



Torenstraat 37, Sambeek

Toelichting 30 juli 2019

Inleiding

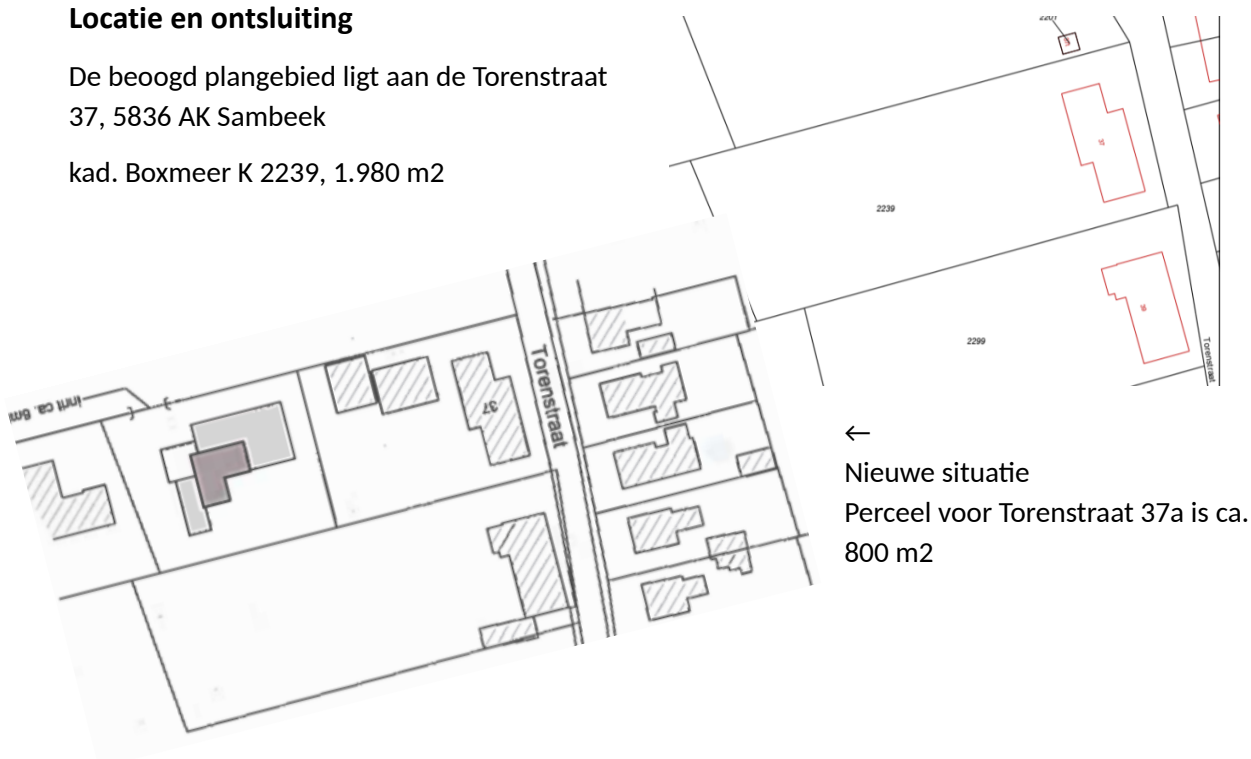
Mevr. J. Fierst van Wijnandsbergen-Tonkens bezit een perceel met woning in Sambeek. Zij heeft het plan opgevat om een deel van het perceel af te splitsen en op het afgesplitste deel een nieuwe woning te bouwen. Het verzoek om dit plan uit te voeren en het planologisch mogelijk te maken is door de gemeente Boxmeer positief beoordeeld. De gemeente Boxmeer wil daartoe een bestemmingsplan opstellen en heeft de aanvrager verzocht een toelichting op te stellen van het plan zodat duidelijk wordt wat het plan precies inhoudt en wat het gaat betekenen voor de directe omgeving ten aanzien van ruimte en milieu.

In deze toelichting zullen de verschillende aspecten in korte bewoordingen en met verwijzingen naar verschillende rapporten uiteen worden gezet zodat een indruk kan worden verkregen in de nieuwe plannen voor Torenstraat 37a te Sambeek.

Locatie en ontsluiting

De beoogd plangebied ligt aan de Torenstraat 37, 5836 AK Sambeek

kad. Boxmeer K 2239, 1.980 m²



Een deel van kad. K 2239 zal worden afgesplitst tbv de nieuw te bouwen woning. Het nieuwe perceel is ca. 800 m² in oppervlak.

De ontsluiting vindt plaats via de parkeerplaats van de begraafplaats aan de Kortestraat, dus aan de openbare weg.

Het hoofdgebouw, met maximaal 12 m¹ diepte, zal minimaal 12 m¹ afstand tot de achterste perceelsgrens houden. Gebouwhoogte en goothoogte zijn respectievelijk maximaal 10 en 6,5 m¹.

Overige ruimtelijke aspecten

- Verkeer en parkeren

De ontsluiting loopt via het parkeerterrein van de begraafplaats, daartoe zullen twee parkeerplaatsen worden opgeheven. Op de parkeerplaats van de begraafplaats resteren daardoor nog 38 plaatsen hetgeen voldoende is om te voldoen aan de parkeernormen. De aanvrager zal de kosten voor het opheffen van de parkeerplaatsen gaan betalen aan de gemeente. Tevens is een uitwegvergunning voor deze uitrit noodzakelijk.

Op het perceel zijn twee parkeerplaatsen voorzien conform de geldende norm voor parkeren.

Het toevoegen van één woning in de Torenstraat zal zeer geringe verkeersbewegingen met zich meebrengen en niet tot extra (verkeers)problemen gaan leiden.



- Archeologie

Het plangebied is kleiner dan 2.500 m². Derhalve hoeft bij de bouw van deze woning niet voldaan te worden aan de eisen van het bestemmingsplan mbt het archeologisch onderzoeksgebied A.

- Duurzaam bouwen en riolering

Uiteraard zal de woning moeten voldoen aan de gestelde eisen uit het bouwbesluit met betrekking tot energie en materiaalgebruik. Extra aandacht zal worden geschonken aan het infiltreren van hemelwater. Deze wordt niet meer gekoppeld aan het rioolstelsel van Boxmeer. De aanvrager zal het hemelwater op eigen terrein verwerken. Wellicht zal een extra berging van hemelwater noodzakelijk zijn. Er moet rekening gehouden worden met 45 mm/m² verhard oppervlak, daarbij telt ook de tuinverharding en opritten mee als verhard oppervlak. De inrit zal moeten worden voorzien van een goot die is aangesloten op de berging van hwa.

Er is ten opzichte van de locatie geen hoofdriool aanwezig. Een aansluiting is echter wel mogelijk. Deze aansluiting zal door de aanvrager worden aangelegd en bekostigd.

Milieuaspecten

Uit de quick-scan van december 2018 werd aangegeven dat er twee nadere onderzoeken noodzakelijk waren: een akoestisch onderzoek en een quick-scan flora en fauna.

- quickscan flora en fauna

Hierbij wordt verwezen naar de bijlage Rapportage quick-scan flora en fauna van 21 maart door Econsultancy.

In de afsluitende samenvatting wordt door Econsultancy geconcludeerd dat rekening gehouden moet worden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren.

Bij (bouw)werkzaamheden dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

Ten aanzien van de bunzing, hermelijn en wezel wordt er geadviseerd om met behulp van een ecologisch werkprotocol in combinatie met ecologische begeleiding te werken.

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten op de Natura-2000 gebieden en het Natuur Netwerk Brabant. Ten aanzien van beschermde houtopstanden zijn er geen bezwaren.

De lindebomen op het terrein zullen behouden moeten blijven. Aan de noordzijde van het perceel staan eiken die met een kapvergunning verwijderd kunnen worden.

- akoestisch onderzoek

Bij nader inzicht bleek een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De planlocatie valt onder gebiedstype C. De ambitiewaarde voor dit gebied is vastgesteld op 43 DB en de basiswaarde op 53 dB. Het milieumodel van de gemeente geeft aan dat de waardes op de locatie liggen op respectievelijk 34 en 48. Dit valt onder de door de gemeente gestelde normen, derhalve is nader onderzoek niet nodig.

Overige milieuaspecten

- bodemonderzoek

Hierbij wordt verwezen naar de bijlage Rapportage verkennend bodemonderzoek van 21 mei door Econsultancy.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de locatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bovenste 30 centimeter dient onderzocht te worden volgens de strategie "verdacht". Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. Bij een boring (diepte 3,0 – 3,5 m -/-mv) is een zwak grindige laag aangetroffen.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

De bovenste 30 centimeter is licht verontreinigd met drins. Deze verontreiniging houdt mogelijk verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen ten tijde van de voormalige boomgaard op de onderzoekslocatie.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Op het aangrenzende percelen zijn in het verleden vergelijkbare concentraties cadmium en nikkel in het grondwater aangetroffen.

Conclusie is dat de vooraf gestelde hypothese, dat de bovenste 30 centimeter als “verdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, kan worden bevestigd. Dat het overig gedeelte van de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd.

Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

- luchtkwaliteit en geur

Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de bouw van de woning. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkeling beperkt zouden kunnen worden met dit initiatief.

Kortom

- De eigenaar van kad. K 2239 wil haar perceel splitsen en op een nieuw te vormen perceel een nieuwbouw woning realiseren;
- Gemeente Boxmeer wil aan dit initiatief meewerken door een bestemmingsplan hiervoor op te stellen;
- Uit de quick-scan van de gemeente blijkt dat er twee aspecten nader onderzocht moesten worden tbv het nieuwe bestemmingsplan: 1. toetsing op het gebied van geluid en 2. een quick-scan flora en fauna. Naast deze thema's is ook de bodemkwaliteit onderzocht;
- Ten aanzien van de onderzochte aspecten flora/fauna en bodem zijn er geen belemmeringen gevonden;
- Uit de akoestische toets van de gemeente bleek dat een onderzoek naar een overschrijding van de gemeentelijke normen niet noodzakelijk is. Er zijn geen belemmeringen tav geluid te

verwachten gezien de ligging van het plangebied;

- Uit de quickscan van de gemeente blijkt ook dat de overige getoetste milieu- en ruimtelijke aspecten geen belemmeringen zullen vormen voor de bouw van de geplande woning;
- De aanvrager zal een extra bijdrage moeten betalen tbv de uitweg over de parkeerplaats van de begraafplaats aan de Korteweg;
- Aansluiten op het gemeentelijk rioolstelsel is mogelijk. De aanvrager zal hiervoor een extra inspanning moeten leveren;
- De aanvrager is er zich van bewust dat extra kosten betaald moeten worden voor de uitweg, riolering en plankosten (geschat op € 8.000,-).

Bijlagen:

- kadastrale situatie K 2239
- Quickscan flora en fauna rapportnr. 9456.001 dd. 21 maart 2019
- Verkennend bodemonderzoek rapportnr. 9708.001 dd. 27 mei 2019

Nota van zienswijzen

Nota van zienswijze naar aanleiding van de zienswijzen van [REDACTED] en [REDACTED] tegen het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) medewerking te verlenen aan de bouw van een woning en het aanleggen van een uitweg aan de Torenstraat 35a te Sambeek.

Inleiding

Op 19 augustus 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, het aanleggen van een uitweg en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor de bouw van een woning en het aanleggen van een uitweg aan de Torenstraat 35a te Sambeek.

Het perceel waarop de woning is voorzien maakt (nog) onderdeel uit van het perceel Torenstraat 37 te Sambeek, maar zal worden afgesplitst. Na afsplitsing zal het kavel een oppervlakte hebben van circa 800 m². De ontsluiting vindt plaats via de parkeerplaats van de begraafplaats aan de Kortestraat.

Ingevolge het bestemmingsplan "Kom Sambeek" geldt ter plaatse de bestemming "Wonen". Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat de planregels de bouw van slechts één vrijstaande woning binnen het bouwvlak toestaan.

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 25 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tot en met 4 februari 2020 was eenieder in de gelegenheid zienswijzen naar voren brengen bij ons college. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door [REDACTED] en [REDACTED]. Deze zienswijzen zullen hierna worden besproken.

Zienswijzen

De indiener van de zienswijze spreekt zijn verbazing uit over het feit dat een woning opgericht gaat worden welke gelegen is in een gebied waar een geurnorm van 1,0 ouE/m³ gehanteerd wordt. Momenteel is de berekende geuruitstoot van het bedrijf op Torenstraat 37 precies 1,0 ouE/m³, echter op Torenstraat 35A is dit zeker boven de 1. De op te richten woning komt dicht bij zijn bedrijf in een rechte lijn ten opzichte van de huidige situatie. Er gaat dus in een overbelaste situatie gebouwd worden en dat mag in zijn ogen niet. Sterker nog, indiener merkt op dat hij nu aan de in acht te houden geurnormen kan voldoen, maar door deze woning te bouwen wordt het bedrijf (onbedoeld) op slot gezet en in de bedrijfsvoering belemmerd.

Voorts wijst hij op het feit dat per brief van 6 februari 2015 door aanvrager is gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan "Catharinaklooster e.o." en is verzocht om onderhavige locatie op te nemen in genoemd bestemmingsplan. Volgens indiener is deze woningbouwlocatie niet meegenomen vanwege de geursituatie.

Verder wijst hij op het feit dat aanvrager een zienswijze heeft ondertekend namens bewoners van de Torenstraat te Sambeek tegen de vergunningaanvraag van zijn bedrijf uit 2008. Verder wijst hij erop dat aanvrager op 20 december 2017 een verzoek heeft gedaan

om intrekking van de omgevingsvergunning van [REDACTED], 05-04-2011 (zie bijlage 2) en ondervindt aanvrager kennelijk overlast van het bedrijf. Indiener vraagt zich af waarom dan dichterbij het bedrijf nieuwbouwen terwijl sprake is van overlast. Tot slot wijst hij erop dat meerdere malen geklaagd is bij de gemeente en/of omgevingsdienst/provincie aangaande stank en vliegenoverlast. Nu er een woning gebouwd kan gaan worden zijn al deze klachten en verzoeken op eens niet meer relevant?

Reactie zienswijze

Voor het bouwen van onderhavige woning is in het recente verleden een zogenoemde quickscan uitgevoerd; hierin zijn vanuit de verschillende beleidsvelden de mogelijkheden onderzocht voor de bouw van deze woning. Deze quickscan dateert van 25 maart 2015. Hierin is ten aanzien van milieuzonering bedrijven en geur geconcludeerd dat in de directe omgeving er geen bedrijven/veehouderijen zijn waarvan de belangen geschaad gaan worden als er medewerking wordt verleend aan het verzoek.

In het kader van de totstandkoming van het door de indiener van de zienswijze aangehaalde bestemmingsplan "Catharinaklooster e.o." is door aanvrager van onderhavige omgevingsvergunning een zienswijze ingediend die erop was gericht om onderhavig initiatief mee te nemen in dit bestemmingsplan. Op dat moment is geoordeeld dat vanwege het ontbreken van de benodigde onderzoeken het initiatief te prematuur was om mee te kunnen nemen.

Uitgangspunt voor het voornemen om medewerking te verlenen aan deze omgevingsvergunning zijn de uitkomsten van de quickscan van 25 maart 2015. Deze zienswijze is voor ons college aanleiding geweest om de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) nader advies te vragen over dit initiatief. Het advies is gevraagd om gelet op de zienswijzen duidelijkheid te krijgen over de vraag of er geen veehouderijen in de omgeving beperkt worden in hun bedrijfsvoering en dat ter plaatse (Torenstraat 35a) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daartoe is een geuronderzoek naar de individuele en gecumuleerde geurbelasting (voor- en achtergrondbelasting) uitgevoerd. Het onderzoek richtte zich alleen op de geur afkomstig uit de dierenverblijven en alleen op de dieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld.

Voorgrondbelasting

Bij de beoordeling van de voorgrondbelasting zijn de geurnormen uit de "Geurverordening Boxmeer 2015" van belang. Uit het geuronderzoek van de ODBN van 20 februari 2020 blijkt dat voor het perceel Torenstraat 35a te Sambeek een geurnorm geldt van 4,0 ouE/m³ en de geurbelasting 1,2 ouE/m³ bedraagt. Het toetspunt bevindt zich, conform de gebruikershandleiding V-Stacks vergunning, op de vanuit de omliggende veehouderijen dichtstbij gelegen gevel van de beoogde woning aan de Torenstraat 35a. De dichtstbij gelegen gevel van de woning Torenstraat 35a bevindt zich juist binnen de geurnorm van 4,0 ouE/m³. De ODBN constateert verder dat wanneer de geurcontour over de verblijfsruimten leefkeuken, keuken, woonkamer zou vallen de van toepassing zijnde norm van 1,0 ouE/m³ wordt overschreden. Aangezien in deze gevallen de berekende voorgrondbelasting in de vergunde situatie niet hoger is dan op reeds bestaande geurgevoelige objecten, vormt deze géén belemmering voor de omliggende veehouderijen. Algehele conclusie is dat de nieuw op te richten woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan [REDACTED].

Wij merken in dit verband op dat ten opzichte van de eerder uitgevoerde quickscan de berekening van de geurbelasting is gewijzigd, omdat uit onderzoek is gebleken dat combi-luchtwassers aanzienlijk minder geurreductie realiseren dan tot dan toe was aangenomen.

In reactie op de verschenen onderzoeksresultaten zijn op 20 juli 2018 de gewijzigde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) en de Regeling ammoniak en veehouderij (Rav) in werking getreden. Uitbreidingen van bestaande bedrijven krijgen te maken met een hogere berekende geurbelasting. Hiermee is in het geuronderzoek van de ODBN rekening gehouden.

Overigens zijn wij van mening dat ook wanneer de geurbelasting de norm zou overschrijden dat geen belemmering hoefde te vormen, nu er tussen onderhavige woning en het bedrijf zich meerdere woningen bevinden die een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan [REDACTED].

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Wat betreft het aanvaardbaar woon- en leefklimaat levert de achtergrondbelasting conform de in tabel 3.2 van de "Geurgebiedsvisie en Geurverordening Boxmeer 2015" gehanteerde normen geen belemmering voor het ruimtelijke plan op als sprake is van een optimale (tot 6 ouE/m³) geursituatie (zie tabel 2).

Uit tabel 5 volgt dat de achtergrondbelasting op de beoogde woning 5,2 ouE/m³ bedraagt. De geursituatie is hiermee "optimaal". Dit betekent dat conform de "Geurgebiedsvisie en Geurverordening Boxmeer 2015" de achtergrondbelasting geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Resumerend zijn wij van oordeel dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en de zienswijze ongegrond is.

[REDACTED]
In de zienswijze van [REDACTED] wordt gesteld dat in het ontwerpbesluit enkele essentiële afwegingen missen en daarmee omliggende bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Zij wijzen erop dat het ontwerpbesluit in relatie tot de geurverordening voor de bewoners van de nieuwe woning geen goed woon- leefklimaat kan worden gegarandeerd. Verwezen wordt daarbij naar de betreffende passage in de ruimtelijke onderbouwing. Indien er stelt dat geen inhoudelijke afweging is gemaakt op basis van feiten en cijfers terwijl de beoogde woning wel in de geurcontour van het bedrijf van [REDACTED] is gelegen. Er wordt op gewezen dat de geurnorm in de kom van Sambeek is verlaagd naar 1,0 ou/m³ en voor de bewoners van de nieuwbouwwijk "Catharinaklooster" naar 4,0 ou/m³. De grens is gelegd op het bestaande komgebied en de nu geprojecteerde woning komt vanaf de Torenstraat als dichtstbijzijnde woning vanaf de luchtwasser van de vleesvarkensstal in het gebied met een norm van 1,0 ou/m³ te liggen.

Voorts stellen zij dat de omliggende bedrijven verder op slot worden gezet. Daarnaast is niet gekeken naar het cumulatieve effect op het leefklimaat door de omliggende bedrijven.

Verder ontbreken volgens [REDACTED] overwegingen ten aanzien van de luchtkwaliteit bij deze woning, is er niet gekeken naar de veiligheid en gezondheidsaspecten. Omliggende veehouderijen zitten niet te wachten op nog meer burgers binnen de geurcontouren. Zij vinden dat zij aan strenge regels moeten voldoen terwijl voor een burger alles wordt gedaan om de zaken op orde te maken voor die burger. Zij vinden dat niet is gekeken naar alle factoren en dat ook aan al deze aspecten moet worden getoetst bij het verlenen van deze omgevingsvergunning.

Reactie zienswijze

Voor een reactie op deze zienswijze kan grotendeels (wat betreft geursituatie) worden verwezen naar de reactie op de hiervoor behandelde zienswijze.

Wat betreft de kritiek op het ontbreken van overwegingen ten aanzien van luchtkwaliteit, veiligheid en gezondheidsaspecten, wijzen wij op het volgende.

Wat betreft luchtkwaliteit en externe veiligheid is reeds in de quickscan van 25 maart 2015 vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn om mee te werken aan het verzoek. Dat is ook aangegeven in de toelichting van 30 juli 2019 (ruimtelijke onderbouwing).

Een en ander is nog eens bevestigd door de ODBN (op basis van de Risicokaart).

Wat betreft gezondheidsaspecten heeft de ODBN eveneens bevestigd dat er geen problemen zijn te verwachten (endotoxinen en geitenhouderijen).

Wij zijn dan ook van mening dat is gekeken naar alle relevante factoren en dat er op basis daarvan geen belemmering is voor de bouw van deze woning.

Slotsom

Resumerend zijn wij – alles afwegende – van oordeel dat het initiatief in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en de zienswijzen ongegrond zijn.

Boxmeer, 8 april 2020

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
namens dezen

de teamleider van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving



P.J.C. Kremers