven in figuur 26. Rapunzelklokje staat op de rode lijst Kwetsbaar. De locatie waarop deze soort aangetroffen is ondergaat geen wijziging van bestemming en wordt door dit plan dan ook niet beïnvloed.

Vogels
Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd volgens tabel 3 van de flora en faunawet. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar voorkomende Rode lijs soorten. Voor het in kaart brengen van de aanwezige vogelsoorten in het gebied twee maal een zangpost inventarisatie uitgevoerd. In de onderstaande figuur zijn alle waarnemingen weergegeven. De soorten waarachter (R) is weergegeven zijn rode lijst soorten.
De Grauwe vliegenvanger is waargenomen net ten noorden van het plangebied. Hoewel de soort door heel Nederland voorkomt gaat de voorkeur uit naar landschappen met oude loofbossen en veel houtallen, singels en erfbegroeiingen. De Spotvogel is waargenomen aan de rand van het plangebied. De favoriete habitats in Nederland worden gevormd door erfplanteingen, singels, parken, struwelen en jonge aanplanten. In het broedhabitat moeten zowel hoge bomen als dichte struiken aanwezig zijn en bestaat een voorkeur voor boomgroepen en kleine bosjes boven gesloten bos. De Huismus is waargenomen bij de landschappelijke bosjes. Hoewel de Huismus voorkomt op de rode lijst is het een veel voorkomende broedvogel. Hierbij is het een echte cultuurvolger. De soort ontbreekt in Nederland op plaatsen waar menselijke bebouwing ontbreekt of in grote gesloten bosgebieden.

De Parijs is een broedvogel van het boerenland, waarbij het een standvogel is. Aanwezigheid van kruidenrijke stukken, heggen en kleine landschappelijke elementen hebben een positief effect op de dichtheid waarmee de patrijs voorkomt. De grootste bedreigingen voor de Patrijs zijn schaalvergrotingen en bedrijfsspecialisatie in de landbouw.

Overige fauna
In het totaal zijn er 5 veldbezoeken aan het toekomstige landgoed gebracht, waarbij de aandacht was gericht op alle faunasoorten behalve vogels. Twee van deze veldbezoeken waren speciaal gericht op het voorkomen van vleermuizen. In het totaal zijn er 6 soorten van tabel 1 waargenomen en 2 van tabel 3 (zie figuur 28).
De Gewone dwergvleermuis is een soort die graag lijnvormingen elementen in het terrein volgt tijdens zijn foerageervluchten. Behoud van deze elementen is dan ook noodzakelijk.

Figuur 28  Overige fauna

In 2007 is er reeds een onderzoek gedaan in het gebied naar het gebruik van het plangebied door de Das. Het plangebied en de directe omgeving bevat 3 dassenburchten waarvan twee hoofdburchten (bewoond grotendeels van het jaar) en één bijburcht. In 2007 is er aan de hand van een interviews van lokale bewoners, sporen- en wisselonderzoek geprobeerd vast te stellen hoe de Das het gebied gebruikt. Hierbij zijn de meest waarschijnlijke routes in kaart gebracht. Opvallend was dat er veel bewegingen onder tunnels van de A73 doorgaan. Dit was duidelijk waarneembaar aan de druk belopen wissels.

Figuur 29  Dassenterritoria
5.1.6 Kabels en leidingen

Aan de Voortweg ligt een watertransportleiding. Ten noorden van het plangebied loopt een oude olieleiding, waarvan in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied vermeld staat dat deze grotendeels reeds is verwijderd. In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.1.7 Verkeer en parkeren

Op het landgoed wordt in de bouw van drie woningen voorzien aan de Voortweg. Hierdoor zal het aantal voertuigbewegingen op de Voortweg toenemen. Echter op basis van de vereenvoudigde rekentool, door InfoMil ontwikkeld, zal bij minder dan 245 extra voertuigen (weekdaggemiddelde), waarvan 3% uit vrachtverkeer bestaat, de grens voor ‘niet in betekende mate’ van 0,4 mg/m$^3$ niet overschreden worden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen op het landgoed de Hattert. Tevens behoeft dan ook geen nadere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Waterbeleid rijk

In de Nota Ruimte wordt de ruimte voorgesteld als opgebouwd uit drie “lagen”:
1. ondergrond (water en bodem en het zich daarin bevindende leven),
2. netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en
3. occupatie (ruimtelijke patronen tengevolge van menselijk gebruik).

Ten aanzien van water is daarin gesteld dat er slechts sprake kan zijn van duurzaam vestigingsbeleid, wanneer aan de indringende voorwaarden met betrekking tot het water rekening gehouden is. Dat rekening houden, dient zowel betrekking te hebben op de huidige waarden, als voorzien in waarborgen voor de toekomstige waarden.

5.2.2 Waterbeleid provincie

De provinciale Interimstructuurvisie borduurt voort op de lagen benadering van het Rijk als hierboven omschreven. Daarbij geeft zij meer in detail aan dat het belang van een duurzaam functioneren (grond)watersysteem gediend wordt met drie maatregelen:
1. Zorgen voor beveiliging tegen overstromingen en bescherming tegen wateroverlast;
2. Verbetering en herstel van natuurlijk (grond en oppervlakte)watersysteem;

Ad. 1 Waterberging

In de Paraplunota Ruimtelijke Ordening wordt de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid als vastgelegd in de Interimstructuurvisie vormgegeven. De provincie heeft op de kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant weergeven welke gebieden rekening moeten houden met belemmeringen in de vorm van een potentieel waterberging gebied. Op 3 kilometer ten oosten van het plangebied stroomt de maas. Voor deze rivier is op onderstaande kaart weergegeven welk gebied tot de winterberging gerekend wordt. Daarbij ligt het plangebied ten westen van de spooralin dus buiten de winterberging.
gebiedsgrenzen. De locatiekeuze binnen het landgoed voor de drie nieuwe wooneenheden houdt dus rekening met de ruimte voor de rivieren.

Ad. 2/3 Grondwaterbescherming
Vervolgens is ook de grondwaterbescherming van belang. Hiertoe zijn in de provinciale milieuverordening beschermingszones en bordingvrije zones aangewezen rond waterwingebieden. Rond de kwetsbare waterwingebieden zijn daarom zogenaamde 25-jaarszones aangewezen. Rond de zeer kwetsbare winningen zijn in aanvulling op de 25-jaarszones zogeheten 100-jaarszone aangewezen. Ten westen van onder andere Boxmeer en Vierlingsbeek zijn deze 100-jaarszone ook van toepassing.

Het plangebied licht buiten de grenzen van deze beide zeer kwetsbare gebieden.

5.2.3 Wateraspecten in relatie tot het plangebied
De waterhuishouding is momenteel gericht op de landbouwkundige functie van het plangebied. Voor het landgoed kan de waterhuishouding hierop worden afgestemd.

Vanaf 1 januari 2008 wordt in de wet Milieubeheer onderscheid gemaakt tussen:
- Openbaar hemelwaterstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van afvloeiend hemelwater, in beheer bij een gemeente;
- Openbaar ontwateringssstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van grondwater in beheer bij een gemeente;
- Openbaar vuilwaterrioolvoorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij een gemeente.

Het aldus beschreven verschil tussen het ‘schoonwaterriool’ en het ‘vuilwaterriool’ gaat uit van het streven om in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen dat schoon water wordt geloosd op het vuilwaterriool en daarmee dit laatste stelsel kwantitatief te onttien.
Vuilwaterafvoer
De gemeente heeft een zorgplicht voor de aanleg van de riolering voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Voor het buitengebied is vaak voorzien in een (tijdelijke) ontheffing, verleend door Gedeputeerde Staten (art. 10.33 lid 2 Wm) voor de verspreid liggende boerderijen in het buitengebied. De ontheffing voor de gemeente houdt echter niet in dat de huishoudens dan direct kunnen lozen op het oppervlaktewater. De betreffende particulieren zullen moeten beschikken over een lozingsvergunning op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo). De in het landgoed voorziene woningen liggen op + 250 meter van de bestaande drukriolering van de woningen ten oosten van het perceel aan de Voortweg.

Schoonwaterafvoer
De afvoer van overtollig hemelwater van woningen naar de centrale gemeentelijke voorziening moet zichtbaar zijn, zodat een controle op de kwaliteit van het water mogelijk is. De eigenaar van een woning is derhalve verplicht voor de kwaliteit van de grond en het grondwater op het perceel. Daarom zal primair vervuiling van het hemelwater worden voorkomen door toepassing van duurzame materialen en het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten infiltreren in de bodem alleen via een bodempassage. Om waterinfiltratie mogelijk te maken bij de toegangs wegen en de parkeerplaatsen zullen er extra brede voegen in de bestrating worden aangelegd. Deze voegen worden met fijne kiezels of grof zand opgevuld, om voldoende doorlatendheid te garanderen. Omdat dergelijke verhardingen soms nog onvoldoende waterdoorlatend zijn worden ze onder een lichte dwarshelling geplaatst, zodat overtollig water in de zijberm kan infiltreren.

Met de berging van het hemelwaterafvoer zal rekening gehouden moeten worden met de door het landgoed en direct aan de bebouwde percelen grenzende Oeffeltse Raam. Het hemelwater van de landhuizen en verhardingen (opritten, daken, parkeerterrein, terrassen) zal onder vrij verval over de oppervlakte naar een daarvoor ingerichte laagte in het maaiveld lopen en daar kunnen inzijgen. Er zal voor gezorgd worden dat deze laagte niet in directe verbinding staat met de Oeffeltse Raam.

Samenvattend is op de volgende wijze rekenschap gegeven met de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Waterhuishoudkundige aspecten</th>
<th>Relevant</th>
<th>Toelichting</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Veiligheid</td>
<td>Nee</td>
<td>Het plangebied ligt niet binnen gronden die zijn aangewezen tot zomer en/of winterberging van de Maas.</td>
</tr>
<tr>
<td>Grondwatertrap</td>
<td>Ja</td>
<td>Het grootste gedeelte van het plangebied heeft een GWT III. Dit zijn natte gronden met een GHG van 25/40 cm en een GLG van 80 - 120 beneden maaiveld.</td>
</tr>
<tr>
<td>Riolering</td>
<td>Ja</td>
<td>Op de nabijgelegen drukleiding (250 meter ten oosten) wordt geen hemelwaterafvoer aangesloten. Derhalve zal het plangebied in een infiltratiebekken voorzien.</td>
</tr>
<tr>
<td>Watervoorziening</td>
<td>Nee</td>
<td>Het plangebied maakt deel uit van het huidige agrarische gebied. Watervoorziening voor ander functies in en nabij het plangebied spelen geen rol.</td>
</tr>
<tr>
<td>Volksgezondheid</td>
<td>Ja</td>
<td>Vanuit de bebouwingskavel zal rekening gehouden moeten worden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico’s.</td>
</tr>
<tr>
<td>Bodemdaling</td>
<td>Nee</td>
<td>In het plangebied bestaat de bodem uit Gooreerdgronden en Veldpodzolgronden. Met beide soorten is de kans op inklinking gering.</td>
</tr>
<tr>
<td>Overlast grondwater</td>
<td>Ja</td>
<td>Ondanks de hoge grondwaterstanden (III en V), maar door het ontbreken van een dikke leemlaag is de kans op overlast gering.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Toelichting Ontwerp Bestemmingsplan Landgoed de Hattert - Gemeente Boxmeer
Bureau van Nierop / april 2011 / NL.IMRO.0756.BP10VbkDeHattert-ON01 41
<table>
<thead>
<tr>
<th>Oppervlaktewater kwaliteit</th>
<th>Ja</th>
<th>Door het landgoed loopt de Oeffeltse Raam. Deze ecologische verbindingszone dient beschermd te worden.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Grondwaterkwaliteit</td>
<td>Nee</td>
<td>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een drinkwater-voorzieningsgebied of infiltratiegebied. Ook maakt het gebied niet deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarszone.</td>
</tr>
<tr>
<td>Natte natuur</td>
<td>Ja</td>
<td>De Oeffelste Raam loopt door het landgoed en is aangewezen als ‘waternatuur’, onderdeel van de Groene Hoofdstructuur. De inrichting van het landgoed zal hier een positieve bijdrage aan kunnen leveren.</td>
</tr>
<tr>
<td>Inrichting en beheer</td>
<td>Ja</td>
<td>De Oeffelste Raam is in onderhoud en beheer bij het Waterschap Aa en Maas. Er zal rekening gehouden moeten worden met bereikbaarheid voor effectief onderhoud.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Figuur 31** Samenvatting waterhuishoudkundige aspecten

### Watertoets
In bijlage 7 zijn de uitgangspunten voor de watertoets van Waterschap Aa en Maas waaronder de HNO toets opgenomen.

#### 5.2.4 Cultuurhistorie

In Europees verband heeft Nederland in 1992 deel genomen aan de totstandkoming van het Verdrag van Malta. Met dit verdrag wordt beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat dan om archeologische resten, zoals nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Het streven is er op gericht om het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Daarbij bestaat ook de verdragsverplichting voor de Nederlandse overheid, dat zij moet streven naar een weloverwogen afstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de wensen in het kader van de ruimtelijke ordening. Zij doet dit onder andere door er op toe te zien dat erkende archeologen worden ingeschakeld in de voorbereidingsfase.
Figuur 32 Indicatieve archeologische waardenkaart

Omdat het plangebied volgens de Indicatieve Archeologische Waardenkaart van de Provincie Noord Brabant in het middelhoge indicatieve archeologische waarde gebied ligt heeft een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. In januari 2009 heeft ADC ArcheoProjecten haar rapportage aangaande het verkennend booronderzoek gepresenteerd. Als conclusie uit dit onderzoek werd vastgesteld dat het vondstmateriaal in het humeuzede dek als (sub)recent te kwalificeren is en derhalve geen archeologische betekenis heeft. Echter omdat zich onder het humeuzede dek dat op 6 van de 9 boringen niet verstoord was er eventueel toch archeologische resten kunnen bevinden is geadviseerd om een karterend booronderzoek te laten plaatsvinden.

Op 14 augustus 2009 heeft het karterende booronderzoek plaatsgevonden (Bijlage 6). In geen van de 24 boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Op grond van dit resultaat wordt de aanwezigheid van (een) archeologische vindplaats(en) klein geacht. ADC ArcheoProjecten adviseert daarom om in het plengebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Tevens concludeert zij dat wat betreft de archeologie er geen belemmering is om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen huizenbouw plannen. Dit houdt in dat de archeologische dubbelbestemming op dit perceel kan komen te vervallen.

Monumenten
Volgens de provinciale archeologische monumenten database bevinden zich ten westen van het plengebied enkele terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarden, met name nederzettingen vanaf de middeleeuwen (toponiem Groeningse berg). Ten zuidoosten liggen resten van een kasteel en een urnenveld uit de bronstijd.

In het plangebied, noch in de nabije omgeving komen archeologische monumenten voor (zie figuur 33).
5.3 **Economische haalbaarheid**

De realisering en de kosten voor dit landgoed zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Voor de realisatie van het landgoed zal de initiatiefnemer ook gebruik maken van aanwezige subsidies. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5.4 **Handhaafbaarheid**

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Daarnaast hebben de gemeente Boxmeer en de initiatiefnemer tot zekerheid voor de aanleg, het beheer en de instandhouding middels een anterieure overeenkomst bij notariële akte zowel in een kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW) als een kettingbeding voorzien. Op deze wijze heeft het gemeentebestuur aanvullende maatregelen getroffen, die dienen tot zekerheid dat de voorgestelde plannen inderdaad aldus tijdig en op basis van de beschreven kwaliteitsvoorwaarden tot stand zal komen. De overeenkomst is opgenomen in bijlage 10.
6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3 Toelichting op de regels

Agrarisch met waarden – natuur en landschapwaarden


Natuur

De tot ‘Natuur’ bestemde gronden zijn met name bedoeld voor openbaar toegankelijk natuurgebied; bos alsmede een eenheid kruidenrijk grasland. Deze natuur is gericht op het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden.

Wonen

Op de gronden binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn maximaal 3 vrijstaande woningen met bijgebouwen toegestaan. Verder zijn; aan huis gebonden beroepen, erfbeplanting en landschappelijke beplanting, tuinen en erven, ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen toegelaten.

Verkeer

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten ten behoeve van de ontsluiting van de gebouwen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Waarde Archeologie

De op de plankaart met dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, het bestemmingsplan te wijzigen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
7  PROCEDURE

7.1  Inspraak

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord Brabant en het waterschap Aa en Maas. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan vier weken ter inzage gelegd (vanaf 3 juni 2010 tot en met 30 juni 2010). Gedurende deze inspraakperiode is er één inspraakreactie ingediend. De ingekomen reactie is derhalve in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Voortweg 25, 5826 AG Groeningen

Puntsgewijze samenvatting:
1. Het plan is niet gesitueerd aan de Voortweg, maar aan de Groeningsedijk;
2. Bij de opsomming van de fauna ontbreekt o.a. de ijsvogel, de zilverreiger en verschillende ganzensoorten, waaronder de Canadese gans;
3. De bouw van huizen zou de rust verstoren;
4. Doordat de straatverlichting wordt uitgebreid zal de rust en duisternis verdwijnen;
5. De Voortweg is niet geschikt voor intensief bouw / woonwerkverkeer;
6. De Voortweg zou niet geschikt zijn voor intensief verkeer. De vraag wordt gesteld wie verantwoordelijk is voor eventuele herstelwerkzaamheden van de weg;
7. Aangegeven wordt dat de bewoners van de Voortweg 25 zelf ook plannen hebben voor een toeristische verbreding.

Beantwoording college:
Ad 1: Het gehele plangebied is in totaal 38 hectare groot. Het noordelijk deel van het plan grenst aan de Voortweg;
Ad 2: Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is er een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hiervoor zijn een aantal veldbezoeken gedaan. In het rapport is aangegeven welke soorten tijdens deze veldbezoeken zijn aangetroffen. Het kan zijn dat de door u genoemde soorten niet opgenomen zijn in de lijst, omdat ze niet zijn aangetroffen danwel geen beschermde status hebben. Dit heeft geen gevolgen voor het onderzoek of het bestemmingsplan;
Ad 3: Het uiteindelijke landgoed zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering betekenen voor het gebied, zowel voor de natuur als voor het landschap. Het kan zijn dat de realisatie van onderdelen van het plan tot gevolg heeft dat tijdelijk de rust wordt verstoord. Het perceel waar de landgoedwoningen moeten gaan komen is nu als landbouwgrond in gebruik. De toekomstige inrichting van dit perceel zal voornamelijk groen zijn. De landgoedwoningen zullen landschappelijk ingepast worden. De struweelvogels kunnen hiervan profiteren. De tijdelijke verstoring is inherent aan de positieve ontwikkeling;
Ad 4: Het kan zijn dat ten behoeve van de landgoedwoningen er beperkte straatverlichting zal plaatsvinden. Deze beperkte verstoring heeft een geringe invloed op de omgeving. In dit geval gaat het om het totale beeld. Het uiteindelijke landgoed zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering betekenen voor het gebied. De beperkte verstoring wordt daarom geaccepteerd;
Ad 5: De Voortweg is een smalle weg. De realisatie van de landgoedwoningen betekent een tijdelijke belasting van de Voortweg. Deze extra belasting is acceptabel. Het toenvogen van drie landgoedwoningen heeft een beperkte invloed op het woonwerkverkeer. Ook hier wordt de toename als acceptabel gezien.
Ad 6: Mocht door de werkzaamheden de weg kapot gemaakt worden dan is degene die de weg vernield heeft verantwoordelijk;
Ad 7: In het buitengebied zijn er mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen. Of het initiatief van dhr. en mevr. Verbeek Wolthuys – Stellingwerf past binnen de beleidskaders is op basis van de inspraakreactie niet te beoordelen. Wanneer er concrete plannen zijn, is de gemeente Boxmeer bereid om te kijken naar de mogelijkheden.

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro


Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's Hertogenbosch

Puntsgewijze samenvatting:
1. Verzoek om de acht uitgangspunten voor de watertoets op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en aan te geven hoe wordt omgegaan met deze punten.
2. Verzoek om de tekst op pagina 26 van het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp beheersplan is ondertussen vastgesteld;
3. Verzoek om de HNO-tool van het waterschap uit voeren en de uitkomst op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan;
4. Verzoek om de begrippen ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ en ‘water’ op te nemen in de begripsbepaling van het bestemmingsplan;
5. Verzoek om aan artikel 5 ‘woongebied’ de begrippen ‘water’ en ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ op te nemen;
6. Verzoek om in artikel 5 op te nemen dat de bebouwing hydrologisch neutraal ontwikkeld dient te worden;

Beantwoording college:
Ad 1: de waterparagraaf zal in zijn geheel aangepast worden. In het ontwerpbestemmingsplan zal de toelichting worden aangepast dit op basis van de uitgangspunten van het waterschap Aa en Maas. In een aparte bijlage van het ontwerpbestemmingsplan zal de watertoets worden opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een samenvatting gegeven van deze aparte bijlage;
Ad 2: in het ontwerpbestemmingsplan zal een aanpassing worden gemaakt.
Ad 3: de HNO-tool zal gebruikt worden en worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan;
Ad 4: beide begrippen zullen in de begripsbepaling van de planregels worden opgenomen;
Ad 5: in de bestemming ‘wonen’ (artikel 5 van de planregels) zullen de begrippen ‘water’ en waterhuishoudkundige voorzieningen’ opgenomen worden;
Ad 6: artikel 5 zal aangepast worden. De bebouwing zal hydrologisch neutraal ontwikkeld worden;
Ad 7: het is niet de bedoeling dat toekomstige bebouwing direct aan de ecologische verbindingsszone wordt gebouwd. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zal dit dan ook onmogelijk worden gemaakt.

Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC ‘s Hertogenbosch

Puntsgewijze samenvatting:
1. Verzoek om over de inrichting en over het beheer van het landgoed in overleg te treden met de provincie.
2. De provincie vereist dat de inrichting en het beheer van de beoogde natuur binnen het landgoed zeker wordt gesteld;
3. De provincie vereist juridische borging van de beeldkwaliteit.

Beantwoording college:

7.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zandhoef zal in mei 2011 gedurende zes weken ter visie worden gelegd.