

Document: Bestemmingsplan “Holthees, Rodermansstraat 6 e.o.”

IDN: NL.IMRO.1982.BPHsRodermansstr6-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 6 april 2023

Aanvrager: mevrouw S. Tak

Auteur: Ing. N.A.H. van den Ekker

bureau
leefomgeving



Bureau Leefomgeving B.V.

Schoolstraat 7

5961 EE HORST

077 – 208 60 99

contact@bureauleefomgeving.nl

www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Plangebied en begrenzingen	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Algemeen.....	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur.....	9
3. BEOOGDE SITUATIE	10
3.1 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	10
3.2 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	11
4. BELEIDSKADER.....	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	15
4.3 Gemeentelijk beleid.....	19
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	22
5.1 Milieuaspecten.....	22
5.2 Kabels en leidingen.....	31
5.3 Natuur	31
5.4 Water.....	34
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	38
5.6 Verkeer en parkeren.....	40
5.7 Niet-gesprongen explosieven.....	42
6. JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	43
6.2 Toelichting op de planregels	44
7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE.....	45
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	45
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

8. PROCEDURE	46
8.1 Algemeen.....	46
8.2 Verslag omgevingsdialoog	46
8.3 Vooroverleg.....	46
8.4 Verslag zienswijzen.....	46

BIJLAGEN

Bijlage 1: Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek

Bijlage 2: Geurberekening (voorgrondbelasting)

Bijlage 3: AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 4: Watertoets

Bijlage 5: Omgevingsdialoog

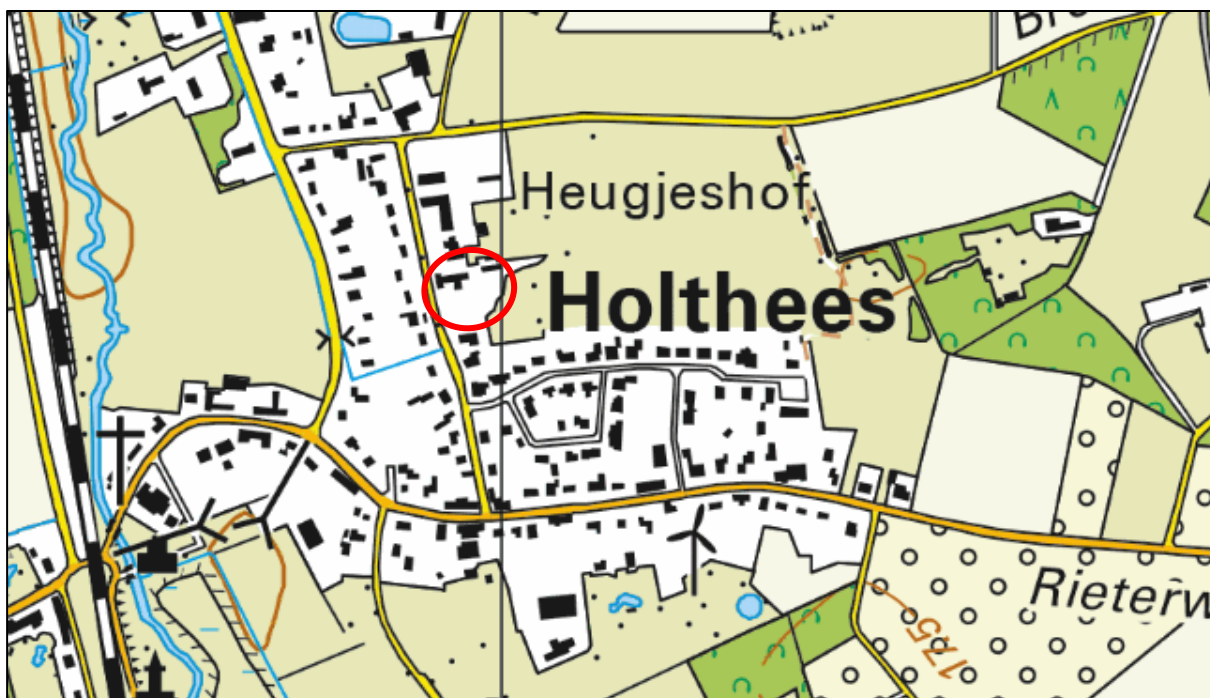
Bijlage 6: Flora en Fauna inspectie

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Rodermansstraat 6-6a in Holthees staat een woonboerderij welke is gelegen op een ruim woonperceel met een oppervlakte van circa 8.700 m². Deze woonboerderij is in 1998 gesplitst in twee woningen. Initiatiefneemster woont in één van deze woningen en is eigenaar van het woonperceel. Initiatiefneemster heeft geen behoefte meer aan een ruim woonperceel en daarnaast is in de gemeente Land van Cuijk een dringend woningtekort doordat meer vraag is naar woningen dan dat er aanbod is.

Initiatiefneemster is dan ook voornemens om twee halfvrijstaande woningen te realiseren ten zuiden van de woonboerderij. Op deze manier kan enerzijds een bijdrage worden geleverd aan het dringende woningtekort en anderzijds kan op deze manier het woonperceel van initiatiefneemster worden verkleind.



Afbeelding 1. Ligging Rodermansstraat 6-6a Holthees (rood omcirkeld)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Holthees 2019” is de beoogde ontwikkeling van twee nieuwe woningen niet mogelijk. De locatie is thans bestemd als ‘Wonen’ en voorzien van een bouwvlak. Woningen mogen echter uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’, welke ter plaatse niet aanwezig is. Het realiseren van de twee halfvrijstaande woningen is derhalve niet toegestaan.

Daarnaast is de bestaande woonboerderij al jaren geleden gesplitst tot twee woningen echter deze woningsplitsing is abusievelijk niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefneemster is dan ook voornemens om deze omissie, gelijktijdig met het regelen van de twee nieuwe woningen, te herstellen.

Om de beoogde ontwikkeling van de locatie in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt aan de locatie een bouwvlak toegekend met bouwrecht voor twee halfvrijstaande woningen. De beoogde ontwikkeling is daarmee wel mogelijk. Tegelijkertijd met onderhavig bestemmingsplan wordt tevens de omissie van de bestaande woonboerderij hersteld zodat deze bestaande en vergunde situatie planologisch-juridisch is vastgelegd.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie (in het vervolg aangeduid als “het plangebied”) is gelegen aan Rodermansstraat 6-6a in Holthees. De locatie staat kadastraal bekend als Vierlingsbeek, sectie G en perceelnummers 1198 en 1199. Betreffende percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 8.680 m² en zijn bebouwd met de woonboerderij met serre en een vrijstaande schuur. De rest van betreffende percelen zijn ingericht als tuin.



Afbeelding 2. Luchtfoto en kadastrale begrenzing Rodermansstraat 6-6a (plangebied rood omlijnd).

De locatie grenst in het noorden aan de woning Rodermansstraat 8 en in het zuiden aan de woning Rodermansstraat 4. In het oosten grenst het plangebied aan landbouwgrond en in het westen grenst de locatie aan Rodermansstraat. Aan de overzijde van de Rodermansstraat zijn woningen gelegen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Holthees 2019” (vastgesteld d.d. 1 april 2021) en is hierin volledig bestemd als ‘Wonen’. De locatie is voorzien van een bouwvlak met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ en de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum goothoogte: 3 m’ en ‘maximum bouwhoogte: 6 m’. Aan de voorzijde van de woonboerderij is de locatie tevens voorzien van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’. De gehele locatie is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’.

Enkelbestemming ‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor het bouwen van woningen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’. Per aanduiding is één woning toegestaan in dit geval in de vorm van een vrijstaande woning. De goothoogte en de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch – 3'

De voor 'Waarde – Archeologie – 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerende bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' en per aanduiding is één vrijstaande woning toegestaan. Ter plaatse van de nieuwe woningen is deze aanduiding niet opgenomen en daarnaast zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Het realiseren van de twee halfvrijstaande woningen is derhalve niet toegestaan.

Ter plaatse van de bestaande woonboerderij is de aanduiding specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' wel opgenomen echter alleen op het voorste gedeelte. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de tweede woning zoals, die in het achterste gedeelte van de woonboerderij vergund en aanwezig is, niet aangewezen als woning.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het plangebied gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving aan bod.

Het plangebied is gelegen in de kern Holthees. De kern Holthees is gelegen tussen de kernen Overloon en Maashees en ligt tegen de grens met Limburg aan. Holthees ligt op korte afstand van de kern Smakt. Smakt en Holthees horen allebei bij een andere gemeente en zelfs een andere provincie, maar zien zichzelf wel in heel veel opzichten als één dorp. Holthees vormt dan ook samen met Smakt één gemeenschap genaamd 'Smakt-Holthees'.



Afbeelding 4. Vogelvluchtperspectief van het plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Het dorp Holthees is ontstaan rond een middeleeuws kapel langs de linten van de Gildestraat en de Kapelstraat. De kern is vervolgens gegroeid door een verdere verdichting van de bestaande linten en door lintbebouwing aan de Rodermansstraat en de Bredeweg. Omstreeks 1995 is de kern in oostelijke richting uitgebreid met woningbouw aan de Eikenhofweg en de Horstenweg. Omstreeks 2006 heeft een verdere uitbreiding van dit deel van de kern plaats gevonden in aansluiting op de eerder gerealiseerde woonwijk aan de Eikenhofweg / Horstenweg.



Afbeelding 5. Uitsnede historische kaart 1850



Afbeelding 6. Uitsnede historische kaart 1940

Holthees wordt dan ook gekenmerkt door de historische linten Kapelstraat en Gildestraat, die aan de west- en zuidzijde een duidelijke en goede begrenzing vormen van de kern. De oorspronkelijke structuur is in belangrijke mate nog aanwezig en duidelijk herkenbaar door de historische bebouwing langs deze routes. In de oksel van deze dragers hebben de uitbreidingen van Holthees plaats gevonden.



Afbeelding 7. Uitsnede historische kaart 2000



Afbeelding 8. Uitsnede historische kaart 2021

Het plangebied is gelegen aan de Rodermansstraat. De Rodermansstraat maakt onderdeel uit van de historische bebouwingsstructuur van de kern Holthees. De bebouwing aan de Rodermansstraat bestaat dan ook van oorsprong uit oude boerderijen waarvan de meeste in 1977 zijn gerealiseerd. In de loop der jaren zijn deze oude boerderijen en hun bijgebouwen opgeknapt c.q. gerenoveerd en daarbij gesplitst in meerdere wooneenheden, zo ook ter plaatse van de Rodermansstraat 6 en 6a.

Het lint van de Rodermansstraat is vervolgens verder verdicht door de realisatie van nieuwe c.q. modernere woningen tussen de oude boerderijen in. Een groot deel van deze nieuwere c.q. modernere woningen zijn omstreeks 1977 gebouwd. De oude boerderijen staan daarbij dicht op de straat terwijl de nieuwere c.q. modernere bebouwing op grotere afstand van de straat af zijn gelegen. De nieuwere c.q. moderne woonbebouwing bestaat daarbij voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De woningen bestaan met name uit een of anderhalve bouwlaag en zijn daarbij afgewerkt met een kap. Enkel de woning Rodermansstraat 4a is hierop een uitzondering deze woning bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een kap.

Opvallend in het straatbeeld van de Rodermansstraat zijn de woningen met bijgebouwen voor de voorgevel van de woning. Hier is met name sprake van bij de woningen die omstreeks 1977 zijn gebouwd. Vanuit sociaal veiligheidsoogpunt is het realiseren van bijgebouwen voor de voorgevel niet meer wenselijk. Een andere bijzonderheid in het straatbeeld is dat bij enkele woningen een schutting voor de voorgevel van de woning is geplaatst en voor de tweede voorgevel van bebouwing aan de oostelijke zijde van de Rodermansstraat.



Afbeelding 9. Impressie nieuwbouwwijk Eikenhofweg / Horstenweg



Afbeelding 10. Impressie Rodermansstraat

De omgeving ten westen en noorden van de kern kenmerkt zich als een beekdal, door de aanwezigheid van een aftakking van de Maas. Deze aftakking meandert door het landschap en is gelegen in een brede groenzone en wordt her en der begeleid door bomen. De omgeving ten oosten en zuiden van de kern kenmerkt zich juist als kleinschalig landschap. Hier liggen kleinschalige landbouwpercelen met daartussen enkele kleine bosjes.

2.3 Functionele structuur

In de bebouwde kom van Holthees overheerst de woonfunctie. De kern bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Aan de Rodermansstraat komen enkele aaneengebouwde woningen voor die gerealiseerd zijn in voormalige langgevelboerderijen. De bebouwing bestaat met name uit één of twee bouwlagen afgewerkt met een kap.

De dorpse voorzieningen van Holthees, zijnde een restaurant, basisschool en enkele winkeltjes, bevinden zich in zuidwestelijke richting van het plangebied, aan de Gildestraat. Voor wat betreft de meeste winkelvoorzieningen, is de kern echter aangewezen op Overloon en Vierlingsbeek.



Afbeelding 11. Impressie woningen Rodermansstraat 6 en 6a



Afbeelding 12. Impressie locatie nieuwe woningen

In het buitengebied van Holthees overheerst de agrarische functie. In het buitengebied zijn onder andere (intensieve) veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en ander soortige (agrarische) bedrijven gelegen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. Daarnaast liggen in het buitengebied verspreid liggende burgerwoningen.

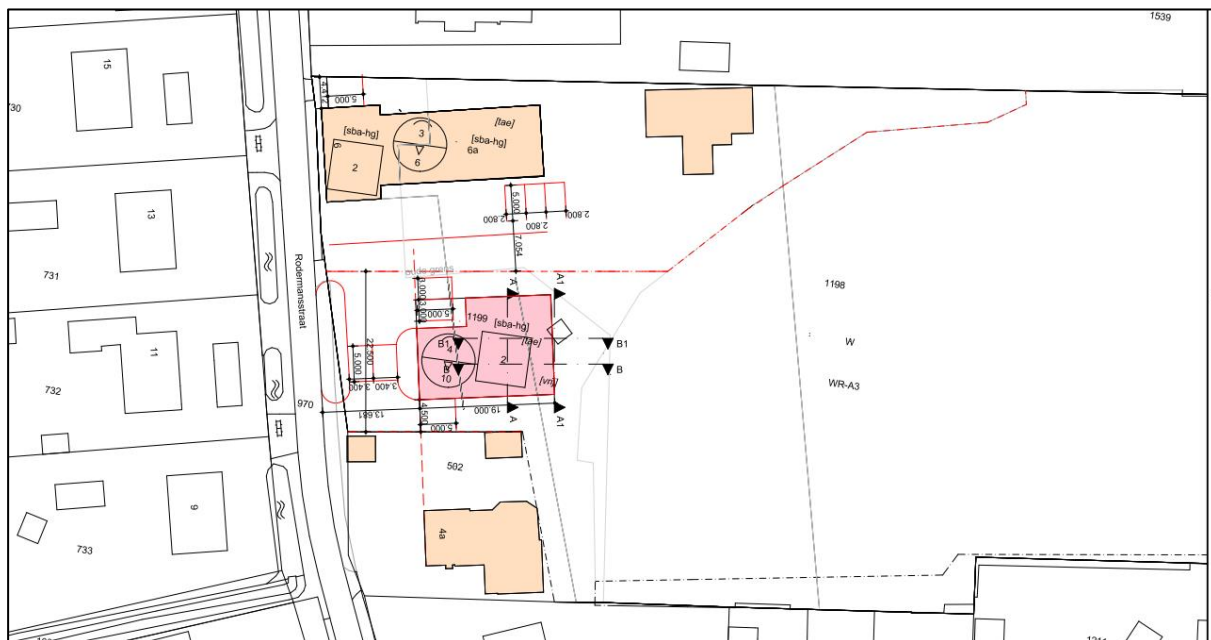
In de omgeving zijn ook veel bos- en natuurgebieden gelegen waardoor de natuurfunctie prominent aanwezig is. Op een afstand van 600 meter in westelijke richting is natuurreservaat de Overloonsche Duinen gelegen. Daarnaast is circa 1,7 kilometer ten zuiden het natuurgebied Boschhuizerbergen gelegen.

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Aan de Rodermansstraat 6-6a in Holthees staat de woonboerderij van initiatiefneemster. Initiatiefneemster is voornemens om twee woningen te realiseren ten zuiden van de woonboerderij Rodermansstraat 6-6a. De bebouwing aan de Rodermansstraat bestaat van oorsprong uit oude boerderijen met daartussen nieuwere woningen. De woonbebouwing ten westen van de Rodermansstraat bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen terwijl de woonbebouwing ten oosten van de Rodermansstraat voornamelijk bestaat uit halfvrijstaande en vrijstaande woning. Het realiseren van de twee halfvrijstaande woningen aan de oostelijke zijde van de Rodermansstraat past goed in het bestaande lint. De oostelijke zijde kenmerkt zich door de afwisseling van vrijstaande en halfvrijstaande woonbebouwing. Met het initiatief wordt dan ook aangesloten bij de typologie van woningen aan de Rodermansstraat. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de woonfunctie. In zowel noordelijke, zuidelijke en westelijke richting zijn woningen gelegen.

De woningen aan de Rodermansstraat bestaan met name uit een of anderhalve bouwlaag en zijn daarbij afgewerkt met een kap. Ook de woningen Rodermansstraat 6-6a bestaan in de huidige situatie uit één bouwlaag en zijn afgewerkt met een kap. De boerderij heeft zodoende een goothoogte van drie meter en een bouwhoogte van 6 meter. De woning Rodermansstraat 4a is een uitzondering op de typologie van de Rodermansstraat doordat deze woning bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een kap. De beoogde woningen bestaan uit één of twee bouwlagen en worden afgewerkt met een kap. De maximale goothoogte van de woningen bedraagt 4 meter en de bouwhoogte bedraagt 10 meter. De woningen worden daarnaast met de voorgevel gesitueerd richting de Rodermansstraat. De beoogde woningen sluiten aan bij het bebouwingslint van de Rodermansstraat en sluiten tevens aan bij de typologie van woningen aan dit lint. De woningen passen dan ook stedenbouwkundig en functioneel goed in de omgeving.

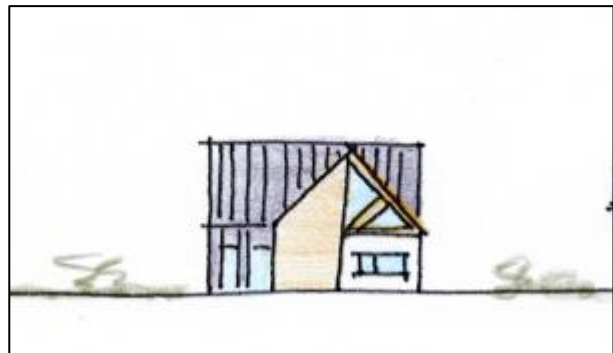


Afbeelding 13. Situatietekening van de beoogde situatie

Bouwtekeningen voor de nieuwe woningen zijn nog niet aanwezig. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt dan ook niet een specifieke woning geregeld, maar worden twee nieuwe bouwrechten aan de locatie toegekend. Het bouwvlak kan worden ingevuld met twee halfvrijstaande woningen, zolang deze voldoen aan de bepalingen uit de planregels. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied waardoor geen beeldkwaliteitsplan benodigd is.



Afbeelding 14. Impressie inrichting perceel



Afbeelding 15. Impressie gevelaanzicht

Het initiatief heeft daarnaast betrekking op de bestaande woonboerderij Rodermansstraat 6-6a. Voor deze woonboerderij is op 11 augustus 1998 een vergunning verleend voor het splitsen in twee woningen. De woonboerderij is dan ook niet veel later gesplitst in twee afzonderlijke woningen die beide voorzien zijn van een eigen huisnummer te weten 6 en 6a.

De splitsing van de woonboerderij is dan wel vergund en uitgevoerd echter in het bestemmingsplan “Holthees” uit 2009 is deze splitsing niet meegenomen. In 2015 heeft initiatiefneemster deze omissie bij de gemeente Boxmeer aangegeven en bij de eerst volgende actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern van Holthees zou de vergunde en aanwezige situatie planologisch-juridisch worden vastgelegd. Echter ook in de actualisatie van het bestemmingsplan (te weten bestemmingsplan “Holthees 2019”) is de woningsplitsing niet meegenomen en in dat kader planologisch-juridisch nog steeds niet vastgelegd.

In dat kader wordt met onderhavig bestemmingsplan tevens de omissie van de bestaande woonboerderij hersteld zodat deze bestaande en vergunde situatie planologisch-juridisch is vastgelegd. Daarnaast worden de parkeernormen van de gemeente Land van Cuijk ook voor deze woningen doorgevoerd. In onderhavig bestemmingsplan is zodoende de parkeerbehoefte van alle vier de woningen doorgevoerd c.q. ingevuld.

3.2 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is enerzijds gericht op het planologisch mogelijk maken om twee nieuwe woningen op te richten in het bebouwingslint van de Rodermansstraat en anderzijds om de woningsplitsing, ter plaatse van de Rodermansstraat 6-6a, formeel te regelen c.q. te herstellen.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient een adequate en duidelijke regeling te bevatten voor de realisatie van twee nieuwe woningen binnen het plangebied.
- Aan de locatie wordt een nieuw bouwvlak toegekend met de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’ om de bouw van twee woningen mogelijk te maken;
- Er mogen uitsluitend twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning worden gerealiseerd;
- De maximale goothoogte van de woningen bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 10 meter;
- De woningen dienen te worden afgewerkt met een kap;
- De woningen moeten met de voorgevel richting de Rodermansstraat worden gebouwd;
- Ter plaatse van de woonboerderij wordt de bestaande situatie vastgelegd;
- Het bestemmingsplan dient opnieuw de hoge archeologische verwachtingswaarde te borgen zodat bij bepaalde bodemverstoringen eerst archeologisch onderzoek dient plaats te vinden;

- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Land van Cuijk dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan “Holthees 2019” zoals dat thans voor de bebouwde kom van Holthees geldt.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied nog steeds bestemd is als ‘Wonen’. Binnen de woonbestemming is echter een nieuw bouwvlak aan de locatie toegekend. Ter plaatse van de nieuwe woningen zijn binnen dit bouwvlak de bouwaanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’, ‘twee-aaneen’ en ‘vrijstaand’ opgenomen. Daarnaast zijn de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum goothoogte: 4 m’, ‘maximum bouwhoogte: 10 m’ en ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ opgenomen.

Het bouwvlak mag worden bebouwd met twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning. Mocht er namelijk geen behoefte zijn aan twee halfvrijstaande woningen of als dit niet passend blijkt te zijn met de inrichting van het perceel dan kan initiatiefneemster ervoor kiezen om één vrijstaande woning te realiseren. Zodoende zijn binnen het bouwvlak de bouwaanduidingen ‘twee-aaneen’ en ‘vrijstaand’ opgenomen. De maximale goothoogte van de woningen bedraagt 4 meter. En de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. De woningen dienen tevens te worden afgewerkt met een kap.

Ter plaatse van de Rodermansstraat 6 en 6a wordt de omissie hersteld. Ter plaatse van de woning Rodermansstraat 6a is de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’ opgenomen waarmee de woning als zodanig is bestemd. Daarnaast is ter plaatse van deze woningen de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ gewijzigd in de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ aangezien dit beter aansluit bij de bestaande situatie. De maatvoeringsaanduidingen ‘maximum goothoogte: 3m’ en ‘maximum bouwhoogte: 6 m’ zijn voor deze woningen overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan.

Het gehele plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’, zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daaropvolgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Land van Cuijk. In het beleidskader wordt alleen het initiatief voor de realisatie van de twee woningen gemotiveerd omdat de woningsplitsing reeds vergund en aanwezig is.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het initiatief worden geen van de andere belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, het initiatief is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Allereerst dient er sprake te zijn van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 18 december 2013, zaak nr. 201302867/1/R4), is het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen in de bebouwde kom, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat het oprichten van twee woningen in de bebouwde kom van Holthees evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Er hoeft dan ook niet aan de ladder getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie “De kwaliteit van Brabant” (met bijbehorend plan-MER) vastgesteld. Dit vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2023. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma’s en een provinciale omgevingsverordening.

Om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofdpunten die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van uitbreiding). Daarnaast is herbestemmen het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (circa 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat de provincie Brabant de komende 10 jaar dé kans heeft om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoekt gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in het realiseren van twee nieuwe woningen. Het oprichten van twee nieuwe woningen past binnen de visie van Noord-Brabant omdat het, al is het maar op kleine schaal, bijdraagt aan de forse provinciale woningbouwopgave voor de komende jaren.

4.2.2 Interim omgevingsverordening

De "Wijziging Interim omgevingsverordening actualisatie april 2022" is vastgesteld op 11 maart 2022. De overheid is bezig met het ontwikkelen van een nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in 2023 in gaat. Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De Interim omgevingsverordening (lov) is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van de lov zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.



Afbeelding 16. Uitsnede basiskaart stedelijke gebied van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied rood omcirkeld

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het 'Stedelijk gebied' en is aangeduid als 'Landelijke kern' en ligt gedeeltelijk binnen het 'Landelijk gebied' en is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. De woningbouw vindt uitsluitend plaats binnen het deel dat is gelegen binnen het stedelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt vorm door eerst de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.1.3). Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving.

Stedelijk gebied, landelijke kern

Hoofregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt over het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. De afspraken zoals vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) zijn hiervoor leidend. Voor de onderbouwing van nieuwe woningen is het tevens nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Op basis van paragraaf 4.3.2 blijkt dat er binnen de voormalige gemeente Boxmeer sprake is van een dringend woningtekort en dat behoefte is aan woningen.

Conclusie

Het realiseren van de nieuwe woningen voldoet aan het provinciale beleidskader, zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening.

4.2.3 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte in Noord-Brabant, actualiseert de provincie Noord-Brabant regelmatig de bevolkings- en woningbehoefteprognose. Met de prognose-actualisering van 2020 wordt de vorige bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2017 vervangen.

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden te maken met een geringe bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af.

Tot 2035 zal de woningvoorraad nog met bijna 160.000 woningen moeten toenemen, waarvan 120.000 in de eerstkomende 10 jaar. Dit betekent dat er tot 2030 jaarlijks zo'n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad zullen moeten worden toegevoegd. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.

De provincie heeft een indicatie per gemeente gemaakt van de verwachte toename van de woningvoorraad. Aangezien de gemeente Land van Cuijk is ontstaan op 1 januari 2022, door een fusie van de voormalige gemeentes Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave, is deze gemeente niet meegenomen in de bevolkings- en woningbehoefteprognose. In dat kader is gekeken naar de voormalige gemeente Boxmeer, waar Holthees, voor de fusie onderdeel van uitmaakte. Uit tabel 1 kan worden afgelezen dat in de voormalige gemeente Boxmeer tot aan 2030 nog 1.200 woningen benodigd zijn. Voor de periode 2030-2040 geldt een aanvullende behoefte van 400 woningen.

Tabel 1. Indicatie woningvoorraad

Gemeente	Feitelijke woningvoorraad (2020)	Prognose van de woningvoorraad				Indicatie toename woningvoorraad (2020-2030)
		2025	2030	2035	2040	
Boxmeer	12.570	13.180	13.770	14.145	14.170	1.200

Conclusie

Binnen de gemeente Land van Cuijk, voormalige gemeente Boxmeer, is de komende jaren behoefte aan 1.200 extra woningen. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen in de bebouwde kom van Holthees. Met de realisatie van de woningen is sprake van inbreiding doordat de woningen worden gerealiseerd binnen een bestaand bebouwingslint. Het initiatief is passend binnen de woningbehoefte van de provincie Noord-Brabant omdat het, al is het maar in een kleine mate, bijdraagt aan de woningbehoefte voor de langere termijn.

De actuele gegevens uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormen belangrijke onderwerpen voor de Brabantse Agenda Wonen, zie hierna.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is in september 2017 vastgesteld. Met deze agenda geven Gedeputeerde Staten aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten. De belangrijkste punten van de Brabantse Agenda Wonen zijn versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. Zo moet de woningvoorraad de eerstkomende 10 tot 15 jaar met zo'n 120.000 woningen toenemen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Uit de provinciale prognose blijkt dat de groei van het totaal aantal huishoudens in Brabant voor het overgrote deel wordt bepaald door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Er is dan ook een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt blijft punt van aandacht.

In de Brabantse Agenda Wonen zijn zes principes opgesteld waar de provincie zich de komende jaren op gaat richten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

- De provincie Brabant geeft ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- De provincie Brabant legt meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- De provincie Brabant ontwikkelt vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
- De provincie Brabant versterkt de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aanzet. De provincie vernieuwt de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Inbreiding krijgt prioriteit

Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af, en verdwijnt ook de kans om werk te maken van inbreidingslocaties. Dus de urgentie om in de komende paar jaar de vraag naar woningen slim te benutten is heel groot.

In de regionale woningbouwafspraken wil de provincie daarom prioriteit geven aan plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreidingslocaties. Een principe dat ook iets kan betekenen voor bestaande woningbouwplannen, die dan niet, pas later of na aanpassing kunnen worden gerealiseerd. De provincie geeft gemeente dus ruim baan bij (onder andere) inbreidingen.

Conclusie

Het initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen in de kern van Holthees. De woningen zijn beoogd om een bijdrage te leveren aan het dringende woningtekort binnen de gemeente Land van Cuijk. Het initiatief is derhalve niet strijdig met de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk beleid

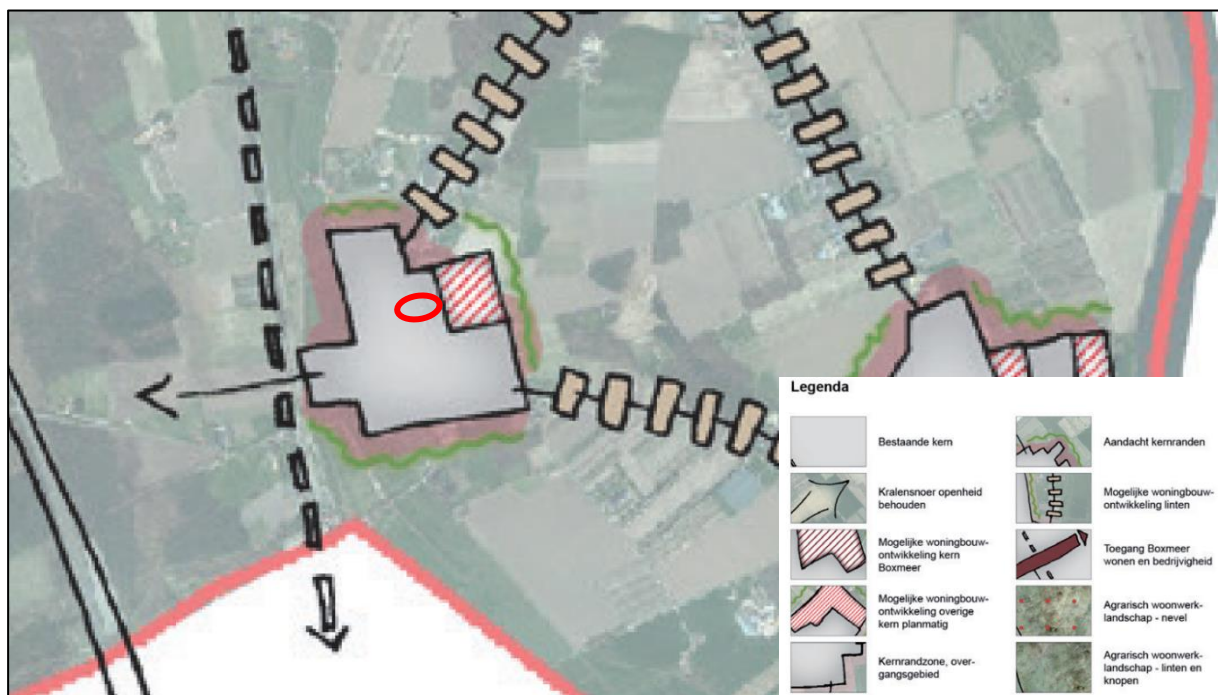
Gemeente Land van Cuijk is op 1 januari 2022 ontstaan door een fusie van de gemeente Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. De gemeente Land van Cuijk is bezig met het opstellen van nieuw beleid voor de nieuwe gemeente.

Het plangebied is gelegen in Holthees in de voormalige gemeente Boxmeer. Aangezien de gemeente Land van Cuijk nog bezig is met het opstellen van de beleidsdocumenten wordt gekeken naar het oude beleid van de gemeente Boxmeer.

4.3.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

De gemeente Land van Cuijk heeft nog geen eigen structuurvisie hierom is gekeken naar de structuurvisie van de voormalige gemeente Boxmeer. De structuurvisie Boxmeer 2030, vastgesteld d.d. 10-01-2014, geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijke ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de gemeente Boxmeer. Gemaakte beleidskeuzes zijn verweven in de visie, met ontwikkelingen op de korte en lang termijn.

Het is goed wonen in Boxmeer. Het aanbod van woningen is divers en sluit goed aan op enerzijds de omgeving en anderzijds de vraag. Aansluitend op het woningaanbod zijn de basisvoorzieningen binnen handbereik en worden deze door samenwerking, clustering en ondernemerschap duurzaam op peil gehouden.



Afbeelding 17. Uitsnede structuurvisie Boxmeer 2030

Het plangebied is op basis van de structuurvisie gelegen in een bestaande kern. In de kernen is het van belang dat gezocht wordt naar een goede ruimtelijke inpassing van kleinschalige ontwikkelingen. De lokale karakteristiek is hierbij het uitgangspunt. Verweving van wonen en overige functies is hierbij van belang.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Holthees. In de structuurvisie is opgenomen dat kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn mits sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. De locatie wordt omringd door andere woningen waardoor de woonfunctie overheerst. Het realiseren van de twee woningen is daarmee goed passend in de omgeving. Met het initiatief worden twee woningen gerealiseerd die een (kleine) bijdrage leveren aan het dringende woningtekort binnen Holthees. Het initiatief sluit daarmee aan op de Structuurvisie Boxmeer 2030.

4.3.2 Marktscan in- en uitbreidingslocaties

Eind 2020 zijn de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant beschikbaar gekomen (zie paragraaf 4.2.3). Hieruit blijkt dat de verwachte groei van de bevolking en het aantal huishoudens (en daarmee samenhangende woningbehoefte) beduidend hoger ligt dan eerder geraamd.

De bevolkings- en woningbehoefte prognose is op kernniveau door vertaald middels de Marktscan in- en uitbreidingslocaties. In deze scan is de woningbehoefte van de totale gemeente Boxmeer vertaald naar kernniveau. Dit leidt tot de woningbehoefte zoals weergegeven in tabel 2.

Tabel 2. Gemeente Boxmeer: Woningvoorraad naar eigendom per kern

	Woningvoorraad 2019	Behoeftte 2021- 2031	Behoeftte 2021- 2035	Behoeftte 2021- 2040
<i>Beugen</i>	695	65	85	85
<i>Boxmeer</i>	5.815	545	695	710
<i>Groeningen</i>	135	10	15	15
<i>Holthees</i>	200	5	10	10
<i>Maashees</i>	385	30	35	35
<i>Oeffelt</i>	955	70	90	90
<i>Overloon</i>	1.565	165	200	210
<i>Rijkevoort</i>	670	50	60	60
<i>Sambeek</i>	690	45	60	60
<i>Vierlingsbeek</i>	1.090	110	135	135
<i>Vortum-Mullem</i>	235	20	20	20
Totaal	12.435	+1.115	+1.405	+1.430

Voor de kern Holthees bedraagt deze woningbehoefte in totaal 10 woningen tot 2040. Deze raming is gebaseerd op de huidige grootte van het dorp en de verwachte instroom van buiten de gemeente. Daarbij geldt dat rekening houdende met planvertraging en planuitval gestuurd wordt op een planvoorraad van + 30 % = afgerond ruim 13 woningen.

De huidige plancapaciteit binnen de voormalige gemeente Boxmeer telt circa 1.787 woningen, bestaande uit 436 harde plannen en 1.351 zachte plannen. In Holthees is sprake van 15 harde plannen en 13 zachte plannen. De plancapaciteit voor de kern van Holthees bedraagt daarmee in totaal 28 woningen.

In Groeningen en Holthees zijn momenteel meer dan voldoende plannen om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat een groot deel van deze plannen bestaat uit wijzigingsbevoegdheden. Deze zijn allen binnen bestaand stedelijk gebied gelegen.

Ondanks dat er voldoende planvoorraad is binnen de kern Holthees zijn tot op heden geen nieuwe woningen gerealiseerd. In Holthees is dan ook nog steeds vraag naar woningen. Met onderhavig initiatief worden twee woningen gerealiseerd in een bestaand lint. Het initiatief levert daarmee een bijdrage aan het woningtekort binnen Holthees.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de realisatie van de woningen dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. In dit hoofdstuk wordt alleen het initiatief voor de realisatie van de twee woningen gemotiveerd omdat de woningsplitsing reeds vergund en aanwezig is.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Milieueffectrapportage

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Tabel 3. Kenmerken van het project

Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Het project heeft betrekking op het realiseren van twee nieuwe woningen. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Nee
<i>Gebruik van natuurlijke grondstoffen</i>	Nee
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
<i>Verontreiniging en hinder</i>	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
<i>Risico van ongevallen</i>	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Tabel 4. Plaats van het project

Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Tuin en wonen
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	N.v.t.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</i> ▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) ▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
<i>Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</i>	Nee
<i>Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</i>	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Tabel 5. Gevoelig gebied omgeving plangebied

Criteria	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

1. De ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit valt wel onder categorie D I I.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
3. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

5.1.2 Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie, in dit geval voor een woonfunctie.

De locatie wordt momenteel gebruikt als tuin behorende bij de woningen Rodermansstraat 6 en 6a. In bijlage B van de Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor bouwen (Rijkswaterstraat, 1 augustus 2013) is opgenomen dat een tuin ondergeschikt is aan de woonfunctie en valt derhalve in dezelfde bodemfunctie; de bodemfunctie 'wonen en recreatie'. Het nieuwe gebruik van het plangebied ten behoeve van wonen is niet gevoeliger dan het huidige gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Voor het plangebied is wel een ontheffing bij de gemeente Land van Cuijk aangevraagd middels het invullen van het formulier 'historische toets' (zie bijlage I).

5.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. De nieuwe woningen die ontstaan met het initiatief kunnen wel milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bestaande milieubelastende functies. In de directe omgeving (250 meter) bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- Een opslag en timmerwerkplaats op de locatie Gildestraat 9c, afstand tot het plangebied 160 meter;
- Een fysiotherapeut op de locatie Gildestraat 19, afstand tot het plangebied 165 meter;
- Een kapel op de locatie Kapelstraat 1, afstand tot het plangebied 165 meter;
- Een nutsvoorziening op de locatie Broek ong., afstand tot het plangebied 180 meter.
- Een kantoor, op de locatie Gildestraat 23, afstand tot het plangebied 190 meter;
- Een café, cafetaria en zaal op de locatie Gildestraat 40, afstand tot het plangebied 190 meter;
- Een dier- tuin- en hobbycentrum op de locatie Gildestraat 4, afstand tot het plangebied 200 meter;
- Een agrarisch bedrijf op de locatie Vliegenberg 10, afstand tot het plangebied 210 meter;
- Een nutsvoorziening op de locatie Vliegenberg ong., afstand tot het plangebied 210 meter.

Tabel 6. Milieubelastende functies in omgeving

Bedrijf / functie	Adres	SBI-2008	Richtafstand 'gemengd gebied' (in meters)				Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Timmerwerkplaats	Gildestraat 9c	41, 42, 43	0	10	30	10	160 meter
Fysiotherapeut	Gildestraat 19	9313, 9604	0	0	10	0	165 meter
Kapel	Kapelstraat 1	9491	0	0	30	0	165 meter
Nutsvoorziening	Broek ong.	35	0	0	30	10	180 meter
	Vliegenberg ong.						210 meter
Kantoor	Gildestraat 23	941, 942	0	0	10	0	190 meter
Café, cafetaria en zaal	Gildestraat 40	561	10	0	10	10	190 meter
Dier- tuin- en hobbycentrum	Gildestraat 4	47	0	0	10	0	200 meter
Agrarisch bedrijf*	Vliegenberg 10	011, 012, 013	10	10	30	10	210

* een agrarisch bedrijf kan betrekking hebben op een (vollegroonds)teeltbedrijf of een overig agrarisch bedrijf. In dit geval is uit gegaan van een (vollegroonds)teeltbedrijf aangezien dit type bedrijf de grootste richtafstanden heeft.

Onderzocht is of de richtafstanden het plangebied overlappen. Aan alle richtafstanden wordt voldaan. In de woning kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en de andere functies worden niet belemmerd omdat andere bestaande woningen reeds dichterbij zijn gelegen.

5.1.4 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie tabel 7), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Tabel 7. Breedte van de geluidszone van wegen

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (mogelijk tot maximaal 63 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd. Als een nog hogere geluidbelasting wordt ondervonden is woningbouw alleen mogelijk als de woningen worden uitgevoerd met een dove gevel op de gevel(s) waar de geluidbelasting meer bedraagt dan 63 dB.

Het plangebied ligt aan Rodermansstraat, in de bebouwde kom van Holthees. Aan de Rodermansstraat bedraagt de maximumsnelheid 30 km/u. Ook voor de andere wegen in de directe omgeving bedraagt de maximumsnelheid 30 km/u. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 8. NIBM-regeling voor woningbouw

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Het voorliggend initiatief voorziet in fors minder woningen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de tabel 9 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Tabel 9. Jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
<i>Stikstofdioxide (NO_2)</i>	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
<i>Fijn stof (PM_{10})</i>	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
<i>Fijn stof ($PM_{2,5}$)</i>	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse 9,3 $\mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 16,0 $\mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 11,8 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook nagenoeg geen extra verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De gebouwen voor huisvesting betreffen derhalve geurgevoelige objecten.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Goed woon- en leefklimaat

De gemeente Land van Cuijk heeft nog geen eigen geurbeleid daarom is gekeken naar het geurbeleid van de gemeente Boxmeer. De gemeente Boxmeer heeft op 29 mei 2008 een geurgebiedsvisie en geurverordening vastgesteld. Dit gemeentelijke geurbeleid is in 2013 geëvalueerd. Op 13 augustus 2015 heeft de gemeenteraad van Boxmeer de geurgebiedsvisie 2015 vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van het geurbeleid uit 2013.

In de gemeentelijke geurverordening is vastgelegd welke normstelling er geldt voor de voorgrondbelasting en bij welke achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Holthees. In de verordening is bepaald dat voor de bebouwde kom van Holthees een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 2,0 Ou/m³ (voorgrondbelasting) en 10,0 Ou/m³ (achtergrondbelasting).

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in de bebouwde kom van Holthees, is in de geurgebiedsvisie 2015 vastgesteld op 2 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 2 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom van Holthees. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 100 meter.

Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevindt zich slechts één (intensieve) veehouderij namelijk een varkenshouderij aan de Parallelweg 1. De afstand tussen deze veehouderij en het plangebied bedraagt 400 meter.

Bij de varkenshouderij worden dieren met geuremissiefactoren gehouden. Van deze veehouderij is de geurbelasting op het plangebied berekend middels het programma "V-stacks vergunning 2020" (zie bijlage 2). De geurberekening is gemaakt op basis van de vigerende situatie van de varkenshouderij.

Tabel 10. Voorgrondbelasting Rodermansstraat 6-6a

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Parallelweg I
<i>Hoek 1</i>	197 937	398 671	1,2
<i>Hoek 2</i>	197 948	398 623	1,0
<i>Hoek 3</i>	198 077	398 640	0,8
<i>Hoek 4</i>	198 071	398 687	0,9
<i>Middelpunt</i>	198 002	398 644	1,0

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 1,2 OU/m³. Op basis van de Wgv is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 2,0 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderij geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Middels het programma “V-stacks gebied” is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In tabel 11 zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Tabel 11. Achtergrondbelasting

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
<i>Hoek 1</i>	193 299	398 192	5,3
<i>Hoek 2</i>	193 302	398 162	5,0
<i>Hoek 3</i>	193 326	398 165	4,2
<i>Hoek 4</i>	193 322	398 195	4,6
<i>Middelpunt</i>	193 310	398 178	4,9

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 4,2 en 5,3 OU/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 10,0 OU/m³. Er wordt daarmee ruimschoots aan de normen voldaan. Gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

Effect voor veehouderijen in de omgeving

Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter dient te bedragen. Indien geurgevoelige objecten dichterbij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren. De afstand van de veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 100 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast wordt voldaan aan de maximale geurbelasting van 2,0 OU/m³ waardoor gesteld kan worden dat omliggende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Tevens geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de veehouderijen zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De nieuwe woningen, welke verder van de veehouderijen worden gepositioneerd dan bestaande woningen, hebben derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen.

5.1.7 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Hoewel de kans om komen te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein is, gelden er toch bepaalde minimaal aan te houden afstanden tot locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of getransporteerd. Deze minimaal aan te houden afstanden worden plaatsgebonden risicocontouren genoemd. De grootte van deze plaatsgebonden risicocontouren verschilt per situatie. Zo speelt de hoeveelheid opgeslagen of vervoerde gevaarlijke stoffen een rol, maar daarnaast bijvoorbeeld ook de wijze van opslag en eventuele aanwezige veiligheidssystemen.

Wanneer er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dan kunnen de effecten veel verder reiken dan de plaatsgebonden risicocontour. De afstand tot waar een ongeval met een gevaarlijke stof nog onder 1% van de blootgestelden dodelijke slachtoffers kan veroorzaken vormt het invloedsgebied.

Het plaatsgebonden risico zegt dus niets over het aantal mensen dat kan komen te overlijden tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor is het groepsrisico bedoeld. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting en wordt weergegeven in een grafiek. In een dergelijke grafiek is de kans op een calamiteit weergegeven tegenover de hoeveelheid mensen die kan komen te overlijden als gevolg van die calamiteit. Het groepsrisico is geen harde norm, maar vormt de basis voor een verantwoording van de aanwezige risico's door de gemeente. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter, het gemeentebestuur is wel verplicht voor het invloedsgebied verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico, de te nemen maatregelen om de effecten van deze risico's te reduceren en de eventuele restrisico's.



Afbeelding 18. Ligging risicovolle functies ten opzichte van het plangebied

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Met behulp van de provinciale risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in van afbeelding 18 is de ligging van relevante inrichtingen in de wijde omgeving van het plangebied weergegeven.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of inrichtingen gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Brabant Water bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

5.3.1 Flora en fauna

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de bouw van de woningen hierop te onderzoeken is een flora- en faunaonderzoek¹ uitgevoerd (zie bijlage 6).

Algemene vogels

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door eventueel vegetatie buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Vleermuizen: foerageergebied en vliegroutes

De bomen binnen het plangebied fungeren mogelijk als onderdeel van een vaste vliegroute of foerageergebied van vleermuizen. Vleermuizen, hun vaste vliegroutes en foerageergebieden zijn beschermd onder de Wnb. Wanneer de bomen worden gekapt levert dit geen noemenswaardige aantasting op. Om verstoring van vleermuizen

¹ Faunaconsult, Flora- en faunainspectie Rodermansstraat 6 te Holthees, 28 juli 2022

te voorkomen mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen rond het plangebied alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst. Dit houdt in, van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel zoals ledverlichting. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdierverseniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

Wezel

In het plangebied komen mogelijk wezels voor. Deze A-soort is in de provincie Noord-Brabant niet vrijgesteld voor ruimtelijke ontwikkeling. Conform Bouwens (2017) hoeven plangebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine marterachtigen. Het plangebied is minder dan 1 ha groot, hierdoor hoeft er geen nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soort plaats te vinden.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

5.3.2 Natura2000

Binnen een afstand van 10 km van het plangebied zijn de volgende Natura2000-gebieden gelegen:

- Boschhuizerbergen, afstand 1,7 km
- Maasduinen, afstand 4,4 km

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 1,7 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitattype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. In de Wsn wordt een programma van maatregelen opgesteld om stikstofreductie te bereiken en eveneens natuurverbetering mogelijk te maken. In de Wsn zijn drie resultaatsverplichtingen opgenomen:

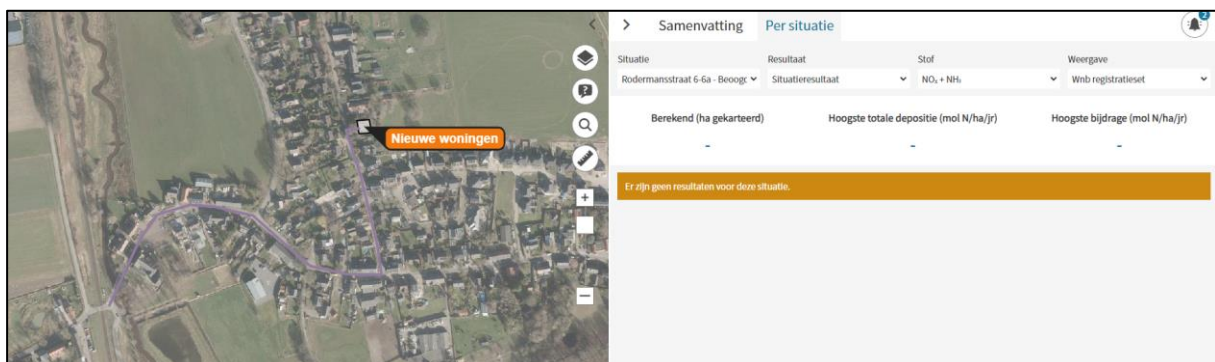
1. In 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
2. In 2030 moet minimaal 50% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
3. In 2035 moet minimaal 74% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben.

De Wsn wordt verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), waaronder de bouwvrijstelling. De bouwvrijstelling betreft een vrijstelling van de natuurvergunningplicht van het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en slooptactiviteiten, waar tijdelijke emissies voorkomen. Derhalve is het enkel nog noodzakelijk om de stikstofdepositie tijdens de nieuwe, beoogde, situatie (gebruiksfasen) te bepalen.

In het kader van de realisatie van de woningen hoeft de emissie van stikstof dan ook niet berekend te worden. Het exacte effect van het gebruik van de woningen dient wel berekend te worden. Sinds 1 juli 2018 krijgen nieuwe woningen geen gasaansluiting meer, derhalve vindt de uitstoot van stikstof in het geval van de nieuwe woningen uitsluitend plaats door verkeer van en naar de locatie.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en van het gebiedstype rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied.

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x met 0,9 kg/jaar toeneemt vanuit de locatie.



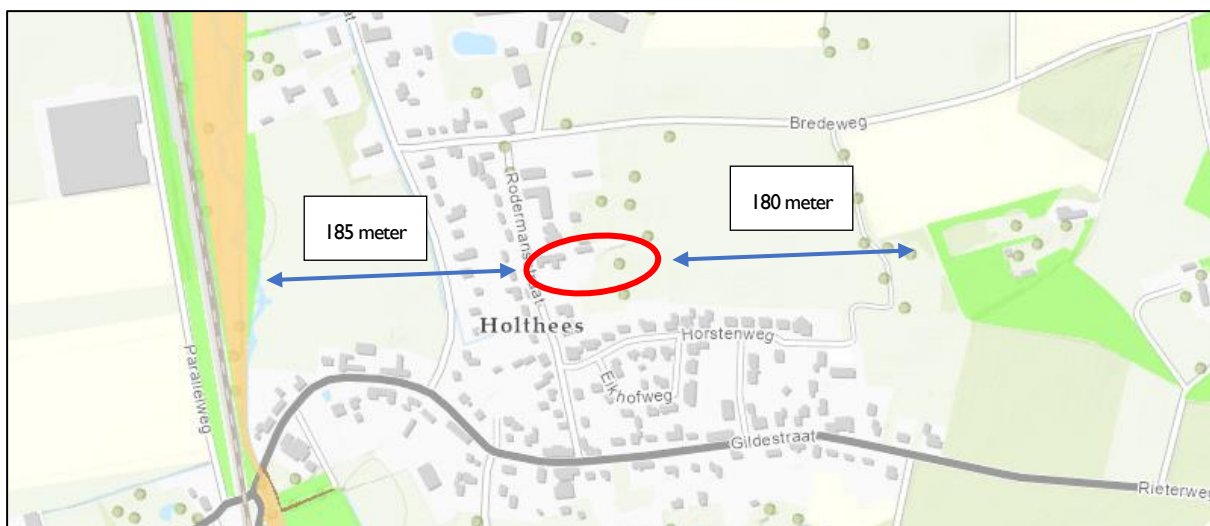
Afbeelding 19. Uitsnede berekening AERIUS Calculator

Conclusie

De stikstofemissie neemt door het initiatief toe met 0,9 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden (zie bijlage 3). Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermessing in Natura2000-gebieden.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden, zo ook Natuurnetwerk Brabant.



Afbeelding 20. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

Op circa 180 meter ten oosten van het plangebied is een onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) gelegen. Dit betreft een droog bos met productie. Daarnaast is op circa 185 meter ten westen eveneens een onderdeel van het NNB gelegen. Dit betreft een kruiden- en faunarijck grasland. Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland.

Daar de nieuwe woningen niet wordt opgericht in het NNB vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNB.

5.4 Water

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een ruimtelijk plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.4.1 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het RWP omvat de volledige water- en vitale bodemopgave in Noord-Brabant voor de planperiode 2022-2027, met een doorkijk naar 2050. Het RWP biedt waterschappen en gemeenten een kader voor hun eigen beleid. Een belangrijk onderdeel van dit kader is de toekenning van functies en de vastlegging van grond- en oppervlaktewaterlichamen.

Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan Gemeente Boxmeer 2020-2024

De gemeente Land van Cuijk heeft nog geen eigen waterbeleid hierom is gekeken naar het waterbeleid van de gemeente Boxmeer. Het uitgebreid Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De voormalige gemeente Boxmeer heeft wettelijke zorgplichten ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. De gemeente heeft de ambitie om in het verlengde hiervan bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals een klimaatbestendige en duurzame omgeving en een doelbewuste samenwerking met inwoners/bedrijven en regionale waterpartners. Om invulling te geven aan deze ambities zijn voor de aankomende planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:

- Energieneutraal rioolbeheer;
- Klimaatbestendig Land van Cuijk 2030 (3e uitvoeringsprogramma);
- Samen aan de slag met inwoners en bedrijven;
- Harmonisatie riool- en watertaken gemeente Land van Cuijk.

Op basis van de speerpunten zijn o.a. de volgende ontwerpprincipes opgenomen in het VGRP:

- Nieuwe riolering wordt aangelegd volgens de geldende richtlijnen. Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden binnen de bebouwde kom betekent dit een gescheiden rioolsysteem.
- Op particuliere percelen dient een berging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 45 mm/m² voor alle verhard oppervlak worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het totale dakvlak en 20% van het overige perceeloppervlakte. Deze bergingsvoorziening moet een bovengrondse overloop hebben, welke mag afvoeren naar openbaar terrein.

Waterbeheerplan 2022-2027

In dit waterbeheerplan (WBP) staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het waterschap beschrijft in het WBP wat zij (vaak samen met anderen) gaan doen om die doelen te halen. Met het WBP geeft het waterschap daarnaast invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een WBP op te stellen.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. In de keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie.
2. In de keur zijn ontwikkelingen met een afkoppeling van maximaal 10.000 m² aan verhard oppervlak vrijgesteld van compensatie.
3. In de keur zijn ontwikkelingen die leiden tot een toename van verhard oppervlak die bestaan uit een groen dak vrijgesteld van compensatie.
4. In de keur is voor een ontwikkeling groter dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² opgenomen dat compenserende maatregelen getroffen moeten worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).
5. Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
3. Voorkomen van vervuiling
4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Water als kans
8. Waterschapsbelangen

5.4.2 Watersysteem

Bodemgesteldheid

De bodem binnen het plangebied bestaat uit hoge bruine enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand.

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Aa en Maas is ten westen van het plangebied een primaire watergang gelegen. Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten deze zones. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

Waterschapsbelangen

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal voor de woningen een aansluiting gemaakt worden op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel. De woningen krijgen ieder een aparte aansluiting op het bestaande riool. Het stelsel is voldoende van omvang om van slechts twee woningen en de daarmee gepaard gaande geringe toename aan afvalwater te kunnen verwerken.

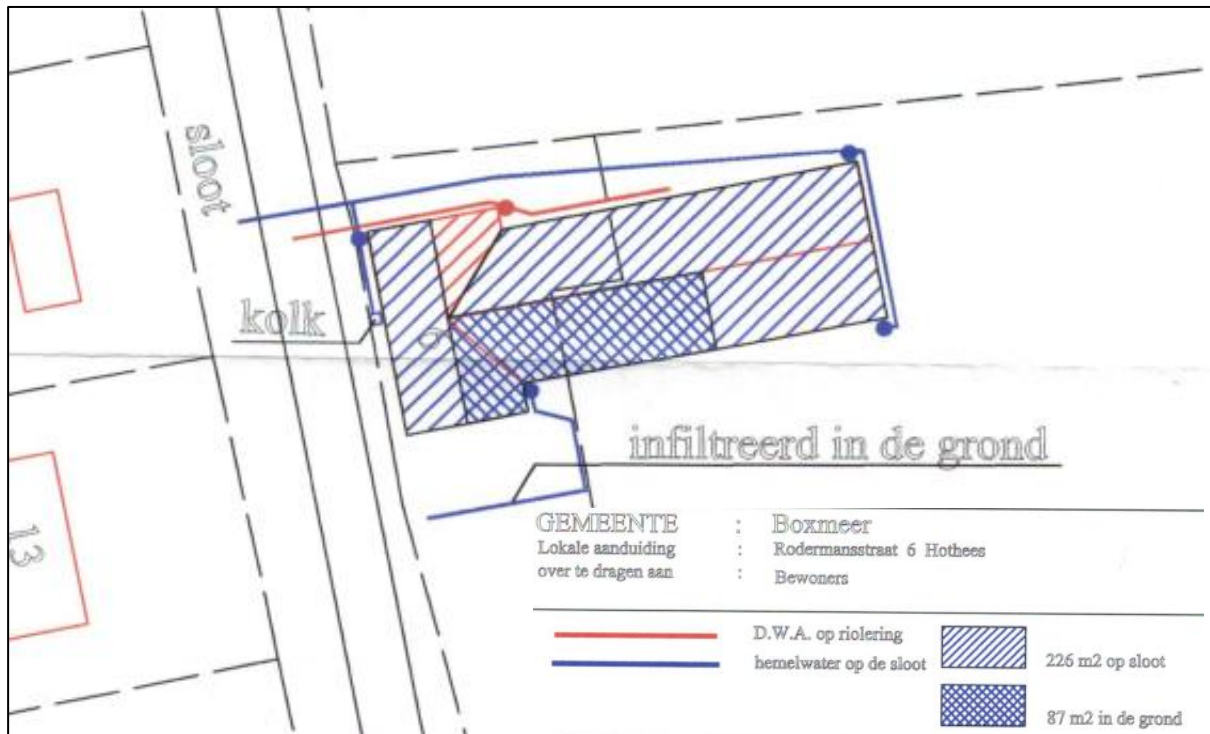
Hemelwater

Bij toename van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal uitgevoerd moeten worden wat betekent dat voorkomen moet worden dat als gevolg van de uitbreiding versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Bij een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden.

Het waterschap stelt geen verdere eisen voor de verwerking van het hemelwater bij ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m², hiervoor geldt dan het gemeentelijk beleid. De gemeente Land van Cuijk heeft nog geen water beleid hierom is gekeken naar het beleid van de voormalige gemeente Boxmeer. Conform het beleid van de voormalige gemeente Boxmeer dient op particuliere percelen een berging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 45 mm/m² voor alle verhard oppervlak te worden gerealiseerd.

In het kader van het initiatief dient het hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd te worden. De bestaande woningen Rodermansstraat 6 en 6a zijn in 2002 reeds afgekoppeld (zie afbeelding 21) van het hemelwatersysteem er hoeft dan ook alleen gekeken te worden naar het opvangen en infiltreren van het hemelwater van de nieuwe woningen.



Afbeelding 21. Uitsnede rioleringsplan Rodermansstraat 6-6a

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen en het woonperceel behorende bij de nieuwe woningen wordt conform het beleid afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Het is nog niet exact bekend hoe deze afkoppeling exact plaatsvindt. Voor de bestaande woningen kan een kolk worden aangesloten die aan sluit op een nieuwe infiltratie voorziening. Het hemelwater kan door middel van een open dan wel een gesloten infiltratievoorziening worden opgevangen in de vorm van een vijver, verlaging in het erf (wadi) of bijvoorbeeld door een grindkoffer of -krat. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient initiatiefneemster aan te tonen dat zij voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Voor het initiatief is op voorhand een watertoets uitgevoerd (bijlage 4). Uit de watertoets blijkt dat voor het initiatief de normale procedure moet worden gevolgd aangezien het initiatief mogelijk één of meerdere waterbelangen raakt. Vandaar dat het waterschap graag meedenkt over de voorgenomen ontwikkeling. Hieronder volgt een opsomming van de waterbelangen die in ieder geval met het plan zijn gemoeid.

- Het waterschap verzoekt voor het initiatief om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.
- De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken.

Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergenafvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen. Indien de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² ligt kan de bergingsopgave (in m³) met de Algemene Regels behorend bij de Keur van het waterschap worden berekend.

Deze bergingsopgave dient, in eerste instantie, binnen het plangebied te worden verwerkt. Als de toename van verhard oppervlak of het af te koppelen oppervlak meer bedraagt dan 10.000 m² of als u geen gebruik wilt/kunt maken van de Algemene Regels heeft u een watervergunning nodig.

Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

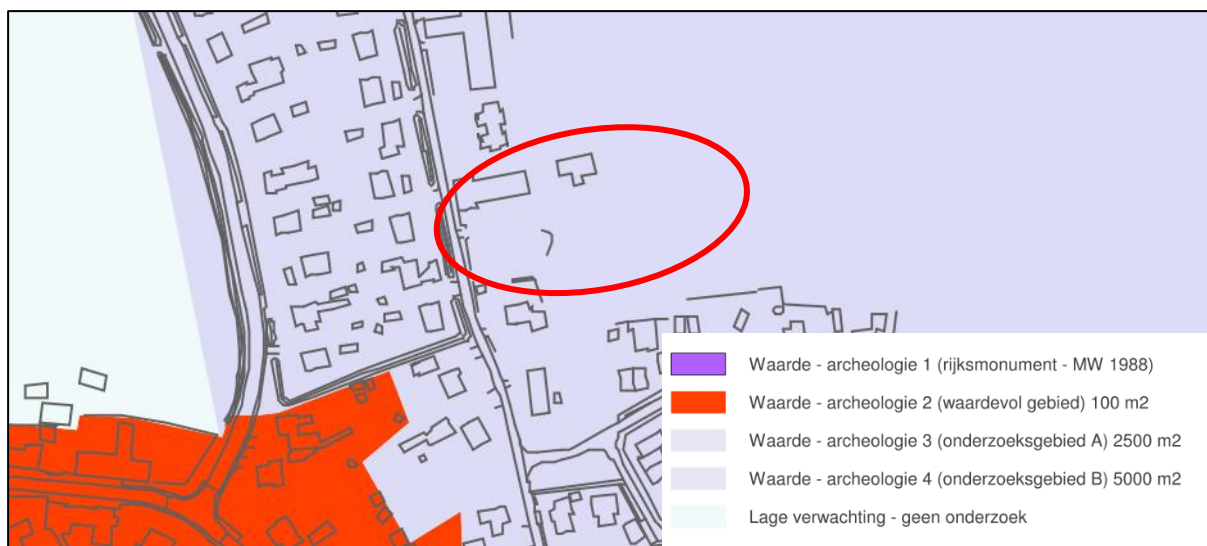
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Land van Cuijk heeft nog geen eigen archeologisch beleid hierom is gekeken naar het archeologisch beleid van de gemeente Boxmeer. In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

De voormalige gemeente Boxmeer zoekt in haar archeologiebeleid een goede balans tussen het zo min mogelijk belasten van vergunningaanvragers en een verantwoorde omgang met het kostbare bodemarchief. Dat betekent zo goed mogelijk passende ondergrenzen bij de vastgestelde archeologische waarden en de gepercipieerde verwachtingen van het Boxmeerse bodemarchief. Hiertoe is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden:

- Waarde – archeologie 1: rijksmonument;
- Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied;
- Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;
- Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;
- Gebied met lage verwachting.



Afbeelding 22. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boxmeer met plangebied rood omlijnd

Conform de archeologische beleidskaart van gemeente Boxmeer is het plangebied gelegen in onderzoeksgebied A. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' toegekend. In gebieden met 'Waarde – Archeologie – 3' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien het terrein voor een oppervlakte van 2.500 m² dieper dan 0,5 m verstoord wordt.

De gestelde ondergrens wordt met onderhavig initiatief niet overschreden. De nieuwe woningen inclusief bijgebouwen beslaan een oppervlakte van 579 m² waarmee de gestelde ondergrens niet wordt overschreden. Derhalve is thans geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Om de archeologische waarde echter te blijven borgen is aan het plangebied de archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" opnieuw van toepassing verklaard.

5.5.2 Cultuurhistorie

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Brabant is te zien waar belangrijk Brabants erfgoed ligt. Dit erfgoed is belangrijk voor de regionale identiteit van de provincie. De CHW is in 2010 opgesteld en in 2016 herzien.

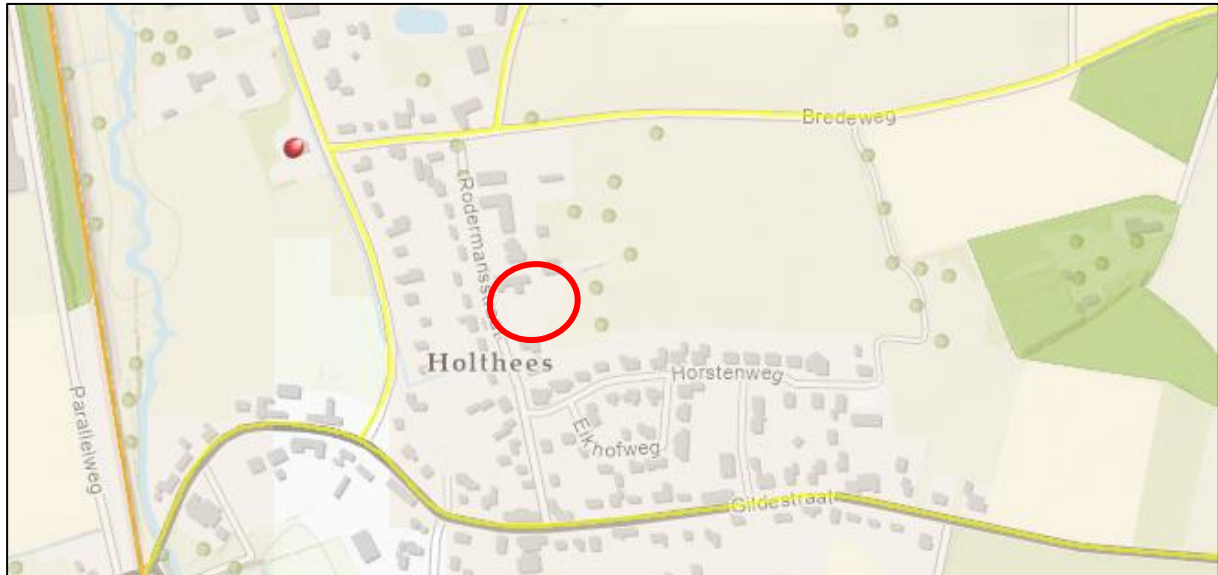
Op basis van de CHW is voor het plangebied de aanduiding 'Regio: Maasvallei' van toepassing. De regio ontleent zijn cultuurhistorische betekenis aan de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras. De verschillen in inrichting en het gebruik van deze zones zijn nog redelijk goed herkenbaar in het huidige landschap. Het beleid van de provincie is erop gericht de cultuurhistorische waarden van de Maasvallei in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten.

Daarnaast is de aanduiding 'Maasterras zuid' van toepassing. Het gebied daarbinnen bestaat uit een circa twee kilometer brede zone waar de dorpen liggen en die vroeger vrijwel geheel als akkerland werd gebruikt. De akkercomplexen worden van elkaar gescheiden door oude Maasmeanders, kleine beekdalen en nederzettingen. De strategie van de provincie is gericht op planologische bescherming van de aanwezige waarden/kenmerken.

Tot slot is het plangebied ook gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Maasterrassen'. Het gebied van de Maasterrassen is van bijzondere cultuurhistorische betekenis door de opbouw van het landschap in drie niveaus, die verschillen in inrichting en in het gebruik dat er vanouds van is gemaakt. Op het laagterras liggen graslanden en de karakteristieke Maasheggen. Op het middenteras ligt het kralensnoer van dorpen. Hier zijn ook de doorgaande wegen en de grote akkercomplexen gesitueerd. Op het hoogterras lagen vroeger de heidevelden, thans liggen hier bossen en jonge landbouwontginningen.

Karakteristiek voor de Maasterrasruggen zijn de oude bebouwingslinten van afzonderlijke dorpen met elk hun eigen karakteristieke formaat en kenmerken, afgewisseld door open akkercomplexen. De ambitie is om de afwisseling van kernen en open akkers op Maasterrasrug te behouden.

De voorgenomen ontwikkeling vormt geen bedreiging voor deze ambitie. De toevoeging van twee woningen in een bestaand bebouwingslint doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de omgeving. Daarnaast is er ook nu al geen sprake van een open gebied doordat de locatie reeds is voorzien van erfbeplanting in de vorm van bomen.



Afbeelding 23. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) met plangebied rood omlijnd

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart is de locatie tevens gelegen in de nabijheid van enkele historische linten in de nabijheid van een Rijksmonument en in de nabijheid van historisch groen. Het oprichten van de nieuwe woningen binnen het plangebied heeft geen nadelige gevolgen op de (belevings-)waarde van deze historische linten, gebouwen en groen vanwege de ruime onderlinge afstand. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeer

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van twee nieuwe woningen.

Voor de twee nieuwe woningen zal een nieuwe inrit worden gerealiseerd zodat deze woningen afzonderlijk worden ontsloten. De nieuwe woningen zullen worden ontsloten via de Rodermansstraat. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van het gebiedstype 'rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied' en van de functies 'koopwoning, twee-onder-een-kap'. Op basis van de kencijfers genereert één twee-onder-een-kap woning minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Met het initiatief is sprake van een toename van 16,4 verkeersbewegingen veroorzaakt door 8,2 voertuigen. Gezien het profiel van de Rodermansstraat en de omliggende wegen zullen deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen door slechts twee nieuwe woningen goed kunnen verwerken.

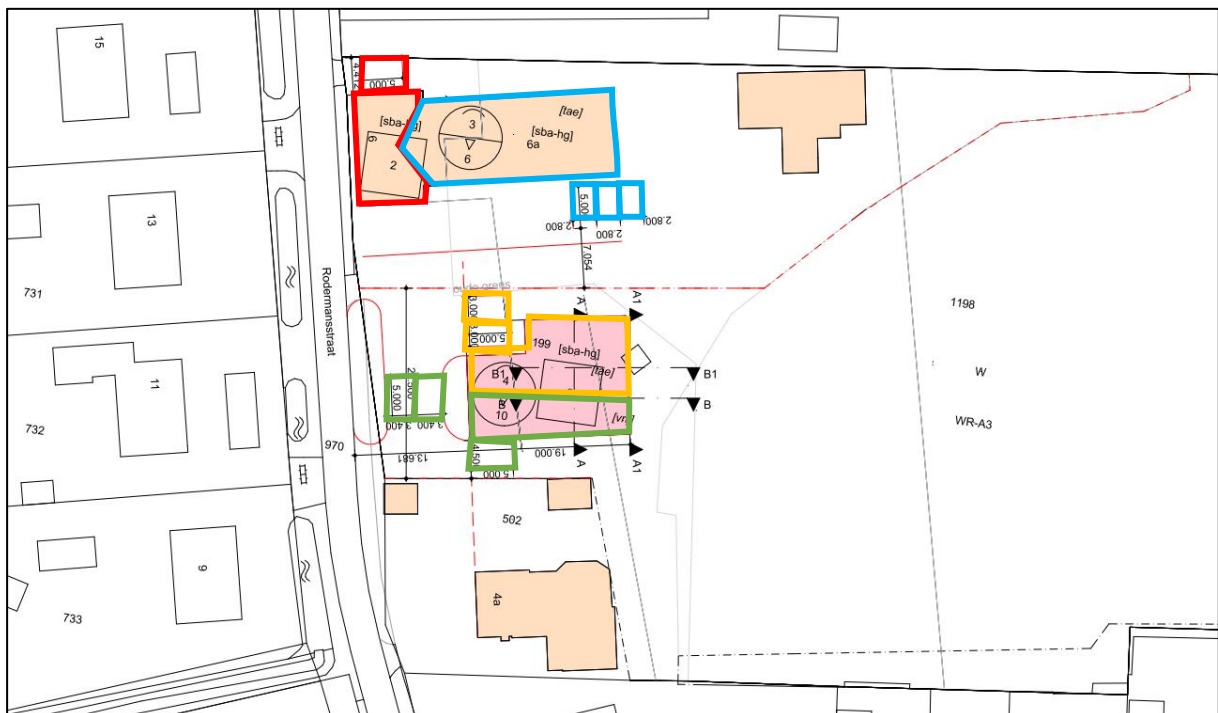
Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Boxmeer. De gemeente Land van Cuijk heeft namelijk nog geen eigen parkeerbeleid hierom is gekeken naar het parkeerbeleid van de voormalige gemeente Boxmeer. Gemeente Boxmeer heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parkeernormen', d.d. 28 maart 2019.

Voor halfvrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied zijn reeds twee woningen aanwezig die reeds gesplitst zijn en daarnaast worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Binnen het plangebied is dan sprake van vier woningen. In totaal dienen negen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied worden in totaal negen parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 24). Aan de noordzijde van de Rodermansstraat 6 is reeds een parkeerplaats aanwezig die in het kader van het initiatief behouden blijft. Ten zuiden van de woning Rodermansstraat 6a worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen allen voorzien in de parkeerbehoefte van deze woning.

Voor de nieuwe woningen worden 5 á 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Twee van de parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten noorden van de nieuwe woningen en één woning wordt gerealiseerd ten zuiden van de nieuwe woningen. Daarnaast worden aan de westelijke zijde van de nieuwe woningen nog twee á drie parkeerplaatsen gerealiseerd. In de beoogde situatie zijn er twee á drie parkeerplaatsen voor de noordelijk gelegen nieuwe woning en drie parkeerplaatsen voor de zuidelijk gelegen nieuwe woning.



Afbeelding 24. Impressie beoogde parkeerplaatsen met de woning Rodermansstraat 6 en de bijbehorende parkeerplaats rood omlijnd, de woning Rodermansstraat 6a en de bijbehorende parkeerplaatsen blauw omlijnd, de noordelijke nieuwe woning en de bijbehorende parkeerplaatsen geel omlijnd en de zuidelijke nieuwe woning en de bijbehorende parkeerplaatsen groen omlijnd.

5.7 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Land van Cuijk heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Land van Cuijk adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toelichting
- Planregels
- Verbeelding

Met het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Land van Cuijk is qua systematiek aangesloten bij het meest recente bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Holthees; “Holthees 2019”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied is nog steeds bestemd als ‘Wonen’ echter binnen de woonbestemming is een nieuw bouwvlak aan de locatie toegekend. Ter plaatse van de nieuwe woningen zijn binnen dit bouwvlak de bouwaanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’, ‘twee-aaneen’ en ‘vrijstaand’ opgenomen. Daarnaast zijn de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum goothoogte: 4 m’, ‘maximum bouwhoogte: 10 m’ en ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ opgenomen.

Ter plaatse van de bestaande woningen zijn binnen het bouwvlak de bouwaanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’ en ‘twee-aaneen’ opgenomen. Daarnaast zijn de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum goothoogte: 3 m’, ‘maximum bouwhoogte: 6 m’ en ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ opgenomen.

De archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ is opnieuw opgenomen zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Vro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Holthees. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven en maken in dit geval de bouw van de bouw van een woning mogelijk.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEELS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSGEELS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt volledig voor rekening van de initiatiefneemster. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Land van Cuijk en de initiatiefneemster af te sluiten anterieure overeenkomst. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Land van Cuijk komt maar voor rekening van de initiatiefneemster.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8. PROCEDURE

8.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor) ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijze in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

8.2 Verslag omgevingsdialoog

De direct omwonenden van het plangebied zijn door de initiatiefnemer middels een gesprek op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Van de reacties is een verslag gemaakt. Het verslag 'Omgevingsdialoog' is toegevoegd als bijlage 5. De reacties uit de buurt zijn overwegend positief.

8.3 Vooroverleg

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp-, maar een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

8.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 14 december 2022 tot en met dinsdag 24 januari 2023 voor eenieder ter visie gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.