

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied en geldend bestemmingsplan	1
2.	BELEIDSKADER	
2.1	Rijk	5
2.2	Provincie	7
2.3	Regio	17
2.4	Gemeente	20
3.	UITVOERINGSASPECTEN	
3.1	Milieuaspecten	28
3.2	Fysieke aspecten	34
3.3	Economische en financiële aspecten	39
3.4	Handhaafbaarheid	39
4.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
4.1	Algemeen	40
4.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	40
5.	(VOOR)OVERLEG	42
6.	ADVIEZEN EN RAPPORTEN	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In 2019 is gevraagd om de mogelijkheid te onderzoeken om op het perceel Z 4480, gelegen op de overgang van de bebouwde kom van Oeffelt naar het buitengebied, tussen de woningen Hogeind 1 en 1b in Oeffelt, drie ruimte voor ruimte woningen te realiseren. Conclusie is dat de bouw van drie vrijstaande woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling in alle opzichten uitvoerbaar is.

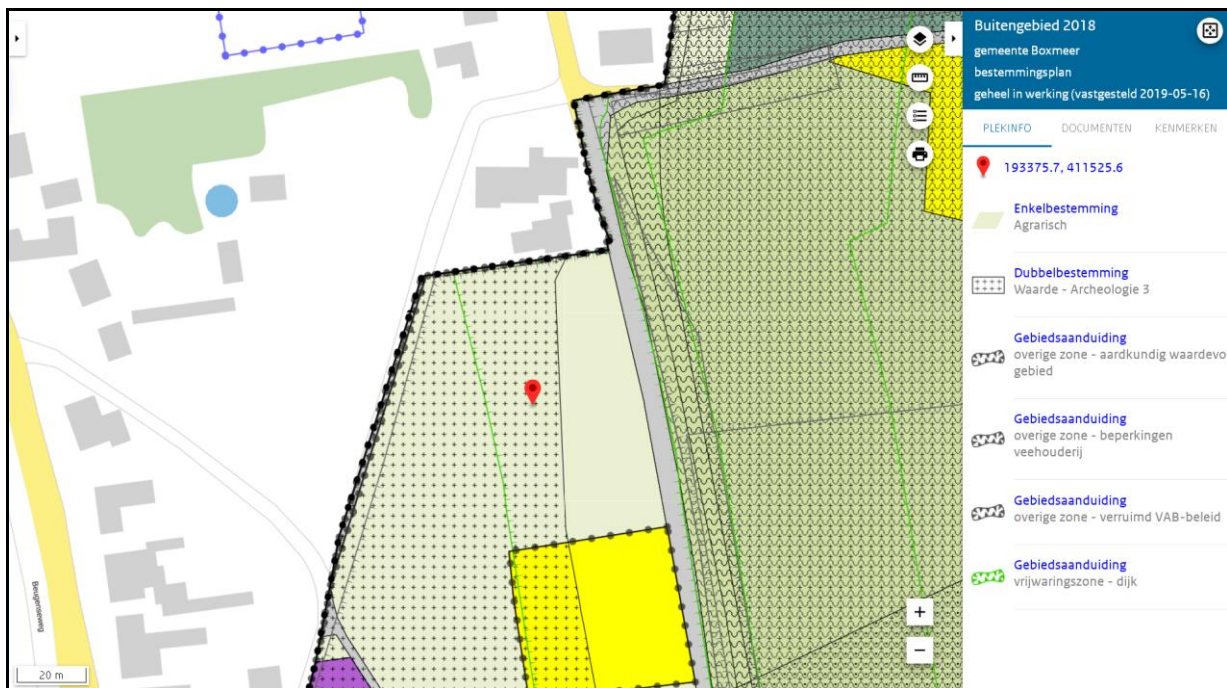


Figuur 1.1 Luchtfoto van planlocatie (Gemeente Land van Cuijk)

1.2 Plangebied en geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 2018 en Veegplan Buitengebied 2018 en heeft de enkelbestemming Agrarisch en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-aardkundig waardevol gebied' 'vrijwaringszone – dijk', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – aardkundig waardevol gebied', alsmede op het achterste deel van het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.



Figuur 1.2 uitsnede bestemmingsplan Veegplan Buitengebied 2018

Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

Bij het bestemmingsplan Buitengebied 2008 hoort de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Hierin is de bebouwingsconcentratie Urlingsestraat opgenomen, waar onderhavig initiatief direct ten zuiden van ligt in het verlengde van dat lint. Deze bebouwingsconcentratie grenst evenals de Urlingsestraat direct aan het dorp en is getypeerd als kernrandzone. Het voorliggende perceel ligt zuidelijker van deze gebiedsconcentratie, maar in het verlengde van de dijkstructuur aan de oostzijde en is hierdoor landschappelijk op een gelijke manier ingeklemd maar niet besloten.



Figuur 1.3 uitsnede gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Ruimtelijke karakteristiek

De locatie is gesitueerd ten oosten van de kern Oeffelt, op de overgang naar het Maasdal met haar uiterwaarden. De locatie zelf ligt binnendijs in de nabijheid van de dijk. De ruimtelijke structuur is hoofdzakelijk noord-zuid gericht met de provinciale weg en de Maas als dominante lijnelementen.

Ten noorden wordt dit doorbroken door de Provincialeweg N264 (Veerweg) naar Gennep, welke tevens de primaire ontsluiting vormt voor het plangebied. Het plangebied grenst aan zowel de oostzijde als aan de westzijde aan de weg Hoogeind. Aan de oostzijde was deze weg in het verleden ook bekend als Maasdijk. De weg aan de westzijde is in gebruik als fiets- en wandelpad en tevens als ontsluitingsweg ten behoeve van de achterzijde van de aan de Beugenseweg gelegen woningen. Voor gemotoriseerd verkeer is dit een doodlopende weg.

Het plangebied wordt ontsloten via het oostelijk gelegen deel van Hoogeind. Deze weg kenmerkt zich door een lintbebouwing waarbij aan het meest noordelijke deel aan weerszijden woningen zijn gesitueerd, terwijl aansluitend (en vanwege de ligging van de dijk) alleen aan de westzijde woningen aanwezig zijn. De woningen aan Hoogeind kenmerken zich door een grote variatie in bouwstijl, leeftijd, grootte en perceelsoppervlakte.

Het plangebied betreft thans een agrarisch perceel, gelegen tussen Hoogeind 1 en 1b en leent zich in dat opzicht prima om de bestaande lintbebouwing voort te zetten en af te ronden. Ten zuiden van Hoogeind 1b heeft het gebied uitsluitend agrarische kenmerken.



Figuur 1.4 luchtfoto met planlocatie (Gemeente Land van Cuijk)

Plangebied

Het beoogde perceel is in gebruik als grasland en is circa 79 m breed en 51 tot 93 m diep. Aan weerszijden staat een woning in 1 bouwlaag met kap. Deze beide woningen hebben een haag op de zijdelingse perceelsgrens staan. Aan de voorzijde, aan de overkant van de straat, ligt een dijk met daarachter de uiterwaarden van de Maas. Voor een klein deel is er vanaf het perceel een weids uitzicht over de uiterwaarden met verspreid gelegen beplanting. Voor het grootste deel wordt het uitzicht beperkt door erfgransbeplanting bij een voormalige boerderij. Aan de achterzijde ligt een halfverhard zandpad. Aan de zijde van het voorliggende perceel staat op de erfgrans een hekwerk, aan de andere zijde staan hagen of hekwerk met haagbeplanting.

Inrichtingsplan kavel

Het perceel wordt gesplitst in 3 afzonderlijke kavels. Het eerste kavel heeft een oppervlakte van ca. 450 m² en wordt als tuin toegevoegd aan het perceel van Hoogeind 1. De resterende twee kavels hebben allen een kavelbreedte van ca. 23 meter. Infiltratie van het hemelwater vindt op eigen terrein plaats. Aan de achterzijde vindt een kadastrale grenscorrectie plaats en wordt de situatie overeenkomstig het feitelijke gebruik gebracht. Dientengevolge hebben de drie kavels een oppervlakte van respectievelijk ca. 1.400 m², 1.700 m² en 2.000 m².



Figuur 1.5 Impressie van verkaveling [Venterra BV]

Het huidige straatbeeld kenmerkt zich door variatie. Geen van de woningen staat in een lijn met één van de andere woningen. Dit is ook het uitgangspunt bij de positionering van de drie te realiseren woningen: Niet alleen verspringen de nieuwe kavels qua voorgevelrooilijn onderling, maar ook verspringen de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen (Hoogeind 1 en 1B). Hierdoor liggen de woningen in een meer willekeurige stedenbouwkundige korrel en setting, welke qua sfeer beter past bij de woningtypen en opbouw van het lint. Door ook met kapverdraaiingen te “spelen”, wordt dit beeld verder versterkt. Het geheel oogt hierdoor landelijk en tevens minder projectmatig in het straatbeeld.

Twee rvr-woningen worden direct mogelijk gemaakt. De derde rvr-woning wordt in de nabije toekomst gerealiseerd en hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bouw van drie Ruimte-voor-Ruimtewoningen een verdichting van het open gebied in het bebouwingslint tot gevolg heeft maar dat hierdoor een stedenbouwkundig wenselijke afronding van dit lint wordt gerealiseerd. Daarbij wordt het landbouwkundig minder aantrekkelijke en enigszins versnipperd gelegen open weide- / akkerperceel met de bij de nieuwe woningen horende inrichtingselementen, zowel voor de beleving van het lint als voor de leefomstandigheden van flora en fauna (diversiteit aan natuurelementen in tuinen), een interessanter gebied dan de bestaande situatie is.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft weer de volgende ambities voor Nederland die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent o.a. een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten en stel per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat onder meer de volgende nationale belangen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. Rijksvaarwegen;
3. Defensie;
4. Natuurnetwerk Nederland;
5. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
6. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
7. Elektriciteitsvoorziening;
8. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
9. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
10. Kustfundament;
11. Grote rivieren;
12. Waddenzee en waddengebied;
13. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Sinds 1 oktober 2012 gelden er via het Barro landelijke regels voor het bestemmen van primaire waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones.

2.1.3 Nationaal Waterplan en Nationaal Bestuursakkoord Water

In december 2009 heeft het kabinet het **Nationaal Waterplan** vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Het **Nationaal Bestuursakkoord Water**, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het huidige Bestuursakkoord Water (2011). Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben afgesproken dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

2.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan wordt voor zeven grote milieuproblemen beschreven dat over dertig jaar forse moeilijkheden worden verwacht wanneer nationaal en internationaal ingrijpen uitblijft:

- verlies aan biodiversiteit
- klimaatverandering
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen
- bedreigingen van de gezondheid
- bedreigingen van de externe veiligheid
- aantasting van de leefomgeving
- mogelijk onbeheersbare risico's.

In NMP4 licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

2.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringseis voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor verstedelijking aangepast. Als een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet in de eerste plaats worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor zover de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt vervolgens gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Verantwoording

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingevoerd ter voorkoming van planologisch ongewenste versnippering en leegstand. Dit initiatief ziet niet op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van gangbare jurisprudentie wordt de toevoeging van enkele woningen niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

2.1.6. Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed, bodem en water. En regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving. Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels is door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien.

Een bestemmingsplan, een wijzigingsplan en uitwerkingsplan dat in werking is (van kracht is) geldt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, onder g, h en i, van de Invoeringswet Omgevingswet. Dit zijn alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen die op 1 januari 2024 zijn vastgesteld op grond van de Wro en van kracht zijn. Het omgevingsplan vervangt derhalve het geldende bestemmingsplan de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Lopende procedure

Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. (artikel 4.103, lid 1 Invoeringswet Omgevingswet).

Voorliggend bestemmingsplan heeft van 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen en dus is de Omgevingswet niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

2.2 Provincie

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe in 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: "samenwerken aan kwaliteit". De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijk structuren: de groenblauwe mantel, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de "uitwerking gebiedspaspoorten". Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

2.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. Een visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld met als doel antwoord te geven op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie krijgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en omgevingsprogramma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

2.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gelijktijdig met de invoering van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie van kracht geworden. Deze Omgevingsverordening vervangt de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

De Omgevingsverordening kent geen eigen overgangsrecht voor bestemmingsplannen die nog op grond van de Wro, voor de inwerkingtreding van deze verordening in procedure zijn gebracht. De Omgevingswet kent daarvoor reeds overgangsrecht: voor die plannen blijft het recht gelden, dat gold ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 10.12 van de Omgevingsverordening is dit als zodanig geregeld.

Voorliggend bestemmingsplan heeft van 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. De IOV en niet de Omgevingsverordening is dus van toepassing.

2.2.4 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één Omgevingsvisie moet de provincie ook één Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening.

Een verordening is een wet die regels bevat waaraan anderen zich moeten houden. Daarom wordt de verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (zoals de provinciale Milieuverordening, de Verordening natuurbescherming en de Verordening ruimte). De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er regels in komen die vrijwel alle beleidsvelden van de provincie raken.

Behalve regels bevat de omgevingsverordening ook omgevingswaarden. Dat zijn normen die voor de kwaliteit van de fysieke omgeving gelden.

De Brabantse Omgevingsvisie, programma's en Omgevingsverordening horen bij elkaar. De verordening helpt bij het realiseren van de opgaven en doelen die in de visie en programma's zijn opgenomen. Daarom stelt de provincie eerst de omgevingsvisie op. Daarna volgen een uitwerking van beleid en maatregelen in de programma's en de Omgevingsverordening. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Brabantse Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Vooruitlopend hierop is er een Interim Omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, later op onderdelen nog gewijzigd). Deze Interim Omgevingsverordening is grotendeels een beleid neutrale omzetting van (onder meer) de Verordening ruimte Noord-Brabant en de overige provinciale verordeningen.

Op 11 maart 2022 heeft Provinciale Staten vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de IOV op onderdelen geactualiseerd. Deze wijzigingen zijn op 15 april 2022 in werking getreden.

In die actualisatie van de IOV wordt bepaald dat de realisatie van ruimte voor ruimte woningen moet passen binnen de ontwikkelrichting van een gebied en plaats dient te vinden op een aanvaardbare locatie. Van een aanvaardbare locatie is o.a. sprake als:

- a. De locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, dan wel,
- b. De ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

In de 'Structuurvisie Boxmeer 2030' (vastgesteld 12 december 2013) is de zuidkant van Oeffelt aangemerkt als 'kernrandzone, overgangsgebied'. Het plangebied ligt in deze kernrandzone.



Figuur 2.1 Kernrandzone Oeffelt (Structuurvisie Boxmeer 2030)

Voor de kernrandzones is aangegeven, dat in de randzone rondom de kernen rode ontwikkelingen mogelijk zijn indien deze past binnen de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente. In deze gebieden zal, indien een rode ontwikkeling plaatsvindt, de groene en landschappelijke invulling een extra inspanning vergen.

Dit betekent dat, daar waar sprake is van een 'harde' grens tussen stedelijk en landelijk en in het gebied nagenoeg geen bebouwing aanwezig is, er op basis van de oorspronkelijke IOV strikt genomen geen sprake was van een bebouwingsconcentratie. Echter met de aanpassingen in de geactualiseerde IOV wordt het afwegingskader verruimd en wordt het mogelijk om ruimer tegen het initiatief aan te kijken en ook gronden aansluitend op de bebouwingsconcentratie en het stedelijk gebied te betrekken.

Doordat de ontwikkeling van de kernrandzone in de 'Structuurvisie Boxmeer 2030' is opgenomen en een landschappelijk inpassingsplan bij het bestemmingsplan is opgenomen wordt aan vorenstaande invulling gegeven en wordt voldaan aan de IOV.

Basisprincipes instructieregels

De Omgevingsverordening kent een aantal rechtstreeks werkende regels (zoals ten aanzien van de bescherming van grondwater, bodem, natuur, milieu, water). En er zijn instructieregels voor gemeenten, waaraan zij zich moeten houden bij het opstellen van nieuwe plannen of het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij deze instructieregels geldt een aantal basisprincipes die gehanteerd worden:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaardecreatie;
- Kwaliteitsverbetering landschap.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient uitgegaan te worden van deze basisprincipes. De regels zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

Omgevingskwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, is uitgewerkt in hoofdstuk 3 van de Interim Omgevingsverordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de omgevingskwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Dit houdt ook in dat elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Verantwoording

In dit geval ziet het plan op de ontwikkeling van drie ruimte voor ruimte woningen. Aangezien ruimte voor ruimte ontwikkelingen al bij hebben gedragen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (door sloop van stallen en verbetering milieukwaliteit) zijn de bepalingen inzake kwaliteitsverbetering hierop niet van toepassing.

Dit onderdeel komt uitvoeriger aan de orde in paragraaf Welstandsnota 2014 verderop in deze ruimtelijke onderbouwing.

Structuren in de provinciale verordening

Het plangebied ligt binnen het Gemengd Landelijk Gebied.

Structuur: Landelijk gebied

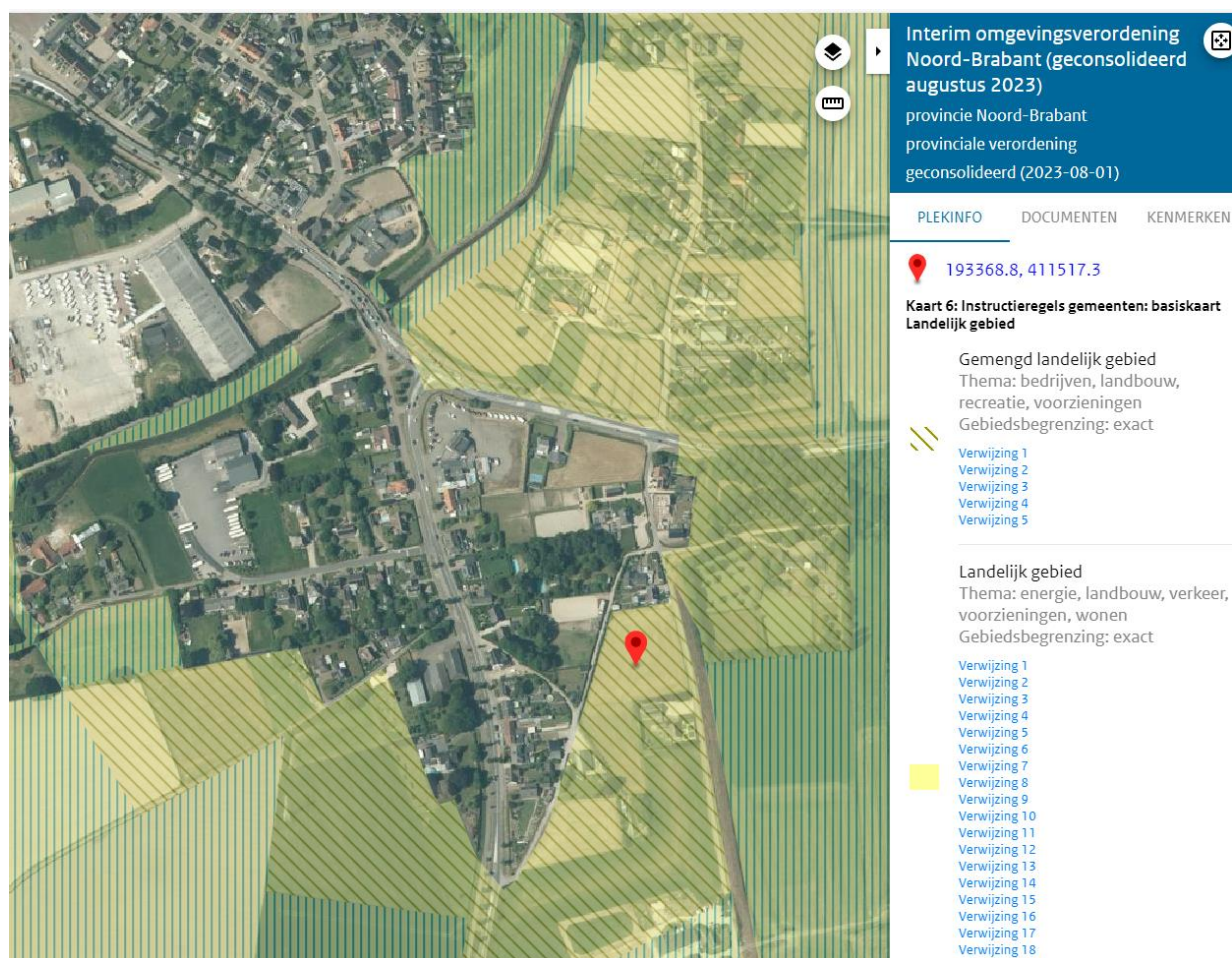
Het ruimtelijke plan dat ligt in Landelijk gebied onderscheidt voor een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Toegelicht moet worden dat het ruimtelijke plan past binnen het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het Gemengd Landelijk Gebied. Binnen dit gebied zet de provincie in op het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Daarbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Daarbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit plan ziet op de ontwikkeling van drie ruimte voor ruimte woningen. Artikel 3.80 van de verordening bepaalt dat in afwijking van het verbod op nieuwvestiging voorzien kan worden in de bouw van een ruimte voor ruimte woning. Hiervoor zijn in artikel 3.80 van de verordening de voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden betreffen:

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Aan de voorwaarde van de milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst zal voldaan worden door de aankoop van bouwtitels bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Artikel 3.80, lid 3 biedt deze mogelijkheid gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan worden de hiervoor benodigde bewijsdocumenten overlegd.

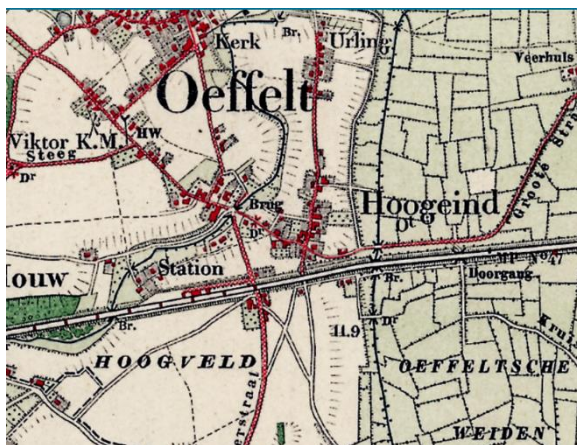


Figuur 2.2 Interim Omgevingsverordening, basiskaart landelijk gebied [Provincie Noord-Brabant]

Het plangebied is gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Oprichting van een woning is mogelijk in een bebouwingsconcentratie. Hieronder wordt verstaan een kernrandzone, bebouwingslint of een bebouwingscluster. In deze kan gesproken worden van een bebouwingslint (een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied).

De toevoeging van drie woningen in een bebouwingslint leidt niet tot een stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een getalsmatig grote of projectmatige ontwikkeling voor woningbouw. Het betreft de opvulling van een open gat in het bestaande lint. Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de voorwaarden van artikel 3.80 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Bij het beoordelen van de mogelijkheid voor de realisatie van de rvr-woningen heeft de gemeente niet alleen gekeken naar de opbouw van Hoogeind, maar ook naar het totale gebied.

[illegible]

A detailed topographic map of the Oeffelt area in the Netherlands. The map shows a network of roads, including a major road (N610) running vertically and a road (N611) running horizontally. The Oeffeltse Gracht is a prominent water feature. The map is divided into various fields and plots, many of which are labeled with numbers (e.g., 13.0, 13.8, 14.6, 11.0, 10.5, 11.4). The names of the areas are written in large, bold letters: Oeffelt, Hoogeind, Maasland, Oeffeltsche, and Weiden. Other labels include 't Veerhuis, Kruiseraai, and Werveld. The map also shows several buildings and structures, including a church (Kerk) and a windmill (Molendin).

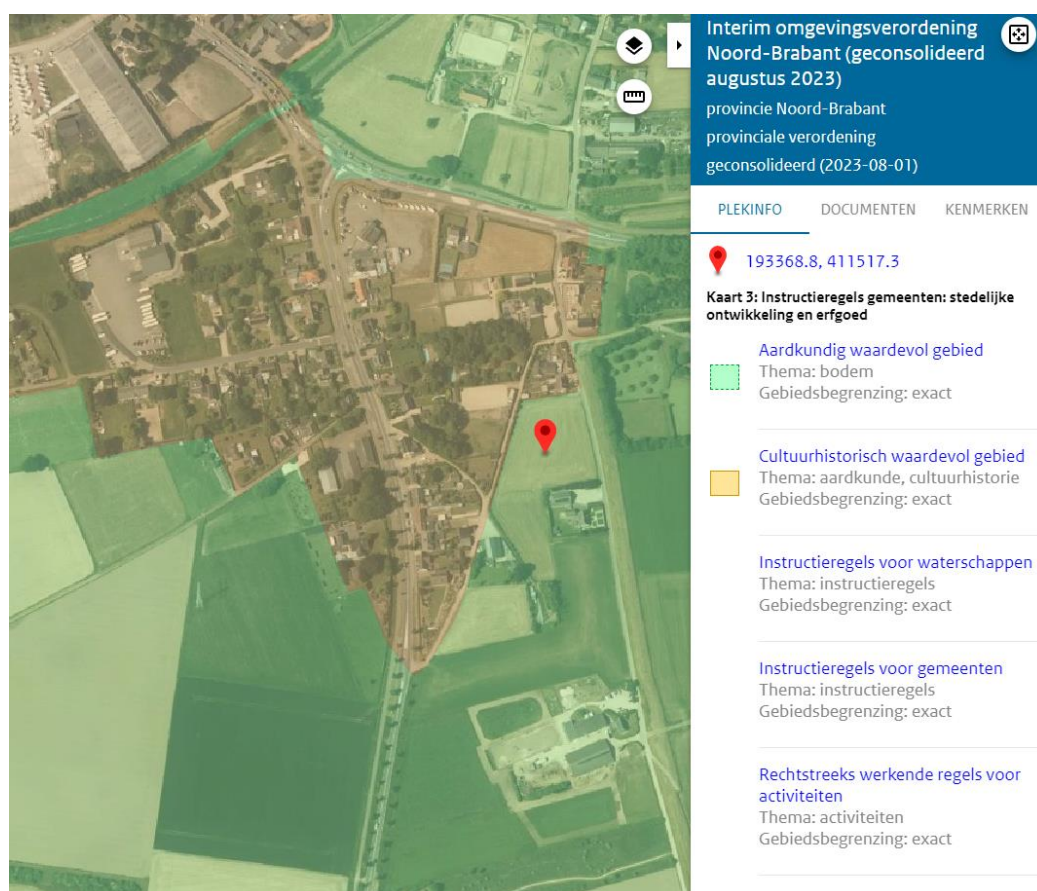
De voorliggende locatie ligt op de oorspronkelijke bolle akker, aan het verlengde van de Urlingsestraat waaraan de lintbebouwing Hoogeind is gelegen. De straat waar de locatie aan gelegen is, heet Hoogeind, naar het oude buurtschap dat feitelijk dus wat noordelijker lag. Nadat de spoorlijn werd opgeheven, ontstond er wat meer, op grotere afstand van elkaar gelegen, bebouwing aan het noordelijk deel van het Hoogeind. Het tot lintdorp verworpen buurtschap Hoogeind kreeg daarmee alsnog een soort verlenging in zuidelijke richting. In eerste aanleg is dat in een lossere opzet gebeurd, in de afgelopen jaren heeft er al enige verdichting plaatsgevonden. Bebouwing op de voorliggende locatie kan als een verdergaande verdichting van de lintbebouwing worden aangemerkt; een versterking van het buurtschap Hoogeind.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het uiterst jammer dat destijds midden op de bolle akker is gebouwd. Op zichzelf was het echter wel logisch dat langs de Provincialeweg tussen Oeffelt en Beugen, in de directe omgeving van het station, bebouwing zou ontstaan. Deze bebouwing heeft de karakteristieke kruising van akkerpaden gerespecteerd maar de paden hebben door de erfgransbeplanting en bebouwing op de achterste delen van de percelen wel de openheid verloren. Het zijn achterontsluitingen geworden van de woonpercelen.

Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende locatie vanuit ruimtelijk vormgevend oogpunt geschikt is. De locatie kan beschouwd worden als een versterking van het bestaande lint Hoogeind-Urlingsestraat dat aan weerszijden van de Veerstraat ligt maar aan de zuidzijde grotere ruimten tussen de bebouwing heeft liggen dan aan de noordzijde.

Aanduidingen

In de provinciale verordening is een aantal aanduidingen opgenomen. Aanduidingen liggen altijd over één of meerdere structuren heen en kunnen ook overlappen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan.



Figuur 2.3 Plankaart Interim omgevingsverordening, erfgoed [Provincie Noord-Brabant]

Cultuurhistorisch vlak en Aardkundig waardevol gebied

Het plangebied is aangeduid als onderdeel van een Cultuurhistorisch vlak en als Aardkundig waardevol. Het gaat hier om het gebied van de Maasvallei en de Maasterrassen. Landschappelijk door de Maas gevormd en dat zich laat kenmerken door een glooiend reliëf en rivierafzettingen. Op grond van artikel 3.28 en 3.29 van de verordening is het beleid in deze gebieden mede gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische en aardkundige waarden van de omgeving. In het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' van de gemeente Land van Cuijk zijn regels opgenomen ter bescherming van deze waarden.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied. Deze waarden hebben een relatie met de geologische opbouw, de geomorfologie (landvormen), de geohydrologie en de bodem van een gebied.

De voorliggende locatie is meer specifiek gelegen op het "Maasterras Land van Cuijk". Door de provincie is de aardkundige betekenis hiervan omschreven als: zeer uitgestrekt gebied met een grote verscheidenheid aan landvormen van verschillende ouderdom en grootte, voornamelijk gevormd door de Maas tijdens en na de laatste ijstijd. Een aantal daarvan vormen typevoorbeelden van de evolutie van een rivier in een gematigd klimaat.

De bescherming van het aardkundig waardevol gebied dient gericht te zijn op:

- Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgroningen / ophogingen), met name uitbreiding van bewoningskernen, aanleg van wegen en spoorwegen, delfstoffenwinning en waterbouwkundige werken hebben in het verleden al veel van de natuurlijke reliëfvormen beschadigd of vernield;
- Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur mag niet leiden tot aantasting van het uitzicht op het landschap met de verschillende reliëfverschijnselen, ook mag de zichtbare interne samenhang van vooral grote reliëfvormen niet aangetast worden (bijvoorbeeld een boogvormige laagte van een opgevolde oude meandergeul die in meerdere delen wordt gesneden door wegtaluds);
- Oude geulen met plassen en geulrestanten mogen niet aangetast / gewijzigd worden;
- Waterbouwkundige werken in het kader van rivierverbetering, delfstoffenwinning, waterbeheersing en/of natuurontwikkeling mogen geen negatieve invloed hebben op de aanwezige aardkundige waarden;
- Historische elementen als de Maasheggen mogen niet aangetast worden

De rvr-woningen worden op een perceel gerealiseerd dat geen reliëf verschillen kent en niet herkenbaar is als maasterras. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van bestaande reliëfverschillen of het uitzicht erop. Evenmin worden de overige kenmerkende elementen of waarden aangetast. Het voorliggende plan leidt derhalve niet tot aantasting van het aardkundig waardevol gebied.

Cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden is het gebied van betekenis door de opbouw van het landschap in drie niveaus, die verschillen in inrichting en in het gebruik dat men er vanouds van heeft gemaakt.

- Op het laagterras liggen graslanden en de karakteristieke Maasheggen.
- Op het middenteras tussen Boxmeer en Cuijk ligt het kralensnoer van dorpen. Hier zijn ook de doorgaande wegen en de grote akkercomplexen gesitueerd.

Bijzonder is de pleistocene Maasmeander ten noorden van Beugen. Naar het oosten ging het gebied over in het Maasheggengebied. Op het Maasterras-Noord zijn een groot aantal waardevolle en kenmerkende elementen te onderscheiden zoals onder andere de akkercomplexen, fossiele Maasmeander met broekbossen, het tracé van de spoorlijn Boxtel-Venlo-Wesel.

De voorliggende locatie behoort tot het overgangsg gebied tussen het dorp en het Maasheggengebied. Het is een klein restgebied dat geen aansluiting heeft met het oostelijk gelegen maasheggengebied en het op het open akkercomplex dat ten zuiden van het

plangebied. De bouw van de rvr-woningen in dit gebied doet derhalve geen afbreuk aan de in Maasterras-Noord onderscheiden kenmerkende elementen.

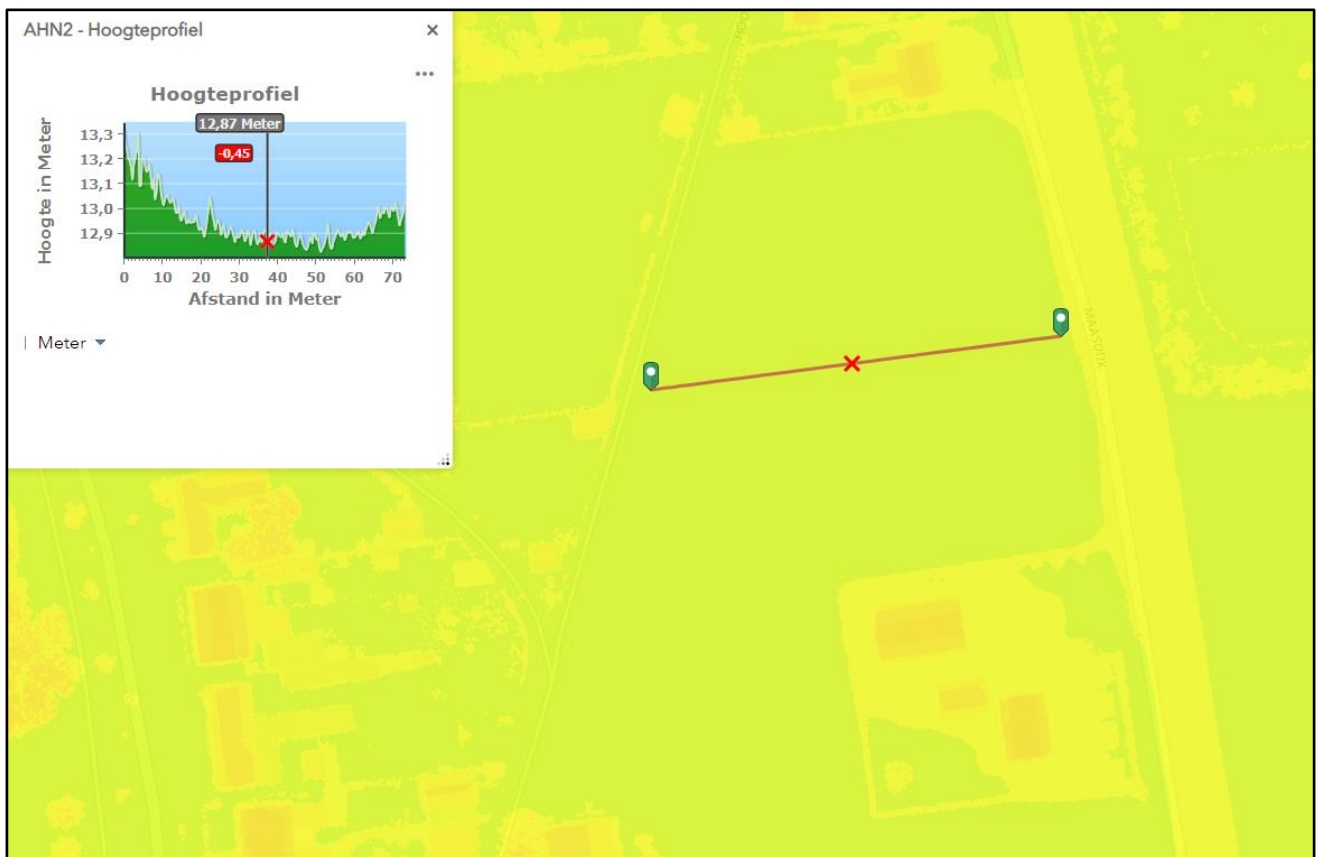
- Op het hoogterras lagen vroeger de heidevelden, thans vindt men er bossen en jonge landbouwontginningen.

Uit de hoogtekaart blijkt dat het perceel een vrij vlak en lager gelegen profiel heeft met een verschil van enkele cm op een diepte van het perceel van gemiddeld 70 meter en daarmee niet herkenbaar is als maasterras tussen de bestaande woningbouw die gemiddeld een meter hoger zijn gelegen door recente ophogingen. Dit komt ook door de eerdere ophoging die in 1867 voor het spoor plaats heeft gevonden en bij meer recentere dijkverbeteringen. Ondanks dat de historische kaarten dit gebied Hoogveld noemden en daarom ook bebouwd is in het verleden, is de huidige verhoging kunstmatig aangebracht en zal de extra verhoging die er nu gaat komen voor de dijkverbetering eveneens kunstmatig worden aangelegd. Van een cultuurhistorisch vlak of aardkundige waard is hier geen sprake meer. Dit blijkt ook uit het lengte en dwarsprofiel zoals in figuur 2.4 is weergegeven. Aan de oostzijde is de dijk gelegen, waarmee in dit gebied geen herkenbaar aardkundig waardevol reliëf is waar te nemen.

De oorspronkelijke uitgesleten delen door meandering van de Maas zijn wel westelijker in de Vilt en de Viltse graaf waarneembaar.

Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van de rvr-woningen in dit gebied geen aantasting van de aardkundige en cultuurhistorische waarden met zich meebrengt. Misschien kan op onderdelen zelfs wel van een versterking van deze waarden gesproken worden.

Dit ook mede gezien het feit dat het Waterschap in het kader van de dijkverbetering deze weide wil verhogen om kwel te voorkomen. Deze infrastructurele ingreep wordt met de woningbouw nu naar voren gehaald in een particulier project.





Figuur 2.4 Lengte en dwarsprofiel projectlocatie [Actueel hoogtebestand Nederland]

Landschappelijke inpassing

Het gebied aan de Hogeind wordt gekarakteriseerd als een open gebied waarin alle bebouwing goed zichtbaar is door een beperkt aanwezige hogere perceelsbeplanting, met uitzondering van de bosachtige beplanting aan de noordzijde die een sterk scheidingselement is tussen het voorliggende gebied en het grote open akkercomplex dat er ten zuiden van ligt. De landschappelijke inrichting van de voorliggende woningbouwontwikkeling kan daarmee als een kwaliteitsverbetering van het landschap worden beoordeeld. Het historische gebruik als kweekgrond voor rozen en het huidige gebruik als grasland of akkerland is zowel visueel als voor flora en fauna nauwelijks interessant. Met het toepassen van een gebiedseigen struweel en met het behouden van het open karakter van het achterste deel van het perceel, is sprake van een kwaliteitsverbetering.

Hiervoor is onderstaand beplantingsplan opgesteld (bijlage 2). De realisatie van dit beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.



Figuur 2.5 Landschappelijke inpassing [Venterra B.V.]

Opgemerkt wordt dat in deze afbeelding is uitgegaan van de realisatie van een zaksloot. Herziene inzichten hebben geleid tot het realiseren van infiltratievoorzieningen buiten beschermingszone A.

2.2.5 Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten en regels. Functioneel past de functieverandering binnen de doelstellingen voor een gemengde plattelandseconomie. Door de implementatie van het inpassingsplan wordt aan de gestelde ambities ter zake openheid voldaan. In overleg met de provincie is het vorenstaande besproken en zijn in afstemming met de provincie enkele wijzigingen doorgevoerd en akkoord bevonden.

2.3 Regio

2.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 201-2021. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.' Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

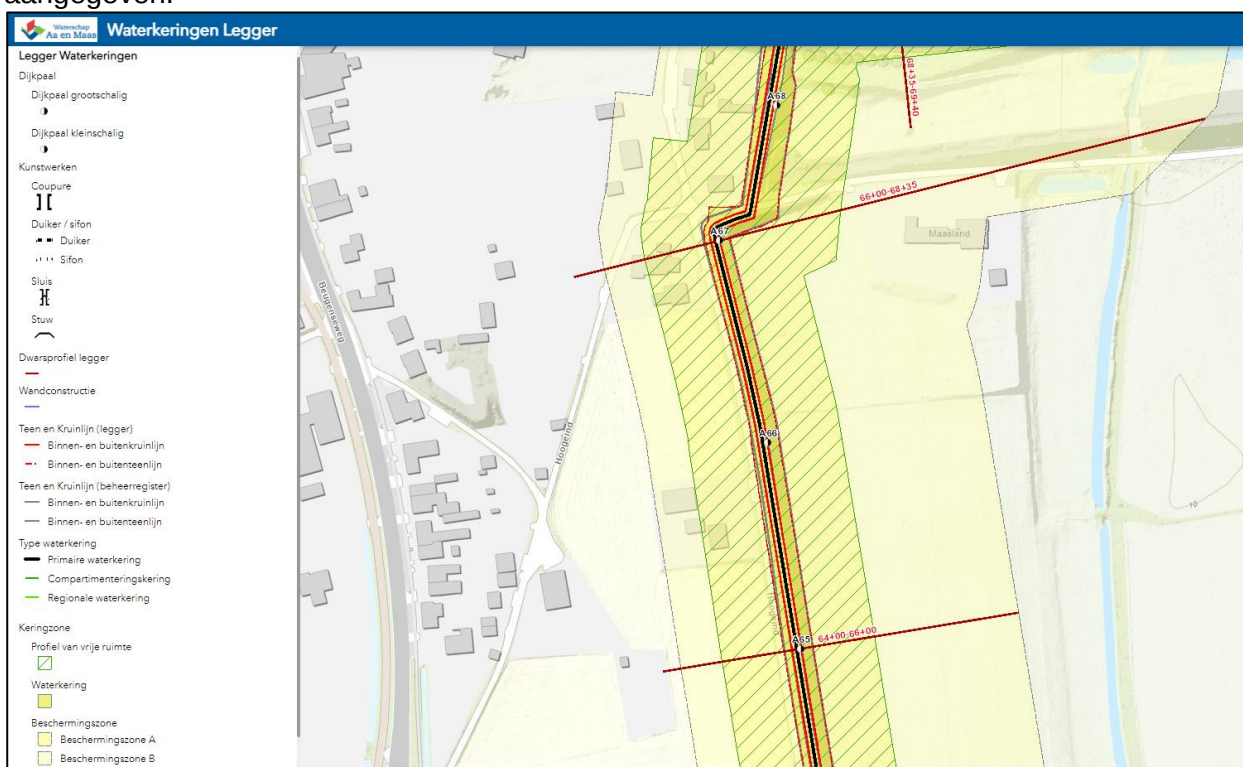
- zorg voor een duurzame watervoorziening
- zorg voor een veilig en bewoonbaar gebied (minimaliseren van wateroverlast)
- zorg voor gezond, natuurlijk en schoon water
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

2.3.2 Keur 2015

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

Met betrekking tot waterkeringen is van belang 'Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater' van het Waterschap. In deze gaat het om de situering van de nieuwe woning nabij een primaire waterkering (Maasdijk). In de legger Waterkeringen is de Maasdijk als primaire waterkering benoemd, met bijbehorende beschermingszones. Uitgangspunt bij het vaststellen van de beleidsregels voor waterkeringen is te borgen dat de waterkeringen veilig zijn en blijven en dat het waterschap zijn zorgplicht / beheertaak zo efficiënt mogelijk kan blijven uitvoeren. Waterkeringen moeten worden beheerd om te zorgen dat ze – bij diverse waterstanden – stabiel blijven en het water tegenhouden. In de legger zijn de ligging en afmetingen van de waterkeringen opgenomen zoals die volgens de normen zouden moeten zijn. Daarnaast zijn in de legger beschermingszones en het profiel van vrije ruimte opgenomen, waarbinnen restricties gelden aan activiteiten die kunnen worden uitgevoerd.

In onderstaande figuur is het leggerprofiel van een waterkering met bijbehorende zones aangegeven.



Figuur 2.6 Legger Waterkeringen [Waterschap Aa en Maas]

De planlocatie ligt deels in Beschermingszone A en deels in Beschermingszone B. Voor ingrepen en ontwikkelingen die de waterkering kunnen raken, worden door het Waterschap de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

1. Geen waterkeringtechnische verweving tussen verschillende functies waterkering;
2. Voldoen aan vastgestelde normen
3. Beheer en onderhoud moeten op een doelmatige wijze mogelijk blijven
4. Profiel van vrije ruimte voor toekomstige uitbreiding van waterkering
5. Ontgraven en ophogen
6. Beperking werkzaamheden in het gesloten seizoen / situaties met hoge waterstanden
7. Gebruik van de waterkering gaat niet ten koste van de kwaliteit van de grasmat

8. Veiligheid tegen explosies.

Met name criteria 4 en 5 zijn hier van belang. De waterkering moet niet alleen nu, maar ook in de toekomst zijn waterkerende functie kunnen blijven behouden. Door klimaatontwikkeling, bodemdaling en aanpassing van normen kan versterking van de waterkering nodig zijn. Voorkomen moet worden dat een dergelijke dijkversterking leidt tot hoge kosten of kapitaalvernietiging. Het Waterschap houdt hiermee rekening door het vastleggen van een profiel van vrije ruimte in de legger waterkeringen.

Binnen het profiel van vrije ruimte worden werken alleen toegestaan wanneer een toekomstige dijkversterking niet wordt belemmerd. Hiervan kan worden afgeweken wanneer:

- aannemelijk is dat het profiel van vrije ruimte ter plaatse van het voorgenomen werk in de te voorziene toekomst niet benut zal worden voor een dijkverzwaring;
- sprake is van een zwaarwegend (maatschappelijk) belang en het werk niet of anders op zeer moeilijke wijze is te realiseren. Daarbij worden door de vergunninghouder zoveel mogelijk compenserende, of indien dat niet kan, mitigerende maatregelen genomen;
- het werk een tijdelijk karakter heeft of eenvoudig ongedaan gemaakt kan worden en het werk - door en op kosten van de vergunninghouder - voorafgaand aan een eventuele dijkverzwaring wordt verwijderd / ongedaan gemaakt.

In onderhavige situatie wordt voorzien in de oprichting van drie woningen op een onbebouwd perceel. Deze woningen komen deels in het profiel van vrije ruimte te liggen. Het plan is voor advies aan het Waterschap voorgelegd. Naar aanleiding hiervan hebben op onder meer 15 september 2020, 25 maart 2021, 3 juni 2021 en 29 juni 2021 overleggen plaatsgevonden met het Waterschap. De voorwaarden en wensen zijn nader in dit plan uitgewerkt. In paragraaf 3.2.5 (Waterhuishouding) is de inhoudelijke toets nader verwoord.

2.3.3 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant

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

Algemene ambities van het convenant zijn:

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

De duurzaamheid van een woning kan uitgedrukt worden in GPR prestatieniveaus. GPR is een meetinstrument bestaand uit vijf modules (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Per module kan een score tussen 0 en 10 worden gehaald. Hoe duurzamer de woning des te hoger de GPR-score.

Alle nieuwe woningen die door de aan het convenant deelnemende partijen gerealiseerd worden, moeten over de vijf thema's een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen.

2.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

In het land van Cuijk is een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's. In de visie moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn

de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

2.4 Gemeente

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in de Structuurvisie Boxmeer 2030 en in diverse sectorale beleidsnota's. Hierna volgt een uiteenzetting van het relevante gemeentelijke beleid en wordt verantwoord hoe de ruimtelijke ontwikkeling zich tot dit beleid verhoudt.

2.4.1 Structuurvisie Boxmeer

De gemeente Land van Cuijk beschikt voor het grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer over een ruimtelijke structuurvisie voor de periode tot 2030 (vastgesteld 12 december 2013). In de structuurvisie geeft de gemeente haar ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de lange termijn. Onderlegger voor de structuurvisie vormt de abiotische en landschappelijke structuur. Landschappelijk ligt het plangebied op het Maasterras, op een oud bouwland.



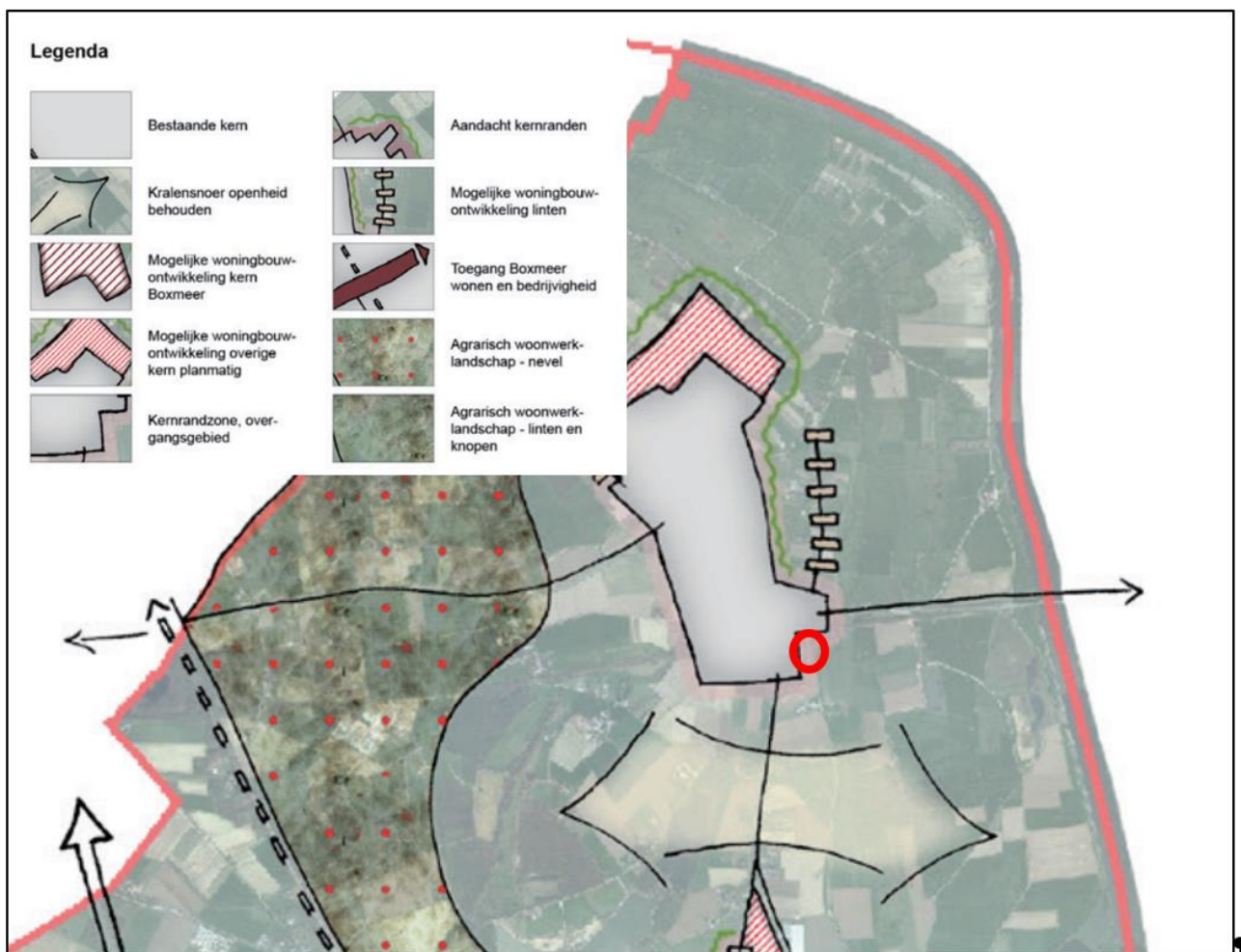
Figuur 2.7: Structuurvisie Boxmeer, landschapsstructuur [Gemeente Land van Cuijk]



Figuur 2.8: Structuurvisie Boxmeer, Visie op hoofdlijnen [Gemeente Land van Cuijk]

Uitgangspunt voor het landelijk gebied is dat uitbreiding van bestaande bebouwing uitgevoerd dient te worden conform bestaande regelgeving en dat het agrarisch functioneren het leidend uitgangspunt is. De oprichting van ruimte voor ruimte woningen is passend binnen het hiervoor bestaande beleid. Omliggende agrarische bedrijven worden als gevolg van dit plan niet in hun functioneren belemmerd.

In hoofdstuk 6 vind hiervoor ook een verdiepingsslag plaats in de lagenbenadering van de totaalkaart, waarbij in de occupatielaag de ontwikkelingen in de kleine kernen worden beschreven. Voor de kleinschalige ontwikkelingen is hierbij de lokale karakteristiek het uitgangspunt, waarbij verweving van wonen en overige functies hierbij van belang is. In de randzone rondom de kernen, waar onderhavig initiatief is gelegen zijn rode ontwikkelingen mogelijk indien zij bijdragen aan een versterking van het omringende landschap en deze past binnen de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente. In deze verwevingsgebieden zal, indien een rode ontwikkeling plaatsvindt, de groene en landschappelijke invulling een extra inspanning vergen. In de volgende paragraaf wordt dit nader uitgewerkt, hoe de woningen tussen de bestaande woningen in deze bebouwingsconcentratie in de kernrandzone worden ingepast.



Figuur 2.9: Structuurvisie Boxmeer, kernrandzone in wonen occupatie [Gemeente Land van Cuijk]

2.4.2 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023

Op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant kunnen ontwikkelingen in het buitengebied alleen plaatsvinden indien deze gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied.

Om invulling te geven aan de verordening is de “Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023” vastgesteld). Deze regeling gaat ervan uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In dit geval is sprake van een ruimte voor ruimte ontwikkeling. De realisatie van een of meer ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in categorie 1. Hiervoor is geen aanvullende inpassing of berekende kwaliteitsimpuls noodzakelijk.

2.4.3 Volkshuisvesting

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking) bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt

beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degenen die wel een verhuiscens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze wens in de laatste jaren gewijzigd is. Begin 2013 (in voormalig Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk (deel 1 strategiedocument en deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Bouwactiviteiten in de regio die zich richten op de lokale behoefte, zijn echter wel van belang om het voorzieningenniveau van de regio op peil te houden. Daarnaast heeft 'uit de pas lopen' bij de lokale behoefte ongewenste effecten op de lokale woningmarkten. Daarom stelt gemeente van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2.

De provinciale prognose geeft een beeld van de kwantitatieve woningbehoefte-ontwikkeling in de gemeente Land van Cuijk. De provincie Noord-Brabant heeft eind 2020 de prognoses geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de bevolkingsgroei en de woningbehoefte sterk naar boven zijn bijgesteld. In de provinciale prognose is de behoefte voor de voormalige gemeente Boxmeer in de periode tot 2030 geraamd op +1.200 woningen (de eerdere prognose bedroeg +650 woningen tot 2030). Voor de periode 2030-2040 kent de voormalige gemeente Boxmeer nog een aanvullend opgave van +400 woningen. Tot 2040 is er op basis van de provinciale prognose derhalve sprake van toename van de woningbehoefte. Duidelijk is dat de grootste opgave is gericht op de eerstkomende tien tot vijftien jaar. De gemeenten in de regio Land van Cuijk stellen bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Omdat eerder geconcludeerd is dat voorliggend planvoornemen voorziet in de actuele behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat ook voorzien wordt in een regionale behoefte.

In opdracht van de voormalige gemeente Boxmeer heeft Companen een Marktscan in- en uitbreidingslocaties uitgevoerd (mei 2021). In deze scan is de woningbehoefte van de totale gemeente vertaald naar kernniveau. Dit leidt tot de woningbehoefte zoals weergegeven in tabel 1. Voor Oeffelt bedraagt de woningbehoefte tot 2031 circa 70 woningen.

		Behoefte 2021-2031	Behoefte 2021-2035	Behoefte 2021-2040
Beugen	695	65	85	85
Boxmeer	5.815	545	695	710
Groeningen	135	10	15	15
Holthees	200	5	10	10
Maashees	385	30	35	35
Oeffelt	955	70	90	90
Overloon	1.565	165	200	210
Rijkevoort	670	50	60	60
Sambeek	690	45	60	60
Vierlingsbeek	1.090	110	135	135
Vortum-Mullem	235	20	20	20
Totaal	12.435	+1.115	+1.405	+1.430

Tabel 1: Indicatieve woningbehoefte per kern (bron woonbehoefteprognose Noord-Brabant 2020, bewerking Companen)

Door het plan zal het aantal woningen met 3 toenemen. De toevoeging van de 3 woningen is kwantitatief gezien passend binnen het woningbouwprogramma van de kern Oeffelt. Ook in kwalitatief opzicht blijkt dat de woningen aansluiten op de huidige woningbehoefte.

2.4.4 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

De Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen.

De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid.

Het geluidbeleid van de voormalige gemeente Boxmeer is vastgelegd in de op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil we het toelaten van geluidsproducerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. Voor de voormalige gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen is weergegeven op een gebiedstypenkaart.



Gebiedstype	Ambitie geluidkwaliteit	Basis geluidkwaliteit	GES-score geluid	Kwalificatie milieugezondheid van geluid
A	Redelijk rustig	Zeet onrustig	2 - 5	Redelijk – zeer matig
B	Rustig	Onrustig	1 - 4	Goed – matig
C	Zeet rustig	Redelijk rustig	0 - 2	Zeet goed – redelijk
D	Onrustig	Zeet onrustig	4 - 5	Matig – zeer matig
E	Rustig	Redelijk rustig	1 - 2	Goed – redelijk
F	Zeet rustig	Rustig	0 - 1	Zeet goed – goed

Figuur 2.10: Geluidsnota gebiedsgericht geluidbeleid 5 december 2011

Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores) gehanteerd. De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving.

Voor wegverkeerslawaaï worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd.

Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaaï en een voor industrielawaaï. De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse uitvoeringspraktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd. In paragraaf 3.1.4 wordt hier verder op ingegaan.

2.4.5 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang voor het gehele watersysteem en de waterketen. Op 6 augustus 2013 heeft het college van B & W het waterplan-projectenboek 2014-2016 vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente land van Cuijk ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

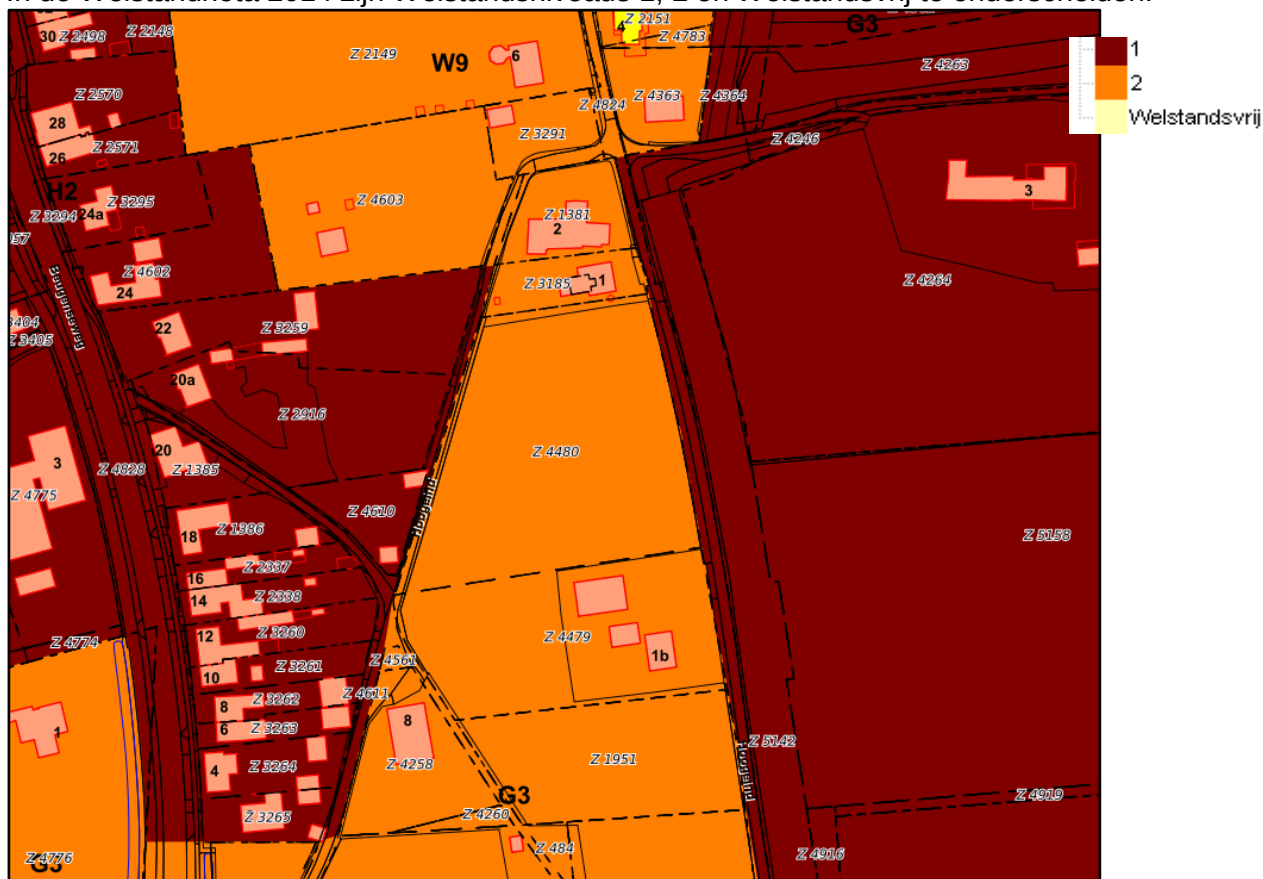
De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de “Wet gemeentelijke watertaken” etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

2.4.6 Welstandsnota 2014

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

In de Welstandsnota 2014 zijn Welstandsniveaus 1, 2 en Welstandsvrij te onderscheiden.



Voor de planlocatie geldt welstandsniveau 2. Het bebouwingstype is G3 (Boerenerf, agrarisch buitengebied). Ten noorden van de planlocatie geldt echter bebouwingstype W9 (Individuele woningbouw). Om een juiste inpassing te realiseren is voor de planlocatie bebouwingstype W9 aangewezen. Hoewel hiermee sprake is van een aanzienlijke beperking in woningvolume ten opzichte van het normaal voor RvR-kavels toegepaste bebouwingstype G3, is na afstemming met initiatiefnemer toch hiervoor gekozen, ondanks dat dit leidt tot kleinere woningen, maar daardoor wel tot een gunstigere stedenbouwkundige inpassing.

3. UITVOERINGSASPECTEN

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Mede gelet op wat elders in deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

3.1.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Locatie	Activiteit	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)	Aandachtspunt
Hoogeind 1a	Paardenhouderij	50	165	Nee
Hoogeind 8	Tentenopslag	30	75	Nee
Beugenseweg 20	Horeca	10	105	Nee

Aan de richtafstanden wordt (ruimschoots) voldaan waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening zonder dat de genoemde bedrijven in diens exploitatie worden beperkt.

3.1.3 Bodemkwaliteit

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

Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

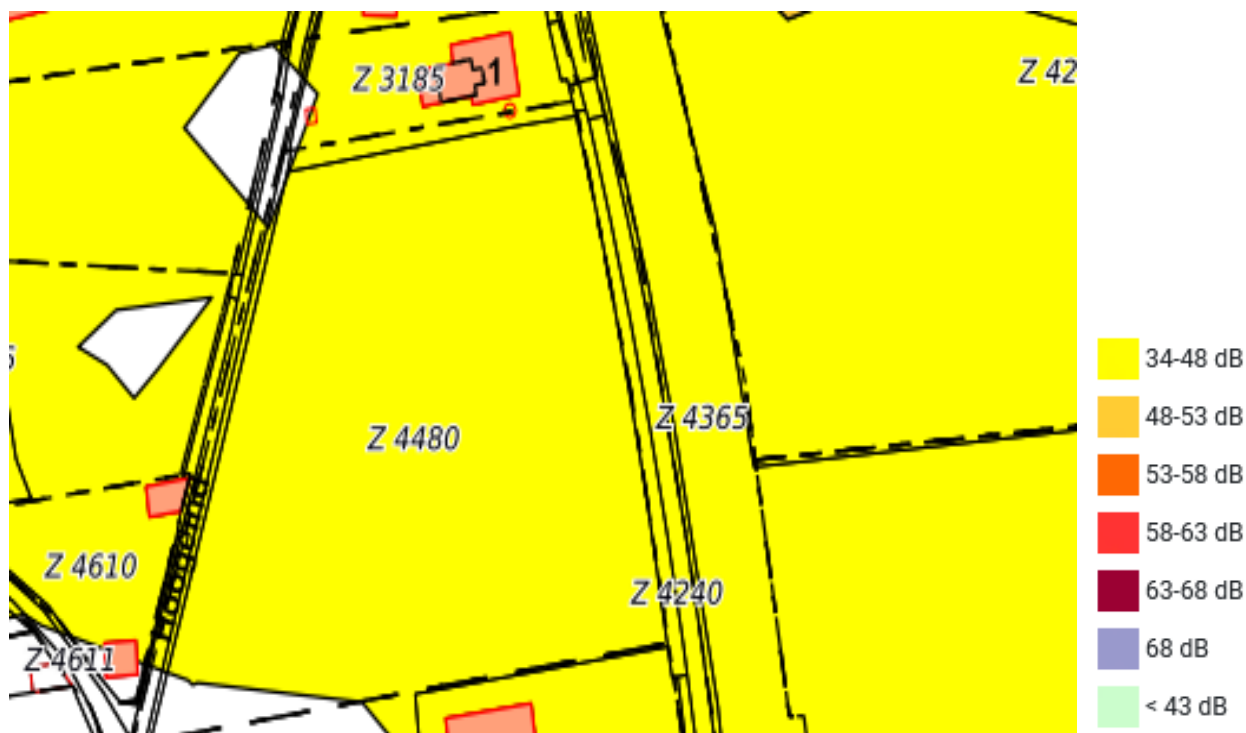
De Wet ruimtelijke ordening stelt in relatie tot het aspect Bodem dat het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van de locatie nodig is om dit te kunnen beoordelen. In onderhavige situatie betreft het de beoogde bestemming “Wonen”. In de Nota Bodembeleid van de Omgevingsdienst Brabant NoordOost (ODBN), is in paragraaf 4.1 beschreven dat voor het bouwen van (een) woning(en), de gemeente een vrijstelling van (analytisch) bodemonderzoek kan verlenen indien de locatie valt binnen de zone “schone grond/AW2000/Landbouw-natuur” van de Bodemkwaliteitskaart. Dit vanwege het feit dat de bodemkwaliteitskaart voor onverdachte locaties voldoende inzicht geeft in de diffuse bodemkwaliteit. Het plangebied valt binnen deze zone. Om vast te stellen of het plangebied een “onverdachte locatie” betreft, is hiertoe het formulier ‘Historische toets’ uit bijlage 5 van voornoemde Nota

ingevuld. Op grond daarvan is ter zake de bodemkwaliteit geconcludeerd dat sprake is van een onverdachte locatie.

Daarnaast wordt opgemerkt dat van eventuele afvoer van vrijkomende grond buiten het plangebied geen sprake zal zijn omdat de percelen gedeeltelijk worden opgehoogd.

3.1.4 Geluid

De Wet geluidhinder en het besluit geluidhinder regelen de toegestane geluidbelasting door wegverkeerslawaaï op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten. Als aanvulling en invulling van de regels en de beleidsvrijheid van de Wet geluidhinder heeft de voormalige gemeente Boxmeer beleidsregels opgenomen in een eigen geluidbeleid: "Geluidnota gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Boxmeer". Volgens het gemeentelijk beleid valt het gebied in gebiedstype E. De ambitiewaarde voor dit gebied is vastgesteld op 48 dB en de basiswaarde op 53 dB.



Figuur 3.1 uitsnede geluidnota gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Boxmeer

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de N621 / Beugenseweg (ca.140 m), de N264 / Veerstraat (ca. 145 m) en Hoogeind waardoor rekening moet gehouden worden met zowel de Wet geluidhinder als met het gemeentelijk geluidbeleid. Uit het milieumodel van de voormalige gemeente Boxmeer blijkt dat de ambitiewaarde in alle redelijkheid niet overschreden wordt. Zekerheidshalve zijn namens Venterra B.V. middels een quickscan wegverkeerslawaaï indicatieve geluidberekeningen uitgevoerd (bijlage 3). Hieruit is gebleken dat aan de voorkeursgrenswaarde zoals gesteld in de Wet geluidhinder zeer ruimschoots wordt voldaan. Geconcludeerd kan worden dat geluid in het kader van wegverkeerslawaaï voor deze ontwikkeling geen belemmering vormt.

3.1.5 Externe veiligheid

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

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge

samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

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

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

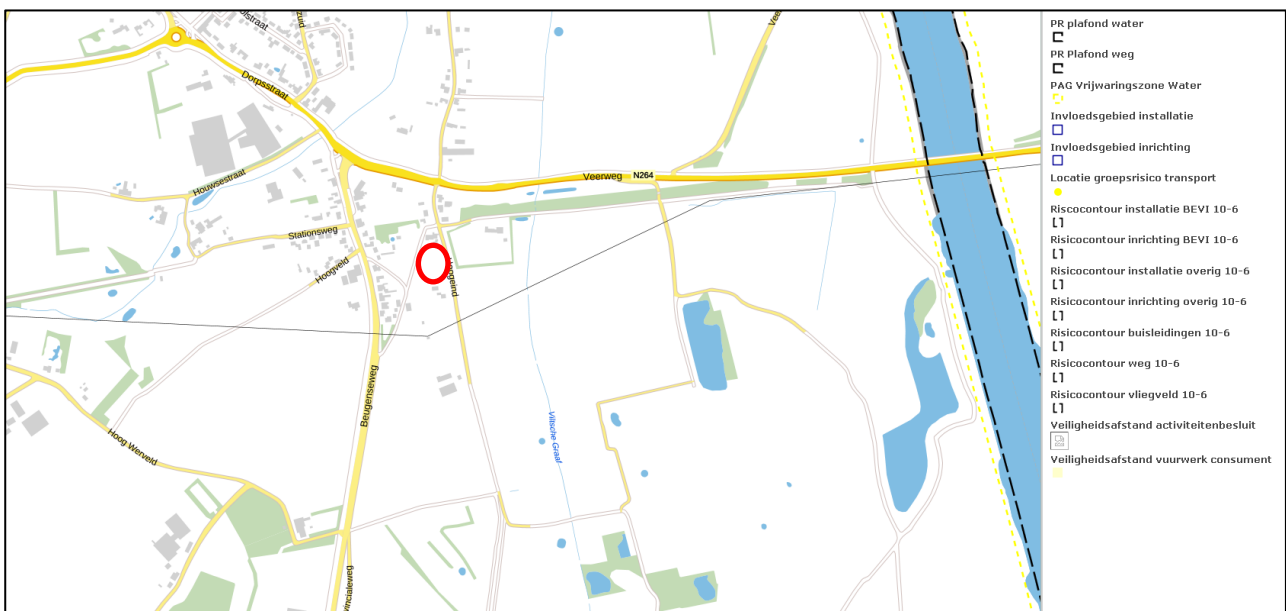
Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

De voormalige gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Beschouwing risicobronnen

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de nationale risicokaart geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied één relevante risicobron aanwezig is. Het betreft de Rijkswaarsweg Maas welke opgenomen is als een route voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Regeling Basisnet (Maascorridor zwarte vaarweg). In de bijlage 3 van de Regeling Basisnet zijn voor de Rijkswaarsweg risicoplafonds opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico zijn geen risicoplafonds opgenomen in de bijlage 3 van de Regeling Basisnet. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn artikelen opgenomen ten aanzien van de veiligheid van de scheepvaart op vaarwegen (vrijwaringszones).



Figuur 3.2 uitsnede risicokaart plangebied en omgeving (risicokaart.nl)

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van de Rijkswaarsweg de Maas is gelegen op de vaarweg zelf en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

In artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) is opgenomen wanneer en hoe het groepsrisico van een transportroute bij een ruimtelijk plan of een omgevingsvergunning verantwoord moet worden. In lid 1 van dit artikel staat dat indien het plangebied is gelegen binnen de 200 meter –zone, een complete verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Het plangebied is gelegen op ca. 1.100 meter van de rivier de Maas. Een complete verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Omdat het plangebied zowel is gelegen buiten de 200 meter-zone, alsook buiten het invloedsgebied van de Rijkswaardweg Maas (stofcategorie GT3, invloedsgebied 1.070 meter), is er ook geen aanleiding voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vrijwaringszone

Het plangebied is niet gelegen binnen de vrijwaringszone van de Rijkswaardweg Maas.

Beleidsvisie externe veiligheid

Het plan past daarnaast binnen de aanvullende kaders, zoals die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid voor de voormalige gemeente Boxmeer (Land van Cuijk 2012-2015).

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbare situatie.

3.1.6 Geur

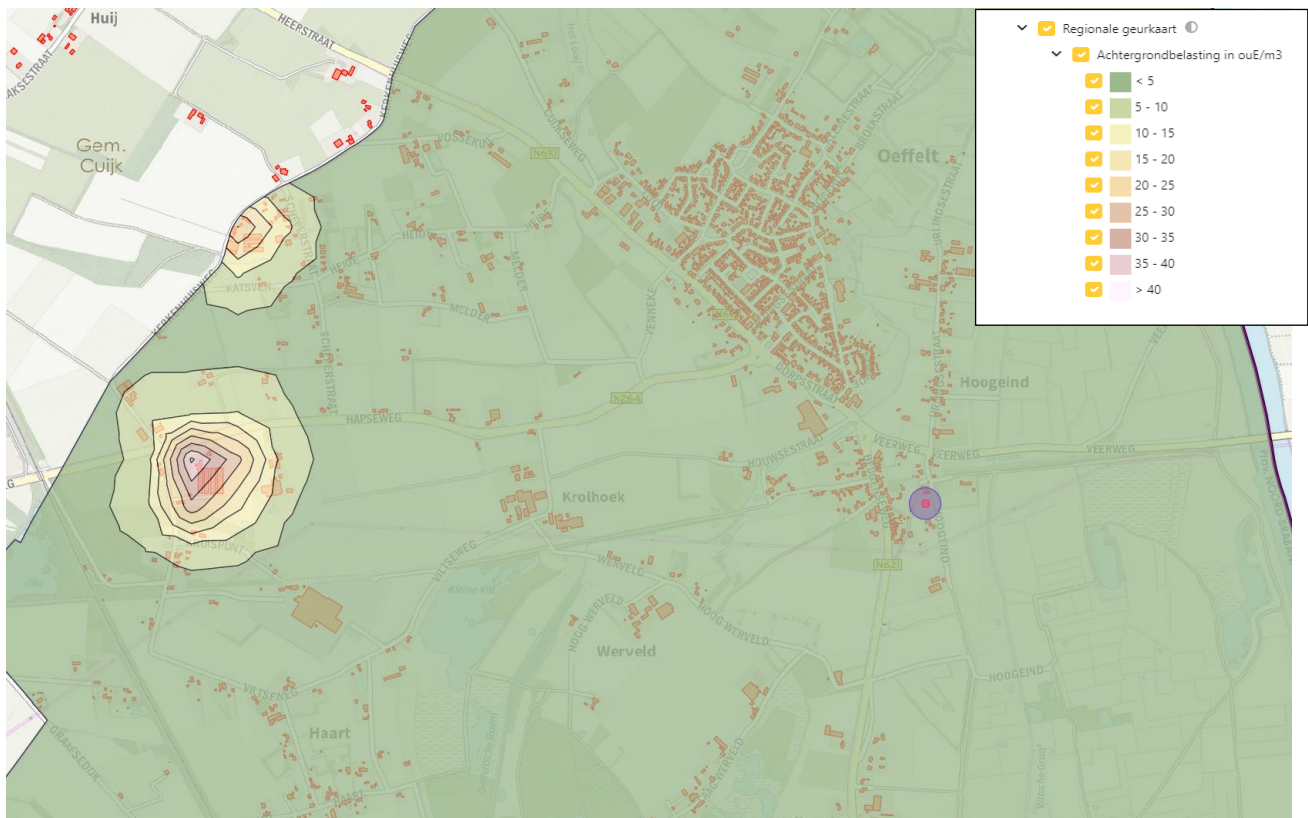
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben. Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Verantwoording

De gemeente heeft voor de sturing van de geurbelasting in haar gemeente een gemeentelijke geurverordening opgesteld. Hiermee wil de gemeente op langere termijn de geurbelasting terugdringen. Voor de afweging welke normen in de verordening opgenomen moesten worden is een geurvisie opgesteld. Hieruit blijkt dat de geurbelasting op het plangebied in 2015 minder dan 3 ouE/m³ bedraagt. Wat volgens de gemeentelijke, maar ook de provinciale regels een zeer goed woon- en leefklimaat is. De ruimtelijke ontwikkeling wordt derhalve niet belemmerd door het aspect geur.



Figuur 3.3 Regionale geurkaart, achtergrondbelasting in ouE/m3

3.1.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van drie woningen, zodat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

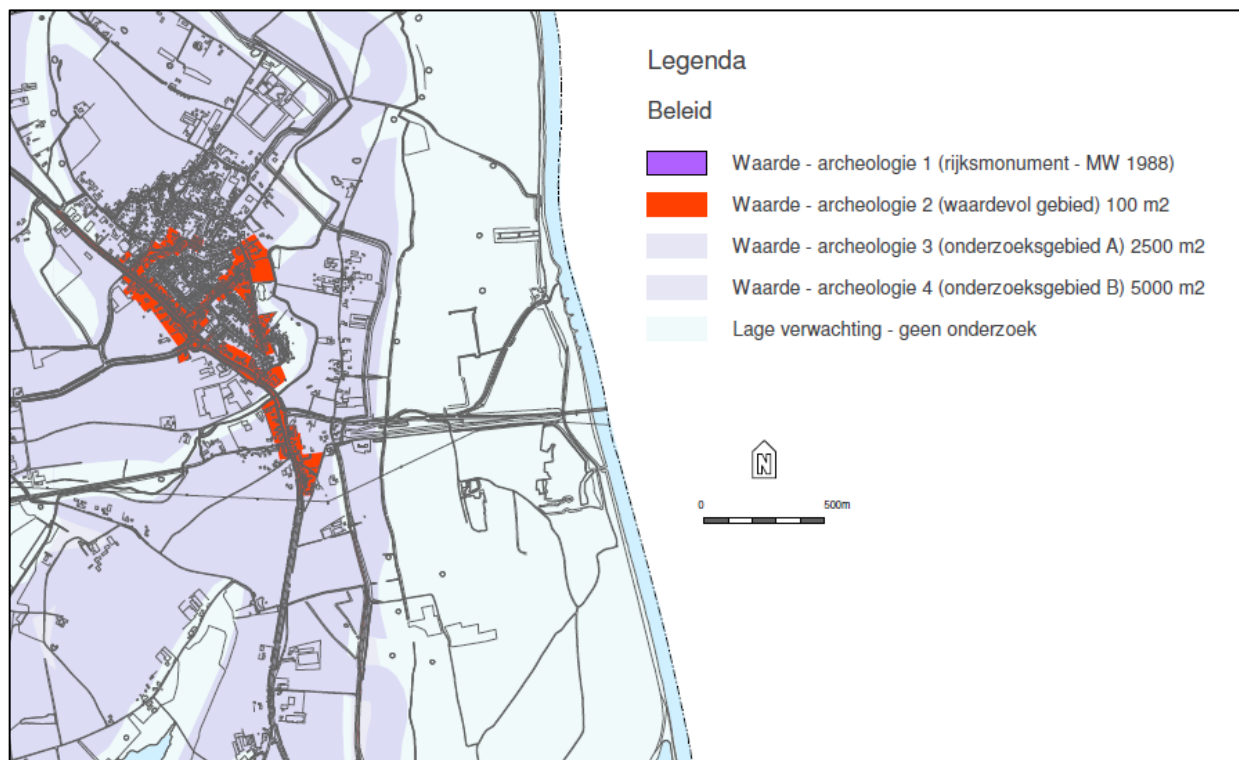
3.2 Fysieke aspecten

3.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente voormalige Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de voormalige gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld. Op de beleidskaart is het grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

- Waarde – archeologie 1: rijksmonument;
- Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;
- Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;
- Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting: geen onderzoek.



Figuur 3.4 Beleidskaart Archeologische waarden 2009 [Gemeente Boxmeer]

Het perceel ligt deels in archeologisch onderzoeksgebied A, zodat de dubbelbestemming Waarde – archeologie 3 is opgenomen. Hierdoor dienen bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 50 cm nader te worden beschouwd. Vanwege noodzakelijke terreinophoging met ten minste 80 cm, ontstaat een vrijstellingsdiepte van ten minste 130 cm onder nieuw maaiveld. Daarnaast ziet de beoogde woningbouw niet op het realiseren van oppervlakten van meer dan 2500m². Eventueel aanwezige archeologische structuren in de ongeroerde grond worden daardoor niet naar betekenis aangetast. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming met onderzoekplicht indien dieper dan de vrijstelling geroerd gaat worden, én meer dan 2500 m² oppervlakte omvat, zal wel blijven bestaan op het perceel.

3.2.2 Flora en fauna

Beleid

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

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

De volgende punten zijn van belang:

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

De gemeente zal op verschillende manieren en vanuit verschillende rollen rekening moeten houden met de bescherming van natuur:

- initiatiefnemer (bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan);
- vergunningverlener (bijvoorbeeld de omgevingsvergunning);
- beheerder (beheer en onderhoud van openbare ruimte);
- handhaver (houden van toezicht op voorschriften uit vergunningen, bestemmingsplannen en eventueel Natura 2000-beheerplannen).

Het plangebied

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er hoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. Hiertoe is op 30 mei 2020 een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Deze Quicksan flora en fauna is op 28 februari 2024 geactualiseerd (bijlage 1).

Uit voornoemde quickscan is gebleken dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorgenomen initiatief.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden)). Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet de gemeente beoordelen of het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden. Als er significante gevolgen zijn moet een passende beoordeling plaatsvinden. De gemeente stelt het plan uitsluitend vast als uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Er is geen sprake van significante effecten als de stikstofdepositie door het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is het Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent', circa 1,5 km in noordelijke richting van het plangebied. Omdat er nieuw te bouwen woningen worden gebouwd en in gebruik genomen vindt er mogelijk een toename plaats van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent'. Er is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase alsmede de gebruiksfase voor deze activiteiten om aan te tonen dat er geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.

Er is een stikstofdepositieonderzoek en er zijn AERIUS berekeningen uitgevoerd welke als bijlage 7 bij de toelichting zijn gevoegd. In dit stikstofdepositieonderzoek is zowel voor de aanleg- en gebruiksfase van het plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend.

Gebruiksfase

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Aanlegfase

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

3.2.3 Leidingen

In de nabijheid van het plangebied is een 150 kV hoogspanningsleiding gelegen. In het plangebied zelf zijn echter geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding het plangebied.

3.2.4 Verkeer en parkeren

Het gedeelte van Hoogeind dat buiten de bebouwde kom is gelegen maakt deel uit van een 60 km-zone. De rijbaan is ca. 3,40 meter breed. Er is sprake van een lage motorvoertuigintensiteit; indicatief (ruim) minder dan 200 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW betekenen drie extra vrijstaande woningen in het buitengebied gemiddeld ca. 25 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke toename zal in redelijkheid niet leiden tot problemen.

Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Volgens de Nota Parkeernormen 2023 Land van Cuijk zijn voor een vrijstaande woning in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen nodig. Het ontwerp van het initiatief laat zien dat daarvoor voldoende ruimte is.

3.2.5 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

- Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.
Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.
De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging.
Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
 - Hydrologisch neutraal bouwen.
De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
 - Water als kans.
In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
 - Meervoudig ruimtegebruik.
Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.
 - Voorkomen van vervuiling.
Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast.
 - Wateroverlastvrij bestemmen.
Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
 - Belangen van het Waterschap.
 - a. Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
 - b. Aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
 - c. Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming 'waterkering'.

Het regenwater moet ingevolge het 'Beleidsplan Hemelwaterbeleid 2023' op eigen terrein geborgen worden. Daarnaast heeft de gemeente -teneinde medewerking te verlenen aan dit initiatief- als voorwaarde gesteld dat ook hemelwater afkomstig van de weg Hoogeind (oostelijk) ter hoogte van het plangebied dient te worden opgevangen. Hiertoe is een buisleiding voorzien. De kosten van de aanleg van deze voorziening -evenals de kosten van de rioolaansluiting- zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van de Keur van het waterschap Aa en Maas moet bij een toename van het verharde oppervlakte tussen 500 m² en 10.000 m² 60 mm per vierkante meter gecompenseerd worden.

Watertoets

Op 15 september 2020, 25 maart 2021, 3 juni 2021 en 29 juni 2021 hebben watertoets (start)overleggen plaatsgevonden met de voormalige gemeente Boxmeer en Waterschap Aa en Maas. De uitkomsten van deze overleggen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan en in de bijbehorende verbeelding.

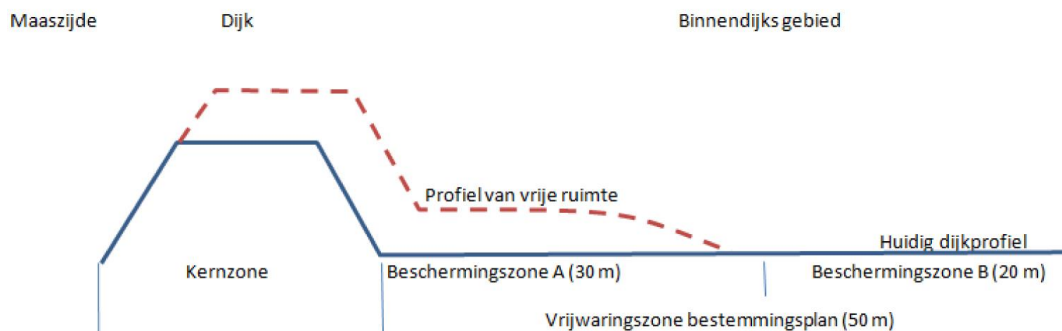
Waterkering

Het plan ligt binnen een zone die onderdeel uitmaakt van een primaire waterkering. De ligging van het plangebied in de kernzone en beschermingszone A en B van de primaire waterkering langs de Maas heeft enkele eisen tot gevolg. Dit betreft enerzijds het handhaven van de stabiliteit van de waterkering in de huidige situatie. Graafwerkzaamheden en dergelijke mogen hier alleen plaatsvinden wanneer wordt aangetoond dat deze niet tot een vermindering van de stabiliteit van de waterkering kunnen leiden, hetzij rechtstreeks hetzij via een mogelijke toename van de kwel onder

de waterkering door. Voor dergelijke werkzaamheden moet een vergunning worden aangevraagd bij waterschap Aa en Maas.

Bij het opstellen van dit plan is reeds overleg gevoerd met het waterschap over de ligging van het plan nabij de waterkering. In het plan is rekening gehouden met de waterkering en het profiel van vrije ruimte. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen ten aanzien van diverse onderwerpen van nationaal belang. Eén van deze onderwerpen is de bescherming van primaire waterkeringen. Aangezien de Maasdijk een primaire waterkering is, zijn de regels van het Barro van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. De waterkering is in beheer bij Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap maakt in de legger onderscheid tussen de kernzone van de waterkering en twee beschermingszones. Ter plaatse van de kernzone en de beschermingszones A en B is het ingevolge artikel 3.3 respectievelijk 3.5 van de Keur waterschap Brabantse Delta/De Dommel/Aa en Maas 2015", verboden om zonder watervergunning werken te plaatsen, te wijzigen of te behouden. Voor de beschermingszones gelden daarnaast op basis van de Keur beperkingen voor het verrichten van bepaalde handelingen. Een van de voorwaarden betreft het zogenaamde Profiel van Vrije Ruimte (PVVR) dat van kracht is voor waterkeringen. In overeenstemming met het Barro is in dit bestemmingsplan de kernzone van de dijk (in de legger opgenomen als 'waterkering') bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De beschermingszones A en B van de waterkering zijn aangeduid als 'vrijwaringszone - dijk'.



Figuur 3.5 Weergave van leggerprofiel en bijbehorende zones en profiel van vrije ruimte [Waterschap Aa en Maas]

Het plan ligt binnendijks (niet-rivierzijde)

Het plan ligt deels binnen de beschermingszones A en B die parallel aan de primaire waterkering lopen. Binnen deze beschermingszones legt de Keur van het waterschap onder andere beperkingen op aan:

- het toepassen van kruipruimten, kelders en andere holle ruimten;
- het maken van blijvende ingravingen (zoals vijvers) en het aanbrengen van infiltratievoorzieningen;
- het bouwpeil en de wijze van funderen, funderingen onder het profiel van vrije ruimte zijn niet toegestaan (behalve wanneer gebruik wordt gemaakt van grondverdringende palen);
- de aanleg van kabels en leidingen;
- Het aanbrengen van bomen en struiken.

Deze beperkingen hebben als doel om een goed functionerende en voldoende hoge waterkering ook naar de toekomst toe te waarborgen. Genoemde beperkingen maken onderdeel uit van de Keur en zijn daarmee leidend voor de binnen de beschermingszone op te richten bebouwing en andere ontwikkelingen op de uit te geven percelen (tuin), alsmede voor ontwikkelingen in het openbaar gebied.

De mogelijkheden voor het plaatsen van bomen in de "vrijwaringszone-dijk" kunnen beperkt worden door de Keur. Dit kan leiden tot een ander type beplanting.

Vergunningen

Om te waarborgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan het waterkerend vermogen van de dijk is voor een groot aantal werkzaamheden dat binnen de vrijwaringszone-dijk plaatsvindt naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning noodzakelijk.

Overleg Waterschap Aa en Maas

Bij alle relevante bestemmingen is in de planregels rekening gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit plan is als vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Zij heeft enkele opmerkingen gemaakt, die zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Voor het overige kan het waterschap instemmen met het plan.

3.3 Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

3.4 Handhaafbaarheid

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

4. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

4.1 Algemeen

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

4.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregel

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

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

Overgangsregels

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

5. (VOOR)OVERLEG

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel gezonden naar de provincie en waterschap Aa en Maas.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp van 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.

6. ADVIEZEN EN RAPPORTEN

Bij deze toelichting behoren de volgende adviezen en rapporten:

1. Quicksan Flora en Fauna, 28 februari 2024, projectnummer L2020-001, versie D2
2. Landschappelijk inpassingsplan, Venterra BV d.d. 22 juli 2020
3. Quicksan wegverkeerslawaaï, Derks Advies BV d.d. 26 februari 2024
4. Kaart aanpassing Welstandsnota
5. Formulier Historische bodemtoets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek, d.d. 11 februari 2024
6. Certificaten bouwtitels
7. Aeries berekeningen, d.d. 12 februari 2024