

GEMEENTE LAND VAN CUIJK

Bestemmingsplan Sambeek, Zandsteeg 7



GEMEENTE LAND VAN CUIJK

**Bestemmingsplan
Sambeek, Zandsteeg 7**

NL.IMRO.1982.BPSbkZandsteeg7-VA01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Ontwikkeling	6
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functies	7
3.	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	10
3.3	Regio	13
3.4	Gemeente	14
4.	UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1	Milieuaspecten	19
4.2	Fysieke aspecten	23
4.3	Economische en financiële aspecten	28
4.4	Handhaafbaarheid	28
5.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	28
5.1	Algemeen	29
5.2	Toelichting op de regels	29
6.	(VOOR)OVERLEG	30

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Quicksan ecologie
Bijlage 2: Aanvullend vleermuizenonderzoek
Bijlage 3: Activiteitenplan Zandsteeg 7 Sambeek
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek 2008
Bijlage 5: Archeologisch bureau- en booronderzoek 2010
Bijlage 6: Rapport proefsleuvenonderzoek 2024
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8: Bodemrapport
Bijlage 9: Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

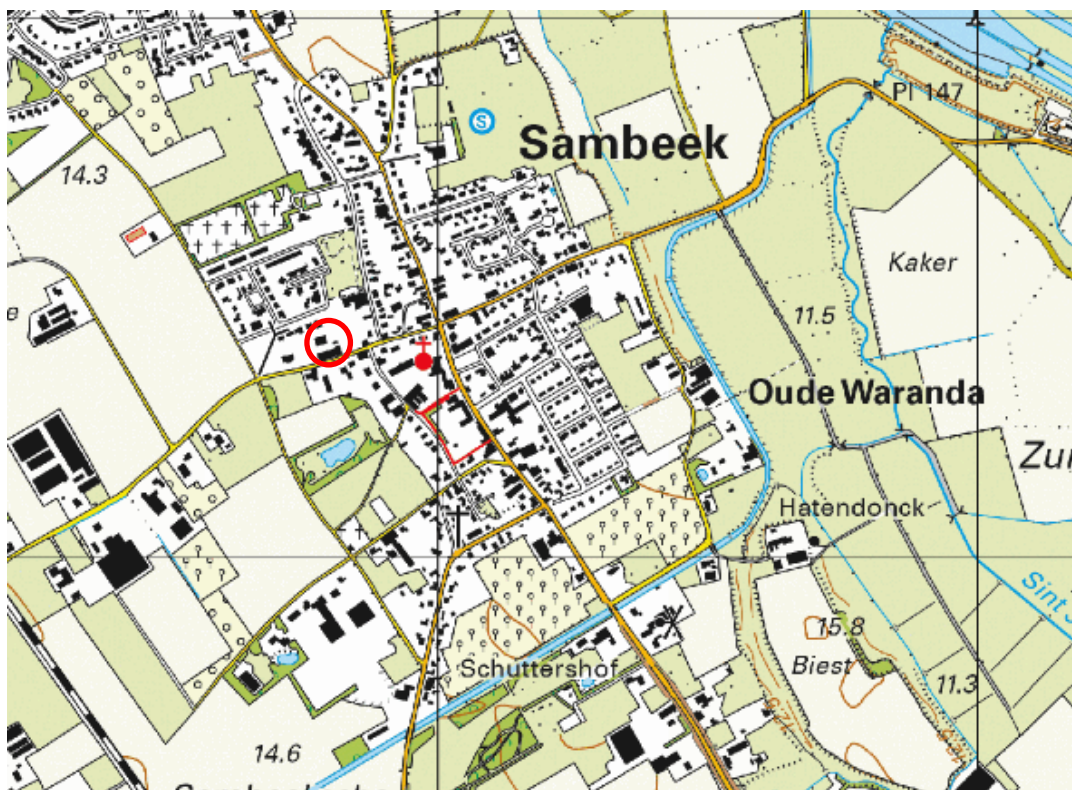
Het plangebied is gelegen aan de Zandsteeg 7 te Sambeek en heeft een bestemming “Wonen”. Hier staat een voormalige boerderij die bestemd is voor wonen. Initiatiefnemer wil de in vervallen staat verkerende boerderij slopen, en het perceel herontwikkelen voor de bouw van 4 vrijstaande woningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Voor het plan is door de gemeente een quick scan uitgevoerd, met als resultaat dat een woningbouwontwikkeling mogelijk is onder voorwaarden. Dit bestemmingsplan beoogt de bouw van 4 woningen op deze locatie mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie N, nummers 973 en 983. De oppervlakte bedraagt 3.895 m².

Op het perceel is momenteel een oude boerderijwoning en een schuur aanwezig. De aangrenzende gronden hebben een tuininrichting.



Figuur: situering plangebied



Figuur: kadastrale situatie plangebied

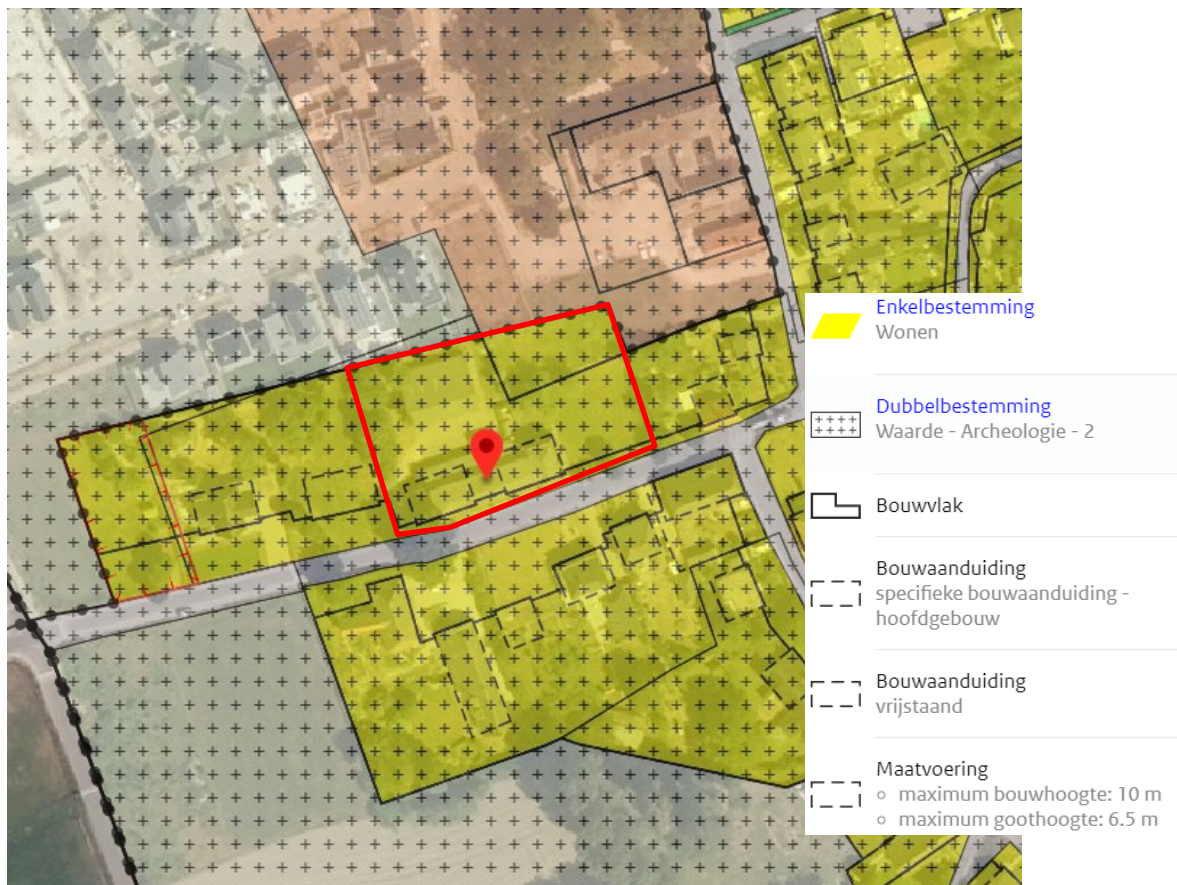
1.3 Geldend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan “Komplan Sambeek”, vastgesteld op 28 februari 2013, van toepassing. Voor dit perceel geldt het volgende:

- Enkelbestemming “Wonen”.
- Dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2”.

Ter plaatse van het plangebied zijn twee vrijstaande woningen toegestaan.

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om meerdere woningen toe te staan op de planlocatie. Om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde ontwikkeling dient derhalve het bestemmingsplan herzien te worden.



Figuur: uitsnede verbeelding Komplan Sambeek, plangebied rood omkaderd

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de bouw van 4 grondgebonden woningen. Deze woningen worden gerealiseerd op het bouwperceel behorende bij Zandsteeg 7. De bestaande schuren worden gesloopt.

Voor de ontwikkeling is een indicatieve planopzet gemaakt met de beoogde indeling van het perceel. Hierbij wordt voorzien in de bouw van 4 woningen. Er is nog geen concreet bouwplan. Op basis van deze verkaveling wil initiatiefnemer het perceel tot ontwikkeling brengen en planologisch vastleggen. De uiteindelijke realisering van het bouwplan voltrekt zich binnen deze kaders.



Figuur: indicatieve planopzet

Verkaveling:

Op het perceel van 3.895 m² (80 meter breed en circa 50 meter diep) kunnen 4 kavels ontwikkeld worden. De kavels krijgen bij de vrijstaande woningen een perceel van gemiddeld 950 m². De verkaveling leidt tot percelen met een wisselend oppervlak en wisselende onderlinge afstanden tot de perceelsgrens. De kavels worden georiënteerd op de Zandsteeg. Op de westelijke perceelsgrens staat een beschermde eik, die behouden dient te blijven.

Bebouwing/Type woning:

Bebouwing vindt plaats in de vorm van vrijstaande grondgebonden woningen, die zich voegen in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving. Deze woningen worden gerealiseerd op basis van de toegestane bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan Kom Sambeek (goot- en bouwhoogte, afstand perceelsgrenzen).

Doelgroep:

Het type woningen op deze locatie leent zich voor diverse doelgroepen, afhankelijk van de definitieve invulling van het bouwplan.

Ontsluiting en parkeren:

De percelen worden ontsloten op de Zandsteeg. De Zandsteeg zal worden heringericht, waarbij ter hoogte van het plangebied de weg een breedte van minimaal 4,8 meter zal krijgen. Daarnaast zal een trottoir worden aangelegd waarbij rekening wordt gehouden met de beschermde eik.

Bij elke woning worden op eigen terrein 2 afzonderlijk te bereiken parkeerplaatsen gerealiseerd. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen. Voor bezoekers worden in totaal 2 openbare parkeerplaatsen als langspaarplaatsen buiten de rijbaan aangebracht.

Waterhuishouding:

Het afvalwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd, het schone hemelwater wordt afgekoppeld. Hiervoor worden voorzieningen gerealiseerd opdat voldoende capaciteit aanwezig is voor de verwerking van het afvalwater en het schone hemelwater van de nieuwe woningen (zie paragraaf 4.2.5).

2.2 Ruimtelijke structuur

Historische ontwikkeling

De planlocatie is gesitueerd aan de westzijde van de bebouwde kom van de kern Sambeek. Sambeek is van oorsprong een middeleeuwse nederzetting die waarschijnlijk vanaf de Romeinse tijd steeds bewoond is geweest. 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, die tot laat in de 19e eeuw een zandweg gebleven is. Deze doorgaande weg loopt parallel aan de Maas en vormt de belangrijkste verbinding tussen de dorpen op de oeverwal. Vanaf deze weg had men slingerende paden aangelegd naar de heidevelden die vooral voor agrarische doeleinden gebruikt werden. Rond 1865 is deze doorgaande weg bestraat en verkrijgt het de status van provinciale weg. Sambeek behoort tot de primaire kerkdorpen. Al in de vroege middeleeuwen had deze parochie een eigen kerkgebouw.

Bebouwingstructuur

Vanuit deze historische oorsprong heeft Sambeek zich verder ontwikkeld door verdichting van de twee noordzuid assen Grotestraat en Torenweg. Vanaf jaren zeventig vorige eeuw is aan de oostzijde van het dorp projectmatige nieuwbouw ontwikkeld. Meer recent is aan de westzijde (ten noorden van het plangebied, achter het Catharinaklooster) een nieuw woonwijkje gerealiseerd. Het voorliggende plan sluit hier op aan en voegt zich binnen de bestaande bebouwingstructuur.

2.3 Functies

Wonen

Sambeek heeft hoofdzakelijk een woonfunctie voor de lokale bevolking.

Voorzieningen

Het dorp heeft een lokale voorzieningenstructuur met publieke voorzieningen als school, kerk en sportvelden en commerciële voorzieningen als horeca, detailhandel. Het regionale voorzieningencentrum van Boxmeer is nabij gelegen.

Verkeer en parkeren

Sambeek wordt doorsneden door de Grotestraat, een interlokale verbindingsweg tussen Venray en Boxmeer. Hoewel de intensiteit sinds de openstelling van de A73 gereduceerd is, vervult deze weg nog steeds een belangrijke functie. Parallel aan de Grotestraat ligt de Torenstraat, die een tweede lint vormt. In de woonbuurten wordt vooral op eigen terrein geparkeerd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

Verantwoording Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen zoals onderhavig plan. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Het betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

3.1.4 Omgevingswet

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

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

Lopende procedure

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen en dus is de Omgevingswet niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Provincie

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

3.2.2 Brabantse Omgevingsvisie (2018)

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

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

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

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

In dit geval is sprake van een relatief kleinschalig initiatief op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied, waaraan een passende herbestemming gegeven wordt. De uitgangspunten voor de grotere provinciale thema's uit de Omgevingsvisie spelen bij dit initiatief een beperkte rol.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één Omgevingsvisie moet de provincie ook één Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening. Een verordening is een wet die regels bevat waaraan anderen zich moeten houden. Daarom wordt de verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (zoals de provinciale Milieuverordening, de Verordening natuurbescherming en de Verordening ruimte). De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er regels in komen die vrijwel alle beleidsvelden van de provincie raken. Behalve regels bevat de omgevingsverordening ook omgevingswaarden. Dat zijn normen die voor de kwaliteit van de fysieke omgeving gelden.

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

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

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de realisering van nieuwe woningen mogelijk, op basis van het provinciaal beleid, binnen het regionale afsprakenkader.

3.2.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. De IOV en niet de Omgevingsverordening is dus van toepassing.



Figuur: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap: Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het waterschap.

3.3.2 Keur 2015

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

3.3.3 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Duurzaam bouwen richt zich met name op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woning omhoog.

Algemene ambities van het convenant zijn:

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

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

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

3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

Samen met de gemeenten in het Land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

3.4 Gemeente

3.4.1 Volkshuisvesting

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

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

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

Daarom stellen de gemeenten van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in

de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2.

In mei 2017 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2040. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 12.575 woningen op 1 januari 2022 en 12.990 woningen op 1 januari 2027. Gezien de voorraad op 1 januari 2020 (12.529) moeten in de periode 2020 tot en met 2026 nog ongeveer 461 woningen gebouwd worden waarvan ongeveer 46 woningen tot en met 2021.

De tot 2027 te bouwen woningen zijn naar rato van het aantal inwoners over de elf kernen verdeeld:

Beugen	5,5%	Boxmeer	46,7%	Groeningen	1,3%
Holthees	1,6%	Maashees	3,1%	Oeffelt	7,8%
Overloon	12,5%	Rijkevoort	5,5%	Sambeek	5,2%
Vierlingsbeek	8,8%	Vortum-Mullem	2,0%.		

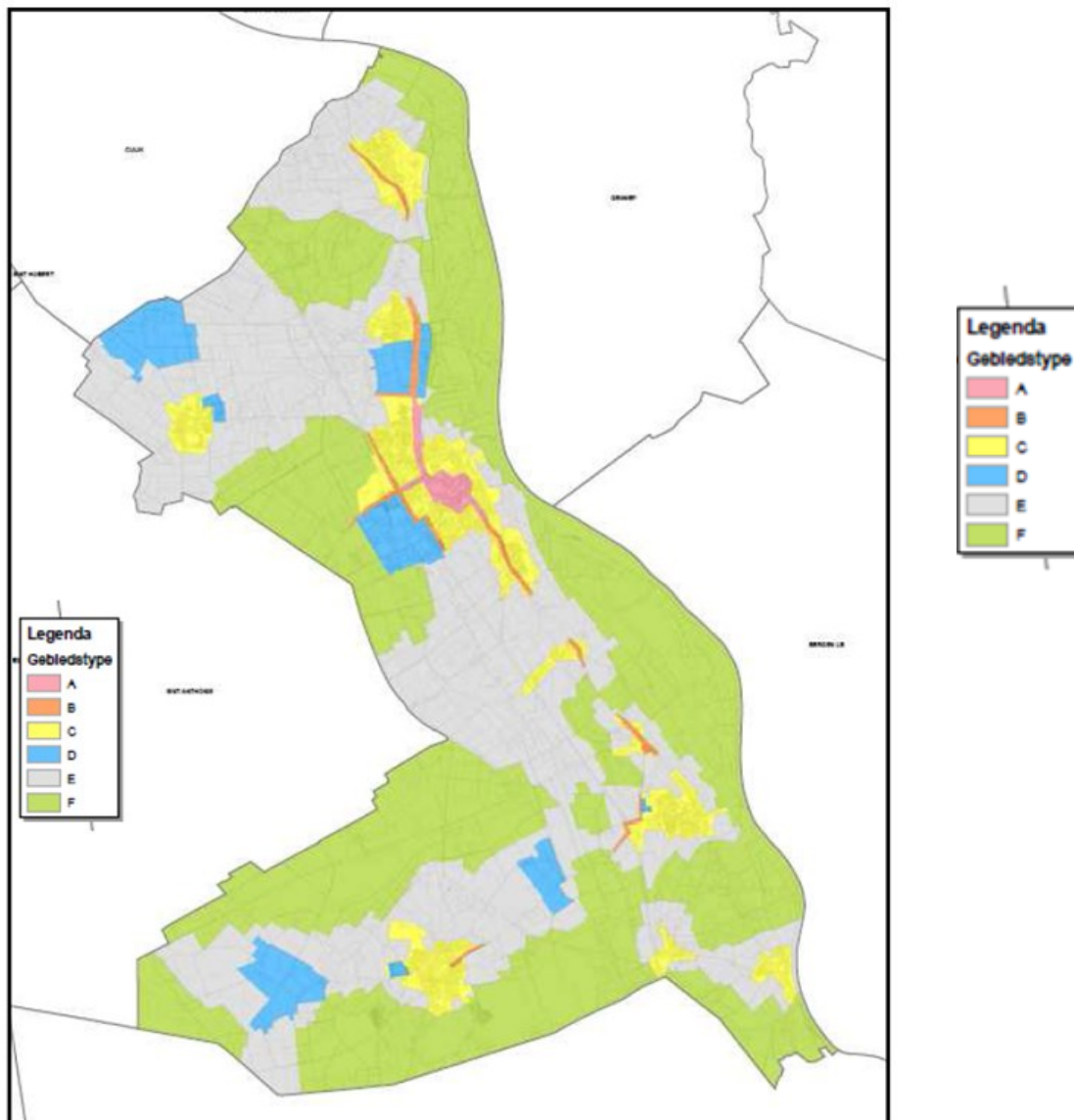
Voor Sambeek geldt dat tussen 2017 en 2027 nog 49 woningen gebouwd moeten worden. De realisering van 4 woningen betreft per saldo een toevoeging van 2 woningen op de reeds in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden. Daarmee past het initiatief binnen het bouwprogramma van de gemeente.

3.4.2 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen. De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid.

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

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



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

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

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

Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaaï en een voor industrielawaaï.

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

Het plangebied is gelegen in gebiedstype C en ligt binnen de invloedsfeer van de Grotestraat en de Hoogeweg. Voor het plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit dit onderzoek (2021) is gebleken dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het onderhavige plan. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 25 dB. Daarmee wordt binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB gebleven en binnen de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 dB en de basiswaarde van 53 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 52 dB. Om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit, moet bij de geluidbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(52-33=)$ 19 dB gehaald worden. Aangezien de minimale waarde voor de karakteristieke geluidwering berekening conform het Bouwbesluit 20 dB bedraagt, wordt hier per definitie aan voldaan. Daarmee is ook een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd.

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.4.3 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang voor het gehele watersysteem en de waterketen. Het uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

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

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

3.4.4 Welstandsnota 2014

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

In de Welstandsnota 2014 worden drie welstandsniveaus te onderscheiden. Het plangebied ligt in een gebied met welstandsniveau 1 en er geldt bebouwingstype H2 (historisch dorps bebouwingslint). De concrete bouwplannen zullen hieraan getoetst worden.



4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijfshinder

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In het onderhavige geval zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd die een belemmering opleveren voor het gewenste bouwplan.

4.1.2 Bodemkwaliteit

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

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

Binnen de planlocatie zijn diverse bodemonderzoeken geregistreerd. Uit deze onderzoeken volgt dat mogelijk sprake is van een verontreiniging van de bovengrond met PAK's. Er kan geen duidelijke uitspraak worden gedaan over de ter plekke aanwezige bodemkwaliteit. In het kader van de voorgestane ontwikkeling is daarom een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Op basis van het bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek Zandsteeg 7, Sambeek; M&A kenmerk 223-SZa&, d.d. 28 augustus 2023) kan worden gesteld dat de locatie binnen de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarden (AW2000) valt. Daarmee is er dus geen sprake van een verontreiniging en zijn er vanuit het bodemaspect geen belemmeringen ten aanzien van het beoogde gebruik.

4.1.3 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

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

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 benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

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

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

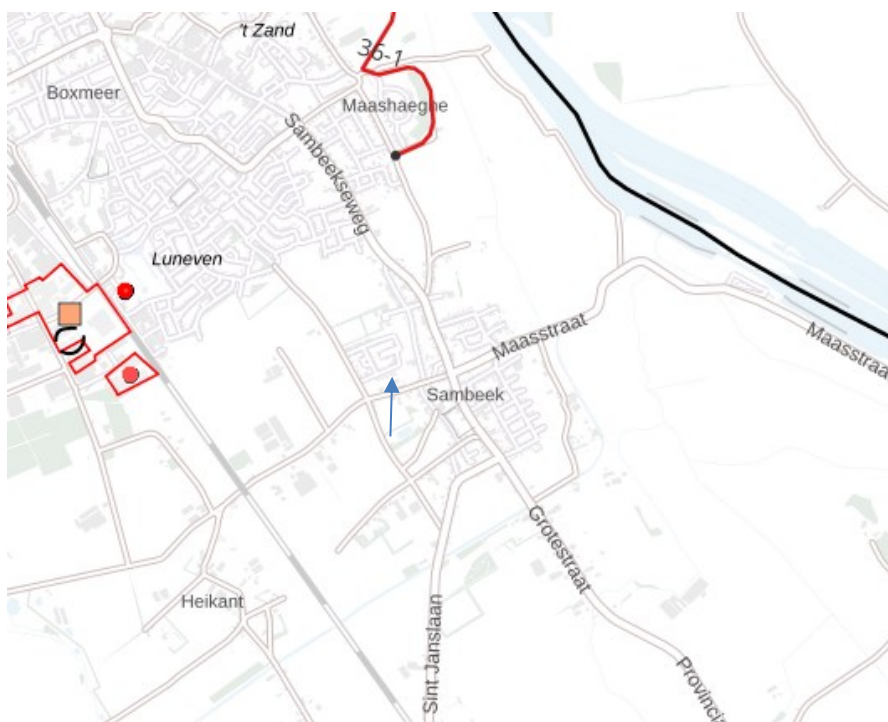
De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede

ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

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

Beschouwing risicobronnen

Uit de Risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.



Figuur: uitsnede Risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Geur

De op 1 januari 2007 ingegane Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren over dit gebied liggen. Veehouderijen zijn op grote afstand van de planlocatie gelegen.

4.1.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van 4 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderstaande berekening met de zogenaamde NIBM tool laat zien dat ruim binnen de grenswaarde gebleven wordt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

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 A en B;

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.

De locatie is gelegen in Archeologisch waardevol gebied. In het bestemmingsplan is dit vertaald naar de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Indien hier bodemverstoringen plaatsvinden (zoals bouwen, graven, leidingen en dergelijke) met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter, dan dient vooraf een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit geval is het plangebied bijna 4.000 m² groot. Daarmee wordt niet binnen de vrijstellingsgrens gebleven en dient aannemelijk gemaakt te worden dat het plan niet leidt tot verstoring van de ondergrond met mogelijke archeologische waarde.

Bij de ontwikkeling van de woonwijk op het voormalige kloosterterrein is in 2008 en 2010 reeds een verkennend archeologisch onderzoek en een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen). De planlocatie Zandsteeg 7 maakte onderdeel uit van het onderzoeksgebied en is ook onderzocht. Uit deze onderzoeken is destijds gebleken dat het gebied archeologisch niet behoudenswaardig is en vrijgegeven kan worden. Er is echter nooit een selectiebesluit genomen, waardoor er nog altijd een dubbelbestemming op het plangebied rust.

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging moet het bevoegd gezag zich kunnen baseren op een bureau- en booronderzoek. Het 13 jaar geleden uitgevoerde onderzoek is gelet op de huidige standaard van onderzoeken niet toereikend. Er kan op basis van die boorstaten en het proefsleuvenonderzoek niet worden uitgesloten dat er wellicht archeologie op deze locatie zit. In combinatie met de hoogtekaart en het beschikbare historische kaartmateriaal wordt verondersteld dat hier mogelijk nog historische resten liggen. Om met zekerheid te stellen dat er geen archeologie zit is nader onderzoek nodig.

In november 2024 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Doel van het proefsleuvenonderzoek was het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek. In bijgevoegd rapport zijn de resultaten van het onderzoek uiteengezet. Omdat er binnen het plangebied geen behoudenswaardige resten meer aanwezig of te verwachten zijn, kan de waarde archeologie van het plangebied worden afgewaardeerd naar waarde 8. Dit betekent dat er vanwege archeologie geen vergunningplicht meer op het terrein rust.

4.2.2 Flora en fauna

Beleid

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild

levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

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

De volgende punten zijn van belang:

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

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

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

Voor de planontwikkeling is eind 2021 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De bevindingen zijn hieronder samengevat weergegeven. De quick scan is als bijlage opgenomen.

Het plangebied en werkzaamheden

Het plangebied ligt in het westen van de kern van Sambeek. Rondom het plangebied liggen woningen met achtertuinen. Het plangebied zelf bestaat uit een woning met inpandig staldeel en twee schuren. Rond de bebouwing is verharding aanwezig. Het overige deel is ingericht als tuin.

De bestaande bebouwing wordt geheel gesloopt en alle vegetatie wordt verwijderd. Vervolgens worden er 4 nieuwe woningen gerealiseerd.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebied 'Maasduinen' is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, op 3 kilometer afstand van het plangebied. Op ruim 7 kilometer van het plangebied bevindt zich Natura 2000-gebied 'Zeldersche Driessen'. De gebieden 'Oeffelter Meent' en 'Boschhuizerbergen' bevinden zich op 7,7 en ruim 9 kilometer van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 km afstand van het plangebied.

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Maasduinen' op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied. Tussen het gebied 'Maasduinen' en het plangebied in liggen (een gedeelte van) de bebouwde kom van Sambeek, de provinciale weg N271, de rivier Maas en enkele agrarische bedrijven. Vanwege de afstand worden van de voorgenomen werkzaamheden geen effect verwacht op dit Natura 2000-gebied.

Het Natura 2000-gebied 'Maasduinen' bevat tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. De bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen zullen leiden tot wat stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied wordt er geen significant effect verwacht op bovengenoemd (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), met het beheertype 'Droog bos met productie', ligt op 651 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied. Omdat dit een weinig stikstofgevoelige biotoop is en vanwege de afstand tussen het NNB en het plangebied is

het niet te verwachten dat de voorgenomen inrichting een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden in het NNB.

Beschermde soorten

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen onderstaande effecten op beschermde flora en fauna optreden:

- Bij de werkzaamheden kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van algemene beschermde zoogdieren en amfibieën worden aangetast. Individuen kunnen hierbij worden verwond of gedood.
- De te slopen boerderij en het schuurtje bevatten mogelijk zomerverblijven, winterverblijven, kraamverblijven en/of paarverblijven van verschillende soorten vleermuizen. Door deze gebouwen te slopen, verdwijnen mogelijk vaste voortplantings- of rustplaatsen. Eventueel aanwezige vleermuizen kunnen bij de sloop worden gestoord, verwond en/of gedood.
- Als de vegetatie tijdens het broedseizoen wordt verwijderd, kunnen broedende vogels worden verstoord (hun jongen kunnen hierdoor te lang worden achtergelaten en eieren kunnen te lang niet worden bebroed) of vernietigd. Ook kan het leiden tot sterfte van eieren en jonge vogels.
- Het staldeel van de boerderij fungeert als roestplaats van de steenuil, maar niet als nestlocatie. Het slopen van dit gebouw leidt tot vernietiging van deze roestplaats.
- Het gazon behorende bij de boerderij dient zeer waarschijnlijk als (deel van het) foerageergebied van de steenuil. Door het gazon te bebouwen, raakt een deel van het foerageergebied ongeschikt voor de steenuil.

Conclusies en aanbevelingen

Ten aanzien van beschermde gebieden:

Er zijn geen significante effecten te verwachten van het plan.

Ten aanzien van beschermde soorten:

- In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud.
- De te slopen boerderij en het schuurtje bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol te worden onderzocht, vóór de start van de sloopwerkzaamheden. Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden.
- In de te slopen boerderij bevindt zich een steenuilenroestplaats. Roestplaatsen zijn onderdeel van de functionele leefomgeving en daarom jaarrond beschermd. Door het slopen van de boerderij gaat deze roestplaats verloren. Daarom dient het gebruik van het plangebied en omgeving te worden onderzocht. Bij verlies van een roestplaats (sloop van de boerderij) of essentieel foerageergebied (vernietiging van het gazon) dient een ontheffingsaanvraag voor de steenuil te worden ingediend. Pas na het verkrijgen van deze ontheffing mag de boerderij ongeschikt worden gemaakt en gesloopt, en het gazon worden vernietigd.
- In de opgaande vegetatie 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 buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van

deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Vervolgonderzoek en maatregelen

Uit de quick scan volgde dat een vervolgonderzoek nodig was naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en dat er compensatie nodig was voor het vervallen van de roestplaats van de steenuil.

Het aanvullende onderzoek is uitgevoerd en hieruit is gebleken dat er in de te slopen bebouwing geen vleermuisverblijven aanwezig zijn en dat het gazon niet dient als noemenswaardig onderdeel van het foerageergebied van de steenuil. Deze conclusie wordt ondersteund door de Vogelwacht Maasheggen. Wel bevindt er zich een steenuilenroestplek in de te slopen boerderij. Hiervoor is een activiteitenplan opgesteld. Alvorens tot sloop kan worden overgegaan van de boerderij, waarbij ook de roestplek zal verdwijnen, dient er compensatie plaats te vinden. Dit gebeurt door het plaatsen van een steenuilennestkast die binnen het territorium van de steenuil wordt geplaatst. Dit is gebeurd in overleg met de Vogelwacht Maasheggen. Verder is bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant) een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd voor het verwijderen van de roestplek in de boerderij.

Met dit vervolgonderzoek, de genomen compensatiemaatregel en de aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming, vormt ecologie geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2.3 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding het plangebied.

4.2.4 Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen worden gesitueerd aan de Zandsteeg. Deze weg sluit op korte afstand aan op de provinciale weg N551 (Grotestraat). Deze is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Deze weg is er ruimschoots op berekend om het extra verkeer, afkomstig van de te bouwen woningen, te verwerken. Het plangebied zelf is gesitueerd in een 30 km zone.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2015 dienen minimaal twee afzonderlijk bereikbare parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aangelegd te worden. Daarnaast worden er twee openbare parkeerplaatsen voor bezoekers langs de Zandsteeg gerealiseerd. Bij de uitwerking van het bouwplan zal hieraan voldaan worden. Uit de inrichtingsschets blijkt dat er op het perceel ruimte is om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.2.5 Waterhuishouding

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

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het

overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

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

Het plan is op haar wateraspecten beoordeeld. Daarbij is gekeken naar de componenten afvalwater en hemelwater. Het initiatief zal niet leiden tot een toename van verhard oppervlak van >500 m². De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.895 m². In de bestaande situatie is er sprake van een boerderij, schuur en erfverharding. De totale verharding bedraagt in de bestaande situatie circa 1.300 m². Dit wordt allemaal gesloopt en vervangen door 4 grondgebonden woningen. De nieuwe woningen zullen een footprint krijgen van circa 100 m², een bijgebouw van 50 m² en erfverharding (terras, paden en parkeren) van ongeveer 50 m² per woning. Binnen het plangebied zal in totaal ongeveer 800 m² verharding komen. Dit betekent in vergelijking met de bestaande situatie een afname van bijna 500 m².

	bestaand	nieuw
verhard	1300 m2	800 m2
onverhard	2595 m2	3095 m2
totaal	3895 m2	3895 m2

Het afvalwater moet afgevoerd worden door een nieuw aan te leggen vrij-verval riolering. Deze riolering moet over een lengte van 190 meter worden aangelegd met een diameter van 250 mm om te kunnen voorzien in voldoende rioleringscapaciteit voor de nieuwe woningen.

Het regenwater moet ingevolge de berekeningssystematiek van de gemeente Boxmeer op eigen terrein geborgen worden in een berging met een capaciteit van 45 mm per vierkante meter verharde oppervlakte. In dit geval is dat niet mogelijk. De straat is momenteel nog ingericht als 'buitengebied', waarbij het hemelwater van de inritten en de weg afwatert naar de bermen. Met de komst van de nieuwe woningen is dat niet meer mogelijk, aangezien er wateroverlast kan ontstaan. Omdat er bovengronds geen ruimte is om het water van de inritten en de weg te verwerken, zal er een infiltratieriool aangelegd moeten worden met voldoende capaciteit. De kosten van de rioolaansluiting en de herinrichting van de straat zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3 Economische en financiële aspecten

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

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

4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

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

d. Actief handhavingsbeleid

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

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

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard

Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregel

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

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

Overgangsregels

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. (VOOR)OVERLEG

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

In het kader van de zogenaamde omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer de omgeving in kennis gesteld van het voornemen. Gezien de beperkte impact van het plan zijn alleen de direct omwonenden geïnformeerd. Deze hebben allen aangegeven bekend te zijn met het plan en hier geen bezwaren tegen te hebben. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd.