

Document: Bestemmingsplan "Sambeek, Grotestraat 18"

IDN: NL.IMRO.1982.BPSbkGrotestraat18-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 13 juni 2024

Aanvrager: De heer P. Uyen

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.3 Functionele structuur	9
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen bestemmingsplan	11
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten	13
3.3 Privacy en bezonning	13
3.4 Landschappelijke inpassing	15
4. BELEIDSKADER	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Gemeentelijk beleid	25
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	28
5.1 Milieuaspecten	28
5.2 Kabels en leidingen	42
5.3 Natuur	42
5.4 Waterhuishouding	44
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	48
5.6 Verkeer en parkeren	50
6. JURIDISCHE ASPECTEN	52
6.3 Toelichting op de verbeelding	52
6.4 Toelichting op de planregels	53
7. HANDHAVING	55

8	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	56
8.3	Economische uitvoerbaarheid.....	56
8.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
8.5	Procedure.....	57

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (odbn)
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek (RAAP)
- Bijlage 3: Erfbeplantingsplan
- Bijlage 4: Flora- en fauna-inspectie (Faunaconsult)
- Bijlage 5: Lichthindermeting (lichtconsult)
- Bijlage 6: Lichthinder advies (Lux4u)
- Bijlage 7: Omgevingsdialoog
- Bijlage 8: Planologische risicoanalyse Grotestraat 18 Sambeek
- Bijlage 9: Stikstofdepositieonderzoek (De Roever)
- Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek (HMB Groep)
- Bijlage 11: Watertoets
- Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 13: Nota van zienswijze

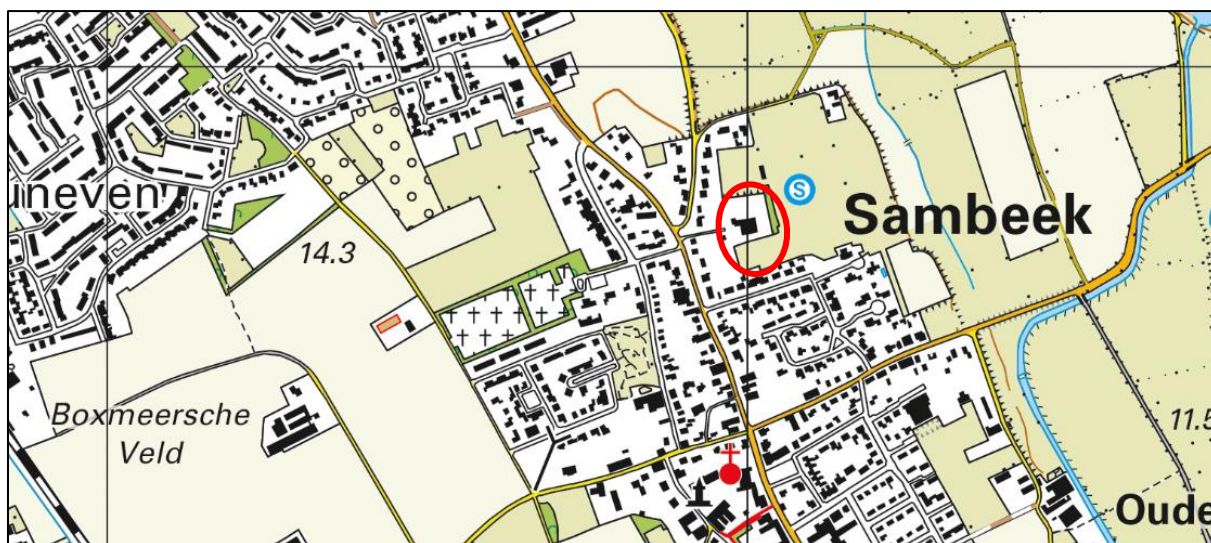
I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

In de bebouwde kom van Sambeek, aan de Grotestraat 18, ligt de bedrijfslocatie van de initiatiefnemer. De locatie is in de huidige situatie bebouwd met twee grote bedrijfshallen en twee aanpandige bijgebouwen. Op de locatie is een winkel met showroom aanwezig voor de assemblage en verkoop van zonwering en kozijnen en een winkel voor de verkoop van bedrijfskleding. Doordat de locatie is omringd door woningen is de bedrijfsfunctie thans niet meer passend in de omgeving. Initiatiefnemer is zodoende voornemens om de bedrijfsactiviteiten op betreffende locatie volledig te beëindigen, de bedrijfsbebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw.

Ten zuiden van de locatie ligt een gemeentelijk trapveldje. Er is wel behoefte aan een trapveldje, maar i.c.m. de beoogde ontwikkeling is het logischer om het trapveld te herpositioneren. Hierdoor is het gemeentelijk trapveld meegenomen in de ontwikkeling.

De woningbouwontwikkeling voorziet in de realisatie van vier vrijstaand geschakelde woningen, vier halfvrijstaande woningen en acht aaneengebouwde woningen. Zeven van de woningen zijn beoogd op de bedrijfslocatie en de andere woningen zijn beoogd op het trapveldje. De woningbouwontwikkeling is bedoeld om Sambeek op korte, maar vooral langere termijn te voorzien in haar woonbehoefte, zodat inwoners niet genoodzaakt zijn naar elders te vertrekken.



Afbeelding 1. Ligging in de bebouwde kom van Sambeek

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Komplan Sambeek” is de woningbouwontwikkeling niet mogelijk. De bedrijfslocatie van de initiatiefnemer is bestemd als ‘Bedrijf’ en voorzien van een bouwvlak. Het trapveldje is bestemd als ‘Agrarisch’. Conform deze bestemmingen is het niet toegestaan de gronden te benutten ten behoeve van woondoeleinden.

Om de herontwikkeling 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 ter plaatse van de Grotestraat 18 de bedrijfsbestemming met bouwvlak van de locatie verwijderd en hiervoor in de plaats wordt aan de locatie een woonbestemming met een nieuw bouwvlak toegekend. Daarnaast wordt de agrarische bestemming ter plaatse van het trapveldje gewijzigd in een woonbestemming en aan deze locatie wordt eveneens een bouwvlak toegekend. De beoogde woningbouwontwikkeling wordt daarmee wel mogelijk.

I.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie (in het vervolg aangeduid als “het plangebied”) is gelegen aan de Grotestraat 18 in Sambeek. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie K en perceelnummers 2264, 2483, 2597 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 9.300 m². Het plangebied omvat het perceel van de Grotestraat 18, het zuidelijk gelegen trapveldje en de oostelijk gelegen groenstrook.



Afbeelding 2. Luchtfoto en kadastrale begrenzing plangebied (rood omlijnd)

De locatie grenst in het westen en zuiden aan woningen welke zijn gelegen aan de Bergstraat, de Grotestraat en Den Urling. Aan de noordelijke zijde wordt het plangebied begrensd door weilanden en aan de oostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de plaatselijke voetbalvelden.

I.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “komplan Sambeek” (vastgesteld 7 maart 2013) en is hierin deels bestemd als ‘Agrarisch’, deels als ‘Bedrijf’ en deels als ‘Sport’. Binnen de bedrijfsbestemming is het plangebied voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding ‘detailhandel’ en de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum bebouwingspercentage terrein: 80%’, ‘maximum goothoogte: 4,5 m’ en ‘maximum bouwhoogte: 7 m’. Binnen de bedrijfsbestemming is de locatie tevens voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied Wro-zone -Wijzigingsgebied 5’. Het gehele plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 3’.

Enkelbestemming ‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch grondgebruik, tuinen, erven en terreinen en groenvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, welke ter plaatse niet aanwezig is.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven met in dit specifieke geval assembleren van zonwering en rolluiken en de verkoop van (werk)kleding. De gronden zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, tuinen, erven en terrein en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen een bouwvlak waarbij in dit specifieke geval 80% van het bouwvlak bebouwd mag worden. De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedragen in dit specifieke geval respectievelijk 4,5 en 7 meter. Ten aanzien van wonen geldt dat dit uitsluitend is toegestaan in een bedrijfswoning en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning', welke ter plaatse niet aanwezig is.

Enkelbestemming 'Sport'

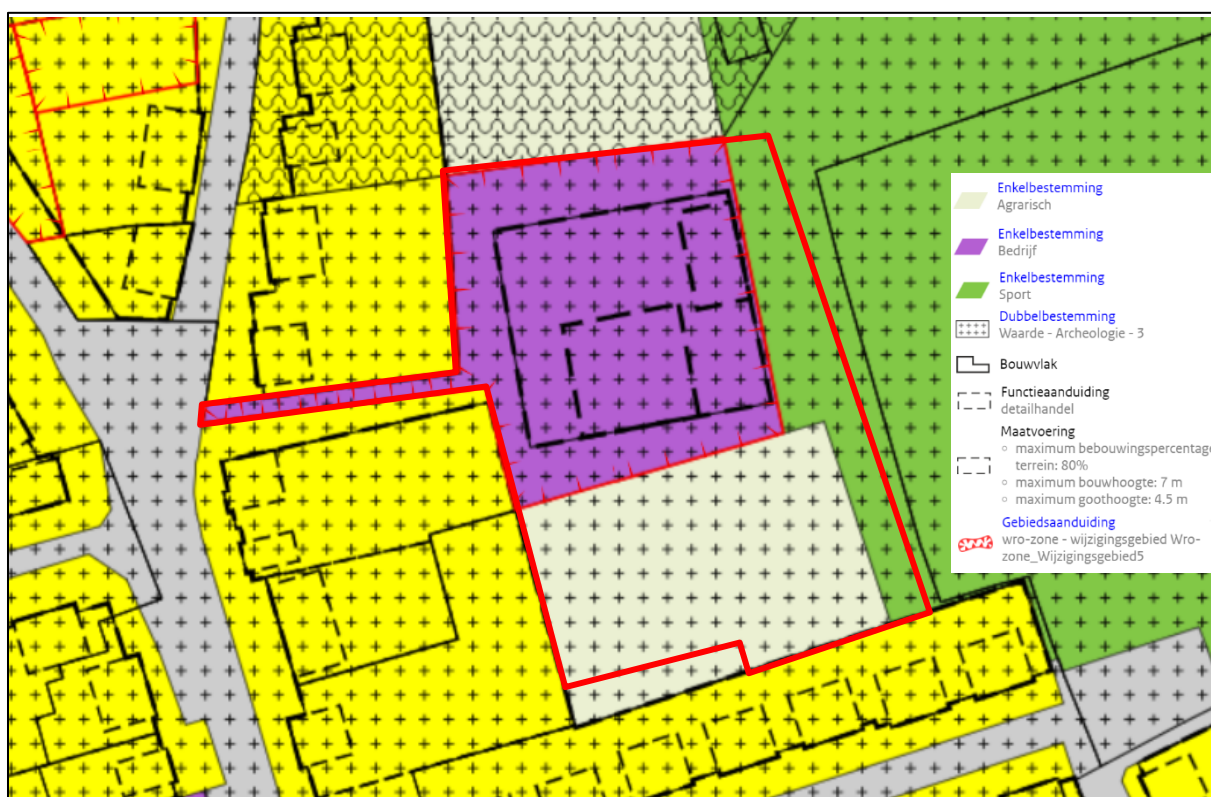
De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor sportdoeleinden met daarbij behorende voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en evenementen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, welke ter plaatse niet aanwezig is.

Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 5' zodanig te wijzigen dat de bouw van maximaal acht halfvrijstaande of maximaal zeven vrijstaande woningen. Dit is uitsluitend mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 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. Indien de gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming worden verstoord voor een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper van 50 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

De voor 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Sport' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor woondoeleinden. Daarnaast ontbreekt binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Sport' de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak aanwezig echter de woningen zijn beoogd buiten dit bouwvlak. De beoogde woningbouwontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan dan ook niet mogelijk.

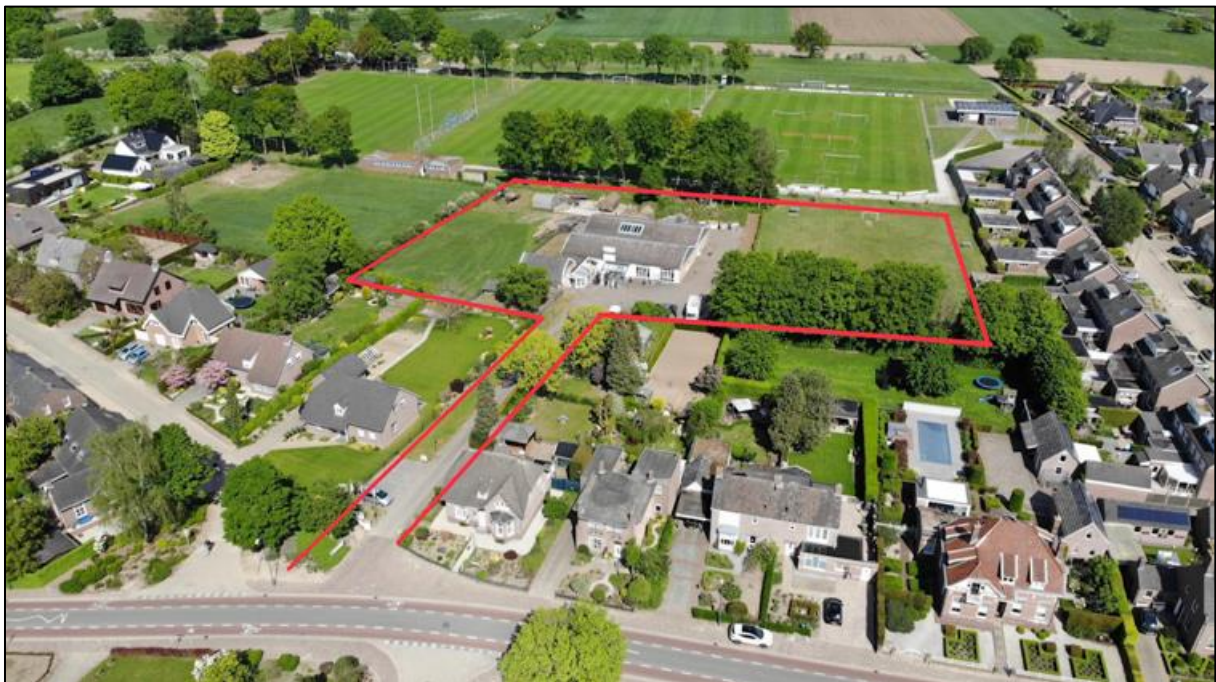
In artikel 23.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 5' de bouw van maximaal acht halfvrijstaande woningen en zeven vrijstaande woningen mogelijk te maken. In dit geval kan echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid omdat enerzijds deze gebiedsaanduiding uitsluitend binnen de bedrijfsbestemming is opgenomen en anderzijds meer woningen worden gerealiseerd.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

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

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sambeek, aan de Grotestraat 18. Sambeek heeft circa 1.800 inwoners. Sambeek ligt direct ten zuiden van Boxmeer. Boxmeer heeft ruim 12.000 inwoners.



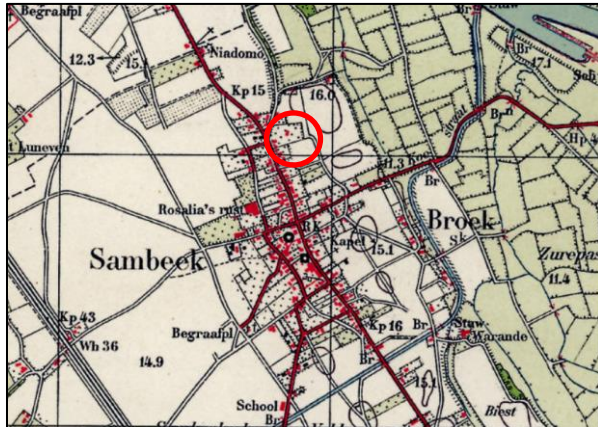
Afbeelding 4. Luchtfoto huidige situatie van het plangebied (foto van west naar oost genomen)

De locatie Grotestraat 18 was tot aan 1986 in gebruik als boomkwekerij. Deze activiteiten zijn omstreeks 1986 beëindigd en de locatie is vervolgens in gebruik genomen door Uyen zonwering en kozijnen. Dit bedrijf is actief in de verkoop en productie van zonwering en kozijnen. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten is de locatie bebouwd met een bedrijfshal welke vervolgens diverse malen is uitgebreid. Medio jaren 90 is een deel van de bedrijfsbebouwing in gebruik genomen door Mipa bedrijfskleding. Deze onderneming richt zich met name op de verkoop van bedrijfskleding. In de huidige situatie is de locatie in gebruik door beide bedrijven en is de locatie bebouwd met twee geschakelde loodsen welke zijn voorzien van een zadeldak. De locatie is daarnaast bebouwd met enkele bijgebouwen die zijn verbonden aan de twee bedrijfshallen.

Het zuidelijk gelegen trapveldje en de oostelijk gelegen groenstrook zijn tot op heden onbebouwd. Op het trapveldje zijn in de huidige situatie wel enkele voorzieningen aanwezig in de vorm van twee voetbaldoelen en een pingongtafel. De groenstrook is in de huidige situatie beplant met bomen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Sambeek is van oorsprong een middeleeuwse nederzetting die waarschijnlijk vanaf de Romeinse tijd steeds bewoond is geweest. De oudst bekende oorkonden waarin Sambeek vermeld wordt, dateren van 1294. Er zijn in Sambeek diverse prehistorische vondsten gedaan, onder meer uit de nieuwe steentijd en de ijzertijd. Ook is er Romeins aardewerk gevonden. In oude documenten is sprake van het dorp Zannebeke en Zanbeke, waar toen ook al een parochie gevestigd was, toegewijd aan Johannes de Doper.



Afbeelding 5. Uitsnede historische kaart 1950



Afbeelding 6. Uitsnede historische kaart 1990

De aanwezigheid van terrasgronden van de rivier vormde een goede vestigingsvoorwaarde. Het is gelegen op de rand van de overgang van de uiterwaarden van de Maas en het hoger gelegen gebied daarachter. De Romeinen legden op de westelijke oeverwal een militaire weg aan, die tot laat in de 19^e eeuw een zandweg gebleven is. Deze doorgaande weg loopt parallel aan de Maas en vormt de belangrijkste verbinding tussen de dorpen op de oeverwal (dit betreft de huidige Grotestraat). Vanaf deze weg had men slingerende paden aangelegd naar de heidevelden die vooral voor agrarische doeleinden gebruikt werden.



Afbeelding 7. Impressie bebouwingslint Grotestraat



Afbeelding 8. Impressie woonwijk aan Der Urling / Strijdhamer

Sambeek is ontstaan door de lintbebouwing aan de Grotestraat, Maasstraat en Zandsteeg. Dit betreffen dan ook de historische linten waaraan verschillende monumentale panden zijn gelegen. De kern is vervolgens gegroeid door een verdere verdichting van de bestaande linten. Omstreeks 1960 is de kern in noordoostelijke richting uitgebreid met woningbouw aan de Den Urling en de Strijdhamer. Omstreeks 1980 heeft een verdere uitbreiding van de kern plaats gevonden in aansluiting op de eerder gerealiseerde woonwijk aan Der Urling / Strijdhamer. Deze nieuwe woonwijk is grofweg gelegen ten zuiden van de Maasstraat en ten oosten van de Grotestraat. In 2015 heeft de laatste uitbreiding van de kern plaats gevonden met de woningbouwontwikkeling “Catharinaklooster”.

2.3 Functionele structuur

In de bebouwde kom van Sambeek overheerst de woonfunctie. De kern bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit twee bouwlagen, afgewerkt met een kap. Ook aan de Grotestraat overheerst de woonfunctie.

De omgeving van de Grotestraat en Pastoor de Vochtplein betreft het centrum van de kern waardoor hier allerlei dorpse centrumfuncties aanwezig zijn. Aan de Grotestraat bevinden zich onder andere de kerk en basisschool. Ook bevinden er zich allerlei vormen van horeca, waaronder een gemeenschapshuis, en een klein aantal detailhandelszaken. Verspreid over de kern zijn nog enkele bedrijfslocaties aanwezig, waaronder aan de Grotestraat 18. De zwaardere bedrijvigheid concentreert zich met name aan de zuidwestelijke zijde van de kern, tussen de Stalenberg en de Sint Janslaan



Afbeelding 9. Impressie plangebied vanaf de wegzijde



Afbeelding 10. Impressie plaatselijke voetbalvelden

In de kern komt ook veelal de sportfunctie voor. Zo zijn ten westen van het plangebied de plaatselijke voetbalvelden gelegen. In het zuidoosten van de kern liggen daarnaast nog de tennisvelden. In de nabijheid van de tennisvelden ligt daarnaast nog een sporthal waar diverse verenigingen gebruik van maken.

In het buitengebied van Sambeek overheerst de agrarische functie. In het buitengebied zijn onder andere (intensieve) veehouderijen 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.

3. PLANBESCHRIJVING

De locatie Grotestraat 18 is sinds 1986 in eigendom van de familie van initiatiefnemer. De familie van de initiatiefnemer heeft deze locatie destijds verworven met de intentie om hier hun bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Wat aanvankelijk begon met de verkoop en het op maat maken van binnen zonwering, groeide al snel uit tot een complete onderneming met rolluiken en kozijnen in het assortiment. In 2004 heeft initiatiefnemer het familiebedrijf overgenomen en voortgezet.

Doordat de locatie is omringd door woningen is de bedrijfsfunctie thans niet meer passend in de omgeving. Initiatiefnemer is zodoende voornemens om de bedrijfsactiviteiten op betreffende locatie volledig te beëindigen, de bedrijfsbebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Met de sanering van de bedrijfslocatie en het daarvoor in de plaats terugbouwen van woningen ter plaatse wordt een grote kwaliteitswinst behaald. De woningen passen namelijk veel beter in het straatbeeld, waar de woonfunctie overheerst en daarnaast wordt het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeterd doordat de bedrijfsactiviteiten volledig worden gestaakt.

Ten zuiden van de locatie Grotestraat 18 is een stuk agrarische grond gelegen. Dit stuk agrarische grond is sinds 2000 in gebruik als trapveldje. Het trapveldje ligt momenteel ingeklemd tussen het bedrijf aan de Grotestraat 18, de plaatselijke sportvelden en de woningen van de Grotestraat en den Urling. Door deze ligging is het trapveldje slecht bereikbaar en daarnaast kan op deze wijze nauwelijks toezicht worden gehouden. In het kader van onderhavig initiatief is het dan ook wenselijk om het trapveldje te herpositioneren op een locatie welke meer centraal is gelegen en waar toezicht kan worden gegarandeerd. Het voornemen bestaat dan ook om in het midden van de nieuwe woningbouwwijk een groenvoorziening te realiseren. De groenvoorziening heeft een dubbele functie doordat het enerzijds kan worden gebruikt als hemelwatervoorziening (wadi) en anderzijds kan worden gebruikt als trap c.q. speelveld. Het trapveld zal bereikbaar zijn middels een laarzenpad welke is gelegen tussen de groenvoorziening en de sportvelden.



Afbeelding 11. Situatieschets van de nieuwe inrichting van het plangebied.

De woningbouwontwikkeling voorziet in de realisatie van vier vrijstaand geschakelde woningen, vier twee-aaneen woningen en acht aaneengebouwde woningen. De vrijstaand geschakelde woningen zijn geschikt voor gezinnen die een volgende stap willen en kunnen zetten. Daarbij zou hun kleinere gezinswoningen weer beschikbaar komen voor jonge stellen. De twee-aaneen woningen zijn uitermate geschikt voor jonge gezinnen die hun starterswoning zijn uitgegroeid. Vier van de aaneengebouwde woningen betreffen starterswoningen en de overige vier woningen betreffen senioren woningen. Zowel de vrijstaand geschakelde woningen als de halfvrijstaande woningen zijn beoogd voor de verkoop en de acht aaneengebouwde woningen zijn beoogd voor de verhuur.

Het plangebied is gelegen op gronden die zijn gelegen tussen bestaande woningen en de voetbalvelden. De nieuwe woningen staan aan de west- en zuidzijde met de achterkant tegen de achterkant van de bestaande woningen. Aan de oostzijde vormt de bestaande groenstrook van de voetbalvelden het scheidingselement tussen de nieuwe woonstraat en de sportvelden. Het bouwplan voorziet in totaal in zestien woningen die rond een groenelement zijn gezet. Het groenelement heeft een dubbelfunctie: het is een wadi én een speelveld. Hiermee hebben de woningen en ruimtelijk uitzicht en is er vanuit de woningen tevens toezicht op het groenelement en de spelende kinderen. De woonstraat heeft een U-vorm die doorloopt op het groene “scheidingsscherm”. Op deze manier is het mogelijk om eventueel ooit een verdere ontwikkeling in oostelijke richting te kunnen doen. De U-vormige woonstraat wordt via de bestaande smalle inrit van het bedrijf aangesloten op de Grotestraat. Wanneer in de toekomst ooit een verdere ontwikkeling in oostelijke richting plaats zou gaan vinden, kan een betere ontsluiting worden gerealiseerd voor deze woonstraat en zal de huidige smalle aansluiting op de Grotestraat voor gemotoriseerd verkeer kunnen vervallen en behouden kunnen blijven voor voetgangers en fietsers.

Bij de vrijstaande woningen dienen 2 auto's op eigen terrein geparkeerd te worden. Hiervoor dienen 2 parkeerplaatsen naast elkaar aangelegd te worden welke onafhankelijk van elkaar kunnen worden gebruikt. Hiervoor is een breedte van minimaal 5,5 meter en een diepte van minimaal 6,0 meter nodig. Bij de halfvrijstaande woningen is dat 1 auto op eigen terrein. Hiervoor is een opstelplaats van minimaal 3 meter breed en 6 meter diep nodig. Aanvullende benodigde parkeerplaatsen zijn in de vorm van langspaarkeerplaatsen langs de straat gelegd. Bij de rijwoningen is in het zuidwesten van het plangebied een kleinschalig parkeercoffer gesitueerd zodat voor alle woningen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Aanvullend op het groene scheidingsscherm en de wadi zijn bomen in de straat en op de parkeercoffer toegevoegd. De groene boomvakken worden van een onderbeplanting met heesters o.i.d. voorzien.

Bij de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen. De woningen in de omgeving bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een kap. Voor de nieuwe woningen is ook uitgegaan van twee bouwlagen. Voor de aaneengebouwde starters en senioren woningen is een lagere goot- en bouwhoogte aangehouden om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners van de woningen aan Den Uring.

De woningbouwontwikkeling is bedoeld om Sambeek op korte, maar vooral langere termijn te voorzien in haar woonbehoefte, zodat inwoners niet genoodzaakt zijn naar elders te vertrekken. Er is zodoende een mix van woningen beoogd om te voorzien in de vraag naar woningen die geschikt zijn voor starters, senioren en gezinnen.

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen bestemmingsplan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken tot (her)ontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Grotestraat 18 en het trapveldje ten zuiden van deze locatie. De (her)ontwikkeling zal voorzien in het formeel beëindigen van de bedrijfsfunctie en de sloop van alle aanwezige bebouwing en het oprichten van in totaal 16 nieuwe woningen.

Aan de hand van het bouwplan zijn bij de opstelling van dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- De bedrijfsactiviteiten aan de Grotestraat 18 worden volledig stopgezet en de bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt;
- Het terugbrengen van een functioneel speel-/trapveld binnen het plangebied.
- Het bestemmingsplan dient een adequate en duidelijke regeling te bevatten voor de realisatie van vier vrijstaand geschakelde woningen, vier twee-aaneen woningen en acht aaneengebouwde woningen;
- Binnen het plangebied zijn vier bouwvlakken ingetekend;
- Binnen het noordelijke bouwvlak mogen maximaal vier woningen worden opgericht waarvan twee vrijstaande woningen en twee twee-aaneen woningen;
- Binnen het noordwestelijke bouwvlak mag maximaal één vrijstaande woning worden opgericht;
- Binnen het zuidwestelijke bouwvlak mogen maximaal drie woningen worden opgericht waarvan één vrijstaande en twee twee-aaneen woningen;
- Binnen het zuidelijke bouwvlak mogen maximaal acht aaneengeschakelde woningen worden opgericht in twee blokken die minimaal op 2 meter afstand van elkaar staan;
- Voor de oostelijke woningen zijn de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – 1' en 'specifieke bouwaanduiding 2' opgenomen;
- De maximale goothoogte van de vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- De maximale goothoogte van de aaneengebouwde woningen bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 8,5 meter;
- Tussen het plangebied en de voetbalvelden ligt de bestaande groenstrook van circa 8,5 meter breed. Binnen deze groenstrook is de aanduiding 'geluidsscherm' opgenomen;
- Ter plaatse van het centrale plein is het plangebied bestemd als 'Verkeer' en 'Groen'.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Land van Cuijk dient onderhavig bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan "komplan Sambeek" zoals dat thans voor het plangebied en voor de rest van de bebouwde kom van Sambeek geldt.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied bestemd is als 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'.

Binnen de woonbestemming zijn vier bouwvlakken opgenomen.

Binnen het bouwvlak aan de noordelijke zijde van het plangebied zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 4', 'maximum goothoogte: 6,5 m' en 'maximum bouwhoogte: 10 m' en de bouwaanduidingen 'vrijstaand' 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen, zodat de bouw van de vier woningen mogelijk wordt.

Binnen het bouwvlak aan de noordwestelijke zijde van het plangebied zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 1', 'maximum goothoogte: 6,5 m' en 'maximum bouwhoogte: 10 m' en de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen, zodat de bouw van de één woningen mogelijk wordt.

Binnen het bouwvlak aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 3', 'maximum goothoogte: 6,5 m' en 'maximum bouwhoogte: 10 m' en de bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen, zodat de bouw van de drie woningen mogelijk wordt.

Binnen het bouwvlak aan de zuidelijke zijde van het plangebied zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 8', 'maximum goothoogte: 3,5 m' en 'maximum bouwhoogte: 8,5 m' en de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen, zodat de bouw van de acht woningen mogelijk wordt.

Ter plaatse van de oostelijke woningen zijn tevens de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – 1' en 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen om te waarborgen dat deze woningen worden voorzien van een dove gevel. Daarnaast is binnen de groenbestemming de aanduiding 'geluidsscherm' opgenomen om te waarborgen dat een geluidsscherm met een hoogte van 2 dan wel 2,5 meter wordt gerealiseerd.

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

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de woonfunctie. De woningen betreffen vier vrijstaande en vier halfvrijstaande woningen bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een kap en acht aaneengebouwde woningen in twee blokken in één bouwlaag met een kap over 1,5 bouwlaag. Het type woningen en de hoogte van de woningen sluit aan bij de omgeving. De nieuwe woningen worden dan ook bescheiden opgesteld naar de omliggende omgeving. Er is voldoende ruimte opgenomen om afstand te creëren tussen de nieuwe woningen en de omliggende bestaande woningen.

Daarnaast wordt met het initiatief aangesloten bij de overheersende woonfunctie. Een bedrijfslocatie wordt gesaneerd en hiervoor in de plaats wordt de locatie herontwikkeld voor woningbouw. Dit is vanuit functioneel oogpunt beter passend in de omgeving.

Ten aanzien van het stedenbouwkundige en ruimtelijke aspect kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verslechtering van het stedenbouwkundige karakter maar juist van een verbetering. De grote bedrijfshallen worden gesloopt en hiervoor in de plaats wordt nieuwe bebouwing opgericht die beter aansluit bij de omgeving. Daarnaast wordt de mogelijkheid ontnomen om de locatie (opnieuw) te benutten voor bedrijfsdoeleinden.

Het hofje wordt ingericht met voldoende groen zodat deze onlosmakelijk verbonden blijft met de zelfde sfeer als de rest van het dorp Sambeek. De woningbouwlocatie zal worden ontsloten middels een ontsluitingsweg welke is gesitueerd tussen de woningen Bergstraat 3 en Grotestraat 18b. Tussen deze woningen is reeds een ontsluitingsweg aanwezig welke momenteel wordt gebruikt voor de ontsluiting van het bedrijf aan de Grotestraat 18. De ontsluitingsweg zal in dat kader behouden blijven en dienst gaan doen als ontsluitingsweg van het woningbouwgebied.

Midden in het hofje komt een speelveld terug welke tevens dienst doet als wadi voor tijden van extreme regenval. Verder wordt de groenstrook tussen het voetbalveld en het hofje robuust ingeplant zodat er voldoende afscheiding is. Deze groenstrook zal deels ook nog worden voorzien van geluidswerende schermen, zodat er geen onnodige geluidshinder ontstaat. Aanvullend dient het robuust inpassen van de groenstrook als extra maatregel tegen de incidentele lichthinder, wanneer de lampen op het voetbalveld worden gebruikt.

Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat richting geeft aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van de nieuwe inrichting van het gebied. Om een omgevingsvergunning hieraan te kunnen toetsen wordt het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 12 in de plantoelichting opgenomen.

3.3 Privacy en bezonning

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen hoeft niet gevreesd te worden. De afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de nabijgelegen woningen (hoofdgebouwen) bedraagt meer dan 25 meter. Dat is een afstand tussen woningen welke zijn gelegen binnen het stedelijk gebied die volkomen normaal is in Nederland. Daarnaast is er

sprake van een zogenaamde “achterkant-achterkant-situatie” dat wil zeggen dat de achterkant van de nieuwbouw woningen is gericht naar de achterkant (achtertuinten) van de omringende woningen.

3.4 Landschappelijke inpassing

Voor de realisatie van het hofje is een erfbeplantingsplan¹ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de nieuwbouw op een passende wijze onderdeel uitmaakt van de omgeving c.q. het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het erfbeplantingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

Het erfbeplantingsplan voorziet in het rooien van één boom en het verwijderen van een berkenbosje aan de oostelijke zijde van het plangebied. De andere bomen welke reeds aanwezig zijn aan de westelijke zijde van het plangebied blijven behouden. Deze reeds bestaande groenstrook wordt daarnaast beplant met struiken waarvan 9 gewone liguster, 4 vlieren, 3 hulsten en 2 gewone lijsterbes. Daarnaast wordt het plangebied zelf nog aangeplant met 2 gewone haagbeuk, 2 winterlindes, 120 kornoeljes, 70 hazelaars, 70 hulsten, 70 gewone ligusters, 50 sleedomen, 25 vlieren en 70 Gelderse rozen. Er wordt voldaan aan de norm voor bosplantsoen van 6 meter met 4 rijen inpot. In totaal wordt er 2094 m² aan groen gerealiseerd binnen het plangebied. Daarmee wordt 24% van het totale plangebied voor groen ingericht.

De inpassing voorziet enerzijds in een groene buffer tussen de nieuwe woonwijk en de voetbalvelden en zorgt anderzijds voor een groene aankleding van het gehele plangebied. Dit sluit aan bij de groenvoorzieningen die reeds verspreid over de kern aanwezig zijn.

¹ ViForis, Groenplan Grotestraat 18 Sambeek, 20 november 2023, projectnummer: 1396



Bomen

code	aantal (st)	soort	Nederlandse naam	maat	kwaliteit
Cb	2	Carpinus betulus	Gewone haagbeuk	18-20	kluit
Tc	2	Tilia cordata	Winterlinde	18-20	kluit

Vakbeplanting

1						
						oppervlakte: 1.104 m ² (ca 930 m ² beplanting en 174 m ² ruigte) lengte: 111 m breedte: 9 - 10 m
%	aantal (st)	soort	Nederlandse naam	maat	kwaliteit	opmerkingen
25	120	Cornus sanguinea	Kornoelje	60-100	1/2 gesneden	6 rijen, driehoeksverband
15	70	Corylus avellana	Hazelaar	60-100	1/2 gesneden	plantafstand: 1,25 x 1,25 m
15	70	Ilex aquifolium	Hulst	60-80	kluit	gemengd planten in groepen van 3 - 5 stuks
15	70	Ligustrum vulgare	Gewone liguster	80-100	0/1 af 3 stak	Cornus sanguinea en Viburnum opulus in de rand (zijde sportveld)
10	50	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-100	1/2 gesneden	Niet dicht planten bij bestaande bomen
5	25	Sambucus nigra	Vlier	60/80	1/1	Niet planten t.p.v. olifantenpaadje.
15	70	Viburnum opulus	Gelderse roos	60/80	1/1	

Rand plantvak zijde sportveld

Rand plantvak zijde sportveld						
Ruigte (spontane opslag)						gefaseerd maaien van ruigte 1 x /2-4 jaar. Afvoeren maaisel.
2 3						
						oppervlakte vak 2: 23 m ² , breedte 2,5 m, lengte 9 m oppervlakte vak 3: 28 m ² , breedte 2,5 m, lengte 11 m
%	aantal (st)	soort	Nederlandse naam	maat	kwaliteit	opmerkingen
50	7	Ligustrum vulgare	Gewone liguster	80-100	0/1 af 3 stak	2 rijen, driehoeksverband
25	3	Sambucus nigra	Vlier	60/80	1/1	plantafstand: 1,25 x 1,25 m
15	2	Ilex aquifolium	Hulst	60-80	kluit	gemengd planten
10	1	Sorbus aucuparia	Gewone lijsterbes	60-100	1/1	

Afbeelding 12. Uitsnede erfbeplantingsplan

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.

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 Rijkswaagen, 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 bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is daarbij als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 16 woningen, derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De realisatie van de woningen dient daarom getoetst te worden aan de provinciale en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze toets vindt plaats in de paragrafen 4.2 en 4.3. Het initiatief is passend binnen het geldende beleidskader. Provinciaal en gemeentelijk wordt benadrukt dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige markt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Dit zorgt tevens voor het verbeteren van de leefbaarheid in de kernen, daar thans veel inwoners noodgedwongen hun ‘eigen’ kern moeten verlaten door het gebrek aan passende woningen. Daarnaast geldt dat woningbouw zoveel mogelijk plaats vindt binnen de kernen of direct aansluitend aan de kern.

Met het realiseren van de woningen wordt doorstroming gefaciliteerd binnen de kern en wordt voorkomen dat de inwoners genoodzaakt zijn naar elders te vertrekken. Daarnaast wordt de leefbaarheid van de kern aanzienlijk versterkt en wordt het woon- en leefklimaat verbeterd. Een bedrijf wordt namelijk gesaneerd en de locatie wordt herontwikkeld voor woningbouw.

Concluderend kan gesteld worden dat het initiatief passend is binnen de gestelde beleidskaders, bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, en gemeente en nadrukkelijk voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onderhavige ontwikkeling voldoet dan ook aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.1.1 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 hoofdoopgaven: 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 hoofdoopgaven 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 zestien nieuwe woningen. Het oprichten van de 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.

4.2.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De overheid is bezig met het ontwikkelen van een nieuwe Omgevingswet die in 2024 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.

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.



In artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling is het volgende opgenomen:

- Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
- Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

In artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik is het volgende opgenomen:

- Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functies, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
- Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld.

In artikel 5.18 prognoses is hierover het volgende opgenomen:

- Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.
- Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Binnen het stedelijk gebied zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals ook woningen, mogelijk.

Met onderhavig initiatief worden nieuwe woningen gerealiseerd binnen de kern Sambeek. Met het oprichten van de woningen op deze locatie is dan ook sprake van inbreiding. Er worden namelijk nieuwe woningen gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het initiatief bevordert een gezonde leefomgeving door de woningen te realiseren binnen de kern van Sambeek. Deze kern kenmerkt zich door de overheersende woonomgeving. Met het saneren van het bedrijf en het herontwikkelen van de locatie voor woningbouw wordt aangesloten bij deze overheersende woonomgeving.

Met het oprichten van de woning wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan zorgvuldig ruimtegebruik zoals in artikel 3.6 en aan een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals in artikel 3.42. Het initiatief is passend binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

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

4.2.2 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 16 woningen in de bebouwde kom van Sambeek. 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.

4.2.3 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 16 woningen in de kern van Sambeek. 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 Sambeek 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 januari 2014, geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijke ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer. Gemaakte beleidskeuzes zijn verweven in de visie, met ontwikkelingen op de korte en lange 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.

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 Sambeek. In de structuurvisie is opgenomen dat kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn mits sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. De verstedelijkingsopgave wordt met voorkeur in de bebouwde kom opgelost. Met dit initiatief wordt hieraan voldaan en is daardoor een welkome aanvulling. In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen waardoor de woonfunctie overheerst. Het herontwikkelen van de locatie voor woningbouw is daarmee goed passend in de omgeving. Het initiatief sluit daarmee aan op de Structuurvisie Boxmeer 2030.



Afbeelding 14. Uitsnede structuurkaart 'Wonen' structuurvisie Boxmeer 2030

4.3.2 Marktsan 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 Marktsan 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	Behoefte 2031	2021- Behoefte 2035	2021- Behoefte 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 Sambeek bedraagt deze woningbehoefte in totaal 60 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 $+ 30 \% = 78$ woningen.

In Sambeek zijn de plannen allemaal binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Ook voor deze kern relatief veel wijzigingsbevoegdheden (19) opgenomen. Bij deze plannen zijn geen risico's t.a.v. de onderbouwing voorzien. Binnen het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal acht halfvrijstaande woningen en zeven vrijstaande woningen. Onderhavig initiatief voorziet echter in de realisatie van in totaal 16 woningen; een deel van deze woningen is dan ook al meegenomen in de harde plancapaciteit. De overige 8 woningen zijn te scharen onder de 'zachte' plannen.

De woningbouwontwikkeling is bedoeld om Sambeek op korte, maar vooral langere termijn te voorzien in haar woonbehoefte, zodat inwoners niet genoodzaakt zijn naar elders te vertrekken. Aangezien er nog ruimte is voor woningbouwontwikkelingen binnen Sambeek is het initiatief passend.

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.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 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 als het omgevingstype rustige woonwijk.

De nieuwe woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de nieuwe woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het nieuwe bouwvlak waarbinnen de woningen worden gerealiseerd dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving (250 meter) bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- Voetbalvelden op de locatie Den Urling 30, afstand tot het bouwvlak van de woningen 20 meter;
- Een installatiebedrijf op de locatie Grotestraat 31a, afstand tot het bouwvlak van de woningen 80 meter;
- Een begraafplaats op de locatie Torenstraat 29, afstand tot het bouwvlak van de woningen 230 meter;

Tabel 3. Milieubelastende functies in omgeving

Bedrijf / functie	Adres	SBI-2008	Richtafstand 'gemengd gebied' (in meters)				Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Voetbalvelden	Den Urling 30	931	0	0	50	0	20 meter
Installatiebedrijf	Grotestraat 31a	41, 42, 43	10	30	50	10	80 meter
Begraafplaats	Torenstraat 29	96031	0	0	10	0	230 meter

Het plangebied is gelegen binnen de richtafstanden van geluid van de voetbalvelden zodoende is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Door de ODBN is de te verwachten geluidbelasting op de nieuwe woonbestemmingen binnen het beoogde bestemmingsplan Grotestraat 18 beoordeeld. In dit onderzoek is daarvoor uitgegaan van de volgende representatieve bedrijfssituaties:

- Wedstrijden dagperiode.
 - Bedrijfssituatie wedstrijden.
 - Bedrijfssituatie muziek. Deze situatie wordt beschouwd omdat redelijkerwijs gesteld kan worden dat tijdens het draaien van het clublied voor de opkomst van het eerste elftal de andere activiteiten redelijkerwijs niet plaatsvinden of geen relevante bijdrage hebben. De toeslag voor muziekgeluid wordt daarom alleen toegepast op de luidsprekers.
 - Totaal representatieve bedrijfssituatie wedstrijd + muziek
- Trainingen avondperiode.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woonbestemmingen te kunnen waarborgen, is er in dit onderzoek van uitgegaan dat de voorzieningen volgens afbeelding 15 als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan verbonden worden.

² Odbn, Akoestisch onderzoek Voetbalvereniging VV Sambeek, effecten invulling woningbouwplan Grotestraat 18, 5 september 2022, projectnummer: Z/180555



Afbeelding 15. Overzicht uitgangspunt voorzieningen (bron: PDOK en Princen BouwProcesBegeleiding B.V.)

Uitgaande van deze maatregelen voorgaande uitgangspunten en voorzieningen, treden bij enkele woningen overschrijdingen op van de richtwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Er wordt wel bij alle woningen voldaan aan de richtwaarden volgens stap 3 van de VNG-publicatie. Op basis van overwegingen over onder andere extra maatregelen aan de bron en/of in de overdracht, cumulatie met andere bronnen en het binnenniveau, wordt geconcludeerd dat op de gevels van de woningen, in de verblijfsruimten en in de tuinen daarvan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen zijn ter plaatse van de oostelijke woningen de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – 1' en 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen zodat is gewaarborgd dat deze woningen worden voorzien van een dove gevel. Daarnaast is binnen de woonbestemming de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluidsschermb 1' opgenomen zodat gewaarborgd is dat ter plaatse een geluidsschermb met een hoogte van 2 meter dient te worden gerealiseerd. Tevens is binnen de groenbestemming de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluidsschermb 2' opgenomen zodat gewaarborgd is dat ter plaatse een geluidsschermb met een hoogte van 2,5 meter dient te worden gerealiseerd.

5.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Voor het initiatief is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek worden een viertal verdachte deellocaties onderscheiden, te weten: onderzoekslocatie inclusief het voormalige gebruik als boomgaard (deellocatie A), de noordelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de schuur (deellocatie B), de oostelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de overkapping (deellocatie C) en de westelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de overkapping (deellocatie D).

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden is gebleken dat plaatselijk een puinhoudende halfverharding of puinhoudende funderingslaag aanwezig is.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor de onderzoekslocatie inclusief voormalige boomgaard (deellocatie A) stand houdt. In de grond zijn lichte verontreinigingen met kobalt, koper, lood, minerale olie, PAK, PCB, drins, DDD en DDE aangetoond en in het grondwater is een lichte verontreiniging met zink aangetoond.

De lichte verontreinigingen met koper, lood, minerale olie, PAK en PCB in de grond kunnen mogelijk gerelateerd worden aan de aangetroffen grote hoeveelheid kolengruis en de lichte verontreinigingen met drins, DDD en DDE in de grond kunnen mogelijk gerelateerd worden aan de voormalige boomgaard. Voor de lichte verontreiniging met kobalt in de grond en zink in het grondwater zijn geen duidelijke bronnen of oorzaken aan het licht gekomen. Dit betreffen mogelijk verhoogde achtergrondgehalten, waarbij opgemerkt kan worden dat het voorkomen van zware metalen (waaronder zink) in het grondwater een bekend verschijnsel is in de regio.

In het puinhoudende halfverhardings- en puinhoudende funderingsmateriaal zijn geen verhoogde gehalten boven de maximale samenstellingswaarden en maximale emissiewaarden aangetoond. Er zijn geen noemenswaardig verhoogde gehalten asbest in het halfverhardings- en funderingsmateriaal aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor de noordelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de schuur (deellocatie B) stand houdt. In de grond zijn een verhoogd gehalte asbest en een lichte verontreiniging met PCB aangetoond. Het verhoogde gehalte asbest en de lichte verontreiniging met PCB in de grond kunnen waarschijnlijk gerelateerd worden aan de asbesthoudende dakbedekking op de schuur.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor de oostelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de overkapping (deellocatie C) geen stand houdt. In de halfverharding zijn geen noemenswaardig verhoogde gehalten asbest en PCB aangetoond.

³ HMB, verkennend (bodem)onderzoek (asbest), Grotestraat 18 Sambeek, 18 april 2023, kenmerk: 22312101A

Hierbij kan opgemerkt worden dat wel asbest is aangetoond, maar in een gehalte lager dan de helft van de maximale samenstellingswaarde waardoor het niet aannemelijk is dat bij een nader onderzoek asbest de maximale samenstellingswaarde wordt overschreden.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor de westelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de overkapping (deellocatie D) geen stand houdt. In de grond zijn geen noemenswaardige verhoogde gehalten asbest en PCB aangetoond. Hierbij kan opgemerkt worden dat wel asbest is aangetoond, maar in een gehalte lager dan de helft van de interventiewaarde waardoor het niet aannemelijk is dat bij een nader bodemonderzoek asbest de interventiewaarde wordt overschreden.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit c.q. het verhoogde gehalte asbest in de grond ter plaatse van de noordelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de schuur vormt mogelijk een belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Op basis van het aangetoonde gehalte asbest ter plekke van de noordelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de schuur dient een nader bodemonderzoek asbest conform het gestelde in de 'NEN 5707, Bodem. Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond' te worden uitgevoerd.

Geadviseerd wordt ter plaatse en/of de directe omgeving van de noordelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de schuur geen (graaf)werkzaamheden te verrichten.

5.1.3 Wegverkeerslawaaï

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 onderstaande tabel), 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 4. 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 het appartementencomplex. 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). 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 Grotestraat, in de bebouwde kom van Sambeek. Aan de Grotestraat bedraagt de maximumsnelheid 50 km/u. De woningbouw ontwikkeling is beoogd achter reeds bestaande woningen, welke dicht bij deze weg zijn gelegen. In de reeds bestaande woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Gezien het feit dat de nieuwe woningen binnen het plangebied op een grotere afstand van de weg af zijn gesitueerd kan gesteld worden dat in deze woningen ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.4 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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. 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 betekenende 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 interimperio. 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ 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 5. 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 (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel 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 6. Jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/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 9,0 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 16,6 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 11,6 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van woningen. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

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 verkeersaantrekkende 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.

5.1.5 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 Sambeek. In de verordening is bepaald dat voor de bebouwde kom van Sambeek een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 1,0 Ou/m³ (voorgrondbelasting) en 6,0 Ou/m³ (achtergrondbelasting).

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in de bebouwde kom van Sambeek, is in de geurgebiedsvisie 2015 vastgesteld op 1 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 1 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom van Sambeek. 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 veehouderij namelijk een melkveehouderij aan de Oude Waranda 1. De afstand tussen deze veehouderij en het plangebied bedraagt 360 meter. Voor een aantal diersoorten zijn in de Wet geurhinder en veehouderij geen emissiefactoren opgenomen, maar gelden vaste afstanden. Dit geldt onder andere voor een melkrundveehouderij en paardenhouderij. De afstand tussen deze veehouderijen en een voor geurhinder gevoelig object moet minstens 100 meter bedragen voor objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Aan deze afstandsnormen wordt voor de melkveehouderij ruimschoots voldaan.

Naast de voorgrondbelasting dient er in het kader van een goed woon- en leefklimaat tevens gekeken te worden naar de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting). Op basis van de achtergrondbelastingkaart van de ODZOB blijkt dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 16. Uitsnede achtergrondbelastingkaart van de ODZOB (uitsnede datum 10 augustus 2023)

Conclusie

Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Het realiseren van de nieuwe woningen is wat dat betreft mogelijk. Daarnaast hebben de woningen geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten.

De belangrijkste zijn:

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Tabel 7. Wanneer groepsrisicoverantwoording benodigd

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie gemeenten Land van Cuijk

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

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

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van deze risicokaart bevinden zich geen risico's in de directe omgeving van het plangebied. Op verdere afstand van het plangebied is één risico gelegen het vaarwegtraject van de Maas.



Afbeelding 17. Uitsnede provinciale risicokaart

Vervoer over het water

Ten noorden en oosten van het plangebied, op een afstand van 700 meter, ligt de Maas. De Maas betreft een binnenvaartroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per water is in het kader van het Basisnet een risicoplafond vastgesteld.

Tabel 8. Risicoafstanden van de omliggende vaarwegen

Binnenvaartroute	LF1, brandbare vloeistof	LF2, brandbare vloeistof	LT1, toxische vloeistof	GF3, brandbaar gas	GT3, toxisch gas	PAG*
Maas	803	2710	40	289	258	25-50 meter

* wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de Rijkswaardweg (art 5.1 Waterwet).

De Maas heeft een PR 10-6 contour van 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen knelpunt. Voor de hoogte van het groepsrisico van de Maas zijn personendichtheden binnen een zone van 200 meter bepalend (zogenaaamde afkapgrens; hierbuiten heeft de aanwezigheid van personen nauwelijks of geen invloed op de hoogte van het groepsrisico). Aangezien de personendichtheid binnen deze zone beperkt is, moet gesteld worden dat de Maas geen relevant groepsrisico heeft ter hoogte van het plangebied.

Het plangebied is gelegen buiten de contouren van zowel het plaatsgebonden risico als van het groepsrisico met betrekking tot de Maas.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.1.7 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 9. Kenmerken van het project

Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Het project heeft betrekking op het saneren van een bedrijf en het herontwikkelen van deze locatie, samen met het zuidelijk gelegen trapveldje, tot 16 woningen. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling van de locatie niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd
	Het initiatief valt ruimschoots 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 10. Plaats van het project

Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Bedrijfslocatie, trapveldje en deels groenvoorziening c.q. onderdeel van een sportveld.
<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>	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het initiatief

▪ 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	geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

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

Kenmerken van het potentiële effect

Tabel 11. Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

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

- 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;
- De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
- Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief door middel van deze paragraaf een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze paragraaf blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

5.1.8 Lichthinder

Gezien de ligging van het plangebied nabij de plaatselijke voetbalvelden is een lichthinderonderzoek⁴ uitgevoerd.

Verticale verlichtingssterkte

Volgens de Richtlijn Lichthinder is in stedelijke (woon)gebieden (zone E3) de grenswaarde voor de verticale verlichtingssterkte Ev 10 lux in de dag- en avondsituatie (tot 23.00 uur). Er is een maximale waarde gemeten van 7,5 lux. De grenswaarde voor de verticale verlichtingssterkte wordt dus in de actuele situatie niet overschreden. Er is dus op de gemeten posities volgens de richtlijn geen hinder met betrekking tot lichtinmissie.

Omdat de lichtinstallatie uiterlijk om 23.00 uur wordt uitgeschakeld is de grenswaarde voor de nachtsituatie niet relevant.

⁴ Lichtconsult. Lichthindermeting Grotestraat 18 te Sambeek, 21 december 2022, projectnummer: 20052

Lichtsterkte

Volgens de Richtlijn Lichthinder (maart 2020) is per schijnwerper een grenswaarde bepaald voor de lichtsterkte I op basis van de E-zone van de omwonende, de schijnbare oppervlakte van de lichthinderbron A_p en de afstand d tussen de omwonende en de lichthinderbron. In bijna alle gevallen was deze grenswaarde 2.500 candela voor stedelijke (woon)gebieden (zone E3) in de dag- en avond (tot 23.00 uur), met drie uitzonderingen van 2.712 candela, 2.901 candela en 3.294 candela.

Er is voor 15 stuks schijnwerpers een overschrijding voor de dag- en avond gemeten, met een gemeten maximale waarde van 31.397 candela voor schijnwerper M7 op positie W1-2. Op de gemeten posities is er dus volgens de richtlijn sprake van hinder met betrekking tot lichtemissie.

Omdat de lichtinstallatie uiterlijk om 23.00 uur wordt uitgeschakeld is de grenswaarde voor de nachtsituatie niet relevant.

Naar aanleiding van de lichthinder meting is een vervolgonderzoek lichthinder⁵ uitgevoerd. In dit vervolgonderzoek is een advies uitgebracht waarin de mogelijke oplossingen in kaart zijn gebracht.

Verticale verlichtingssterkte

Met betrekking tot de gekozen (fictieve) gevels, voldoet de bestaande sportverlichtingsinstallatie op voetbalveld 1 en 2 aan de gestelde grenswaarde met betrekking tot de Verticale verlichtingssterkte zoals vermeld in de "Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) van maart 2020 (3e herziene druk) voor zone E3 (stedelijk gebied).

Lichtsterkte voetbalveld 1

Met betrekking tot de gekozen meetlocaties, voldoet de sportverlichtingsinstallatie op voetbalveld 1 niet aan de "Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) van maart 2020 (3e herziene druk) voor zone E3 (stedelijk gebied). De maximale grenswaarde voor de lichtsterkte (=2.500 candela) wordt op drie locaties licht overschreden met gevonden waardes van 2.712 candela, 2.901 candela en 3.294 candela.

Verbetervoorstel/advies

Mogelijke oplossing om de lichtsterkte te reduceren is door:

- de lichtinstallatie anders te programmeren
- de lichtinstallatie anders af te stellen
- het creëren van fysieke afscherming tussen gehinderde en lichtbron

Lichtsterkte voetbalveld 2

Met betrekking tot de gekozen meetlocaties, voldoet de sportverlichtingsinstallatie op voetbalveld 2 niet aan de 'Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) van november 2014' voor zone E3 (stedelijk gebied). Er is op één locatie een overschrijding geconstateerd met hoogst gemeten waarde van 31.397 candela.

Verbetervoorstel/advies

Mogelijke oplossing om de lichtsterkte afkomstig van het armatuur te reduceren is door:

- het armatuur anders af te stellen
- een afschermkap monteren zodat men geen direct zicht meer op de lamp heeft
- het creëren van fysieke afscherming tussen gehinderde en lichtbron
- de installatie te vervangen door minder belastende armaturen voor de omgeving

5 Lux4u, Advies lichthinder Grotestraat 18, Sambeek, 2 november 2023, kenmerk: PRJ23079W1

Met bovenstaande verbetervoorstellen wordt voldaan aan de eisen omtrent lichthinder. De verbetervoorstellen hebben betrekking op gronden die geen onderdeel uitmaken van onderhavig plangebied. Met de voetbalclub is dan ook een intentieovereenkomst afgesloten om de lichthinder te verminderen en naar een aanvaardbaar niveau te brengen. In samenspraak met de voetbalclub zullen de verbetervoorstellen dan ook doorgevoerd gaan worden zodat binnen de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 (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 faunaonderzoek⁶ uitgevoerd.

Huismus: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

In het dak van de te slopen showroom broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat deze gebouwen worden gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismussen conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2022) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

Voor elk nest dat verloren gaat, dienen er meerdere alternatieve nestlocaties voor de huismus in de nieuwe situatie te worden gerealiseerd (BIJ12, 2022). Indien blijkt dat er huismussennesten aanwezig zijn, dient een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. In het kader van het initiatief zal zodoende vervolg onderzoek uitgevoerd moeten worden om te bekijken of er huismussennesten aanwezig zijn en of een ontheffing aangevraagd dient te worden.

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 de vegetatie en het bijgebouw buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen/slopen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

⁶ Faunaconsult, Flora- en fauna-inspectie aan de Grotestraat 18 te Sambeek, 24 november 2022

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën 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 (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). 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

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op 2,5 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 2,5 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 NH_3), 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.

Voor het initiatief is een stikstofdepositieonderzoek⁷ uitgevoerd. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van het plan aan Grotestraat 18 in Sambeek de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

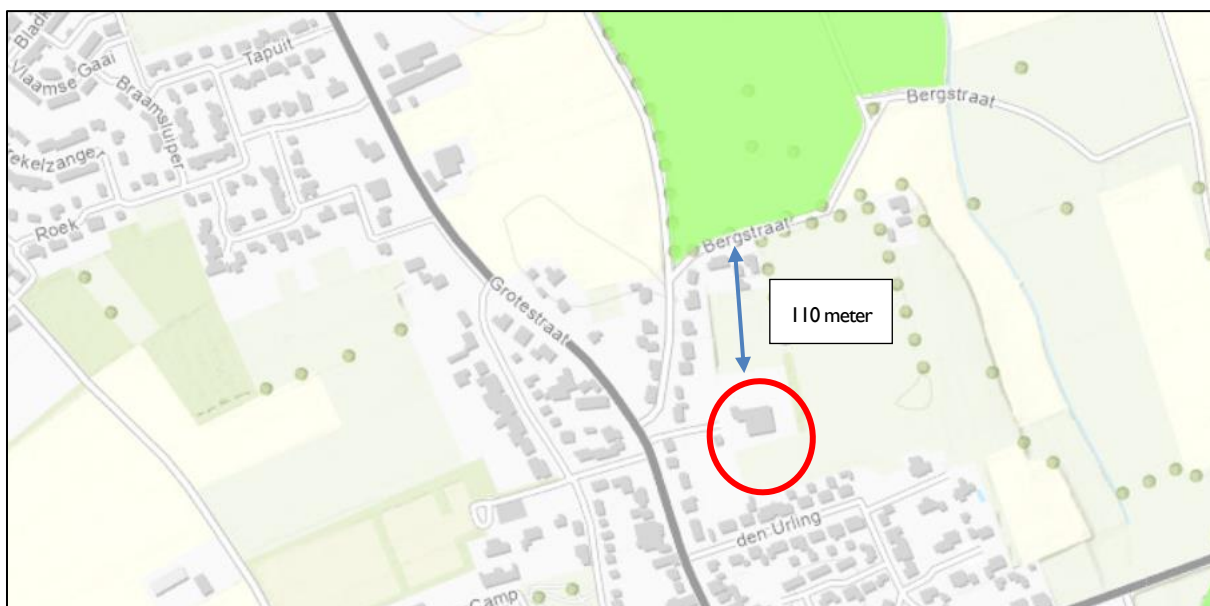
Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (alle door het wijzigingsbesluit toegevoegde hexagonen met een (naderende) overschrijding van de KDW) niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

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.

⁷ De Roever omgevingsadvies, stikstofdepositieonderzoek Grotestraat 18 Sambeek, 19 december 2022, referentie: Burleefomg20221213.v01



Afbeelding 18. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

Op circa 110 meter ten noorden van het plangebied is een onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) gelegen. Dit betreft een kruiden- en faunarijk 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 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.4.2 Beleidskader

Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

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.

Waterbeheerplan 2022-2027

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

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

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

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 riolsysteem.
- 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 de overige perceeloppervlakte. Deze bergingsvoorziening moet een bovengrondse overloop hebben, welke mag afvoeren naar openbaar terrein.

5.4.3 Watersysteem

Bodem

De globale bodemopbouw van de locatie is zand, matig fijn tot matig grof, zwak tot sterk siltig.

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 oosten 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.

Afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal voor de woningen een aansluiting gemaakt worden op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater van 16 woningen zal gering zijn. Er zijn derhalve geen aanpassingen noodzakelijk zijn voor het bestaande riool.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Dit bestemmingplan heeft tot doel een bestemmingswijziging te realiseren zodat de beoogde woningbouwontwikkeling kan worden gerealiseerd. De realisatie van de woningbouwontwikkeling leidt tot een nieuw verhard oppervlak. Iedere toename van verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van een initiatief, geen sprake zijn van een structurele verlaging van de grondwaterstand. 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. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de weg en het parkeerterrein moet op eigen terrein geborgen worden.

waterberging plan Grotestraat 18 Sambeek					
omschrijving	materiaal	M ²	norm waterschap	M ³	berging middels
bebouwing	diversen	1362M ²	0,06M ³	82M ³	wadi
wegen	klinkers	1532M ²	0,06M ³	92M ³	wadi
trottoir	klinkers	459M ²	0,06M ³	28M ³	wadi
parkeerplaatsen	klinkers	50M ²	0,06M ²	3M ³	wadi
Inrit	klinkers	272M ²	0,06M ³	16M ³	wadi
parkeerkoffer	klinkers	218M ²	0,06M ³	13M ³	wadi
totale capaciteit wadi				234M³	

In het kader van het initiatief dient het hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd te worden. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen, de weg en het parkeerterrein zijn worden opgevangen in een wadi welke aan de oostelijke zijde van het plangebied is beoogd. Deze wadi dient te worden aangelegd boven GHG. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer moeten aantonen dat met de definitieve terreininrichting voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor hemelwaterinfiltratie en dat de wadi van voldoende omvang is voor het opvangen van al het hemelwater. Er is voor de wadi een oppervlakte van 1524M² opgenomen, waardoor de berging van 234M³ water boven GHG, eenvoudig kan worden ingericht.

Watertoets

Voor het initiatief is op voorhand een watertoets uitgevoerd. 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.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

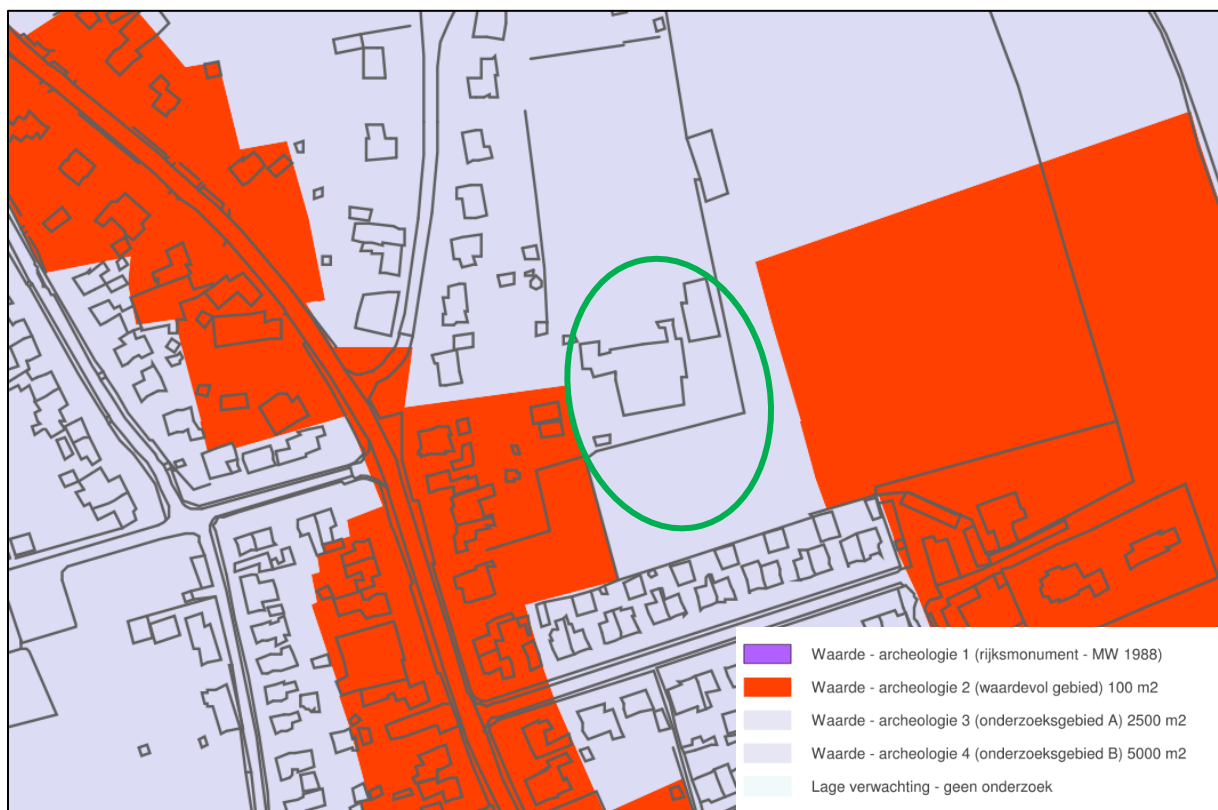
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten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

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

- 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 19. 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 dubbelbestemmingen '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 overschreden daarom is een archeologisch onderzoek⁸ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Daarom wordt geadviseerd om de plannen zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen. Dit kan door de werkzaamheden te beperken tot een diepte van 40 cm – mv.

Indien plaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen.

Om de gespecificeerde verwachting aan te vullen en te verfijnen wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een inventariserend en waarderend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Een dergelijk vervolgonderzoek heeft tot doel de archeologische relevantie van het plangebied te bepalen en in kaart te brengen. Aan de hand daarvan kan de in dit bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek opgestelde archeologische verwachting worden getoetst en kunnen concrete gegevens worden verzameld over gaafheid en diepteligging van de verwachte archeologische resten. Een dergelijk onderzoek dient te zijn gebaseerd op een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek moet aantonen dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor woningbouw. Om te borgen dat dit proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd is binnen het projectgebied de aanduiding 'overige zone – proefsleuven' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd totdat een archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven heeft plaats gevonden.

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.

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.

⁸ RAAP, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennd booronderzoek)
Grotestraat 18 te Sambeek, 30 november 2022, ISSN: 0925-6229

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. Langs Maasterras op oeverwal ontstane nederzetting, in oorsprong vroegmiddeleeuws kerkdorp, later uitgebreid tot straatdorp met lintbebouwing (Grotestraat), parallel aan de Maas. Langs de Grotestraat nog gaaf gebleven bebouwing, met veelal éénlaagse woonhuizen en boerderijen (1800-1925), een klooster (1875-1900) en de kerktoren (1400-1600) met de neo-Romaanse Sint-Johannes de Doperkerk (circa 1950); door groei na 1950 is de historische relatie met de buurtschappen gewijzigd.

De voorgenomen ontwikkeling vormt geen bedreiging voor deze ambitie. Het plangebied is gelegen buiten het gebied dat is aangeduid als 'historische stedenbouw'. De toevoeging van 16 woningen in de bebouwde kom 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 bebouwd met bedrijfsbebouwing.

5.6 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar het plangebied en de parkeersituatie. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Verkeer

In de huidige situatie is de locatie in gebruik als winkel met showroom voor de assemblage en verkoop van zonwering en kozijnen en een winkel voor de verkoop van bedrijfskleding. De locatie is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfsgebouw van 663 m². Voor het bepalen van de huidige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Op basis van de CROW-publicatie genereert een arbeidsextensief/ bezoekersextensief bedrijf minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO). De huidige bedrijfslocatie heeft een BVO van 663 m². Uitgaande van een worst-case scenario genereert de bedrijfslocatie in de huidige situatie 37,8 verkeersbewegingen per etmaal.

De beoogde functie zorgt voor andere verkeersbewegingen dan de huidige situatie. 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 weinig stedelijk gebied' en van 8x 'koop, huis, tussen/hoek', 4x 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en 4x 'koop, huis, vrijstaand'.

Op basis van de kencijfers genereert een tussen/hoekwoningen minimaal 7,0 en maximaal 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. Een twee-onder-een-kap woning genereert minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal en een vrijstaande woning genereert minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 129,6 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 64,8 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Met het initiatief is sprake van een toename van 91,8 verkeersbewegingen veroorzaakt door 45,9 voertuigen. De beoogde woningbouwlocatie wordt ontsloten via een inrit, welke uitkomt op de Grotestraat. De Grotestraat betreft de verbindingsweg tussen de kernen Sambeek en Boxmeer. Gezien het huidige profiel van deze weg, als verbindingsweg, vormt deze weg de belangrijkste route binnen de kern. De weg is dan ook van voldoende omvang om de toename van het aantal verkeersbewegingen te 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.

De woningbouwontwikkeling voorziet in de realisatie van vier vrijstaand geschakelde woningen, vier twee-onder-eenkapwoningen en acht aaneengebouwde woningen.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Voor halfvrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning en voor tussenkoopwoningen en vrije sector huurwoningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. In totaal dienen in dat kader 34 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Bij de vrijstaande koopwoningen worden twee parkeerplaatsen bij het woonperceel gerealiseerd en bij de twee-onder-eenkapwoningen wordt één parkeerplaats bij het woonperceel gerealiseerd. Hiermee wordt al voorzien in 12 parkeerplaatsen.

Daarnaast worden nog vijf parkeerplaatsen rondom de groenvoorziening gerealiseerd en tevens wordt aan de zuidwestelijke zijde een parkeerterrein gerealiseerd welke bestaat uit 17 parkeerplaatsen. In totaal worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd, zie afbeelding 20. Het initiatief voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid.



Afbeelding 20. Impressie beoogde inrichting woningbouwlocatie met parkeerplaatsen bij de vrijstaande woningen blauw omlijnd, parkeerplaatsen bij de twee-onder-eenkapwoningen geel omlijnd, parkeerplaatsen nabij de groenstrook groen omlijnd en parkeerterrein paars omlijnd

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Een bestemmingsplan geeft bestemmingen met de bijbehorende regels. Het bestaat niet alleen uit een tekstdocument, maar ook uit een verbeelding (plankaart). Alle toegelaten functies zijn met een eigen bestemming op de verbeelding opgenomen. Samen met de regels vormt de (digitale en analoge) verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting hoort wel bij het bestemmingsplan, maar is geen onderdeel daarvan: de toelichting is niet juridisch bindend. Dat betekent, dat indien er onverhoopt verschillen zouden bestaan tussen de toelichting en het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding (plankaart) doorslaggevend en bindend zijn en de toelichting niet. De toelichting beschrijft wat de doelstellingen van het bestemmingsplan zijn en hoe de regels van het bestemmingsplan moeten worden geïnterpreteerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar. Van het elektronische document is een papieren versie gemaakt. Bij een onbedoeld verschil tussen de papieren versie en de elektronische versie gaat de laatste voor.

6.3 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 plankkaart met een legenda.

Het plangebied is deels bestemd als 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen de woonbestemming zijn vier bouwvlakken opgenomen.

Binnen het bouwvlak aan de noordelijke zijde van het plangebied zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 4', 'maximum goothoogte: 6,5 m' en 'maximum bouwhoogte: 10 m' en de bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen.

Binnen het bouwvlak aan de noordwestelijke zijde van het plangebied zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 1', 'maximum goothoogte: 6,5 m' en 'maximum bouwhoogte: 10 m' en de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen.

Binnen het bouwvlak aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 3', 'maximum goothoogte: 6,5 m' en 'maximum bouwhoogte: 10 m' en de bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen.

Binnen het bouwvlak aan de zuidelijke zijde van het plangebied zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 8', 'maximum goothoogte: 3,5 m' en 'maximum bouwhoogte: 8,5 m' en de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen.

Ter plaatse van de oostelijke woningen zijn tevens de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – 1' en 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen. Daarnaast is binnen de woonbestemming de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluidsscherm 1' opgenomen en binnen de groenbestemming de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluidsscherm 2'.

Het gehele plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en van de aanduiding 'overige zone – proefsleuven'.

6.4 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 Wro. 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. 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.

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: BESTEMMINGSGEDEL

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 OVERGANGSREGELS

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

7 HANDHAVING

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Land van Cuijk. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs omgevingsvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

8 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief geschiedt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Land van Cuijk en de initiatiefnemer 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 initiatiefnemer.

8.4 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.

Omgevingsdialoog

Tijdens de diverse contactmomenten heeft initiatiefnemer het planvoornemen kenbaar gemaakt aan alle betrokkenen. De betrokkenen konden tijdens en na deze contactmomenten hun vragen stellen en hun aandachtspunten kenbaar maken. Ook hebben de betrokkenen kunnen aangeven of zij op de hoogte willen blijven van de voortgang van de woningbouwontwikkeling.

dorpsraad	08-11-2021
Presentatie omwonenden	22-11-2021
Opgehaalde feedback verzonden	29-11-2021
Extra overleg delegatie Urling	15-12-2021
Presentatie voetbalclub	16-12-2021
Inloopavond algemeen	24-03-2021
Update dorpsraad	09-01-2023
Update omwonenden	13-02-2023
Update omwonenden	15-08-2023

Uitkomsten

De opgehaalde punten n.a.v. de omgevingsdialoog zijn opgenomen in een document welke als separaat bestand is opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 december 2023 t/m 23 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijze zijn beoordeeld en de belangen van reclamanten zijn afgewogen tegen het belang dat met het bestemmingsplan wordt gediend. De zienswijze heeft niet geleid tot een inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. Een uitgebreidere behandeling van de zienswijzen is opgenomen in het zienswijzenrapport, die als bijlage 13 is opgenomen.

8.5 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.