

WIJZIGINGSPLAN

Toelichting



Zandsteeg ongenummerd (naast 7a)

Sambeek

Postadres:
Boxmeerseweg 9
5835 AB Beugen

+316 14 85 24 54
info@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552
NL16RABO0322772796
btw NL859829893B01



Wijzigingsplan

Zandsteeg ongenummerd (naast 7a)

Sambeek

Gemeente Land van Cuijk

Titel:	Wijzigingsplan toelichting Zandsteeg ongenummerd (naast 7a) Sambeek
IMRO	NL.IMRO.1982.WPSbkZandsteegOng-ON01
Versie:	ontwerp
Datum:	8 november 2023

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	<i>Aanleiding</i>	3
1.2	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	3
1.3	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	4
2.	Het plan	6
2.1	<i>De omgeving</i>	6
2.2	<i>De bestaande situatie</i>	7
2.3	<i>De beoogde ontwikkeling</i>	8
3.	Beleid	11
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	11
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	13
3.3	<i>Regionaal beleid</i>	15
3.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	18
4.	Omgevingsaspecten	22
4.1	<i>Flora en fauna</i>	22
4.2	<i>Geluid</i>	27
4.4	<i>Luchtkwaliteit</i>	33
4.5	<i>Externe veiligheid</i>	34
4.6	<i>Bodem</i>	35
4.7	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	36
4.8	<i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	36
4.9	<i>Kabels en leidingen</i>	38
4.10	<i>Explosieven</i>	38
4.11	<i>Waterparagraaf</i>	39
4.12	<i>Milieu-effect beoordeling</i>	42
5.	Uitvoerbaarheid	43
5.1	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	43
5.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	43
5.3	<i>Grondexploitatie</i>	43
5.4	<i>Conclusie</i>	43

6.	Juridische toelichting	45
6.1	<i>Algemeen</i>	45
6.2	<i>Toelichting op de regels</i>	45
6.3	<i>Verbeelding</i>	47
7.	De procedure	48
7.1	<i>Omgevingsdialoog</i>	48
7.2	<i>Vooroverleg</i>	48
7.3	<i>Te volgen procedure</i>	49

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Bodemonderzoek NEN 5740
 Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
 Bijlage 3: Selectiebesluit archeologie
 Bijlage 4: Digitale watertoets
 Bijlage 5: Verslag Omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

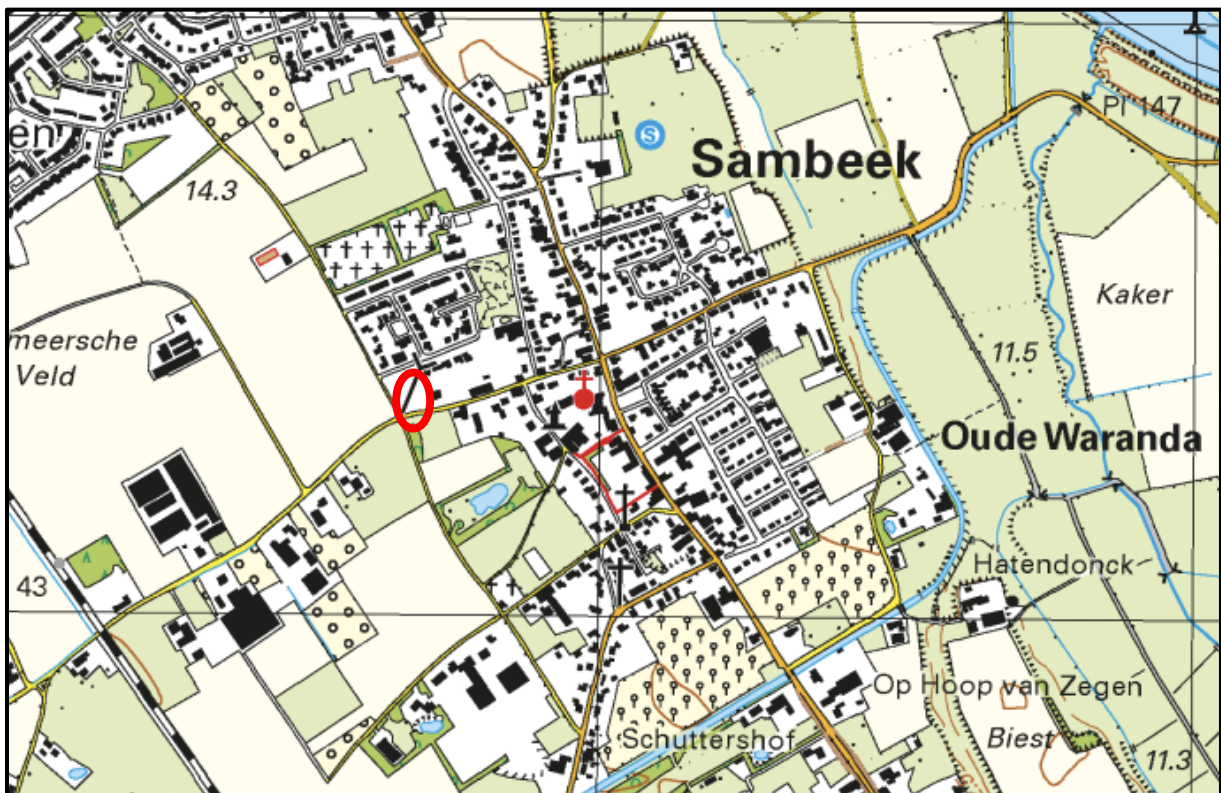
Het plangebied is gelegen aan de Zandsteeg naast nummer 7a te Sambeek en heeft een bestemming "Wonen". Op dit deel is er echter geen bouwaanduiding voor het bouwen van woningen opgenomen. In het bestemmingsplan 'Kom Sambeek' is voor de planlocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waar de bouw van één woning kan worden toegestaan.

De eigenaar van het perceel wil het perceel gaan ontwikkelen voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Hiertoe is een principeverzoek ingediend. Op basis van dit verzoek heeft de gemeente besloten om principemedewerking te verlenen aan dit plan. Om dit mogelijk te maken dient daartoe de bestemming van het perceel gewijzigd te worden door hier een bouwaanduiding voor een vrijstaande woning aan toe te kennen.

In deze toelichting wordt de inpassing van het plan verder uitgewerkt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan de Zandsteeg naast nummer 7a in de bebouwde kom van Sambeek gemeente Land van Cuijk en heeft een grootte van 1215 m². Het perceel is momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin.



Figuur 1.1: Situering plangebied [Topografische Dienst]

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie N nummer 1263



Figuur 1.2: kadastrale situatie planlocatie [Kadaster]

1.3 Vigerend bestemmingsplan

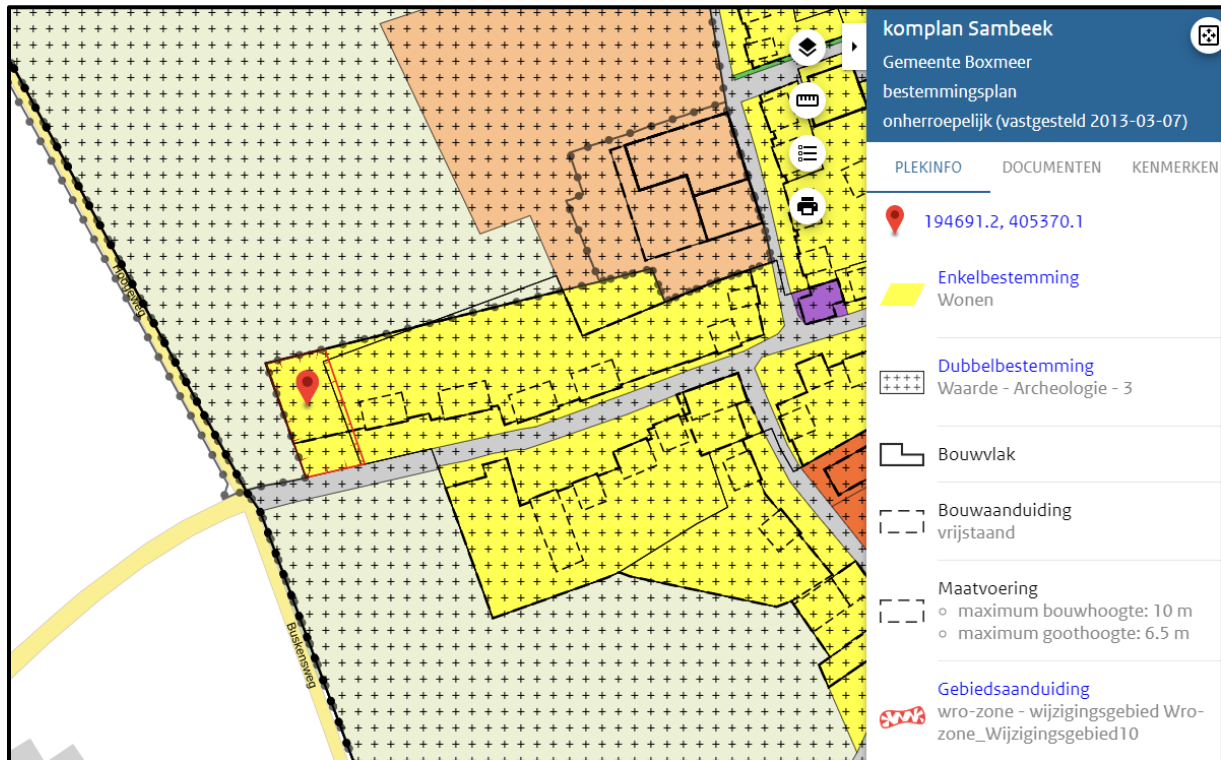
Op het perceel is het bestemmingsplan "Komplan Sambeek", vastgesteld op 7 maart 2013, van toepassing. Voor dit perceel geldt de enkelbestemming "Wonen" en een Dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Het achterste gedeelte (na de rooilijn) van het perceel geldt als bouwvlak. Als bouwaanduiding is "Vrijstaand" en als maatvoering is "maximum bouwhoogte 10 m en maximum goothoogte 6,5 m" opgenomen. Verder geldt voor de planlocatie de Gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied Wro-zone_Wijzigingsgebied 10". In de regels is bepaald dat binnen de bestemming Wonen, woningen alleen gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwaanduiding – hoofdgebouw'. Deze aanduiding ontbreekt op de planlocatie.

In artikel 23.10 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 10' zodanig te wijzigen dat de bouw van één woning mogelijk wordt gemaakt mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;

b. er onderzoek verricht is naar de planologisch relevante aspecten, zoals bodem, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie.

Met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid wordt met dit plan de bouw van een vrijstaande woning op de planlocatie mogelijk gemaakt. Dit door aan het perceel de bouwaanduiding 'hoofdgebouw' toe te voegen. De bouwaanduiding 'vrijstaand' is reeds op het perceel aanwezig.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Komplan Sambeek [ruimtelijkeplannen.nl]

2. Het plan

2.1 De omgeving

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 noord-zuid assen Grotestraat en Torenstraat. Vanaf jaren zeventig vorige eeuw is aan de oostzijde van het dorp projectmatige nieuwbouw ontwikkeld. Het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingstructuur van Sambeek, in de vorm van de opvulling van een open plek aan de Zandsteeg, aan de westelijke rand van de bebouwde kom. De Zandsteeg is de verbindingsweg tussen het buitengebied en het centrum van Sambeek, waar de Zandsteeg uitkomt op de Grotestraat. Dit is de verbindingsweg richting het centrum van Boxmeer met haar voorzieningen. Westelijk van de planlocatie begint het buitengebied in de vorm van een agrarisch cultuurlandschap.

Ten noorden van de planlocatie is recentelijk het terrein van het voormalige Catharinaklooster ontwikkeld als een planmatige stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is verkaveld en verbouwd tot een nieuw woonwijkje aan de noordwestzijde van de kern Sambeek.



Figuur 2.1: Omgeving plangebied [Topografische Dienst]

2.2 De bestaande situatie

De planlocatie is gesitueerd aan de Zandsteeg ongenummerd ten westen van huisnummer 7a. De locatie is momenteel een braakliggend terrein. Het is een tuin met enkele gecultiveerde bomen dat periodiek gemaaid wordt.



Figuur 2.2: Bestaande situatie Zandsteeg ongenummerd [Google Maps]

Ter weerszijden van de planlocatie bevinden zich vrijstaande woningen aan de Zandsteeg, die vrij recent gebouwd zijn. Ten noorden van de planlocatie is het terrein van het voormalige Catharinaklooster recent heringericht, waarbij een klein woonwijkje is gerealiseerd. De planlocatie sluit aan de achterzijde aan op de nieuwe woningen aan de Catharinalaan. In dit deel van de omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande, grondgebonden woningen.



Figuur 2.3: bestaande situatie Zandsteeg [google maps]

2.3 De beoogde ontwikkeling

Bebouwing

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de bouw van één vrijstaande grondgebonden woning met aanbouw en bijbehorende bouwwerken. Deze woning wordt gerealiseerd op het nu onbebouwde terrein aan de Zandsteeg naast huisnummer 7a. Het hoofdgebouw wordt achter het verlengde van de voorgevel van Zandsteeg 7a gesitueerd. Daarmee voegt het zich in het straatbeeld met verspringingen. Het hoofdgebouw is niet veel dieper dan 8 meter, passend binnen de in de gemeente gehanteerde standaard dieptematen en ook ten opzichte van de omgevende percelen. Conform de bouwregels van het bestemmingsplan krijgt de woning een goothoogte van maximaal 6,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht tot maximaal 90 m². Hiermee wordt aangesloten op de bebouwingsmogelijkheden voor vrijstaande woningen in deze straat.



Figuur 2.4: verbeelding beoogde ontwikkeling

Verkeer en parkeren

Het bestaande verkeersbeeld zal als gevolg van het plan niet wezenlijk veranderen. Een en ander is inpasbaar in de omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluitingsroutes. De planlocatie is gelegen in de westelijk van de Grotestraat (een gebiedsontsluitingsweg 50 km/h) gelegen 30 km-zone in de bebouwde kom van Sambeek, op korte afstand (ca. 25 meter) van het kruispunt met de Hoogeweg/Buskensweg. In het gebied rondom de planlocatie zijn/worden meerdere woningen gebouwd.

Het binnen de bebouwde kom gelegen deel van de Zandsteeg is circa 360 meter lang en heeft twee onoverzichtelijke kruispunten (bajonet) met de Torenstraat. De rijbaan is plaatselijk (te) smal en er zijn geen voorzieningen voor voetgangers. Tussen komgrens en bajonetaansluiting met de Torenstraat worden de bermen intensief gebruikt. Tussen Torenstraat en Grotestraat liggen rabatstroken naast de rijbaan.

In het kader van het woningbouwproject Catharinaklooster is de Hoogeweg aan de oostzijde voorzien van een voetpad, dat om de hoek tot in de Zandsteeg is doorgetrokken. Het binnen de bebouwde kom gelegen deel van de Zandsteeg en de Hoogeweg maken deel uit van een utilitaire fietsroute. Ter hoogte van het nieuwbouwproject is de Hoogeweg ingericht als fietsstraat.

Een woning op perceel N 1263 is vanuit een oogpunt van verkeer acceptabel, mits met het volgende rekening wordt gehouden:

- De rijbaan ter hoogte van perceel N 1263 dient een breedte van minimaal 4,8 meter te krijgen.

- Ter hoogte van perceel N 1263 dient een voetpad/trottoir te worden aangelegd van 1,8 meter breed, dat wordt aangesloten op het voetpad vanaf de Hoogeweg. Tussen rijbaan en trottoir dient een verhoogde kantopsluiting te worden toegepast zoals bij het al aanwezige voetpad/trottoir op/bij het kruispunt met de Hoogeweg.
- Bij de woning dienen 2 (afzonderlijk te bereiken) parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Indien de weg dient te worden gereconstrueerd, bijvoorbeeld vanwege de riolering, dan dient de rijbaan te worden voorzien van een elementenverharding met (verhoogde) kantopsluiting.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op het eigen perceel is voldoende ruimte beschikbaar voor een parkeervoorziening voor minimaal twee parkeerplaatsen die onafhankelijk van elkaar bereikbaar zijn. De minimale afmetingen voor een oprit met twee auto's is 5,00m lang en 4,50m breed. Er zal een voetpad moeten worden aangelegd dat aansluit op de Hoogeweg, dit is voor rekening van initiatiefnemer.

3. Beleid

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) uit 2020 is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. 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.

Met de invulling van een open plek als woonlocatie in de bebouwde kom, zijn geen nationale belangen of speerpunten voor de inrichting van de leefomgeving aan de orde.

3.1.2 *Ladder duurzame verstedelijking*

Naast de hoofddoelen uit de Omgevingsvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in

dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De toevoeging van één woning wordt volgens vaste jurisprudentie niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Dit is het geval bij meer dan 11 woningen. Onderhavige ontwikkeling vindt bovendien plaats binnen bestaand stedelijk gebied, er is geen uitbreiding van ruimtebeslag. De ladder duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing. Het betreft hier een ontwikkeling die passend is in het bestaand stedelijk gebied.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente:

- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Met het voorliggende plan zijn geen nationale belangen aan de orde zoals genoemd in het Barro.

3.1.3. Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het rijksbeleid heeft geen consequenties voor voorliggend plan.

3.2 *Provinciaal beleid*

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 *Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)*

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. 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 termijndoelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.

- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

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

3.2.3 *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, die later regelmatig gewijzigd is.

Artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen en dat ligt binnen Stedelijk gebied, een onderbouwing met de volgende aspecten dient te bevatten:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Er is sprake van een duurzame stedelijk ontwikkeling, wanneer een ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert; zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden bevordert;
- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, landelijke kern. Binnen het stedelijk gebied is de realisering van nieuwe woningen mogelijk, mits op duurzame wijze en passend binnen de regionale afspraken voor woningbouw. In dit geval gaat het om de

toevoeging van één woning op een onbebouwde plek binnen de bebouwde kom. Deze ontwikkeling is in het bestemmingsplan Kom Sambeek reeds mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid, die nu geëffectueerd wordt. Deze enkele woning past daarmee binnen de regionale afspraken voor woningbouw.



Figuur 3.1: Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: bestaand stedelijk gebied [provincie Noord-Brabant.nl]

Conclusie

De bouw van één woning op een open plek binnen bestaand stedelijk, past binnen de uitgangspunten van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) 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 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 dient voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, een vergunning 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.

3.3.5 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

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 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 2019 (12.347) moeten in de periode 2019 tot en met 2026 nog ongeveer 643 woningen gebouwd worden waarvan ongeveer 228 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%		

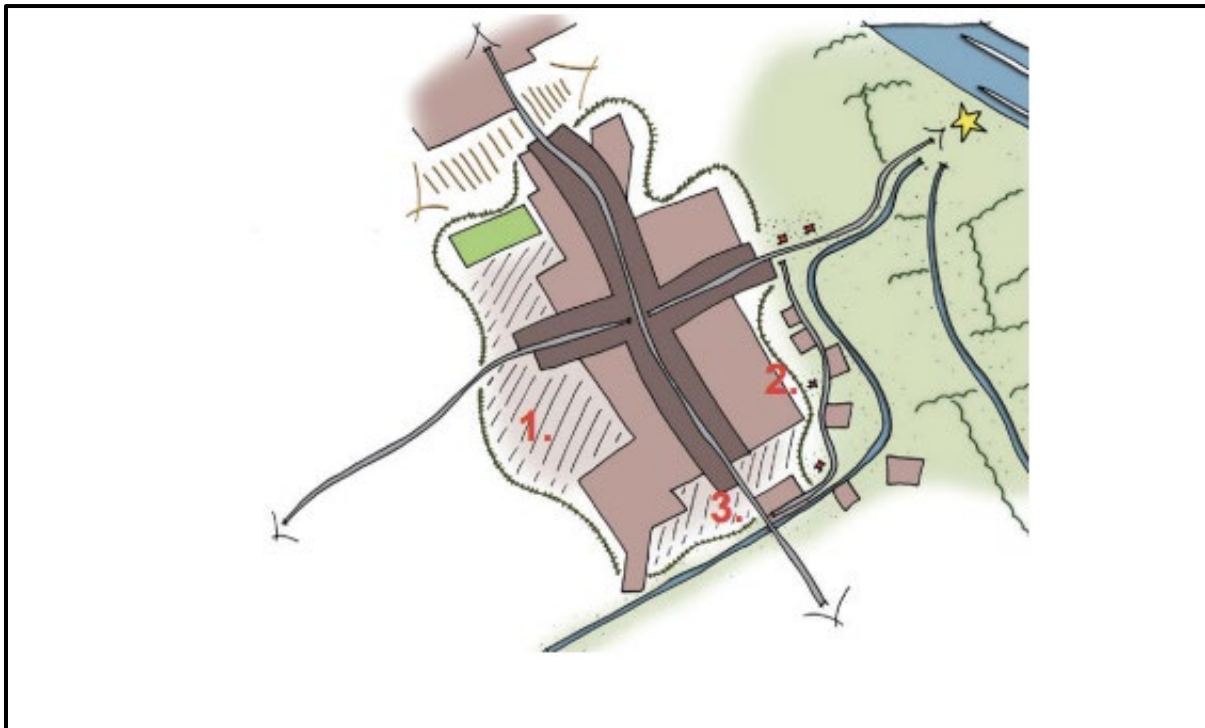
Voor Sambeek geldt dat tot en met 2026 nog 33 woningen gebouwd moeten worden. De toevoeging van één woning past binnen het bouwprogramma van de gemeente Land van Cuijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

In de 'Structuurvisie Boxmeer 2030' (vastgesteld in 2014) is de visie op het ruimtelijk beleid tot 2030 neergelegd. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen weer voor de (voormalige) gemeente Boxmeer tot 2030. Het betreft een globale visie, die kaders stelt aan gewenste ontwikkelingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied. De structuurvisie is een kapstok, waarbinnen maatwerk mogelijk is en moet blijven. In de verschillende bestemmingsplannen worden de verschillende onderdelen later verder gedetailleerd en uitgewerkt. Dan krijgen ze een exacte plek en een juridische verankering. Dat neemt niet weg dat een structuurvisie geen status zou hebben. De structuurvisie is zelfbindend voor de gemeente.

In de structuurvisie zijn voor de diverse kernen de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling verkend. De schaal en karakteristiek van de uitbreidingen is daarbij divers van aard en sluit aan op de bestaande kwaliteiten en de vraag binnen de kernen. Ook de westelijke kernrandzone van Sambeek was aangemerkt voor een planmatige woningbouwontwikkeling (zie hieronder deelgebied 1.). De begraafplaats vormt de noordgrens van de mogelijke uitbreidingen, omdat de zone tussen Boxmeer en Sambeek vrij dient te blijven van bebouwing.



Figuur 3.2: mogelijke uitbreidingen Sambeek [Structuurvisie Boxmeer 2030]

De planlocatie is gelegen in de westelijke kernrandzone van Sambeek. Voor het gedeelte ten noorden van de Zandsteeg is inmiddels het plan Catharinaklooster ontwikkeld. Hier is planmatig een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Dit initiatief maakt daar geen deel van uit. Op deze open plek aan de Zandsteeg is in het bestemmingsplan Kom Sambeek een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om één vrijstaande woning mogelijk te maken. Hieraan wordt met dit plan invulling gegeven. Deze ontwikkeling sluit daarmee aan op de stedenbouwkundige afronding van dit deel van de westelijke kernrandzone. Volgens de Structuurvisie Boxmeer 2030 is de planlocatie gelegen binnen de contour 'bestaande kern'. Er bestaan vanuit deze optiek derhalve geen nadere belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.4.2 Duurzaam en klimaatbestendig bouwen

De gemeente maakt gebruik van de ontwerptool GPR-gebouw. Voor particulieren die zelf een huis en ander gebouw (laten) (ver)bouwen is deze ontwerptool een belangrijk hulpmiddel. Het klimaat verandert. Dat uit zich ook in de gemeente in een toename van heftige regenbuien, gevolgd door langdurige droogte en hogere, tropische temperaturen. Het wordt kortom, vaker te droog, te nat en te warm. De gemeenten in het Land van Cuijk spelen hier samen met het waterschap op in door de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. Ook particulieren kunnen hun steentje bijdragen door hun woningen en tuin bestand te maken tegen te warm, te droog en te nat.

Met verschillende maatregelen kan er voor gezorgd worden dat de hitte de woning minder binnendringt. Een groen dak en een groene gevel zorgen voor verkoeling (met name voor ouderen belangrijk), een dak met overstek voorkomt dat de zon – als deze hoog aan de hemel staat – naar binnen schijnt of de muren verwarmt, en een gebouw met witte muren weerkaatst

de warmte meer, waardoor minder warmte wordt geabsorbeerd. Ook een goede zonwering en voldoende schaduwrijke plekken dragen bij aan de klimaatbestendigheid van een woning en haar omgeving.

Met regentonnen, infiltratiekratten, molgoten en met een groene tuin of omgeving kan verdroging van de bodem tegen worden gegaan én wordt wateroverlast voorkomen. Wateroverlast in en om de woning, maar ook verderop, bij het riool. Ook met een halfverharde parkeerplaats heeft het regenwater meer kans om in de bodem te infiltreren.

De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwe eisen van energie (gasloos bouwen) en bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Daarnaast verbetert de realisatie van de infiltratievoorziening het watervasthoudend vermogen van het plangebied. De realisatie van de woning past daardoor binnen de diverse duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Land van Cuijk.

De concrete uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

3.4.3 Volkshuisvestelijk beleid

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de in het najaar van 2010 vastgestelde beleidsnotitie Volkshuisvesting geëvalueerd en bijgesteld. Hiermee zijn de volgende criteria vastgesteld:

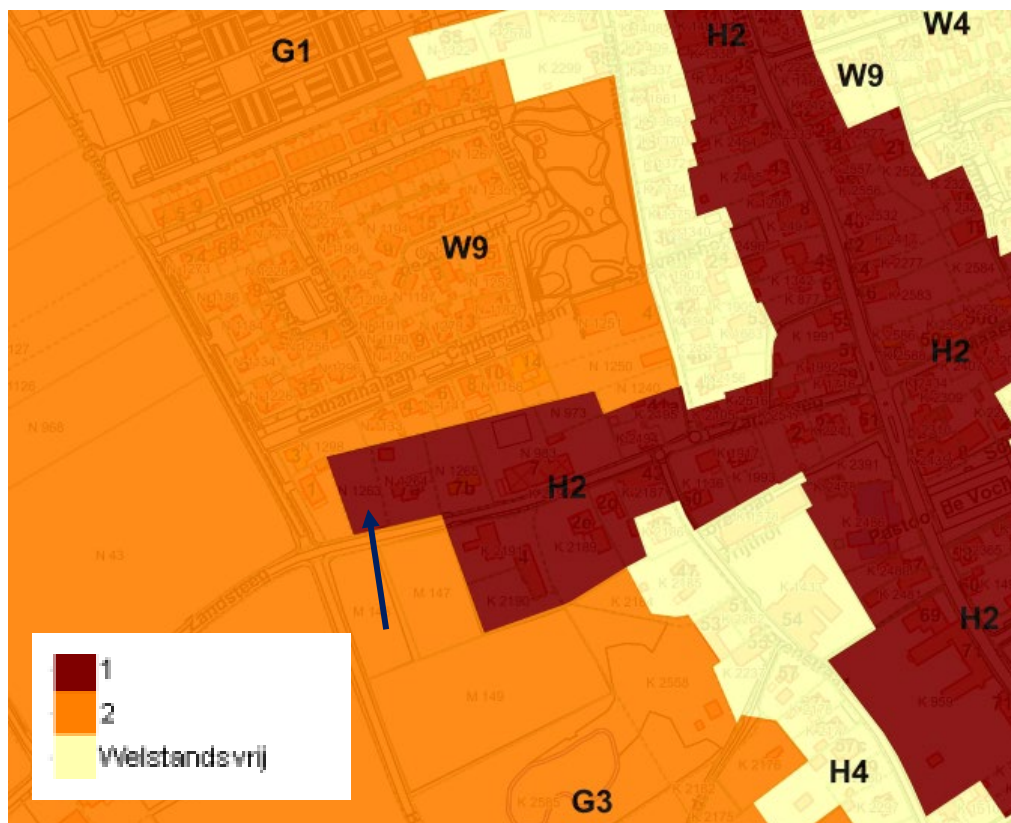
- a. Inbreiding heeft voorrang boven uitbreiding.
- b. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.
- c. Bouwplannen die binnen een vastgesteld bestemmingsplan vallen, hebben voorkeur boven plannen waarbij dat niet het geval is.
- d. Over het algemeen wordt voorrang verleend aan projecten op gemeentegrond. Uitzondering hierop zijn plannen van burgers die een of twee woningen op eigen grond willen realiseren.

In dit geval is sprake van de realisering van één vrijstaande woning binnen de bebouwde kom, als particulier initiatief. Dit is een vorm van inbreiding, op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het komplan voor Sambeek uit 2013. Het initiatief past dan ook binnen de vastgestelde beleidsnotitie, zonder nadere volkshuisvestelijke voorwaarden.

3.4.5 Welstandsnota

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

De planlocatie valt binnen welstandsniveau 1: als onderdeel van het bebouwingstype H2: (historisch) dorps bebouwingslint. Bij de uitwerking van de omgevingsvergunning zal het plan dus getoetst worden aan de 'redelijke eisen van welstand'.



Figuur 3.3: Welstandsnota (voormalige) gemeente Boxmeer

4. Omgevingsaspecten

4.1 Flora en fauna

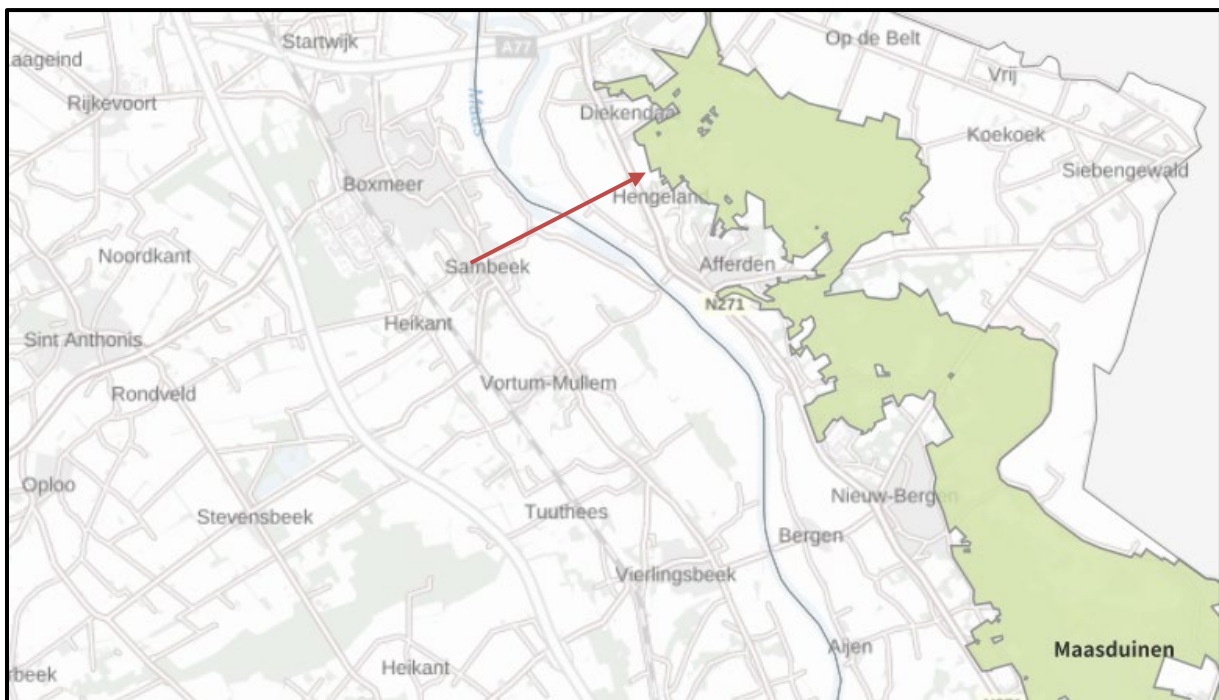
Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is Maasduinen op een afstand van ruim 3 kilometer oostelijk van de planlocatie.

Het gebied Maasduinen is ontstaan door de werking van de Maas en de Rijn. Hierdoor zijn er terrassen ontstaan, die nu nog zichtbaar zijn in het landschap. Extra reliëf is ontstaan door de werking van de wind. In de laag gelegen delen heeft zich veen gevormd, al dan niet bedekt met een dunne laag dekzand. Vennen zijn ontstaan in de laagtes boven ondoorlatende leemlagen. De paraboolduinen, ontstaan uit stuifzand uit de rivierdalen, vormen het karakteristieke landschap van de Hamert en de rest van de Maasduinen. In het begin van deze eeuw zijn er op grote delen van deze 'Looierheide' eenvormige bossen aangelegd die mijnhout moesten leveren. Door de geïsoleerde ligging van de Maasduinen tussen de Maas en de Duitse grens is het gebied niet intensief ontwikkeld. Mede hierdoor is de ecologisch belangrijke overgang van hoog- naar laagterras in het stroomdal in stand gebleven.



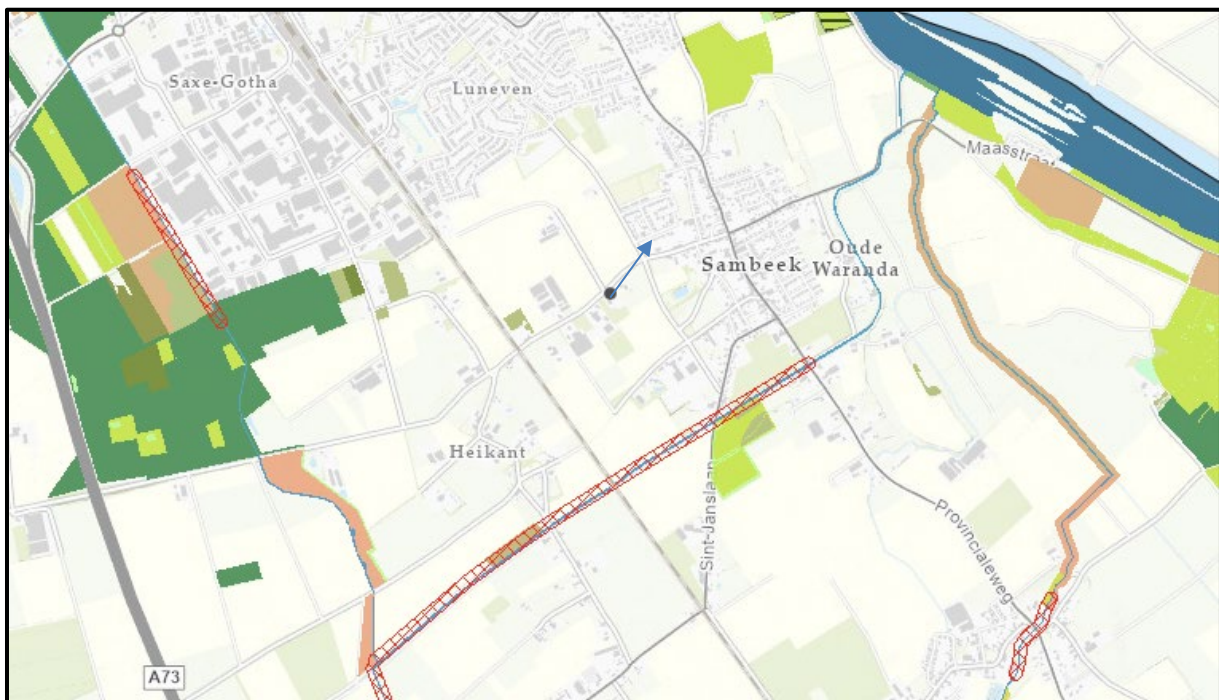
Figuur 4.1: situering t.o.v. Natura2000- gebieden {natura2000.nl}

Het gebied is overbelast voor stikstof, maar gelet op de grote afstand tot dit Natura2000 gebied en de aard en beperkte omvang van het plan, zijn er geen significante effecten te verwachten op deze beschermde gebieden. Een Aerius-berekening vanwege de toevoeging van één woning wordt daarom niet nodig geacht.

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het Natuurnetwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingzones.



Figuur 4.2: Situering t.o.v. Natuurnetwerk Brabant [Provincie Noord-Brabant]

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Brabant. Gezien de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: *Vogelrichtlijnsoorten* (art. 3.1), *Habitatrichtlijnsoorten* (art. 3.5) en *Andere soorten* (art. 3.10). Hierin worden ook rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd. Bij negatieve effecten op soorten in de specifieke soortenbescherming geldt een ontheffingsplicht.

Van de verboden als bedoeld in *Andere soorten* art. 3.10 eerste lid kan door bevoegd gezag vrijstelling verleend worden voor het opzettelijk doden of vangen van individuen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen voor bepaalde soorten.

Het plangebied betreft een open plek binnen de bebouwde kom, ingeklemd tussen bestaande woningen. Momenteel is het perceel onbebouwd en in gebruik als tuin. De tuin bestaat uit gras en gecultiveerde sierbomen en -struiken. De stammen hiervan zijn dun en bevatten geen holtes. Op de planlocatie zijn verder geen specifieke biotopen (zoals water, houtwallen of struweel) aanwezig.

Op de planlocatie lijkt een reliëfverschil aanwezig te zijn. Reliëfverschillen (gradiënt hoog-laag) kunnen landschappelijk en ecologisch relevant zijn. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat hier geen sprake is van een natuurlijk verschijnsel. In het verleden is de grond hier tot 2 meter diep afgegraven voor zandwinning. En later is dit weer opgehoogd tot het huidige maaiveld.





Foto's met zicht op de planlocatie (Google Streetview, juni 2022)

De beoogde ingrepen zijn permanent van karakter. De beoogde ontwikkeling ziet op het bouwen van een woning, waarbij het perceel deels bebouwd wordt en ingericht als tuin. Het plan leidt niet tot sloop van bebouwing, aantasting van groenstructuren of demping van oppervlaktewater of sloten. Het perceel behoudt haar bestaande woonfunctie, maar kan op dit deel bebouwd worden met een woning. Onderstaand volgt een korte opsomming van de ingrepen en effecten:

- verwijderen terreininrichting, waaronder graaf- en grondwerkzaamheden, transport (aan- en afvoer) van grond;
- egaliseren/opphogen terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;

- bouwwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van de woning;
- inrichting terrein: diverse straat- en hovenierswerkzaamheden.

Op basis van de kenmerken, omvang en situering van de planlocatie kan voor de volgende soortgroepen al geconcludeerd worden dat de planlocatie hiervoor geen betekenis heeft: vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.

Op de planlocatie zijn geen bomen met boomholten of gebouwen aanwezig welke kunnen dienen als rust- en/of verblijfplaats, waardoor er geen sprake is van aantasting van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen. Hoewel het uitgesloten is dat vleermuizen de planlocatie zelf gebruiken als vaste rust- en/of verblijfplaats, bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. Mogelijk hebben de omliggende groenstructuren een functie als foerageergebied of migratieroute, deze blijven echter behouden waardoor ze niet worden aangetast.

Op de planlocatie en directe omgeving zijn geen sporen van uilen met jaarrond beschermde nesten (kerkuil en steenuil) aangetroffen. Vanwege het ontbreken van bebouwing op de planlocatie zelf is er geen sprake van een rust- of nestplaats van uilen. De aanwezigheid van nesten van in bomen broedende soorten als buizerd, sperwer en ransuil kan uitgesloten worden. Van overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en functioneel leefgebied is geen sprake.

De planlocatie voorziet alleen in beperkt voedselaanbod voor vogels. Vanwege de aanwezigheid van enkele struiken en bomen biedt de locatie ruimte aan nestlocaties voor algemene broedvogels zoals merel, spreeuw, duiven en kleine zangvogels. Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van voornoemde soorten beschermd. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen de werkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Beschermde houtopstanden

Houtopstanden onder de Wnb betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij gedeputeerde staten. Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, dient deze binnen drie jaar herplant te worden. Het vellen van houtopstanden is niet meldingsplichtig in het kader van de Wnb als het één van de volgende typen houtopstanden betreft:

- a) houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;
- b) houtopstanden op erven of in tuinen;
- c) fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- d) naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;
- e) kweekgoed;

- f) uit populieren of wilgen bestaande: (1) wegbeplantingen, (2) beplantingen langs waterwegen en/of (3) éénrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- g) het dunnen van een houtopstand;
uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij: (1) ten minste eens per tien jaar worden geoogst, (2) bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en (3) zijn aangelegd na 1 januari 2013.

In dit geval zijn er geen beschermde houtopstanden aanwezig op de planlocatie. In geval van het kappen/rooien van bomen/struiken is het maken van een melding in het kader van Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Conclusie

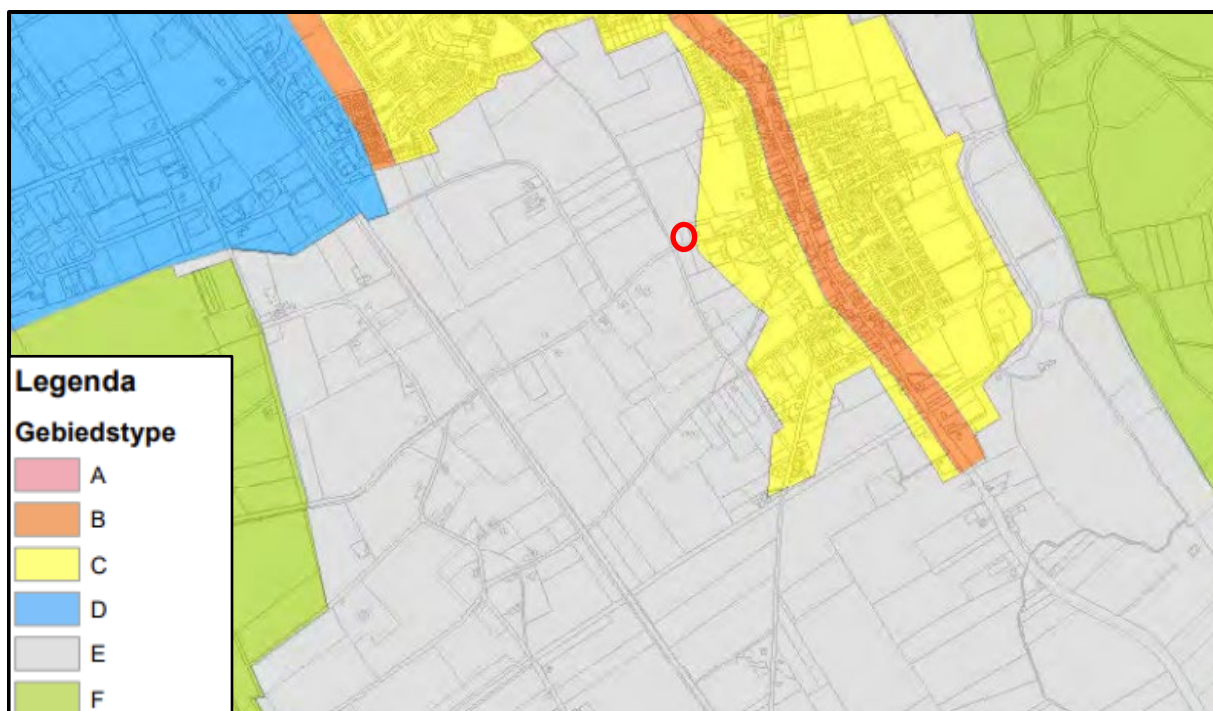
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Het geluidbeleid van de (voormalige) gemeente Boxmeer is vastgelegd in de op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de gemeente het toelaten van geluid producerende 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 (voormalige) gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen is weergegeven op een gebiedstypenkaart.



Figuur 4.3: Gebiedstypenkaart [Geluidsnota gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Boxmeer]

Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidskwaliteit 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.

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

Voor wegverkeerslawaa 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 wegverkeerslawaa en een voor industrie lawaa.

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.

Toetsing

De planlocatie is gelegen in gebiedstype E. Voor dit gebiedstype ambieert gemeente Boxmeer een 'rustige' geluidkwaliteit. Waar dat door concentratie van activiteiten niet reëel is, is een 'redelijk rustig' geluidkwaliteit acceptabel. De bijbehorende GES-scores vindt de gemeente Boxmeer passend gezien de functie van het gebied. Het woon- en leefklimaat is van goede kwaliteit. De bijbehorende ambitie- en basiswaarden zijn opgenomen in de tabel.

Ambitie geluidkwaliteit	Basis geluidkwaliteit	GES-score geluid	Kwalificatie milieu-gezondheid van geluid
Rustig	Redelijk rustig	1 - 2	Goed – redelijk

Geluidambities en basis geluidkwaliteit in gebiedstype E

Ambitiewaarde wegverkeer [dB]			Basiswaarde wegverkeer [dB]		
48			53		
Ambitiewaarde industrie LAr,LT [dB(A)] dag - avond – nacht			Basiswaarde industrie LAr,LT [dB(A)] dag - avond - nacht		
dagperiode 06.00-19.00	avondperiode 19.00-22.00	nachtperiode 22.00-06.00	dagperiode 06.00-19.00	avondperiode 19.00-22.00	nachtperiode 22.00-06.00
40	40	30	50	45	40

Ambitiewaarden en basiswaarden gebiedstype E

Uit de Atlas Leefomgeving van het RIVM blijkt dat de planlocatie een geringe geluidbelasting kent als gevolg van wegverkeer. Uit de kaart blijkt dat de geluidbelasting minder dan 50 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de basiswaarde voor geluid wegverkeer.



Figuur 4.4: geluid wegverkeer (Atlas leefomgeving RIVM)

Ten westen ligt de spoorlijn Nijmegen-Venlo. De planlocatie ligt op een afstand van 650 meter van deze spoorlijn, en ligt daarmee niet binnen de geluidzone van deze spoorlijn. Akoestisch levert dit derhalve geen belemmering op voor de beoogde bouw van de woning. Door deze afstand is evenmin sprake van trillingshinder als gevolg van het treinverkeer.

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Geur

Bij planologische ontwikkelingen in het buitengebied of aan de rand van de bebouwde kom is er meestal sprake van omliggende veehouderijen waar geuremissie van uit gaat. Regelgeving met betrekking tot geuremissie van veehouderijen is sinds 2007 vastgelegd binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Sinds invoering van de Wgv geldt er voor geurhinder één toetsingskader voor heel Nederland. De Wgv beschermt zogenaamde geurgevoelige objecten door middel van normen tegen overmatige geurhinder van veehouderijen. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen die bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Geurgevoelige objecten moeten op basis van de geldende geurnorm buiten de geurcontour van een veehouderij worden gerealiseerd. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op de planlocatie zelf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter worden aangetoond of bestaande rechtsposities van betrokkenen worden gehandhaafd. Bestaande veehouderijen mogen niet gehinderd worden in hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De Wgv bevat

(afstands)normen voor geurgevoelige objecten ten opzichte van bestaande veehouderijen uitgedrukt in Europese odour eenheden (units) per m³ lucht (ouE/m³). In onderstaande tabel zijn standaard normen voor geurbelasting opgenomen

Normen geurbelasting op buitenzijde van geurgevoelige objecten (artikel 3 lid 1 Wgv).

Locatie geurgevoelig object	Hoogst toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU/m ³

Voor de verspreidingsberekeningen wordt gebruik gemaakt van het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. V-stacks vergunning is een computerprogramma voor het berekenen van geur rond dierenverblijven. Aan de hand van V-stacks vergunning wordt de geurbelasting berekend en getoetst. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden minimaal aan te houden afstanden.

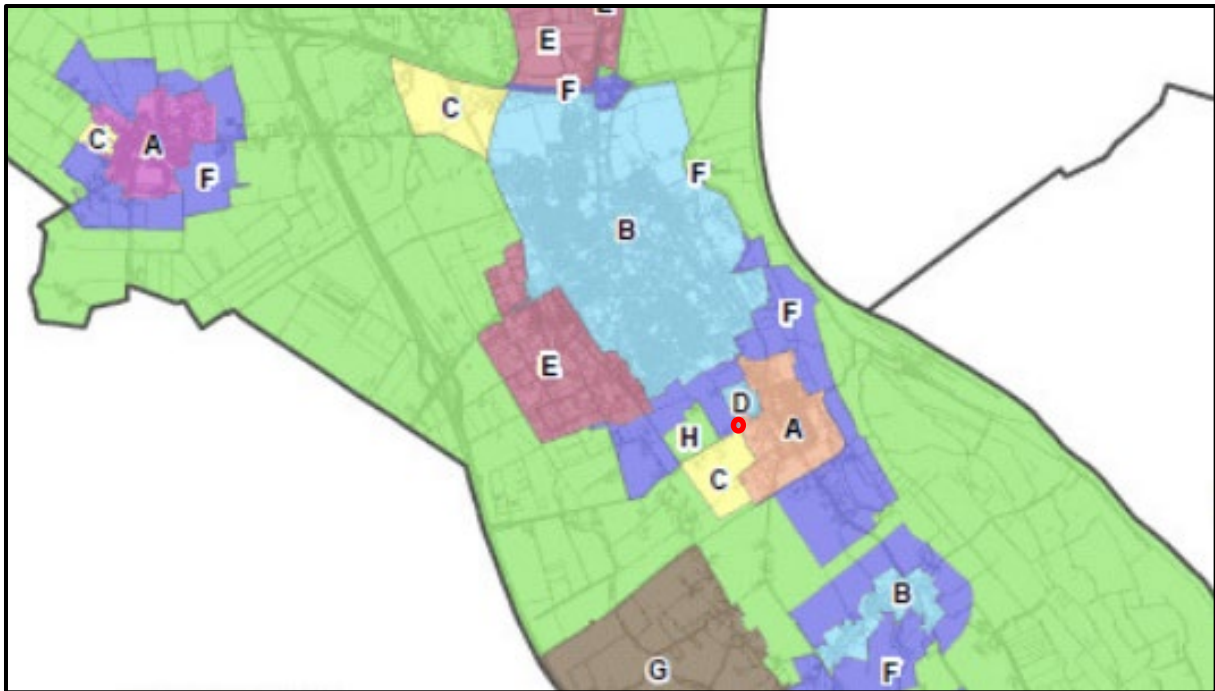
De vaste afstanden zijn vastgesteld op:

- 100 m binnen de bebouwde kom
- 50 m buiten de bebouwde kom

Bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden vastgesteld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het karakter van een gebied en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan een gemeenteraad na het opstellen van een gebiedsvisie afwijken van artikel 3 en 4 Wgv en andere geurnormen en/ of afstanden vaststellen.

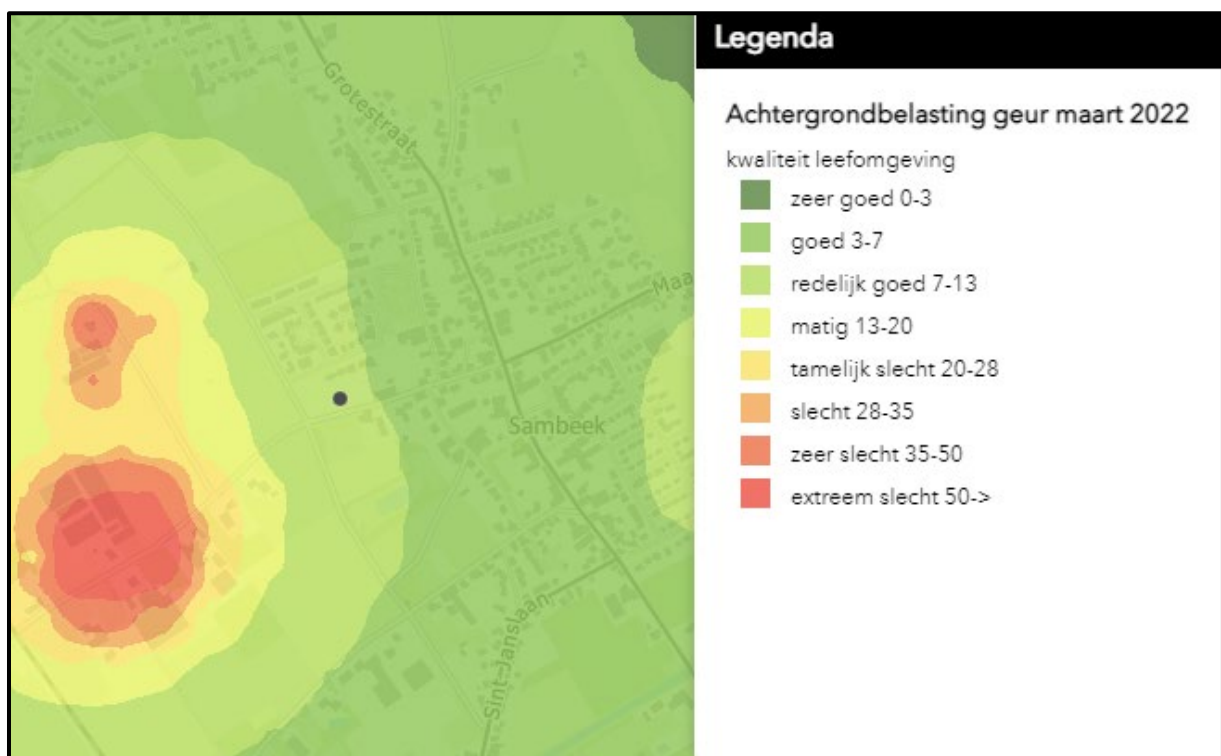
De gemeenteraad kan door middel van een gebiedsvisie afwegen welk hinderniveau acceptabel is en deze normstelling vastleggen in een gemeentelijke verordening. De raad dient zich hierbij te houden aan de door de Wgv gestelde bandbreedte (artikel 6 Wgv).

De gemeente Boxmeer heeft op 13 augustus 2015 een geurgebiedsvisie 2015 vastgesteld. De planlocatie is gelegen in gebied A. Dit zijn de bebouwde kommen van Rijkevoort, Groeningen, Sambeek, Vierlingsbeek, Maashees en Beugen. Voor dit gebied is de geurnorm vastgesteld op 1 ouE/m³. In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand van een veehouderij met minder dan 50 stuks melkrundvee in/of 50 overige dieren op een geurgevoelig object in dit gebied 50 m. Omdat er meerdere woningen rondom de planlocatie liggen, op een kortere afstand tot de dichtbij zijnde veehouderijen, worden deze veehouderijen door onderhavig initiatief niet verder beperkt in hun ontwikkeling.



Figuur 4.4: uitsnede geurkaart [geurgebiedsvisie gemeente Boxmeer]

Verder is er voor wat betreft de achtergrondbelasting geur sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Op de planlocatie is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 Ou.



Figuur 4.5: Achtergrondbelasting geur [atlas.odzob.nl]

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

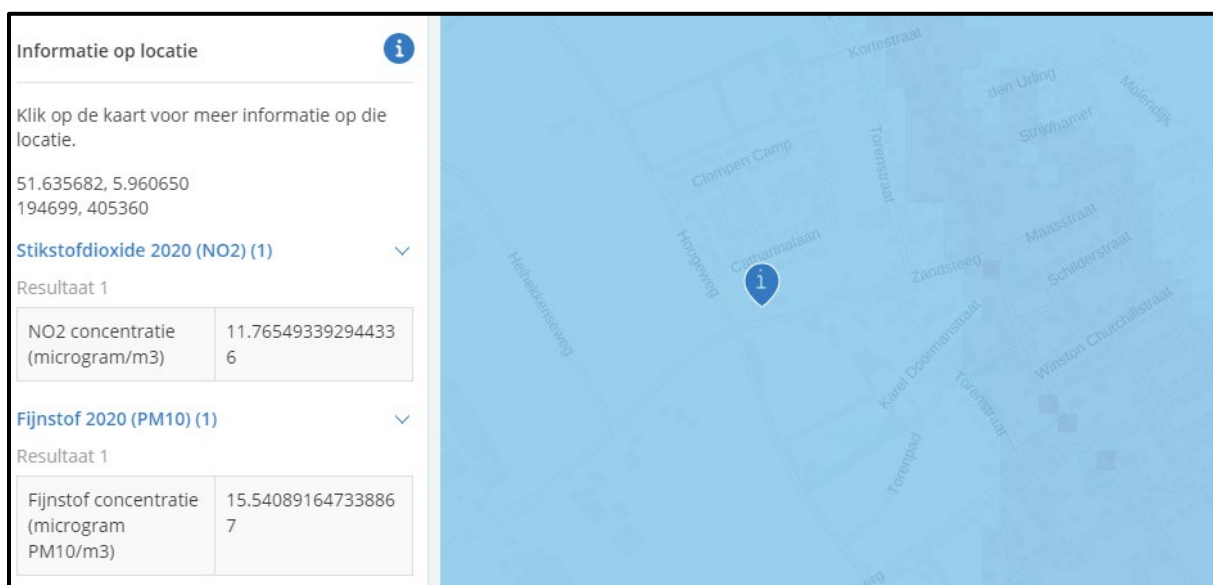
De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Toetsing

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2020 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM_{10}) $15,54 \mu g/m^3$ bedraagt, en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,76 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 $40 \mu g/m^3$. De waarden ter plaatse liggen ver onder de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$.

Onderhavig plan betreft het bouwen van één woning. Dit initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.6: Grootchalige Concentratiekaart fijn stof en NO_2 2020 (Atlas leefomgeving)

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg voor gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door dergelijke activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

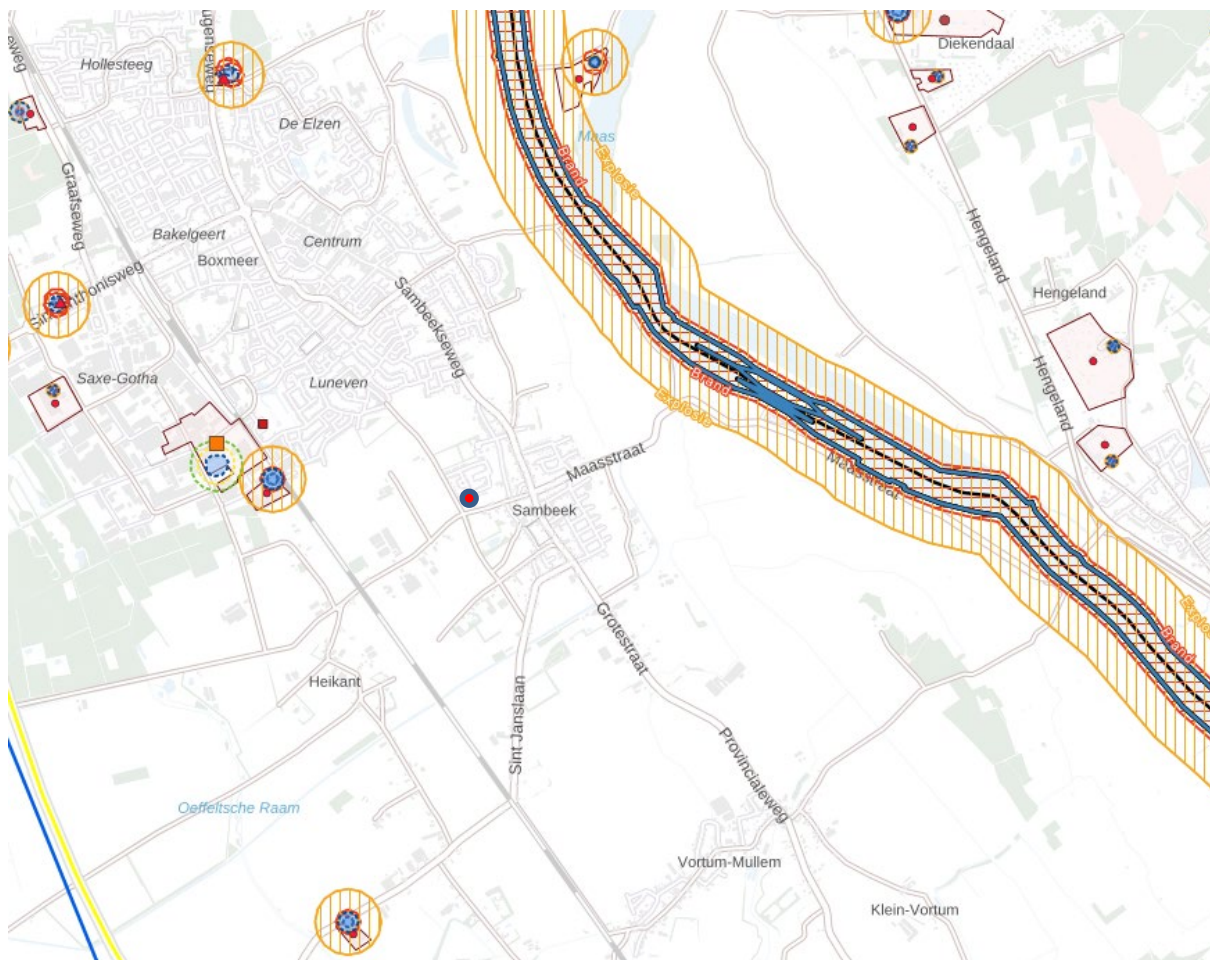
Toetsing

Op basis van de Risicokaart blijkt dat de planlocatie niet gesitueerd is binnen een plaatsgebonden risicocontour.

In de omgeving van de planlocatie vindt geen risicovol transport over (spoor)wegen plaats, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

In de omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport over water plaats, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Evenmin is sprake van een toename van kwetsbare personen of een ligging in een invloedsgebied (gevaar). Een verantwoording van het groepsrisico hoeft derhalve niet plaats te vinden.



Figuur 4.5: Uitsnede Risicokaart [atlasleefomgeving.nl]

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan, een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is niet noodzakelijk.

4.6 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Wet bodembescherming en de Bouwverordening staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Toetsing

Van de locatie zijn alleen verouderde (>10 jaar, 2015) bodemkwaliteitsgegevens bij de gemeente Boxmeer bekend. De aanvraag komt daarom niet in aanmerking voor een eventuele vrijstelling van de onderzoeksplicht conform de Nota bodembeheer. Het uitvoeren en indienen van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 is een vereiste.

Voor dit plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' stand houdt. Geen van de onderzochte parameters is namelijk aangetoond in een gehalte boven de streef- /achtergrondwaarde. De vastgestelde

milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. De onderzoeksresultaten geven verder geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan een aanvullend onderzoek verlangd worden. Het bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.7 *Bedrijven en milieuzonering*

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen verschillende functies en bestemmingen voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. In de ruimtelijke ordening wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In de VNG brochure worden hiervoor indicatieve richtafstanden gegeven.

Toetsing

In de directe omgeving van de planlocatie (< 100 meter) bevinden zich geen bedrijven. Dit maakt dat deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden door deze ontwikkeling. Bovendien zijn er reeds andere woningen die dichterbij gesitueerd zijn.

Ten westen van de planlocatie bevindt zich het buitengebied. Hier zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd op ten minste 150 meter afstand. De meest nabij gelegen veehouderij bevindt zich op meer dan 300 meter afstand. Gezien deze afstanden blijft de nieuwe woning buiten de invloedsfeer van deze agrarische bedrijven.

In de omgeving van de planlocatie vindt geen risicovol transport over (spoor)wegen plaats, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

In de omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport over water plaats, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 *Cultuurhistorie en archeologie*

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van Provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie niet in een cultuurhistorisch waardevol complex ligt. De locatie ligt wel op de grens van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit is het Maasterras Zuid. Het gebied bestaat uit een afwisselend landschap met grote akkercomplexen, weilanden, bosjes en kleine dorpen en buurtschappen. De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Sambeek en heeft daarmee geen impact op de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

In maart 2021 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd voor een uit twee delen bestaand plangebied ten noorden van de Zandsteeg, te Sambeek. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging buiten een gradiëntzone, een lage verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum zoals vuursteenvindplaatsen of kleine jachtkampementen. Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor archeologische resten daterend uit het Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

- Pagina 37 van 52

plangebied is tot anderhalve meter beneden deze diepte afgegraven. Dit bevestigt dat binnen het plangebied geen resten van dergelijke sporen meer aanwezig zullen zijn.

- Welke vorm van veldonderzoek is geschikt om de verwachte resten op te sporen? De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. ArcheoPro adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen bodemingrepen.

Met betrekking tot het uitgevoerde archeologisch onderzoek is door het bevoegd gezag een selectiebesluit genomen (zie bijlage). Het advies zoals dat is opgesteld in het rapport van het bureau- en booronderzoek wordt overgenomen. Aangezien binnen het plangebied geen archeologische resten (meer) verwacht worden, wordt de archeologische dubbelbestemming van het plangebied verwijderd.

Hoewel uit onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten (meer) te verwachten zijn, bestaat er altijd een mogelijkheid dat tijdens grondroerende werkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen. Wanneer tijdens werkzaamheden de verdenking bestaat dat op archeologische resten is gestuit, is onverminderd de wettelijke archeologische meldplicht van kracht. Deze houdt in dat zo snel mogelijk de minister van OC&W in de persoon van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en het bevoegd gezag van de gemeente Land van Cuijk in de persoon van de gemeentelijk archeoloog op de hoogte worden gesteld van de aangetroffen resten. In overleg zal dan worden bepaald of en zo ja, welke stappen op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden ondernomen.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor het plan. De huidige dubbelbestemming voor archeologie kan komen te vervallen.

4.9 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water, gas en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Behalve voor de riolering, zoals aangegeven in paragraaf 2.3, hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven.

Uit de hoogspanningslijnnetkaart van het RIVM blijkt dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn op 2,5 kilometer ten westen van het plangebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Explosieven

Op basis van bodembelastingkaart voormalige gemeente Boxmeer bevindt de projectlocatie zich in een gebied dat verdacht is op de aanwezigheid van artillerie/raketbeschietingen. Wanneer er bodemroerende activiteiten plaatsvinden, zoals het uitgraven van het perceel voor de bouw van een woning, kunnen gevaarlijke situaties ontstaan.

Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) blijkt de bodem tot een diepte van ongeveer twee meter onder het oorspronkelijke maaiveld te zijn afgegraven. Dit is gebeurd na de Tweede Wereldoorlog. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat in het plangebied nog onontplofte oorlogsresten kunnen worden verwacht. Indien de bovenlaag na de oorlog tot deze diepte is afgegraven is het maaiveld tot de diepte waarop de afgraving heeft plaatsgevonden onverdacht. Nader onderzoek in het kader van ontplofbare oorlogsrechten (oo) is derhalve niet nodig.

4.11 Waterparagraaf

Waterhuishoudkundige situatie

De planlocatie is gelegen op hoge zwarte enkeerdgrond (type bEZ23) met lemig fijn zand. Deze gronden hebben een diepe grondwaterstand (GT VII/VIII) met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van >100 cm -mv. De bodem ter plaatse is geschikt voor infiltratie (gevoeligheidsfactor 1).

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen primaire waterlopen van het Waterschap. Deze zijn gesitueerd ten zuiden (Sambeekse Uitwatering) en westen van de locatie op meer dan 500 meter afstand. Deze wateren in oostelijke richting af naar de Maas. In onderhavige situatie heeft dit geen invloed op de ontwikkeling, aangezien het plangebied buiten de invloedssfeer van deze primaire waterlopen ligt.



Figuur 4.6: Leggerwatergang [Waterschap Aa en Maas]

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het plan ziet op de toevoeging van één woning op momenteel onbebouwde grond. De toename van het verhard oppervlak als gevolg van deze ontwikkeling zal circa 400 m² bedragen (woning 150 m², bijgebouwen 100 m², erf 150 m²).

Uitwerking uitgangspunten watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De waterhuishouding bestaat uit twee componenten, te weten een afvalwaterdeel en een regenwaterdeel.

Het afvalwater moet afgevoerd worden door een nieuw aan te leggen vrij-verval riolering (ontbreekt momenteel) (diameter 250mm, over een lengte van 190 meter). Deze wordt aangesloten op het rioleringstelsel in Sambeek.

De opvang en afvoer van het regenwater vormt in de huidige situatie een belemmering voor het bouwvoornemen. De Zandsteeg is in dit deel momenteel nog ingericht als 'buitengebied'. Dat betekent dat de inritten en de weg afwateren naar de berm. Met de komst van deze nieuwe woning en overige bouwplannen in de straat (zoals op perceel N983) is dat niet meer mogelijk. Dit zou betekenen dat er te veel water naar de bermen gaat, waardoor (water)overlast kan ontstaan. Omdat er bovengronds geen ruimte is om het water van de inritten en de weg te verwerken, zal een infiltratieriool aangelegd moeten worden (diameter 600 of 800 mm). Omdat het perceel groter is dan 1000m², dient initiatiefnemer het hemelwater op eigen terrein te bergen met een capaciteit van 45mm/m² verhard oppervlak.

De kosten voor de herinrichting van de straat (en dus het aanleggen van de riolering) zijn voor de initiatiefnemers. Deze kosten moeten naar rato verdeeld worden onder alle (geplande) woningen in de straat. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst met alle initiatiefnemers. Hiermee wordt voorzien in een gezamenlijke oplossing voor de verwerking van het schone en vuile water op en rond de planlocatie. Initiatiefnemers hoeven dus zelf geen hemelwaterberging meer te realiseren op eigen terrein, omdat dit gemaakt wordt in de openbare ruimte.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het hemelwater van dit plan moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden tegen een berging van 45mm/m² verharding. De openbare ruimte wordt afgekoppeld naar het toekomstige infiltratieriool.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt een vrijstelling wanneer die ruimtelijke ontwikkeling minder dan 500 m² bedraagt. Als dat het geval is worden er geen eisen aan retentie gesteld. De toename aan verhard oppervlak als gevolg van dit plan bedraagt circa 400 m². Derhalve worden op basis van de Keur geen eisen aan retentie gesteld.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van primaire watergangen of andere gebieden met een beschermingsregime.

Overleg Waterschap

Voor deze ontwikkeling is de zogenaamde digitale watertoets ingevuld (zie bijlage). Hieruit volgde dat het plan de normale procedure moest doorlopen.

De waterparagraaf is daartoe in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap zijn enkele inhoudelijke opmerkingen gemaakt die in deze toelichting verwerkt zijn (zie paragraaf 7.1 Vooroverleg).

4.12 Milieu-effect beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Voor sommige projecten is het vanwege de mogelijke impact op het milieu verplicht om een milieueffectrapport op te stellen. De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure.

De m.e.r.-plicht of beoordelingsplicht geldt als een activiteit in kolom 1 van onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage staat en de bijbehorende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van onderdeel C of D wordt overschreden. Indien dat het geval is, moet de milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordelingsnotitie als bijlage aan deze aanvraag worden toegevoegd.

Het voorliggende initiatief betreft het mogelijk maken van slechts één woning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de onderbouwing in het bestemmingsplan zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Het college is bij de voorbereiding van dit plan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.3 *Grondexploitatie*

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.4 *Conclusie*

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;

- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6. Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Dit plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan "Komplan Sambeek" van de gemeente Land van Cuijk voor de locatie Zandsteeg ongenummerd (naast 7a). Beoogd wordt om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken, en hiervoor een adequate juridisch-planologisch regeling te treffen, op basis van een wijzigingsbevoegdheid.

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.

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.

6.2 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 Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6.3 *Verbeelding*

Op de verbeelding wordt de bestemming Wonen van de planlocatie voorzien van de bouwaanduiding 'hoofdgebouw' waarbinnen een woning gerealiseerd mag worden. Alle overige bestemmingen en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven van kracht. Uitzondering hierop vormt de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3'. Deze komt te vervallen nu uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische resten in de ondergrond te verwachten zijn.

7. De procedure

7.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de zogenaamde omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer de buurt 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 bijgevoegd.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

In het kader van dit vooroverleg is het plan voor advies voorgelegd aan: Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord.

Advies Provincie Noord-Brabant:

PM

Advies veiligheidsregio:

Door de Veiligheidsregio wordt aangegeven dat er geen risicobronnen met een invloedsgebied liggend over het perceel aanwezig zijn. Vanuit hulpverleningsoogpunt geeft het plan ons geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen of het geven van een inhoudelijk advies.

Advies Waterschap Aa en Maas:

Door het waterschap zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Er is op dit moment geen duidelijke waterparagraaf in de toelichting opgenomen. In de waterparagraaf wordt verwezen naar het beleid van Waterschap Aa en Maas en eventueel gemeentelijk beleid m.b.t. water en wordt beschreven op welke manier er planspecifiek invulling wordt gegeven aan waterhuishouding in de toekomstige situatie. Mijn advies is om de waterparagraaf terug te laten komen onder omgevingsaspecten.

Reactie:

Het advies is verwerkt door een afzonderlijke waterparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan (paragraaf 4.11).

- Onder "2.3 De beoogde ontwikkeling" zie ik een stuk over waterhuishouding terugkomen. Dit stuk kan worden opgenomen in de waterparagraaf. In dit stuk zien we ook graag terugkomen wat de huidige GHG ter plaatse is. De aanleg van een infiltratieriool werkt alleen als deze boven GHG gelegen is, vandaar dat een verduidelijking wenselijk is om een beeld te krijgen van de realiseerbaarheid.

Reactie:

In de waterparagraaf 4.11 is een en ander verder uitgewerkt.

- We verzoeken om in de waterparagraaf concreet te vermelden wat de toename van het verhard oppervlak op het perceel wordt. De toename verhard oppervlak bepaald welke hemelwaterbergingsopgave er ligt voor eerdergenoemd plan. Mocht de Keur niet van toepassing zijn (toename verhard oppervlak <500 m²) dan is het gemeentelijk beleid alsnog van toepassing. N.a.v. de toename verhard oppervlak dient ook de hemelwaterbergingsopgave uitgedrukt in m³ te worden beschreven met daarbij de manier waarop dat verwerkt wordt in het plan (in dit geval het infiltratieriool). De rekenregel hiervoor luidt: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

Reactie:

De toename verhard oppervlak bedraagt minder dan 500 m², waardoor de Keur niet van toepassing is. In het kader van het gemeentelijk beleid zal wel voorzien worden in een adequate afvoer van het hemelwater. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.11 van deze toelichting.

7.3 Te volgen procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit plan opgenomen.

