Toelichting
Bestemmingsplan

Grotestraat 50 te Sambeek
NL.IMRO.0756.BPGrotestraat50.ON01

Toelichting bestemmingsplan
Grotestraat 50 te Sambeek, gemeente Boxmeer

in opdracht van
Bardoel Vastgoed BV
Tweede Stichting 13
5841 DC OPLOO-ELSENDORP

betreffende locatie
Grotestraat 50 te Sambeek, gemeente Boxmeer

documentkenmerk
2008/141/JOW-02.A

versie
A

vestiging
Rijkevoort

datum
17 december 2020

opgesteld door:
mw. T.C.A. Aanhane
Projectleider Ruimtelijke Ordening

gecontroleerd door:
ing. J.A. Welmers
Senior Projectleider Ruimtelijke Ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV
Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid
T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl
KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>
Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

pagina

Inhoudsopgave **1**

Hoofdstuk 1. Inleiding **2**

1.1 Aanleiding en doel 2
1.2 Plangebied 2
1.3 Geldend bestemmingsplan 3

2. Planbeschrijving **4**

2.1 Huidige situatie 4
2.2 Toekomstige situatie 5

3. Beleidskader **7**

3.1 Rijksbeleid 7
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14

4. Uitvoeringsaspecten **17**

4.1 Milieuaspecten 17
4.1.1 Bedrijfshinder *17*
4.1.2 Bodemkwaliteit *18*
4.1.3 Externe veiligheid *18*
4.1.4 geluidhinder *19*
4.1.5 Geur *20*
4.1.6 Luchtkwaliteit *20*
4.2 Fysieke aspecten 21
4.2.1 Archeologie *21*
4.2.2 Flora en fauna *22*
4.2.3 Kabels en leidingen *25*
4.2.4 Parkeren *25*
4.2.5 Waterhuishouding *25*
4.3 Economische en financiële aspecten 26
4.4 Handhaafbaarheid 26
4.5 Milieueffectrapportage 27

5. Juridische verantwoording **29**

6. Vooroverleg en inspraak **32**

Hoofdstuk 1. Inleiding

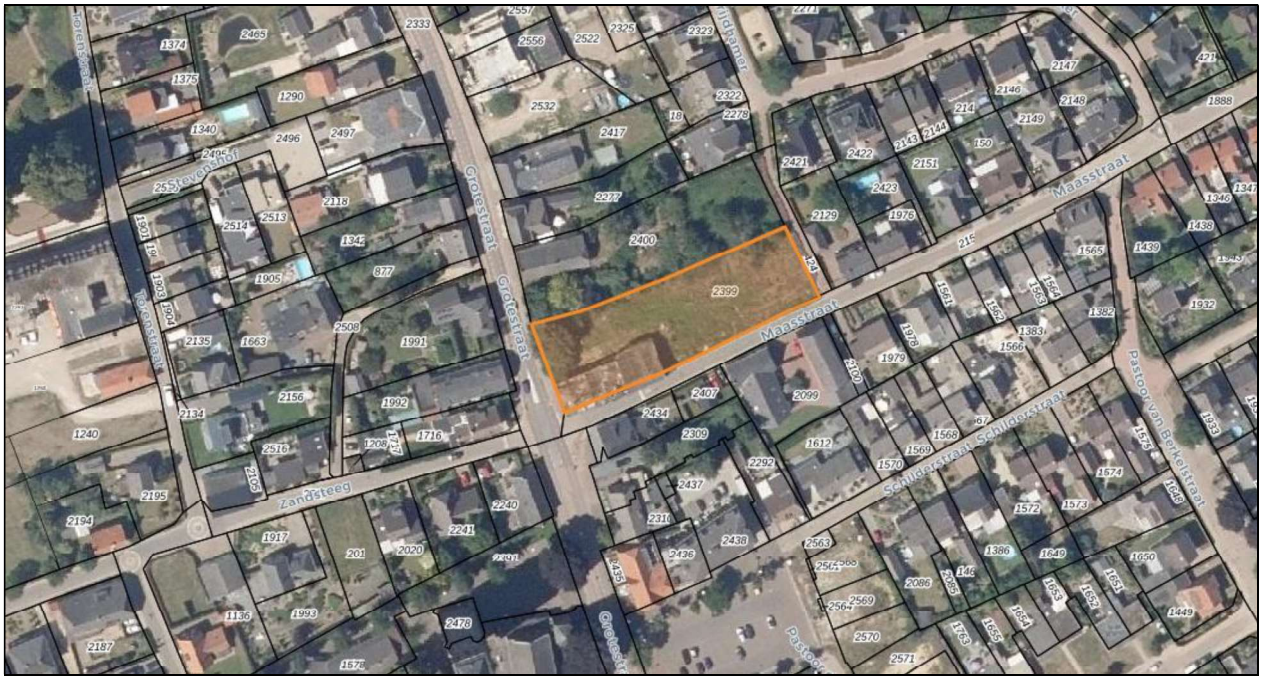
1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen aan Grotestraat 50 te Sambeek, gemeente Boxmeer. De planlocatie is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Komplan sambeek', vastgesteld op 7 maart 2013. De gronden zijn bestemd voor 'Wonen'. Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de opgenomen bouwaanduidingen zijn twee-aaneen gebouwde woningen en twee vrijstaande woningen worden toegestaan. Het beoogde plan met 7 woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Grotestraat 50 te Sambeek, gemeente Boxmeer en ligt centraal in het dorp aan het historisch kruispunt van wegen: Grotestraat, Maasstraat en Zandsteeg. Het perceel ligt gestrekt langs de Maasstraat tot aan het voetpad tussen de Strijdhamer en de Maasstraat. Het plangebied betreft het kadastrale perceel bekend als gemeente Boxmeer, sectie K, perceelnummer 2399 en heeft een oppervlakte van circa 2300 m^2.

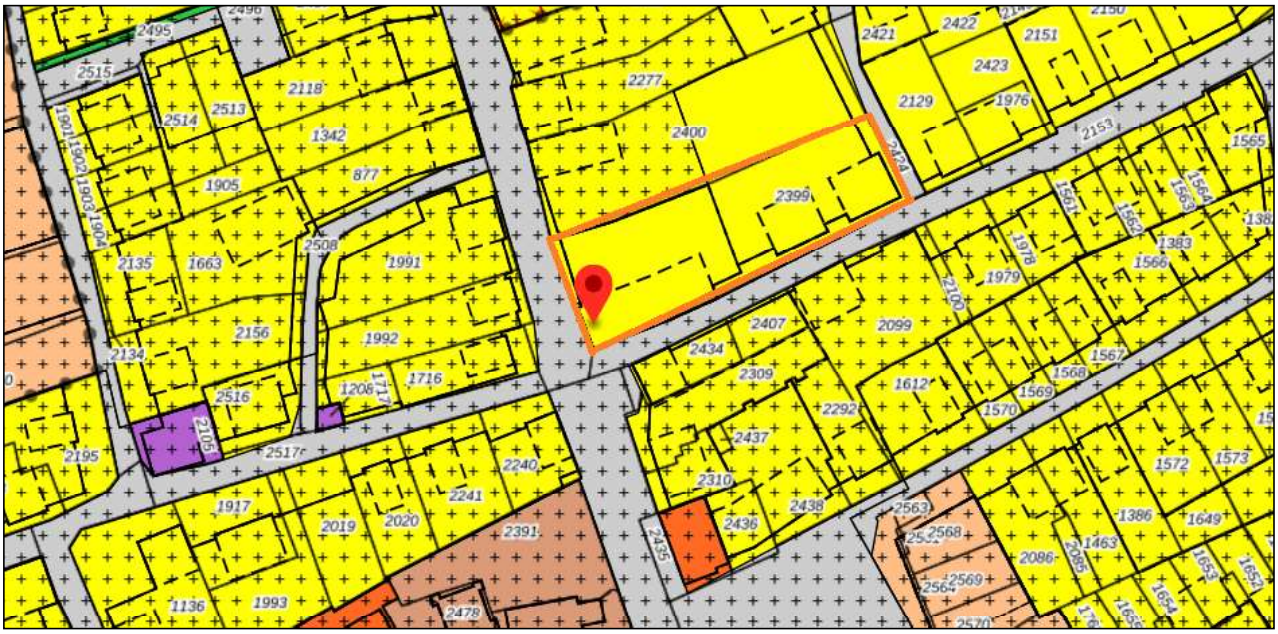
Figuur 1: ligging plangebied (plangebied oranje omlijnd) (bron: kadastralekaart.nl).



Figuur 2: kadastrale kaart, locatie oranje omlijnd (bron: kadastralekaart.nl).

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het geldend bestemmingsplan 'Komplan Sambeek'. De gronden zijn bestemd voor 'Wonen'. Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van vrijwel het complete plangebied. Binnen het bouwvlak zijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – hoofgebouw' hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'Twee-aaneen' (ter plaatse van de bestaande bebouwing) zijn twee aaneen gebouwde woningen toegestaan. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'Vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan. Het beoogde bouwplan past niet binnen de (bouw)mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.



Figuur 3: uitsnede ruimtelijke plannen (plangebied oranje omlijnd).

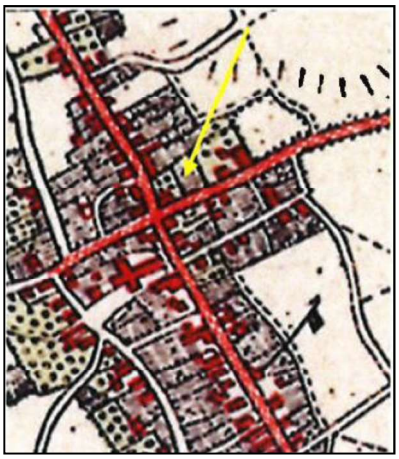
2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Sambeek
Sambeek is van oorsprong een middeleeuwse nederzetting die waarschijnlijk vanaf de Romeinse tijd steeds bewoond is geweest. De oudst bekende oorkonden waarin Sambeek vermeld wordt, dateren van 1294. Er zijn in Sambeek diverse prehistorische vondsten gedaan, onder meer uit de nieuwe steentijd en de ijzertijd. Ook is er Romeins aardewerk gevonden. In oude documenten is sprake van het dorp Zannebeke en Zanbeke, waar toe ook al een parochie gevestigd was, toegewijd aan Johannes de Doper. 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. In 1486 werd begonnen met de bouw van een nieuwe kerk. De kerk werd op het einde van de tweede wereldoorlog ernstig beschadigd en vervolgens, op de toren na, gesloopt. Later is de toren gerestaureerd. Sambeek kende ook een kasteel Hatendonk, waarvan de eerste oorkonde uit 1387 stamt, en dat op plaats stond dat nu Waranda heet. Lange tijd is Sambeek een twee-heren-gebied geweest, van Cuijk en van Boxmeer.

Grotestraat 50 te Sambeek
De locatie Grotestraat 50 ligt centraal in het dorp aan het historische kruispunt van wegen: Grotestraat, Maasstraat en Zandsteeg. Het perceel ligt gestrekt langs de Maasstraat tot aan het voetpad tussen de Strijdhamer en de Maasstraat. Op de kaarten van rond 1850 en 1900 is de bebouwing van het terrein op de hoek van het perceel, al te zien. Volgens het kadaster dateert de huidige bebouwing uit 1902. Naast de bestaande bebouwing ligt een onbebouwd gedeelte waarop in het bestemmingsplan 'Komplan Sambeek' twee directe bouwmogelijkheden voor vrijstaande woningen zijn opgenomen. Het pand staat zeer dicht op het kruispunt waardoor de situatie vanuit verkeersveiligheidsoogpunt niet goed is. Het pand is momenteel in vervallen staat.



Figuur 4: ligging Grotestraat 50 te Sambeek

Figuur 5: bestaande vervallen boerderij

De Maasstraat en de Grotestraat zijn beide historische straten waaraan vrijwel uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen staan. Doordat de straten in de loop der tijd steeds breder dienden te worden om voldoende ruimte te kunnen bieden aan het verkeer, zijn de oudste panden vrijwel tegen de aan komen te staan. Het kruispunt Grotestraat-Maasstraat-Zandsteeg en de directe omgeving daarvan heeft een grotere concentratie van bebouwing die dicht op de straat staat dan verder van het kruispunt af. De nieuwere bebouwing staat op wat grotere afstand en in sommige tijden op zeer grote afstand van de straat. Het zijn in beide gevallen lintbebouwing met een mix van bouwstijlen uit verschillende bouwperioden waarbij de historische bebouwing het straatbeeld en de straatsfeer wel nog steeds domineert.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande boerderij te slopen 7 levensloopbestendige woningen te bouwen binnen de planlocatie. De woningen bestaan uit een begane grond met een volledig woonprogramma met een gedeeltelijke verdieping met een extra slaapkamer. Elke woning heeft 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, veelal voor de voorgevel van het terug gelegen gedeelte van de woning.. Er worden in totaal 14 parkeerplaatsen aangelegd. De meeste woningen zijn vrijstaand (geschakeld). Twee woningen worden als twee-onder-één kapwoning gerealiseerd.

Figuur 6 geeft het beoogde straatbeeld met wisselingen in de kaprichting, verspringingen in de voorgevelrooilijn en verschillende kleuren baksteen voor de gevels en verschillende kleuren dakpannen.

Figuur 6: beoogde straatbeeld.

Bij de uitwerking van het plan wil men een bijdrage leveren aan de verkeersveiligheid door het wegprofiel te verbreden. Ook het overzicht op de aansluiting van de Maasstraat op de Grotestraat wil men visueel verbeteren.

De voorgevel van het blok twee-onder-één-kap woningen verspringt 1 meter naar achteren ten opzichte van de andere 3 woningen. De woningen hebben een 2,5 meter of 3,5 meter diepe voortuin. Aan de Grotestraat worden 2 vrijstaand geschakelde woningen gebouwd. Deze hebben een circa 2,8 meter en circa 4,3 meter diepe voortuin en staan met versprongen voorgevels ten opzichte van elkaar. Dit sluit goed aan op de bestaande straatwanden.

Elke woning bestaat uit een hoofdgebouw bestaande uit één / anderhalve bouwlaag met kap, daarbij heeft elke woning een aanbouw in één bouwlaag met plat dak waarin de woonkamer is

gesitueerd, ook de slaapkamer en badkamer zijn hierin gesitueerd (levensloopbestendig wonen met een volledige functionele plattegrond op de begane grond). De vrijstaande hoofdgebouwen zijn bijna 7 meter breed en het blok twee-onderéén-kap woningen is ruim 13 meter breed. Dit sluit goed aan op de korrel van de omgeving.

Geconcludeerd moet worden dat het plan met diversiteit in kleurstelling van de woningen, rooilijn verspringing en groene inrichting van de voortuinen vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed aansluit op de historisch waardevolle structuur en de diversiteit in de beide straten.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, aangezien het niet in strijd is met de nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. De Barro is ook wel bekend als Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. In het Barro zijn een aantal projecten genoemd die van Rijksbelang zijn en met behulp van digitale kaartbestanden exact zijn ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan ruimtelijke onderbouwingen moeten voldoen.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

a. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
b. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
c. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
d. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
e. de uitoefening van defensietaken;
f. veiligheid op Rijk’s vaarwegen;
g. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
h. de elektriciteitsvoorziening;

i. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
j. de veiligheid van primaire waterkeringen;
k. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
l. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
m. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke onderbouwingen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van de omgevingsvergunning niet in werking treden.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De Ladder van duurzame verstedelijking wordt toegepast als het gaat over woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de realisatie van woningen blijkt uit jurisprudentie, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Als er sprake is van nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden is het van belang om uitgebreid te motiveren waarom nieuwbouw daar nodig is (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

Het plangebied is gesitueerd in het binnenstedelijk gebied. Er worden in totaal 7 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. In de bestaande situatie zijn er planologisch gezien 4 woningen mogelijk. Gezien de aard en omvang van het te realiseren project kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets hoeft in onderhavig geval derhalve niet te worden uitgevoerd.

Nationaal Waterplan
Het 2e Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Onderdeel zijn de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie), de Beleidsnota Noordzee met ruimtelijk plan, de verankering van waterafspraken uit het Energieakkoord, de Natuurvisie, de Internationale Waterambitie en de plannen en maatregelenprogramma’s waarmee we voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu. Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid;
- gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland;

- benodigde maatregelen en ontwikkelingen;
- beheerplannen voor de stroomgebieden;
- beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico;
- mariene Strategie;
- beleidsnota Noordzee;
- functies van de Rijkswateren.

In het nieuwe Nationaal Waterplan staan vijf ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Waterbesluit
Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet. De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onderwerpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op ‘codificeren’, in plaats van ‘modificeren’ van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt uiteraard dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk. Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn:

- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren: beheerplannen;
- enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's;
- de vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken: gebruik maken van een waterstaatswerk;
- de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan: een watervergunning aanvragen.

Conclusie
Het planvoornemen is niet in strijd met de hiervoor geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant
De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en -onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdopgaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De Omgevingswet verplicht voor drie onderwerpen dat zij in een programma worden uitgewerkt. Dat betreft aspecten rondom water, natuurbeheer en geluid.

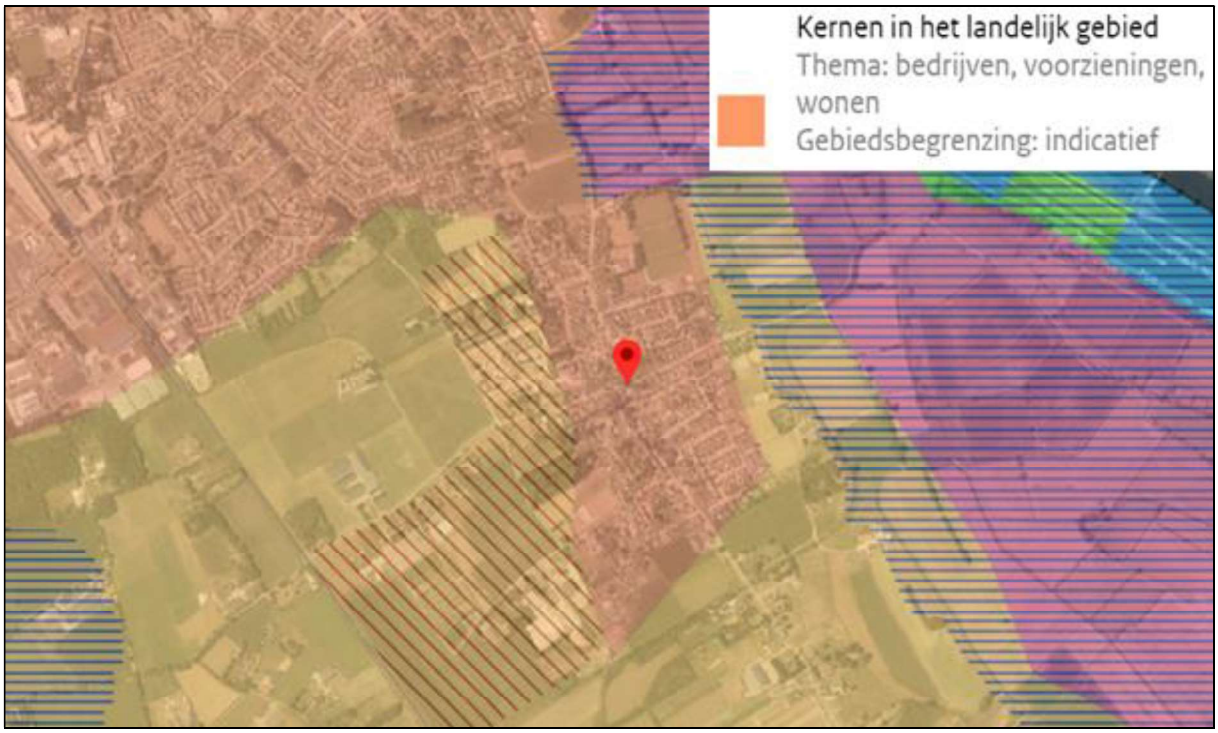
Structuurvisie ruimtelijke ordening
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;

- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsvisie, vastgesteld op 14 december 2018, hoofdopgaven benoemd. Concrete doelen zoals benoemd in de Structuurvisie zijn nog van toepassing.



Figuur 7: uitsnede 'structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' (plangebied aangeduid met rode druppel).

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Kernen in landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Het planvoornemen sluit aan bij de doelen behorende bij 'Kernen in landelijk gebied' (wonen).

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. Dit zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in een omgevingsverordening.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal.

Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning in 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.
De Interim Omgevingsverordening is voor het eerst vastgesteld op 25 oktober 2019. Daarmee zijn de 6 provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte) vervallen. De Interim Omgevingsverordening is voor het laatst geconsolideerd op 1 maart 2020. Er zijn binnen de Omgevingsverordening in totaal 8 verschillende kaarten opgenomen met verschillende thema's.

Hieronder worden enkel voor het plangebied, relevante kaarten behandeld. Indien het plangebied niet binnen een aanduiding van een kaart gelegen is, wordt deze niet als relevant beschouwd.

Kaart 2 Rechtstreeks werkende regels: landbouw
Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Verbod uitbreiding veehouderijen'. Deze regels hebben betrekking op verboden voor uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen alsmede regels met betrekking tot huisvestingssystemen van stallen.

Er worden geen veehouderijen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Derhalve vormt het aspect 'Landbouw' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 3 Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed
Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Landelijke kern' en 'Stedelijk gebied'. Relevant is hier voornamelijk de gestelde eis in artikel 3.42 ('duurzame stedelijke ontwikkeling'). Hierin wordt gesteld dat, indien wordt voorzien in een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen dat ligt binnen Stedelijk gebied, een onderbouwing bevat dat:
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Onder een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen worden de volgende eisen aangehouden:
- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het bovenstaande in acht nemende wordt met onderhavig planvoornemen zowel op kwantitatief, als kwalitatief vlak tegemoet gekomen aan de ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad in Boxmeer en omgeving. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, Het planvoornemen betreft daarmee een duurzame stedelijke ontwikkeling passend binnen de regionale afspraken. Derhalve vormt het aspect 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 7 Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen
Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Er worden binnen het plangebied geen (vergroting van) hokdierhouderijen voorzien. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Kaart 8 Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging
Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Norm wateroverlast stedelijk gebied'. Er dient rekening gehouden te worden met de norm voor wateroverlast. Voor bebouwing die is gelegen binnen stedelijk gebied geldt, met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

1. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
2. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Voor het plangebied geldt derhalve een overstromingskansnorm van éénmaal per 100 jaar (voor bebouwing).

Conclusie
Het planvoornemen betreft de realisatie van 7 grondgebonden woningen. Het planvoornemen past binnen de regionaal gemaakte afspraken. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met de provinciale belangen uit de Interim omgevingsverordening.

Brabantse Agenda Wonen
De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties, binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverdunning), wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad en dorp.

Het plan betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied in de landelijke kern van Boxmeer. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Brabante Agenda Wonen, aangezien er sprake is van de realisatie van 7 levensloopbestendige woningen (bv. voor ouderen).

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant
Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met 5 woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van Bouwend Nederland (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.

Het plan sluit met de realisatie van 7 levensloopbestendige woningen expliciet aan op het convenant. Bovendien zullen de woningen gasloos worden uitgevoerd. De woningen moeten over de vijf thema's een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen. De nieuwe woningen zullen op dit vlak eveneens aan dit convenant voldoen.

Regionale beleidsvisie externe veiligheid
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.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Boxmeer 2030
De kernopgave van de structuurvisie is het afwegen en integraal afstemmen van de vele aanspraken op de beschikbare ruimte waaronder onder andere landschap, wonen en economie. De

structuurvisie zoekt de balans op tussen de diverse claims en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boxmeer voor de komende 15 jaar.

In de structuurvisie is zoveel mogelijk aangesloten bij reeds bestaand beleid en is de visie nadrukkelijk een op kwaliteit en ontwikkeling gerichte sturingsstrategie. Dit betekent dat functionele ontwikkeling in beginsel ondergeschikt is aan het doel of ruimtelijk streven. De structuurvisie biedt het kader voor ontwikkelingen op een lager schaalniveau met waarborging van de belangen op een hoger schaalniveau (Land van Cuijk, Provinciaal).

Doelen uit de structuurvisie zijn:
- visie én uitvoeringsprogramma tot 2030;
- doorkijk naar lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting Wro.

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, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degene die wel een verhuiswens 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 woningbehoeftenprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2040. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 12.575 woningen op 1 januari 2022 en 12.990 woningen op 1 januari 2027. Gezien de voorraad op 1 januari 2020 (12.529) moeten in de periode 2020 tot en met 2026 nog ongeveer 461 woningen gebouwd worden.

De tot 2027 ongeveer 950 te bouwen woningen zijn naar rato van het aantal inwoners over de elf kernen verdeeld:

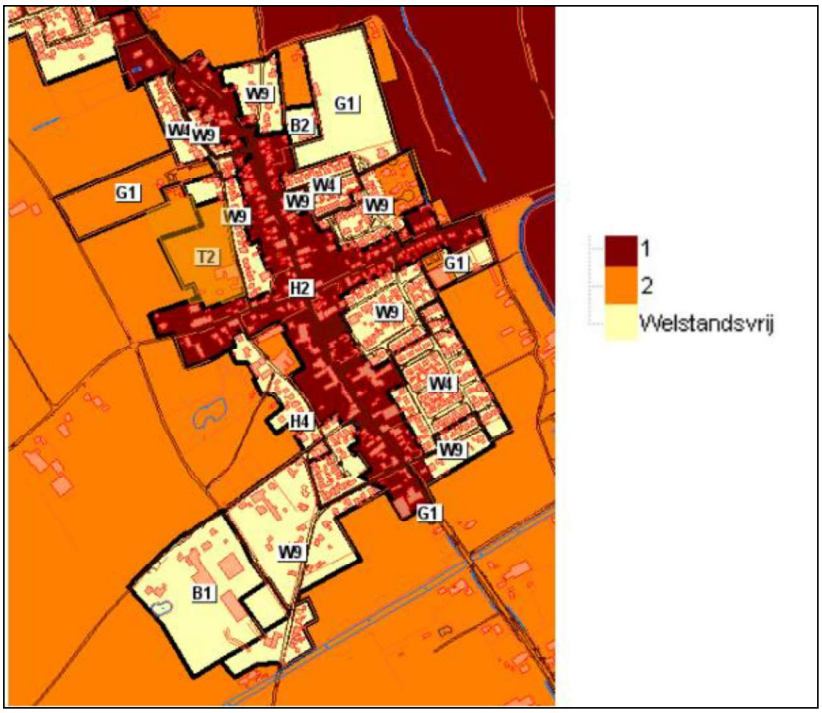
		Beugen	5,5%	Boxmeer	46,7%	Groeningen	1,3%
Holthees	1,6%	Maashees	3,1%	Oeffelt	7,8%	Overloon	12,5%
Rijkevoort	5,5%	Sambeek	5,2%	Vierlingsbeek	8,8%	Vortum-Mullem	2,0%.

De behoefte voor de kern Sambeek voor de periode tot en met 2026 is derhalve ± 25 woningen. Het vigerend bestemmingsplan biedt reeds ruimte voor de realisatie van 4 woningen. Het toevoegen van 3 woningen past binnen het bouwprogramma van de gemeente Boxmeer.

Welstandsnota 2014

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

- Welstandsniveau 1
- Welstandsniveau 2
- Welstandsvrij



Figuur 8: Welstandsniveaus Sambeek

Het perceel ligt in het gebied met welstandsniveau 1 en er geldt bebouwingstype H2 (historisch) dorps bebouwinglint. In de welstandsnota zijn criteria opgenomen ten aanzien van situering van gebouwen, hoofdvormen, gevelaanzichten, materialisatie en detaillering. Toekomstige bouwplannen zullen worden getoetst aan welstand middels de welstandsnota.

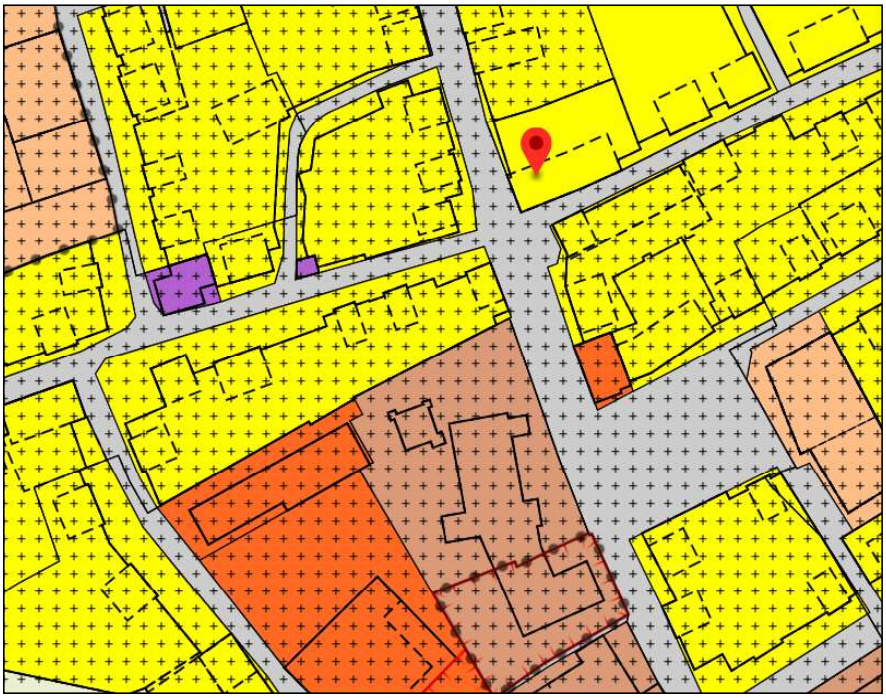
4. Uitvoeringsaspecten

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.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door bedrijfs- en woonfuncties die naast elkaar zijn gelegen. Ook is de Grotestraat de doorgaande route door Sambeek. Op basis hiervan kunnen de richtafstanden aangehouden worden behorende bij het omgevingstype 'Gemengd gebied'. Op circa 35 meter van het plangebied is een locatie gelegen bestemd voor 'Maatschappelijk'. Op deze locatie is de Sint Jan de Doperkerk gevestigd. In dit geval wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Verder bevindt zich op circa 45 meter afstand een locatie die bestemd is voor 'Horeca' (eetcafe de Gouden Leeuw). In dit geval wordt voldaan aan de richtafstand van 0 meter. Ten slotte zijn de percelen gelegen aan de Zandsteeg 1 en 3 bestemd voor 'Bedrijf' (nutsbedrijf en opslag). Deze percelen bevinden zich echter (eveneens) op dermate grote afstand dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen.



Figuur 9: uitsnede bestemmingsplan 'Komplan Sambeek'.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Op 28 september 2018 is door HMB B.V. een verkennend bodemonderzoek (kenmerk: 18318701A, HMB B.V., d.d. 28 september 2018) uitgevoerd op de locatie Grotestraat 50 te Sambeek. De rapportage is opgenomen als losse bijlage. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Het volledige plangebied is reeds bestemd voor wonen. In beginsel verandert het beoogde gebruik daarmee niet. Voor het voorste gedeelte van het perceel (aan de Grotestraat) is derhalve vrijstelling gevraagd voor het bodemonderzoek op basis van een historische toets. Deze vrijstelling is verleend.

4.1.3 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant. Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

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. Hiervoor wordt een driedeling van het grondgebied van de gemeenten voorgesteld: risicoluw gebied, gemengd gebied en ruimte voor risico's. Deze driedeling is gebaseerd op een inventarisatie waarbij per gebied voor één van de bovenstaande veiligheidsniveau is gekozen. De uiteindelijke keuzes worden in de gemeentelijke structuurvisies onder de nieuwe Wro opgenomen en worden verwerkt bij actualisatie van bestemmingsplannen.

Quickscan externe veiligheid
Door Tritium Advies is een quickscan externe veiligheid (kenmerk: 2008/141/JOW-07, Tritium Advies, d.d. 7 december 2020) uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als losse bijlage. Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat ten aanzien van de Rijksweg A73 en de Rijksweg A77 voor het plangebied geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid geldt. Met betrekking tot de binnenvaartroute is het plangebied gelegen buiten diens invloedsgebied, maar (net) binnen de maximale effectenafstand van de stof GT3. Aangezien het plangebied gelegen is binnen de maximale effectenafstand van de stof, dient formeel de verantwoordingsplicht beperkt te worden ingevuld. Opgemerkt dient te worden dat het plangebied nog net binnen de maximale effectenafstand van stof GT3 is gelegen. Gezien de ruime afstand, wordt geadviseerd om de quickscan externe veiligheid voor te leggen aan het bevoegd gezag om vast te stellen of voor de binnenvaartroute een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld dient te worden, eventueel standaardadvies van toepassing is of het aspect externe veiligheid in zijn geheel geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.1.4 geluidhinder
Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (kenmerk: 2008/141/JOW-04, Tritium Advies, d.d. 11 december 2020) uitgevoerd. De rapportage is als losse bijlage opgenomen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Grotestraat. Het plan is tevens gelegen aan de 30 km/uur weg Maasstraat.

Voor de Maasstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkel toetspunt overschrijdt.

Voor de Grotestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 met maximaal 10 dB overschrijdt ter plaatse van woningen aan de Grotestraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om voor deze woningen een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voor de woningen aan de Maasstraat is geen sprake van een procedure hogere waarde.

De woningen kunnen voldoeaan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie voor de woningen aan de Grotestraat sprake is van een procedure hogere waarde, is voor deze woningen een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Aangezien voor de woningen aan de Maasstraat geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor deze woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.1.5 Geur

De op 1 januari 2007 ingegane Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren over dit gebied liggen.

4.1.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de "Wet luchtkwaliteit" in beeld te worden gebracht.

De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 15531249 is het meest nabij het plangebied gelegen. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM_{10} en NO_2. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de "Wet luchtkwaliteit" als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

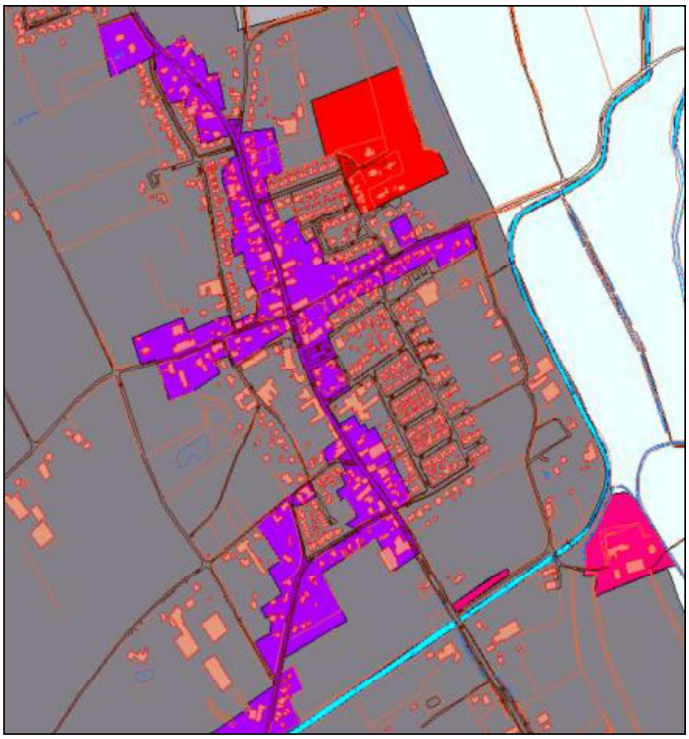
Er worden 7 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Daarmee wordt de NIBM-grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld. Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

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



Figuur 10: beleidskaart archeologie gemeente Boxmeer

Figuur 11: legenda verdeling gebieden beleidskaart archeologie.

Het plangebied is gelegen in archeologisch waardevol gebied A. Echter geldt voor de planlocatie geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Deze dubbelbestemming komt wel veel voor in de rest van de omgeving. Aangezien de dubbelbestemming niet van toepassing is op de planlocatie vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.2 Flora en fauna

Op 1 september 2020 is door Tritium Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd (kenmerk 2007/156/RV-01, Tritium Advies, d.d. 1 september 2020). Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen in het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (sloop van aanwezige bebouwing en realisatie van twee woningen).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 2,6 kilometer op relatief kleine afstand gelegen. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten. Door Tritium Advies is in het kader van de beoogde ontwikkeling een stikstofberekening uitgevoerd. De rapportage is als losse bijlage opgenomen (kenmerk 2008/141/JOW-05, Tritium Advies, d.d. 11 december).

Stikstofberekening

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Tritium Advies een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperking oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

Soorten
Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels
Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen
Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te wordt voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.
Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie
In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

4.2.3 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.4 Parkeren

De woningen dienen te worden beschouwd als vrijstaande (geschakelde) koopwoningen. De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning is 2,3. De landelijke richtlijn gaat uit van een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning. Voor de 7 woningen zijn dan 16,1, is afgerond 16 parkeerplaatsen nodig, Het plan voorziet in 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Dat is dan voldoende voor de bewoners. Voor bezoekers van de 7 woningen is er een berekend tekort van afgerond 2 parkeerplaatsen.

Bezoekers kunnen echter in de nabijheid in de openbare ruimte parkeren. Bij voorkeur gebeurt dat in deze situatie op het Pastoor de Vochtplein, omdat de parkeren in de Maasstraat minder ideaal is. Als in de praktijk problemen ontstaan, kan worden overwogen om een parkeerverbod in te stellen. Aandachtspunt is verder nog dat de twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein daadwerkelijk dienen te worden gerealiseerd en in stand moeten blijven; dit dient te worden geborgd om problemen in de toekomst te voorkomen.

4.2.5 Waterhuishouding

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2010 - 2015. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.' Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen
- minimaliseren van wateroverlast
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

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
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'
- hydrologisch neutraal bouwen • water als kans • meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling.

Waterparagraaf

Door Tritium Advies een waterparagraaf opgesteld (kenmerk 2008/141/JOW-06.A, Tritium Advies, d.d. 17 december 2020). Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om

problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In de waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij het verzamelen van regenwater geldt dat de schone en vuile waterstromen van elkaar worden gescheiden. De afwegingsstappen van hydrologisch neutraal ontwikkelen dienen te worden doorlopen: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer.

Uit de waterparagraaf blijkt dat voor onderhavig plangebied, conform de aannames omtrent het verhard oppervlak bij nieuwbouwontwikkelingen, sprake is van een minimale bergingseis van 53,46 m^3. Hiervan moet 46,91 m^3 aan bergingsvoorzieningen een bovengrondse overloop hebben. De afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer dienen te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen.

Er liggen voldoende kansen binnen het plangebied om te voldoen aan de bergingseis. De bergingseis kan worden ingevuld door middel van een verlaging in het groen, het aanleggen van een wadi of een natuurlijke regenwatervijver. Om de bergingseis te verlagen, is het mogelijk om halfverharding toe te passen, gebruik te maken van regentonnen of een gedeelte van het dak groen in te vullen. Aangezien infiltratie mogelijk is binnen het plangebied, kan water ondergronds worden geborgen door het aanleggen van infiltratiekratten of een regenwatertank.

Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal in samenspraak met de gemeente (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

4.3 Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan. In het onderhavig plan is sprake van een planologisch besluit, maar is er géén sprake van een bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan valt niet onder de zogenaamde Grondexploitatiewet. Met de ontwikkelaar is een planschade-overeenkomst gesloten, waardoor eventuele financiële risico's voor de gemeente zijn uitgesloten.

4.4 Handhaafbaarheid

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

a. Voldoende kenbaarheid van het plan Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
c. Realistische en inzichtelijke regeling Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
d. Actief handhavingsbeleid Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

4.5 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. De rapportage is als losse bijlage opgenomen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 7 vrijstaande woningen. De drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Conclusie
Door Tritium Advies is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld in het kader van de beoogde ontwikkeling. In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project kan worden geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak tot het opstellen van een MER.

5. Juridische verantwoording

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemmingen in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Hoofdstuk 1 (algemene regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
2. Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
3. Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels;
4. Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotbepaling.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 (Inleidende regels) worden de in het wijzigingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen moeten worden gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie hierna). Daarna volgt hoofdstuk 3 (Algemene regels) waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan.

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 wijzigingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

PM vooroverlegreacties en verslag inloopavond

Zienswijzen
Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbende over het wijzigingsplan hun zienswijze naar voren brengen.

PM zienswijzen