

Bestemmingsplan

Bergstraat 15a Sambeek

Gemeente Boxmeer



Bestemmingsplan

Bergstraat 15a Sambeek

Gemeente Boxmeer

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Februari 2010

Vastgesteld

11 februari 2010

Projectgegevens:

TOE02-BOX00143-01b

REG02-BOX00143-01b

TEK02-BOX00143-01b

SVB02-BOX00143-01a

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opzet en leeswijzer	2
2	Beleid	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Conclusie	5
3	Planbeschrijving	7
4	Milieugegevens en onderzoek	9
4.1	Geur	9
4.2	Geluid	9
4.3	Bodem	9
4.4	Kabels en leidingen	9
4.5	Archeologie	9
4.6	Flora en faunawet	10
4.7	Waterparagraaf	11
4.8	Externe veiligheid	12
4.9	Luchtkwaliteit	12
4.10	Verkeerskundige aspecten	13
4.11	Beschermde en beeldbepalende elementen	13
5	Financiële haalbaarheid	15
6	De bestemmingen	17
6.1	Uitgangspunten verbeelding en regels	17
6.2	Bestemmingen	17
7	Procedures	19
8	Bronnen	21
8.1	Boeken/Notities	21
8.2	Websites	21

Bijlagen:

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Natuurgegevens Natuurloket

Bijlage 3: Advies Waterschap Aa en Maas en Rijkswaterstaat in het kader van de Watoertoets (advies ruimtelijke onderbouwing vrijstellingsprocedure)

Bijlage 4: Raadsvoorstel en Raadsbesluit

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De familie van Os heeft in het verleden vrijstelling en bouwvergunning verkregen voor het bouwen van vrijstaande woning met garage ter plaatse van de locatie Bergstraat 15a (gelegen tussen Bergstraat 15 en 17) in Sambeek. Het bouwplan, waarvoor destijds bouwvergunning is verleend, zal echter geen doorgang vinden. De vergunning hier toe is reeds ingetrokken. De familie wil de gronden als bouwka­vel ver­kopen.

Het vigerend bestemmingsplan staat buiten de bestaande bouwvlakken geen woningbouw toe. Om de verkoop van de gronden als bouwka­vel en daarmee de ontwikkeling van woningbouw ter plekke mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanwijziging te worden opgesteld.

Het bestemmingsplan ‘Bergstraat 15a Sambeek’ voorziet in een adequate juridische regeling voor de realisering van een bouwka­vel voor een woning.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoost rand van het dorp Sambeek. Het betreft de gronden in het lint gelegen tussen Bergstraat 15 en 17. De locatie wordt ontsloten door de Bergstraat, een rustige weg, die aantakt op de doorgaande weg Grotestraat.

De locatie wordt momenteel gekenmerkt door begroeiing met planten en bomen en een groen grasveld. Het plangebied is aangewezen als waterbergend gebied voor de rivier de Maas.



Ligging plangebied (Bron: Topografische Atlas Noord-Brabant, ANWB)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Sambeek	17-04-2003	02-12-2003

Voor het plangebied vigeren de bestemming 'Woondoeleinden' en de dubbelbestemming 'Waterbergend winterbed'.

1.4 Opzet en leeswijzer

Het bestemmingsplan bevat drie onderdelen: een verbeelding, regels en een toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridisch regeling.

In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten verwoord. De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt het plan omschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de belemmeringen betreffende milieuaspecten en overige onderzoeken aan bod. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 tenslotte worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht. Besloten wordt met een bronnenlijst.

2 Beleid

2.1 Nationaal beleid

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterking van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer de Nota Ruimte goedgekeurd.

Met betrekking tot wonen wordt aangegeven dat regionale woningbouwafspraken een oplossing moeten bieden voor de stedelijke problemen. De ambitie van het rijk is om te komen tot een meer evenwichtige spreiding van lusten en lasten over de grotere steden en de omliggende gemeenten. Hierbij is huisvesting van lagere inkomensgroepen ook in de omliggende gemeenten noodzakelijk. Bij de prestaties op het gebied van wonen gaat het onder andere om de toename van het aantal volledig toegankelijke woningen. Kwaliteitsverbetering van wijken, steden en randgemeenten wordt verder gerealiseerd via het verhogen van de bouwproductie. Hiertoe worden afspraken gemaakt tussen het Rijk en de WGR-plusregio's. Daarnaast moet er tussen de 'centrale' stad en de randgemeenten overeenstemming bereikt worden over de verdeling van het regionale woningbouwprogramma voor de periode 2005 t/m 2009.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het kabinet uit van de bundelingstrategie. Middels deze bundelingstrategie worden steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag.

Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

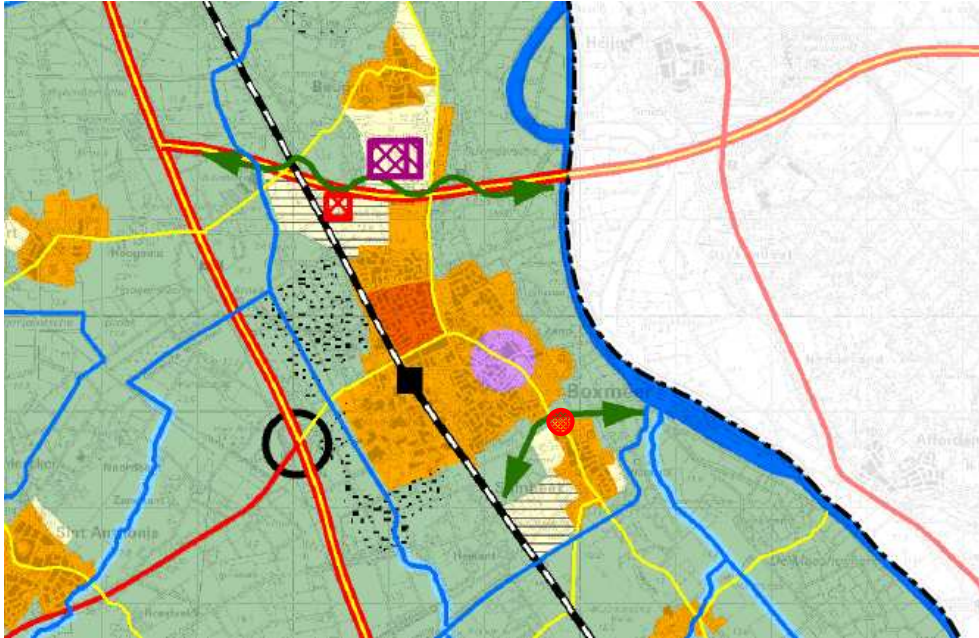
De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.2.2 Uitwerkingsplan Land van Cuijk

In het door Provinciale Staten vastgestelde Streekplan Noord-Brabant is de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gehele provincie in hoofdlijnen weergegeven. Volgens dit Streekplan dient de verstedelijking (de toekomstige extra behoefte aan met name woningen en bedrijfsterreinen) vooral plaats te vinden in de stedelijke regio's. Voor de landelijke regio Land van Cuijk is een Uitwerkingsplan vastgesteld. Daaruit kan worden afgeleid welke verstedelijkingsopgave tot 2015 (met een doorkijk naar 2020) binnen de gemeente Boxmeer een plaats zou moeten krijgen.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het Uitwerkingsplan beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest.

In het DRS is een voorstel opgenomen voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de periode tot 2020. Het plangebied is in het DRS deels aangewezen als stedelijk gebied met de aanduiding 'beheer en intensivering'.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (Bron: Uitwerkingsplan Land van Cuijk, Provincie Noord-Brabant)

2.3 Conclusie

De woningbouw aan de Bergstraat wordt ontwikkeld op een inbreidingslocatie aan het lint binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee past het initiatief in het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid, waarin herstructurering en intensivering de voorkeur krijgen boven uitbreiding, om op die manier extra ruimtebeslag in het buitengebied te beperken. Het woningbouwprogramma past binnen de kaders die in de Woonvisie zijn gesteld.

3 Planbeschrijving

Het plan behelst de nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen aan de Bergstraat te Sambeek. De woning richt zich op deze straat. Door de toevoeging van de woning wordt een gat in de stedenbouwkundige structuur opgevuld.



Plangebied anno 2009 (Bron: Microsoft Virtual Earth, 2009)

Bij de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouwen wordt uitgegaan van een benodigd aantal van twee parkeerplaatsen (op basis van de gemeentelijke parkeernorm van 1,8 pp er woning – duur). Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De randvoorwaarden bij de ontwikkeling van de locatie zijn gelijk aan die van vergelijkbare woningen in de omgeving.

4 Milieugegevens en -onderzoeken

4.1 Geur

In de directe omgeving van de beoogde locatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen waar dieren worden gehouden. Op basis van het bepaalde in de Wet Geurhinder en Veehouderij kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor veehouderijen in de omgeving.

4.2 Geluid

Artikel 74 van de Wet Geluidhinder bepaald dat aan beide zijden van iedere weg van rechtswege een geluidszone ligt. Hierop zijn een aantal uitzonderingen. Een van deze uitzonderingen is dat er geen zone ligt op wegen waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur van toepassing is. Dit is in onderhavig geval van toepassing. Derhalve hoeft er verder geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

4.3 Bodem

In het kader van deze procedure is er op de locatie door Econsultancy B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Het gaat hier om een historisch en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er in de bodem geen verontreinigingen aanwezig zijn. In het grondwater is een lichte verhoging van zink aanwezig. Dit type verhogingen komt in de regio vaker voor, er is dus geen sprake van een lokale verontreiniging. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen beperkingen zijn voor realisatie van onderhavig project.

4.4 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Archeologie

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Noord-Brabant en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen.

Om een indruk te krijgen van de verwachtingswaarde is gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Volgens deze kaart heeft de locatie een lage trefkans of zijn er geen gegevens beschikbaar. Daarnaast is de situatie ter plekke van belang. Het perceel is in het verleden over een diepte van 2,5 tot 3 meter afgegraven. Het zand is destijds gebruikt voor de realisatie van het ziekenhuis. Na afgraving is de teelaarde teruggebracht op het perceel. Hieruit kan uitdrukkelijk geconcludeerd worden dat de bodem ter plekke is verstoord. Onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht.

4.6 Flora- en faunawet

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- de Rode lijst-soorten;
- niet bedreigde maar wel minder algemeen voorkomende soorten;
- algemeen voorkomende soorten.

Als soorten uit de eerste categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de derde categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet centraal staat.

Voor de verkenning van de omgeving ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig van het Natuurloket. De locatie aan de Bergstraat is gelegen op de grens van 2 kilometervakken (194-205 en 195-205). Binnen deze kilometervakken wordt melding gemaakt van soorten vaatplant en 1 soort broedvogel die voorkomen op de Rode Lijst (Bijlage 2).

Het perceel waarop de voorgestane ontwikkeling betrekking heeft is reeds jarenlang in gebruik als tuin met bomen, struiken en gazon, behorend bij de woning Bergstraat 17. Op het perceel staan een achttal bomen (fruit, noten en berkenbomen) die gekapt worden om de realisatie van het plan mogelijk te maken. Gezien de omvang van de bomen is op grond van de gemeentelijke bomenverordening geen kapvergunning benodigd. De bomen hebben ook geen landschappelijke waarden. Door het gebruik tot op heden, het intensieve gebruik van omliggende percelen en de omliggende bebouwing komen op het perceel zelf geen beschermde planten en diersoorten voor.

Daarnaast is de 'Rood met Groen regeling' hier van toepassing, dit leidt ertoe dat initiatiefnemer een bedrag stort in het gemeentelijke groenfonds.

Hiermee financiert de gemeente natuur- en landschapsprojecten in het buitengebied. De ontwikkeling zal dus niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde soorten.

4.7 Waterparagraaf

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden tot de realisatie van een groot aantal m² aan verhard oppervlak.

In kader van het eerdere bouwplan is uitgegaan van de volgende vooronderstellingen. In de nieuwe situatie is ca. 248 m² aan daken aanwezig, daarnaast zal er ca. 150 m² aan verhardingen gecreëerd worden. Het hemelwater afkomstig van de daken wordt geïnfiltreerd middels een infiltratiepoel die onderdeel uitmaakt van de toekomstige tuin bij de woning, zodoende is er sprake van een dubbelfunctie. Voor een verharde oppervlakte van 400 m² is een infiltratiepoel vereist van 13 m³. Indien het verharde oppervlak groter wordt zal middels een berekening moeten worden aangetoond hoeveel de extra berging moet bedragen. Daarnaast dient de infiltratiepoel een inhoud te hebben van ten minste 70 m³ ter compensatie van de beperking van het waterbergende vermogen van het winterbed van de Maas. De totale inhoud van de infiltratiepoel (of poelen) dient dus bij een verharde oppervlakte van 400 m² minimaal 83 m³ te bedragen. Schoon hemelwater wordt dus gescheiden van vuil water. Hergebruik van hemelwater is geen optie, derhalve wordt geïnfiltreerd. Dit conform het stappenschema uit de 'Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas'.

Ter plaatse is sprake van een zogenaamde enkeerdgrond, bestaande uit fijn zand. De doorlaatbaarheid van de bodem is met een infiltratiecapaciteit van 50 centimeter per dag redelijk goed te noemen. Het project is gelegen binnen grondwatertrap 7 met een gemiddeld hoogste grondwater stand van meer dan 140 centimeter en een gemiddelde laagste grondwaterstand van meer dan 160 centimeter. De combinatie van fijne zandgrond en een diepe grondwaterstand zorgen voor een goede infiltratie in de bodem. Het project zal geen effect hebben op de grondwaterstanden waardoor sprake is van 'Hydrologisch neutraal bouwen'.

Het water van de verhardingen zal op het perceel zelf infiltreren, dus zonder tussenkomst van de infiltratiepoel. Bij extreme regenval zal het water van de daken via de bladvangsters op het eigen perceel stromen. Hierdoor is er geen overlast te verwachten voor percelen van omliggende eigenaren.

Uitvoering van het project zal leiden tot extra afvalwater, hoofdzakelijk huishoudelijk afvalwater. Dit water zal worden geloosd op de riolering. Zoals hierboven reeds aangegeven is er sprake van een gescheiden systeem.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is als gevolg van het bouwplan niet te verwachten. Gezien het lage peil ter plekke wordt de woning onderkelderd. In het kader van het voorgenomen bouwplan zijn slechts beperkte grondwerkzaamheden te verwachten.

Deze beperken zich tot het bouwrijp maken van de locatie alsmede uitgravingswerkzaamheden ten behoeve van de fundering en kelder.

In een voorgaand stadium, de vrijstellingsprocedure, heeft Rijkswaterstaat aangegeven geen bezwaar te hebben tegen dit project, mits een compensatie van het waterbergend vermogen van ten minste 70 m³ wordt gecreëerd.

Gezien de ligging binnen het waterbergend winterbed van de Maas dient zowel het Waterschap Aa en Maas als Rijkswaterstaat een advies uit te brengen in het kader van de Watertoets. Beide instanties hebben in kader van de vrijstellingsprocedure een positief advies uitgebracht in het kader van de Watertoets (bijlage 3).

Omdat de vrijstelling is ingetrokken en momenteel niet duidelijk is wat de verharding in de toekomst gaat zijn, zal bij een nieuw bouwplan, advies gevraagd dienen te worden bij de hoofdingenieur- directeur van Rijkswaterstaat.

Eveneens zal een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr) aangevraagd dienen te worden.

4.8 Externe veiligheid

De voorgenomen activiteit is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Volgens de Risicokaart van de Provincie Brabant zijn binnen een straal van ten minste 250 meter rondom de locatie zijn geen risicobronnen gelegen welke van invloed op de voorgenomen activiteit. Op basis hiervan zijn er geen belemmeringen aanwezig voor realisatie van onderhavig plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.10 Verkeerskundige aspecten

Het plan leidt waarschijnlijk tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen volledig opgaan in het verkeer ter plaatse. Parkeren zal volledig op het eigen terrein plaatsvinden.

4.11 Beschermd en beeldbepalende elementen

Blijkens de informatie afkomstig van cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Brabant bevinden zich in de directe omgeving van het project ook geen beschermd of beeldbepalende gebouwen of elementen. Derhalve kan van aantasting van deze elementen door het onderhavige project geen sprake zijn.

5 Financiële haalbaarheid

Het beoogde project is een particulier initiatief. De bouw en exploitatie ervan zullen voor de gemeente Boxmeer geen negatieve financiële gevolgen hebben.

Er is een planschadeovereenkomst afgesloten. De financiële haalbaarheid is hiermee gewaarborgd en derhalve hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6 De bestemmingen

6.1 Uitgangspunten verbeelding en regels

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning aan de Bergstraat 15a te Sambeek.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 en de plansystematiek van de gemeente Boxmeer. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf wordt de in het plan voorkomende bestemming nader toegelicht.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor een vrijstaande woning, waarbij in de woningen beroepen aan huis zijn toegestaan. Daarnaast maken erven en verhardingen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen deel uit van de bestemming Wonen.

De hoofdbebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de gelijknamige aanduiding. Erkers zijn toegestaan, voor zover de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Aan-, uit, en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak voor hoofdgebouwen toegestaan, waarbij de in de planregels opgenomen maatvoeringen in acht dienen te worden genomen.

Voor wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde voorzien de planregels in erf- en terreinafscheidingen en andersoortige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waterstaat – Waterbergend rivierbed

De voor Waterstaat – waterbergend rivierbed aangewezen gronden zijn primair aangewezen voor een waterbergende functie. In of op de gronden mag ten behoeve van alle activiteiten worden gebouwd, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Zo moeten de aan deze gronden gegeven bestemmingen deze activiteiten toe laten; er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft; en er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam gecompenseerd te worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

7 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bergstraat 15a Sambeek' heeft van 8 oktober tot en met 18 november 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn een tweetal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat met het standpunt van het college in het 'Raadsvoorstel', welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd. De zienswijzen zijn ontvankelijk en ongegrond verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Bij brief van 16 november 2009 heeft deze instantie advies uitgebracht. Geadviseerd wordt om ambtshalve een wijziging aan te brengen in paragraaf 4.7 (waterparagraaf) van de toelichting. Het advies is overgenomen en de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd.

Naast de ambtshalve aanpassing van de waterparagraaf is de verbeelding aangepast. De aanduiding 'bijgebouwen' is verkleind tot aan de westgrens van het bouwvlak. Het bestemmingsplan 'Bergstraat 15a Sambeek' is in de raadvergadering van 11 februari 2010 gewijzigd vastgesteld.

8 Bronnen

8.1 Boeken/Notities

- Rijksoverheid (2005). *Nota Ruimte*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling'*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Paraplunota ruimtelijke ordening*.
- ANWB. *Topografische Atlas Noord-Brabant*.

8.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth (2009).
- Provincie Noord-Brabant (2005). Cultuurhistorische Waardenkaart.
- Risicokaart (2009).