

GEMEENTE LAND VAN CUIJK

Toelichting Passtraat 1 Groeningen



GEMEENTE LAND VAN CUIJK

Bestemmingsplan Passtraat 1 Groeningen

TOELICHTING

Versie:
Juli 2023

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
2.	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijk-functionele structuur	5
3.	BELEIDSKADER	6
3.1	Rijk	6
3.2	Provincie	7
3.3	Regio	11
3.4	Gemeente	12
4.	UITVOERINGSASPECTEN	17
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Fysieke aspecten	20
5.	Economische en financiële aspecten	24
6.	Handhaafbaarheid	25
7.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	26
7.1	Algemeen	26
7.2	Toelichting op de regels	26
8.	(VOOR)OVERLEG	28
9.	ADVIEZEN EN RAPPORTEN	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie gelegen aan de Passtraat 1 in Groeningen. Het perceel heeft momenteel een agrarische bedrijfsbestemming. Het voornemen is om het agrarisch bedrijf te beëindigen. Na beëindiging wenst men de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Daarbij wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

Aangezien op basis van het huidige bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk is, dient het bestemmingsplan voor deze locatie aangepast te worden. Voor het plan is door de gemeente een quickscan uitgevoerd, op basis waarvan door de gemeente haar principe medewerking is toegezegd aan het plan.

1.2 Plangebied

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vierlingsbeek, sectie K, nummers 172, 219 en 337. De totale oppervlakte bedraagt 4.015 m².



Figuur: situering plangebied



Figuur: kadastrale situatie plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

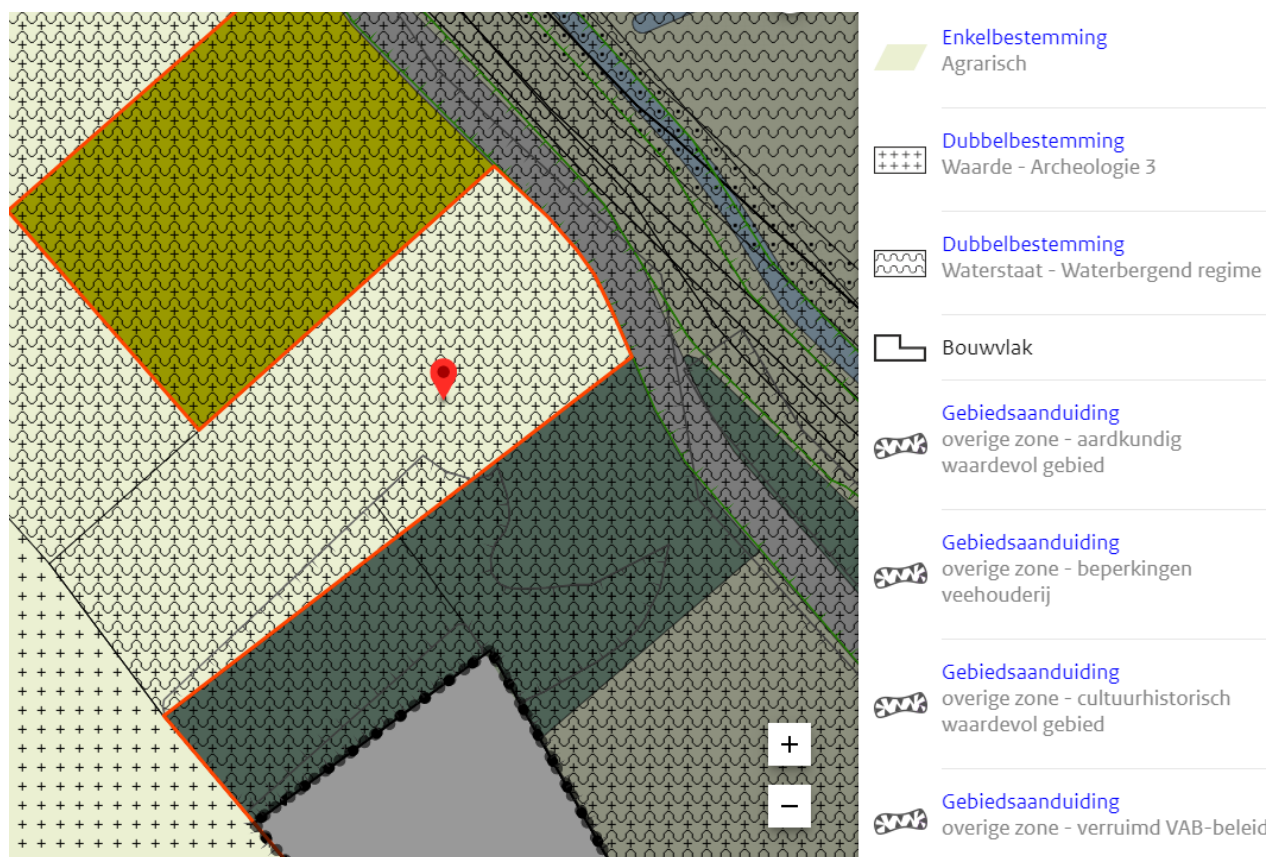
Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2018”, vastgesteld op 16 mei 2019, van de (voormalige) gemeente Boxmeer. Dit bestemmingsplan is in 2020 op onderdelen herzien middels het Veegplan Buitengebied 2019 toepassing. Voor dit perceel geldt het volgende:

- Enkelbestemming “Agrarisch”.
- Dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 1”.
- Dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3”.
- Dubbelbestemming “Waterstaat – waterbergend regime”.

De locatie heeft een bouwvlak van circa 0,415 hectare.

De gronden zijn verder voorzien van de Gebiedsaanduidingen:

- Overige zone – aardkundig waardevol gebied;
- Overige zone – beperking veehouderij;
- Overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Overige zone – verruimd VAB-beleid.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Veegplan Buitengebied 2018.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkeling

Hoofdopzet:

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beëindiging agrarisch bedrijf;
- Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning;

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Bebouwing:

Het woonhuis staat op een terp, vanwege de half ingegraven kelder eronder, maar past daarmee ruimtelijk niet in deze omgeving. Daarmee staat de woning namelijk 2 m hoger dan de straat waar de buurwoningen 0,6-0,7 m hoger dan de straat staan.



Foto: aanzicht bestaande boerderij



De bijbehorende schuur heeft een oppervlakte van bijna 370 m² en blijft ook in de nieuwe situatie bestaan.

Ontsluiting en parkeren:

De boerderijwoning wordt ontsloten via de Passtraat. Op eigen terrein is ruimte voor voldoende parkeergelegenheid voor alle woningen.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

De locatie is gelegen aan de noordkant van Groeningen. Aan de oostkant zijn het Maasheggegebied en de Maas gelegen. De Passtraat is één van de oude uitvalswegen van Groeningen. In de loop der jaren zijn de agrarische bedrijven langs de Passtraat gewijzigd naar woonbestemmingen. De locatie Passtraat 1 is de laatste in de rij van agrarische bedrijven die omgevormd worden tot (burger)woning.

Het lint biedt ruimte aan een breed scala woningen en agrarische percelen. Alle bebouwing bevindt zich aan de westkant van de Passtraat. Aan de oostkant is een dijkje gelegen met daarachter uitsluitend agrarische gronden en natuurterreinen.

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 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.

3.1.3 Beleidsregels grote rivieren

De Beleidsregels Grote Rivieren (de opvolger van de beleidslijn ruimte voor de rivier) is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed. De beleidslijn is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

Een rivierbed valt onder de definitie van oppervlaktewaterlichaam waaronder ook drogere oevergebieden vallen. In de Waterregeling zijn kaarten opgenomen waarop te vinden is welke gebieden zijn aangewezen als drogere oevergebieden. Voor het bouwen in een rivierbed is een watervergunning nodig op grond van het Waterbesluit. Een aantal gevallen zijn uitgezonderd van de vergunningplicht (artikel 6.12 lid 2 Waterbesluit), daarvoor gelden algemene regels. Daar waar voor activiteiten in het rivierbed een watervergunning vereist is (of algemene regels gelden), gelden ook de in de Beleidslijn grote rivieren opgenomen beleidsregels grote rivieren als afwegingskader voor deze vergunningverlening.

Voor het bouwen in een winterbed/rivierbed (ook wel eerder genoemd waterbergend rivierbed) is ook het ruimtelijk spoor relevant (bestemmingsplannen en de omgevingsvergunning voor bouwen).

Onderhavig plangebied valt binnen het (waterbergend) rivierbed. Om deze reden is de dubbelbestemming opgenomen (welke ook al was opgenomen in voorgaand bestemmingsplan Buitengebied 2018) namelijk "Waterstaat – waterbergend regime".

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.

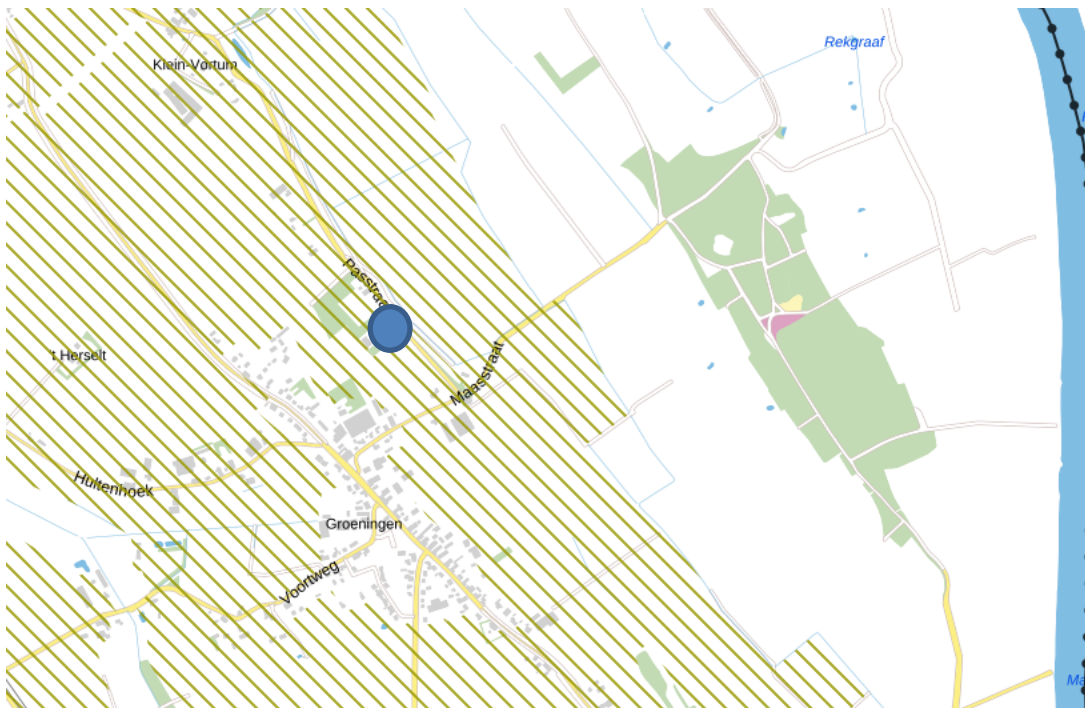
Deel A bevat de hoofdlijnen van beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: "samenwerken aan kwaliteit". 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 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 18 maart 2014 in werking getreden Verordening Ruimte 2014 bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van met name bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied. Per 5 november 2019 is de Verordening Ruimte vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, en daarna regelmatig geactualiseerd.



Figuur: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Gemengd Landelijk Gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het Gemengd Landelijk Gebied. Binnen het Gemengd Landelijk Gebied wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie, waar naast de agrarische functie ruimte is voor andere functies zoals wonen, recreatie en kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid.

De locatie is tevens gelegen binnen de volgende aanduidingen:

- Aardkundig waardevol gebied
- Cultuurhistorisch waardevol gebied
- Staldering,
- Beperkingen Veehouderij
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Rivierbed.

De ontwikkeling ziet op het beëindigen van de agrarische functie, met een herbestemming naar een woonfunctie. Voor deze ontwikkeling in het Gemengd Landelijk Gebied zijn twee bepalingen uit de IOV van belang.

In artikel 3.68 van de verordening is bepaald dat met betrekking tot wonen in het landelijk gebied:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Op deze regel is in artikel 3.69 een mogelijkheid opgenomen om hiervan af te wijken. Dit betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (artikel 3.69, lid d);

In dit geval is sprake van het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie. Er wordt op die manier een passende herbestemming gegeven aan de boerderij. Er is geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt wordt. De aanwezige bebouwing wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de woningen. Op grond van de gemeentelijke regelgeving is dit mogelijk. Op deze manier wordt aan de bepalingen van artikel 3.69 voldaan.

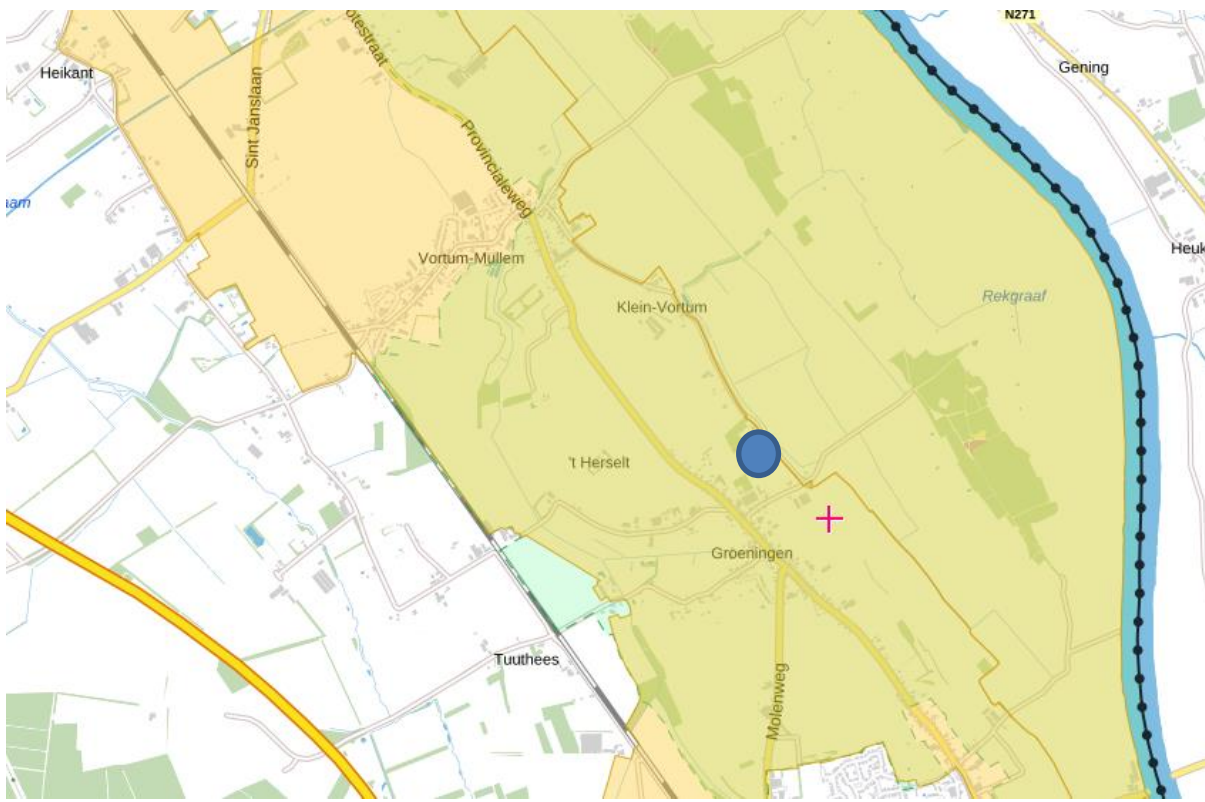
Het perceel woning wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 1).

De planlocatie is gelegen binnen Aardkundig waardevol gebied. Dit betreft de ligging op de Maasterrassen van het Land van Cuijk. Dit is een uitgestrekt gebied dat een groot aantal in het landschap goed zichtbare reliëfvormen bevat die sinds het einde van de laatste ijstijd zijn

opgebouwd door de Maas: oude Maasgeulen en platen, afgesneden Maasmeanders, rivierterraswanden, en de huidige overstromingsvlakte.

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

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



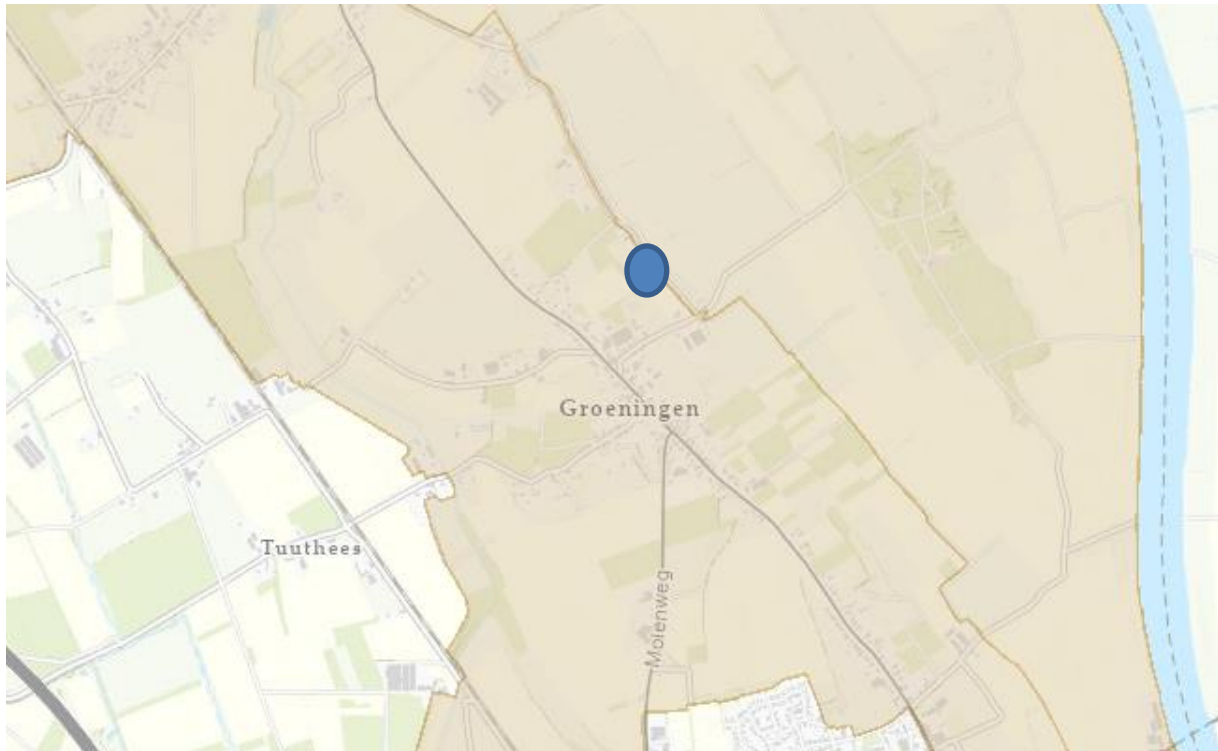
Figuur: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Aardkundig Waardevol Gebied en Cultuurhistorisch Waardevol Gebied.

Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het aardkundig waardevol gebied. Het betreft een functieverandering van een bestaande bebouwing. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van bestaande reliëfverschillen of het uitzicht erop. Overige kenmerkende elementen of waarden worden evenmin aangetast.

De omgeving is aangeduid als Cultuurhistorisch waardevol gebied. Het middenterras van de Maas tussen Boxmeer en Cuijk is een gebied met grote akkercomplexen, beekdalen en dorpen. Het middenterras van de Maas was vroeger een uitgestrekt bouwlandgebied, bestaande uit grote akkercomplexen die van elkaar gescheiden werden door de beekdalen van beken uit het Peelgebied. De akkercomplexen liggen vanouds als grote open velden tussen de dorpen. De nederzettingen liggen als een kralensnoer langs de Maas. Naar het oosten ging het gebied over in het Maasheggebied: in het westen lagen de heidevelden van het hoogterras van de Maas. Centraal in het gebied ligt een pleistocene Maasmeander die helemaal dichtgegroeid is geweest met veen. De akkercomplexen zijn in de regionale structuur nog prominent aanwezig. Op

detailniveau zijn ze door ruilverkavelingen in de vorige eeuw en door de aanleg van nieuwe infrastructuur minder duidelijk te herkennen.

De bescherming van het Cultuurhistorisch waardevol gebied is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant

De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande bouwperceel en de omringende gronden zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond. De landschappelijke inpassing sluit aan op de kenmerken van het Maasterrassengebied. De boerderij aan de Passtraat wordt met dit plan herbestemd voor wonen. Daarmee wordt bijgedragen aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied.

De locatie ligt verder binnen de zone Rivierbed. Deze zone is bedoeld voor bescherming tegen overstromingen. Het bestemmingsplan bevat daartoe verantwoording dat:

- a. activiteiten en functies niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- b. is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- c. is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

De toekomstige situatie verandert niet ten opzichte van de toekomstige situatie. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt slechts de bestaande bedrijfswoning gewijzigd wordt naar een (burger)woning.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Op grond van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening moet een bestemmingsplan aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. In dat kader is op 19 maart 2013 de "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer" vastgesteld, om zodoende lokaal invulling te geven aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Deze regeling, herzien bij besluit van 5 februari 2019, gaat ervan uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage en/of compensatie gevraagd. Om te voorkomen dat

voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, zijn drie categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling valt binnen categorie 2 en er is derhalve alleen landschappelijke inpassing vereist. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 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.

3.3.2 Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

3.3.3 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.

3.3.4 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 Boxtmeer) 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.

3.3.5 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.

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

In opdracht van de gemeente Boxmeer heeft Companen een Marktscan in- en uitbreidingslocaties uitgevoerd (mei 2021). In deze scan is de woningbehoefte van de totale gemeente vertaald naar kernniveau. Dit leidt tot de woningbehoefte zoals weergegeven in tabel 1. Voor Groeningen bedraagt de woningbehoefte tot 2031 circa 10 woningen.

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

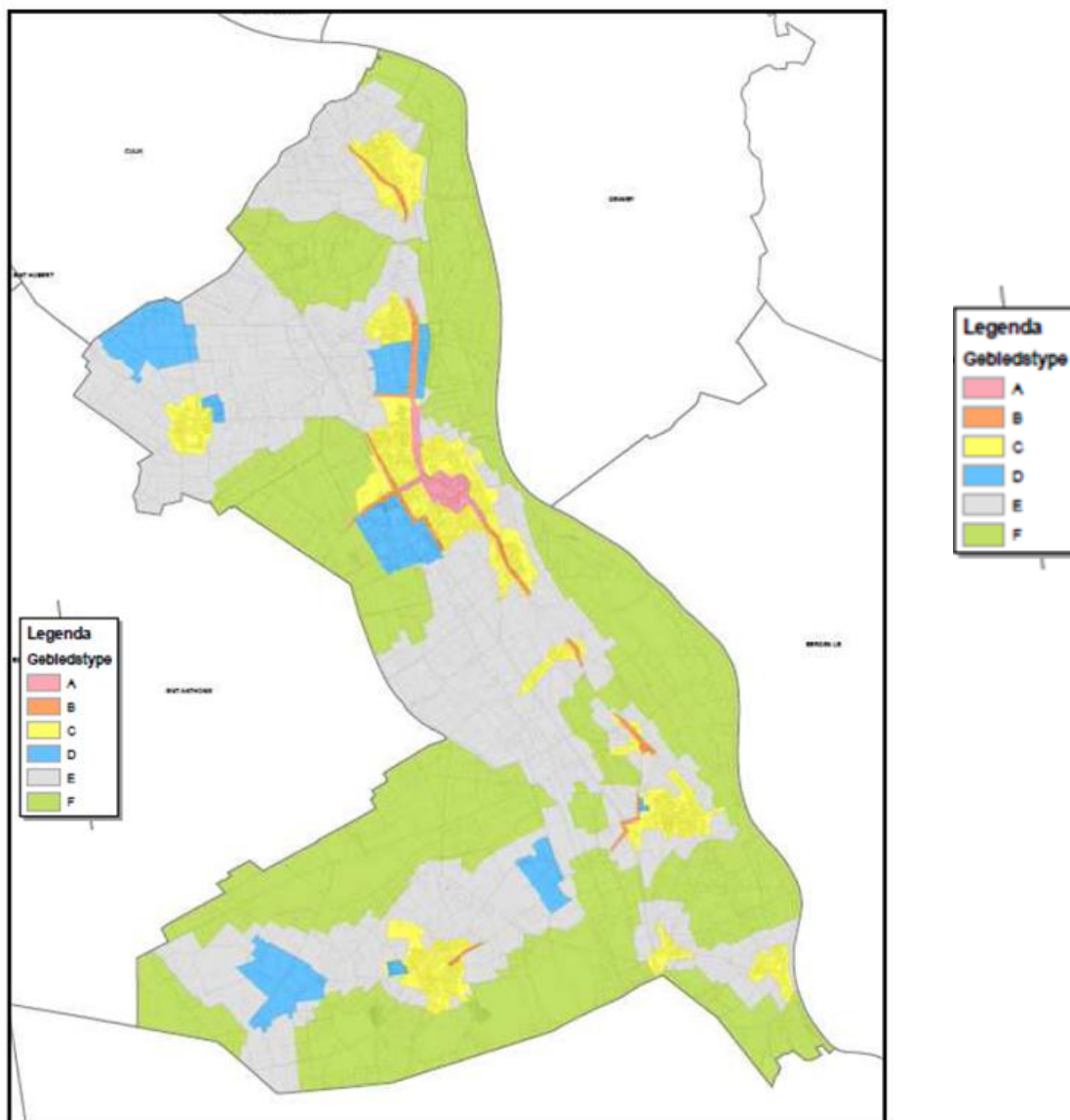
Tabel 1: Indicatieve woningbehoefte per kern (bron woonbehoefteprognose Noord-Brabant 2020, bewerking Companen)

Door het plan zal het aantal woningen niet toenemen. De bedrijfswoning wordt immers omgezet naar een burgerwoning. Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' past derhalve binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Boxmeer en de kern Overloon. Ook in kwalitatief opzicht blijkt dat de woning aansluiten op de huidige woningbehoefte.

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 Land van Cuijk is vastgelegd in de op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Land van Cuijk 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 Land van Cuijk 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	Zeer onrustig	2 - 5	Redelijk – zeer matig
B	Rustig	Onrustig	1 - 4	Goed – matig
C	Zeer rustig	Redelijk rustig	0 - 2	Zeer goed – redelijk
D	Onrustig	Zeer onrustig	4 - 5	Matig – zeer matig
E	Rustig	Redelijk rustig	1 - 2	Goed – redelijk
F	Zeer rustig	Rustig	0 - 1	Zeer 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.

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 Land van Cuijk ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

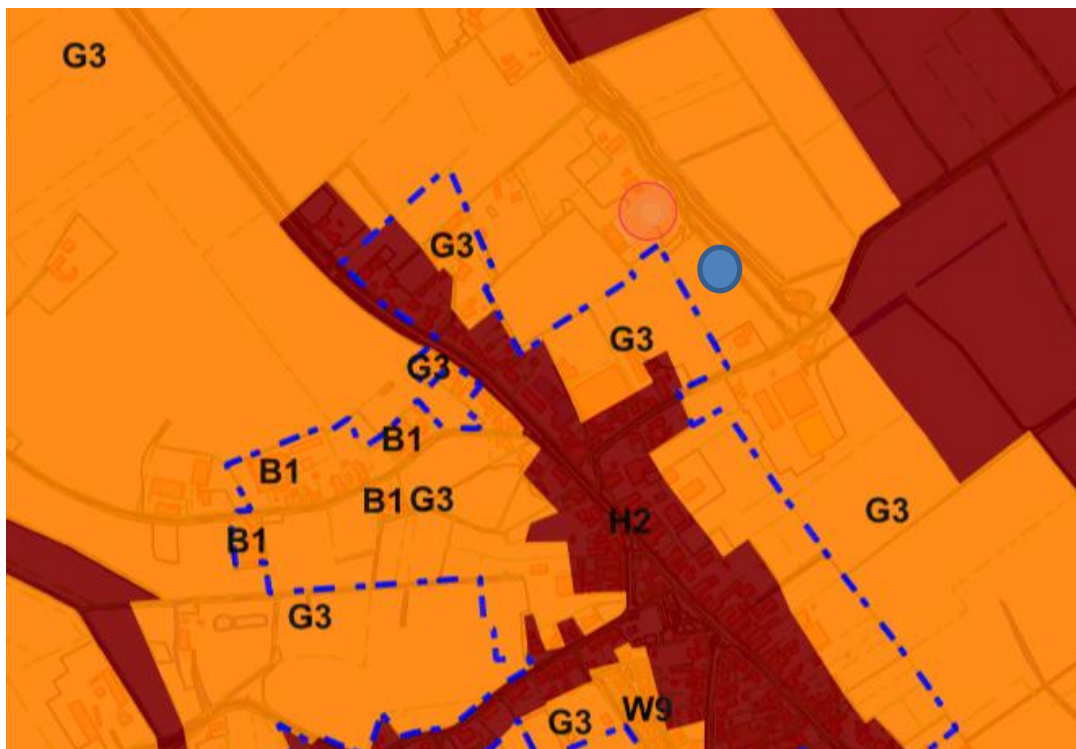
De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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

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 Land van Cuijk 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 onderscheiden.



Figuur: bebouwingstype en welstandsniveau

Het plangebied ligt in een gebied met welstandsniveau 2 en er geldt bebouwingstype G3: Boerenerf, agrarisch buitengebied. Het bouwplan voor de nieuwe woning zal hieraan getoetst worden.

3.4.5 Regeling kwaliteitsverbetering landschap gemeente Land van Cuijk

In het kader van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, dient iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). De gemeente heeft hiervoor de Regeling kwaliteitsverbetering landschap Boxmeer opgesteld. Hierin is aangegeven in welke mate ontwikkelingen hieraan een bijdrage dienen te leveren, en welke tegenprestatie hiervoor noodzakelijk is. Daarbij is onderscheid gemaakt in een drietal categorieën van ontwikkeling. Categorie 1 ontwikkelingen zijn ontwikkelingen met een zeer beperkt ruimtelijk effect waarvoor geen tegenprestatie vereist is. Categorie 2 ontwikkelingen zijn ontwikkeling met enige ruimtelijke impact waarvoor een goede landschappelijke inpassing vereist is. Categorie 3 ontwikkelingen zijn ontwikkelingen met grote ruimtelijke impact, hiervoor wordt naast een goede landschappelijke inpassing, tevens een inspanning vereist op basis van de waardevermeerdering van het nieuwe plan.

Het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming Wonen wordt aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling als het bestemmingsvlak verkleind tot 1.500 m², overtollige bebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert. Als het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan bijgebouwen resteert, dan wordt het aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling.

In dit geval is sprake van een categorie 2 ontwikkeling aangezien het bestemmingsvlak een oppervlakte behoudt van 4.015 m². Het plan dient derhalve voorzien te worden van een landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijfshinder

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. 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 de directe omgeving zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd die een directe belemmering opleveren voor de gewenste bestemmingsplanwijziging.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Land van Cuijk sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid 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 Land van Cuijk 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.

Van de locatie zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend bij de gemeente. De bouw van de nieuwe woning komt in aanmerking voor een eventuele vrijstelling van de onderzoeksplicht conform de Nota bodembeheer. Hiertoe is een historische toets uitgevoerd (bijlage 2). Mogelijk dat in het kader van de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Passtraat 1, conform de vergunningvoorschriften, een eindsituatie bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor het plan.

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% letaliteitgrens 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

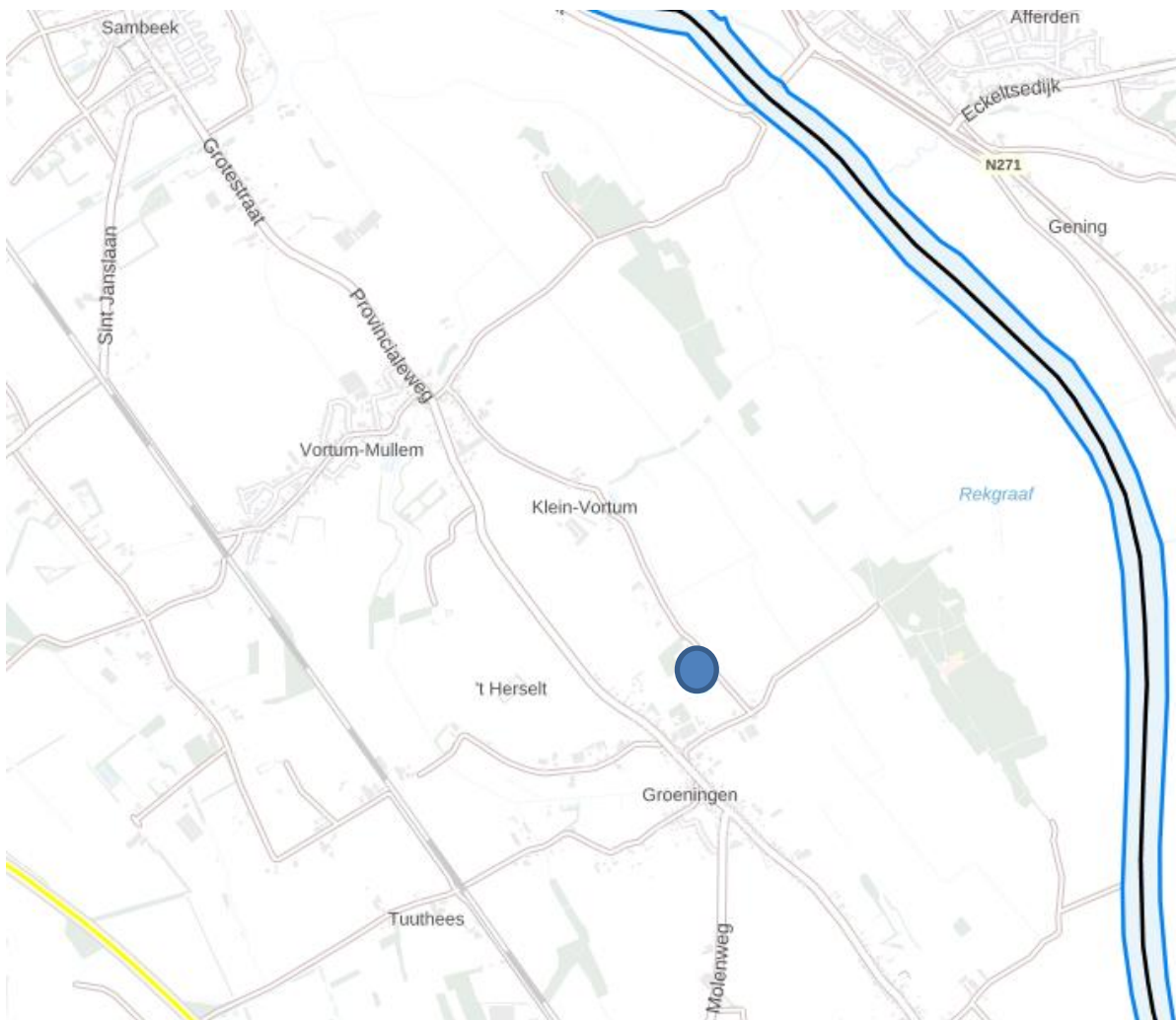
De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben 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 de planlocatie niet is gelegen nabij of binnen de invloedssfeer van inrichtingen, leidingen of transportroutes.



Figuur: uitsnede Risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering 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.

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 het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is derhalve geen sprake van het realiseren van een nieuwe woning en dus is er sprake van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal besispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Land van Cuijk. Vervolgens zijn de besispunten 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 Land van Cuijk verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

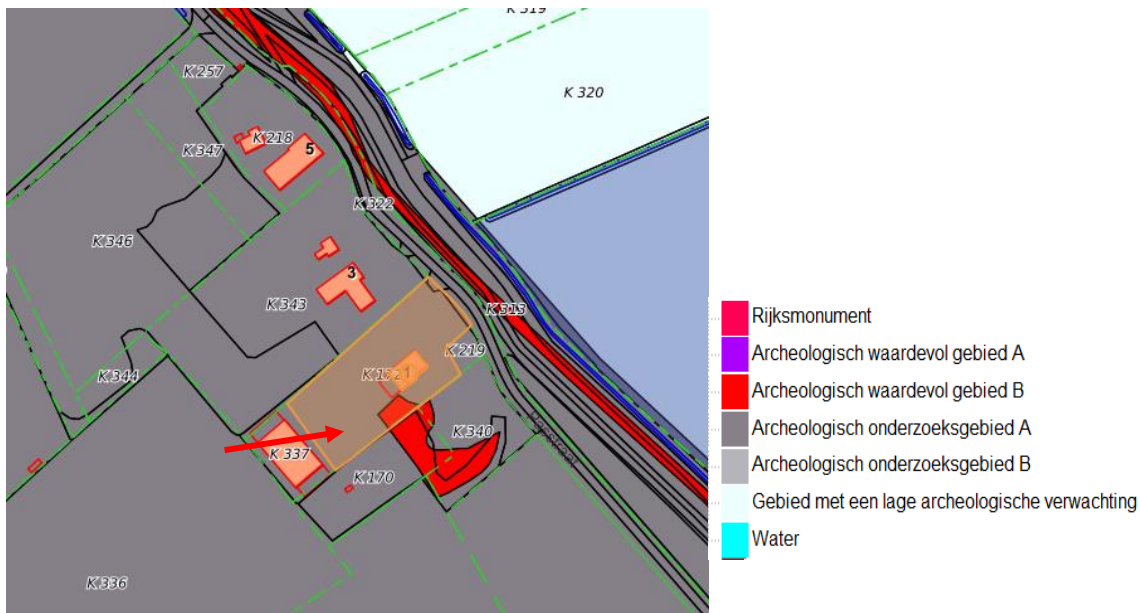
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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.



Figuur: beleidskaart archeologie gemeente Land van Cuijk

De locatie is grotendeels gelegen in Archeologisch onderzoeksgebied A en voor een klein deel in Archeologisch waardevol gebied B. In het bestemmingsplan is dit voor Archeologisch onderzoeksgebied A vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Indien hier bodemverstoringen plaatsvinden (zoals bouwen, graven, leidingen en dergelijke) met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter, dan dient vooraf een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Archeologisch waardevol gebied B is het vertaald naar 'Waarde-Archeologie 1'. Hier mogen zonder omgevingsvergunning geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

In dit geval ziet het plan op de realisering van functieverandering binnen bestaande bebouwing en is geen archeologisch onderzoek of een omgevingsvergunning nodig.

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 diersoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

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

De volgende punten zijn van belang:

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

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

- initiatiefnemer (bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan);

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

Het plangebied

Het plangebied / de onderzochte omliggende gronden betreft een kavel met woning en bijgebouwen in de vorm van een loods en tuinhuisje. Rondom de bebouwing en binnen het projectgebied is een siertuin met diverse soorten (fruit)bomen, hagen, heesters en kruidachtige begroeiing aanwezig. Tijdens het veldbezoek is een quickscan uitgevoerd op de projectlocatie en is gezocht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de daarbij behorende vaste rust- en verblijfplaatsen.

Voor dit plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 3). Op basis van de quickscan vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen initiatief (functieverandering naar wonen en bouw nieuwe woning). Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

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

Ten behoeve van de bestemmingswijziging om de voormalige bedrijfswoning aan de Passtraat 1 in Groeningen om te zetten naar een burgerwoning is een berekening wegverkeerslawaaï uitgevoerd (bijlage 4).

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is bepaald of de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning realiseerbaar is binnen de Wet geluidhinder en of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Ter plaatse van de gevels van de woning bedraagt de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 36 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en ambitiewaarde van 48 dB. De geluidbelasting bij de woning afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 41 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau van de woning ten hoogste 21 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat een goede milieukwaliteit heerst

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2015 wordt voor vrijstaande woningen in het buitengebied een parkeernorm gehanteerd van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein aangelegd te 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 geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
- Hydrologisch neutraal bouwen.
De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
- Water als kans.
In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
- Meervoudig ruimtegebruik.
Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.
- Voorkomen van vervuiling.
Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast.
- Wateroverlastvrij bestemmen.
Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Belangen van het Waterschap.
 - a. Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
 - b. Aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
 - c. Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming 'waterkering'.

Het regenwater moet ingevolge 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. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de inrit moet op eigen terrein geborgen worden.

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

Als gevolg van onderhavig initiatief neemt de oppervlakte aan verhard oppervlak niet toe. Er is derhalve geen extra waterberging noodzakelijk.

5. Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt. Tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan. Omdat het in onderhavig geval om een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' gaat en er geen sprake is van een bouwplan is een exploitatieplan of anterieure overeenkomst niet nodig.

Er is wel een overeenkomst opgesteld voor de landschappelijke inpassing en planschade.

6. 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.

7. 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.

7.1 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.

7.2 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.

8. (VOOR)OVERLEG

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 21 december 2022 t/m 31 januari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is door een rechtspersoon een zienswijze ingediend, namelijk Rijkswaterstaat. Voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'Passtraat 1 Groeningen'.

9. ADVIEZEN EN RAPPORTEN

In deze toelichting zijn de volgende rapporten opgenomen:

1. Landschappelijk inpassingsplan d.d 18-09-2021
2. Historische toets bodemonderzoek d.d. 20-08-2021
3. Quick scan flora en fauna; BNL advies d.d. 28-10-2021, versie 21120.QFF01
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; G&O advies, rapportnummer 3962ao1821, d.d. 4 augustus 2021.
5. Bodemtoets Quicksan Passtraat 1 te Groeningen, 29 september 2022