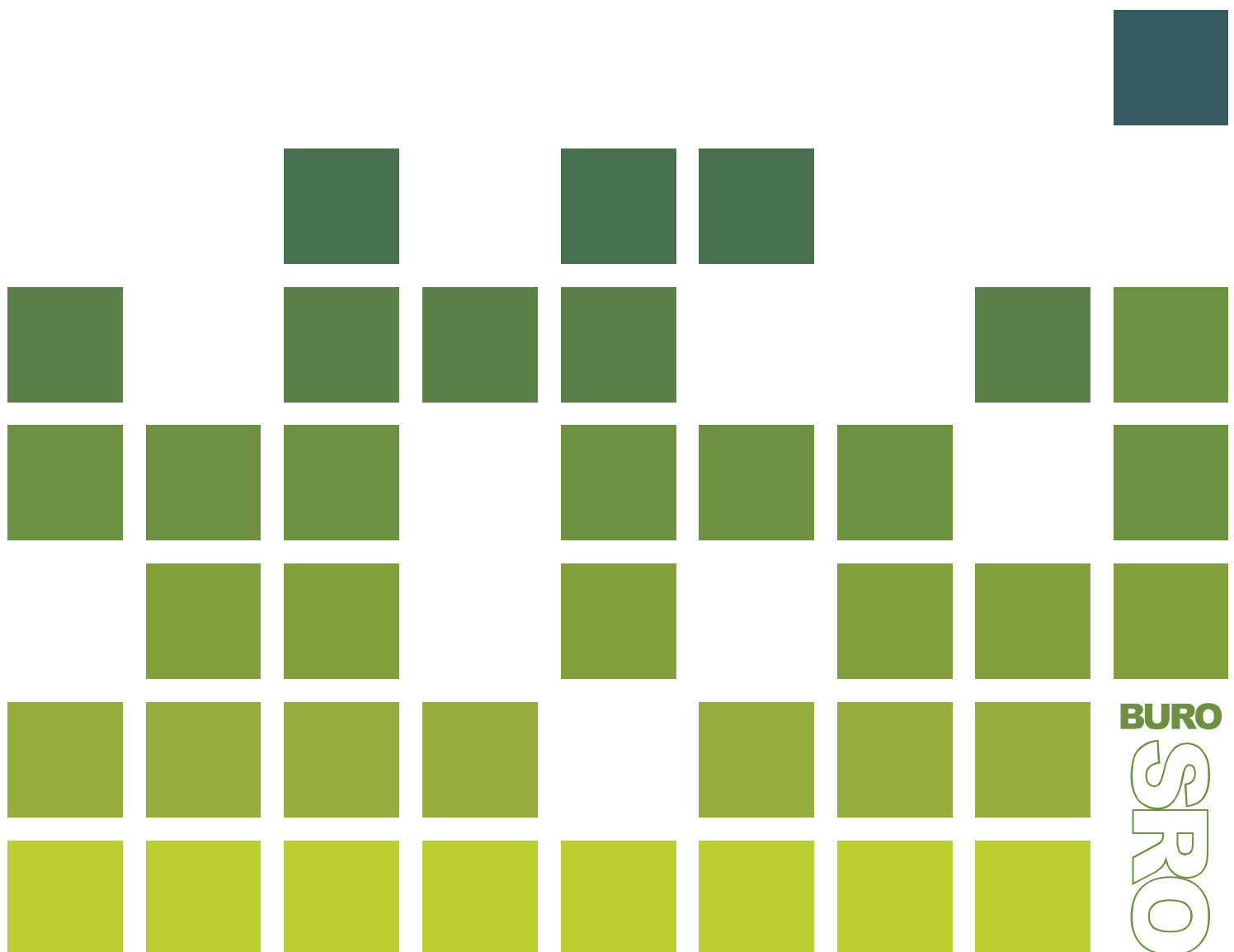


Bestemmingsplan

Katsestraat 18, Oeffelt

Gemeente Land van Cuijk



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Katsestraat 18, Oeffelt
Identificatienummer: NL.IMRO.1982.BPOefKatsestr18-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 8 december 2022
Projectnummer Buro SRO: 02.70.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Region Vastgoedontwikkeling

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Milieu	17
4.2 Water	23
4.3 Ecologie	24
4.4 Verkeer	25
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6 Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Wijze van bestemmen	28
Hoofdstuk 6 Procedure	29
6.1 Algemeen	29
6.2 Verslag omgevingsdialoog	29
6.3 Voorontwerp en vooroverleg	29
6.4 Ontwerp	29
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 Marktscan Woningbouwlocaties	33
Bijlage 2 Bodemonderzoek	35
Bijlage 3 Watertoets	37
Bijlage 4 Voortoets stikstof	39

Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	48
Artikel 3	Wonen	48
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	50
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 6	Algemene bouwregels	53
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 8	Algemene procedureregels	54
Artikel 9	Parkeernormen	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 10	Overgangsrecht	55
Artikel 11	Slotregel	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

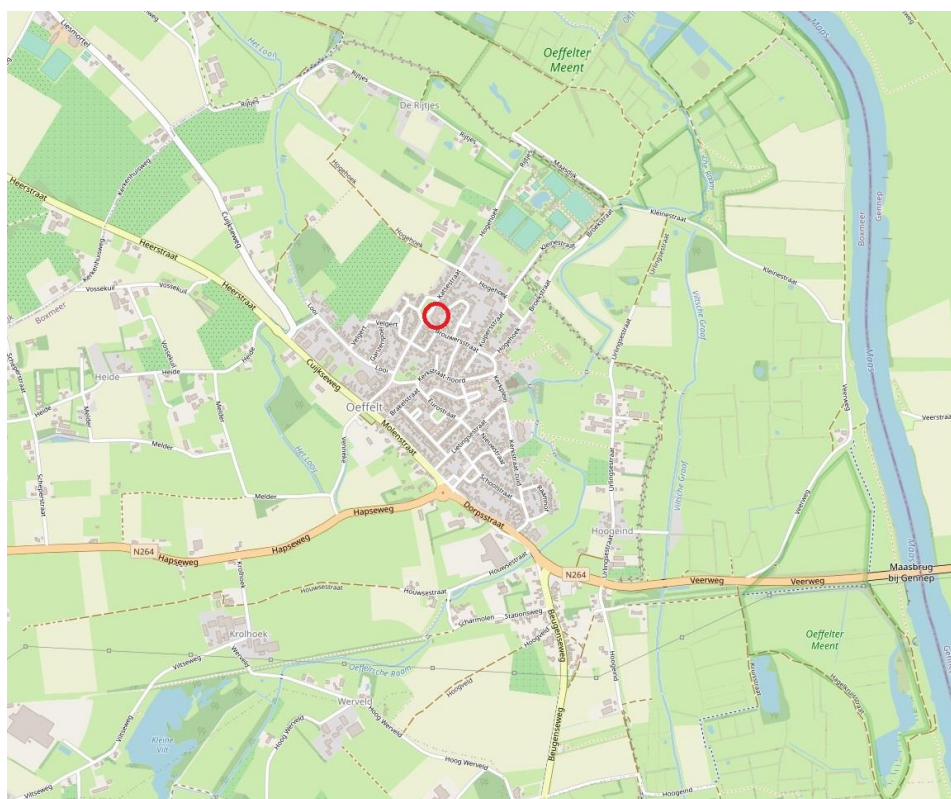
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om op de locatie 'De Haven' aan de Katsestraat 18 in Oeffelt, het voormalige regiokantoor van zorginstelling Dichterbij, 13 woningen te realiseren.

Voorliggende ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van de kern van Oeffelt aan de Katsestraat. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied ten opzichte van omgeving (bron: openstreetmap)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Katsestraat 18, in het noordelijke deel van de kern Oeffelt. Het omliggende gebied bestaat uit een woonwijk. Binnen het plangebied was tot voor kort het voormalige kantoor van de zorginstelling Dichterbij te vinden, welke inmiddels is gesloopt. Ten noorden en westen van de voormalige bebouwing zijn parkeerplaatsen gelegen. De onderstaande afbeelding toont de huidige situatie (voorafgaand aan de sloop) ter plaatse van het initiatief.



Huidige situatie ter plaatse van plangebied (bron: googlemaps)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 13 woningen ter plaatse van het perceel aan de Katsestraat 18. De woningen zullen worden gerealiseerd als 2 rijen van in totaal 9 aaneengebouwde woningen en 4 twee-onder-een-kap woningen, waarvan de zuidelijke, gelegen aan de Brouwersstraat, twee bouwlagen met kap krijgen en de noordelijke, aan de Scheerdersstraat, één bouwlaag en een kap. Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van 6 (levensloop bestendige) eengezinswoningen (huur of koop) en 7 seniorenwoningen aan het plangebied. In de toekomstige situatie zal parkeren worden gerealiseerd op het eigen perceel. Onderstaande afbeeldingen tonen de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied.



Toekomstige situatie ter plaatse van het initiatief.



Impressie toekomstige bebouwing ter plaatse initiatief

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangegeven gebieden van de SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief neemt het aantal woningen binnen het plangebied toe met 13. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte

In de paragraaf toekomstige situatie (2.2) is het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief uiteengezet. Het plan voorziet in 13 nieuwe woningen. Het programma bestaat uit 6 (levensloopbestendige) eengezinswoningen en 7 senioren woningen in zowel het huur als koopsegment onderverdeeld in verschillende woontypes. In het vervolg van voorliggende toelichting is aan de hand van de regionale (3.3) en gemeentelijke (3.4) woningbouwkaders aangetoond dat zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt een (urgente) behoefte is aan de nieuwe woningen uit voorliggend plan.

Locatie

Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De prioriteit in het beleid ligt bij inbreidings- en transformatielocaties. Bij voorliggend plan is sprake van sloop-herbouw (inbreidingslocatie) binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee komt het plan tegemoet om bij voorkeur woningen binnenstedelijk te bouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.

De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek

In de omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied opgenomen als stedelijk gebied, landelijke kern. Binnen artikel 3.42 stelt de Omgevingsverordening dat ontwikkelingen die voorzien in woningen en/ of werklocaties getoets dienen te worden aan het (sub-)regionale woningbouwprogramma. Voorliggende ontwikkeling wordt aan dergelijk beleidsdocument getoets in hoofdstuk 3.3.1. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Het provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018

In 2018 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke geactualiseerde regionale woningmarktstrategie vastgesteld. In de regio liggen tal van kansen in de kernen om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. De kans om te werken aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en woningen. Samen met woonpartners zijn zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie:

1. *Een vitale regio*

Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.

2. *Een gezonde woningmarkt*

Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.

3. *De juiste woning op de juiste plek in dit land van kernen*

Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. We maken verschil in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.

4. *Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal*

Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.

5. *Een levensloopvriendelijke regio*

Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.

6. *Een duurzame regio*

Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De gemeente Land van Cuijk zorgt voor een gelijk speelveld.

In de tabel hieronder is voor de periode 2017 – 2027 de verwachte huishoudensgroei en de benodigde netto woningvoorraad afgezet tegen de harde en zachte plancapaciteit van woningbouwplannen:

	Prognoses		Plan capaciteit		Match	
	Extra huishoudens 2017-2027	Netto toevoeging 2017-2027*	Harde plannen 2017 t/m 2026	Zachte plannen 2017 t/m 2026	Match raming extra huishoudens en plan capaciteit	Match raming benodigde netto toevoegingen plan capaciteit
Boxmeer	725	945	990	283	548	328
Cuijk	875	1.060	814	106	45	-140
Grave	285	365	293	215	223	143
Mill en Sint Hubert	270	375	221	180	131	26
Sint Anthonis	285	375	176	232	123	33
Land van Cuijk	2.440	3.120	2.494	1.016	1.070	390

legenda

=overschot aan plannen

=tekort aan plannen

Voor de voormalige gemeente Boxmeer is er ruim voldoende plan capaciteit tot 2027. Tot 2035 wordt er groei verwacht. Op de lange termijn wordt er ontspanning in het segment duurdere koopeengezinswoningen verwacht. Er dienen meer nultredenwoningen te worden opgenomen in het programma (grondgebonden en gestapeld) en op lange termijn ontstaat er een kleine vraagdruk naar sociale huur in hoofdkern (grondgebonden en gestapeld).

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 13 woningen. De ontwikkeling van de woningen valt onder de zachte plancapaciteit voor de voormalige gemeente Boxmeer. Daarnaast past het initiatief met de ontwikkeling van woonruimte voor kleinere huishoudens, levensloopbestendige- en senioren woningen ook kwalitatief binnen de regionale woningmarktstrategie en de woningbehoefte in de kern van Oeffelt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Boxmeer

Op 10 januari 2014 heeft de voormalige gemeente Boxmeer de Structuurvisie Boxmeer vastgesteld. In de Structuurvisie Boxmeer 2030 is het plangebied onderdeel van de bestaande kern van Oeffelt. Binnen de suburbane kern Oeffelt zal aandacht moeten zijn voor stedelijke vernieuwing (herstructurering en inbreiding) van wijken die niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Bij deze opgave dienen de aanwezige ruimtelijke relaties gerespecteerd en versterkt te worden. De ontwikkeling sluit hierbij aan doordat vervallen bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw.

3.4.2 Volkshuisvesting

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling.

Er ligt in de komende jaren een grote woningbouwopgave in de voormalige gemeente Boxmeer en de noodzaak om voldoende te bouwen in de verschillende kernen is groot. Om de woningbehoefte voor de komende jaren te bepalen maakt de gemeente gebruik van de provinciale bevolkings- en huishoudens prognose. Deze is recent geactualiseerd en naar kernniveau doorvertaald. Het marktonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.

In de voormalige gemeente Boxmeer is van 2020 tot 2030 behoefte aan 1.200 nieuwe woningen. De woningbehoefte ligt daarmee beduidend hoger dan uit de vorige prognose naar voren kwam. Voor de periode 2030-2040 geldt een aanvullende behoefte van 400 woningen.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat gezorgd wordt voor voldoende woningbouw in alle kernen en dat grootschalige woningbouwprogrammering plaatsvindt in kernen met een hoger voorzieningenniveau (Boxmeer, Overloon, Vierlingsbeek) en kernen die daar vlakbij liggen (Sambeek en Beugen). In de kleinere kernen is de vraag kleiner en meer diffuus en dit vraagt om maatwerk in de woningbouwprogrammering. In deze kernen geldt dan ook het principe van ondernemerschap en 'goede plannen'. Deze uitgangspunten zijn gebruikt voor een vertaling van de woningbehoefte op kernniveau.

Voor de kern Boxmeer bedraagt deze woningbehoefte in totaal 710 woningen tot 2040, zie onderstaande tabel. Deze raming is gebaseerd op de huidige grootte van het dorp en de verwachte instroom van buiten de gemeente. Daarbij geldt dat rekening houdende met planvertraging en planuitval gestuurd wordt op een planvoorraad van + 30 % = afgerond ruim 1.100 woning.

	Woningvoorraad 2019	Behoeft 2021-2031	Behoeft 2021-2035	Behoeft 2021-2040
Beugen	695	65	85	85
Boxmeer	5.815	545	695	710
Groeningen	135	10	15	15
Holthees	200	5	10	10
Maashees	385	30	35	35
Oeffelt	955	70	90	90
Overloon	1.565	165	200	210
Rijkevoort	670	50	60	60
Sambeek	690	45	60	60
Vierlingsbeek	1.090	110	135	135
Vortum-Mullem	235	20	20	20
Totaal	12.435	+1.115	+1.405	+1.430

De huidige harde plancapaciteit (reeds met een bestemmingsplan mogelijk gemaakt) bedraagt 151 woningen en zachte plancapaciteit (locaties waar visievorming gestart is of wijzigingsbevoegdheden) voor Boxmeer bedraagt indicatief 983 woningen. Hiervan zijn maximaal 13 woningen voor voorliggend plangebied beoogd.

	Behoeft 2021-2031	Gewenste planvoorraad	Planap. hard	Planap. Zacht	Planap. totaal (hard + zacht)
Beugen	65	85	31	35 (8)	66
Boxmeer	545	710	151	983 (28)	1.134
Groeningen	10	15	14	17 (17)	31
Holthees	5	5	15	13 (12)	28
Maashees	30	40	23	18 (18)	41
Oeffelt	70	90	28	106 (21)	134
Overloon	165	215	39	26 (11)	65
Rijkevoort	50	65	34	38 (3)	72
Sambeek	45	60	34	26 (19)	60
Vierlingsbeek	110	145	29	78 (31)	107
Vortum-Mullem	20	25	38	11 (8)	49
Totaal	1.115	1.455	436	1.351 (176)	1.787

De marktscan stelt dat er in de gemeente, voornamelijk bij de starters en kleinere huishoudens een relatief sterke behoefte is waar te nemen voor huurwoningen. Daarbij is er een tekort aan kleinere, betaalbare woningen. Zowel in de huur als de koopsector.

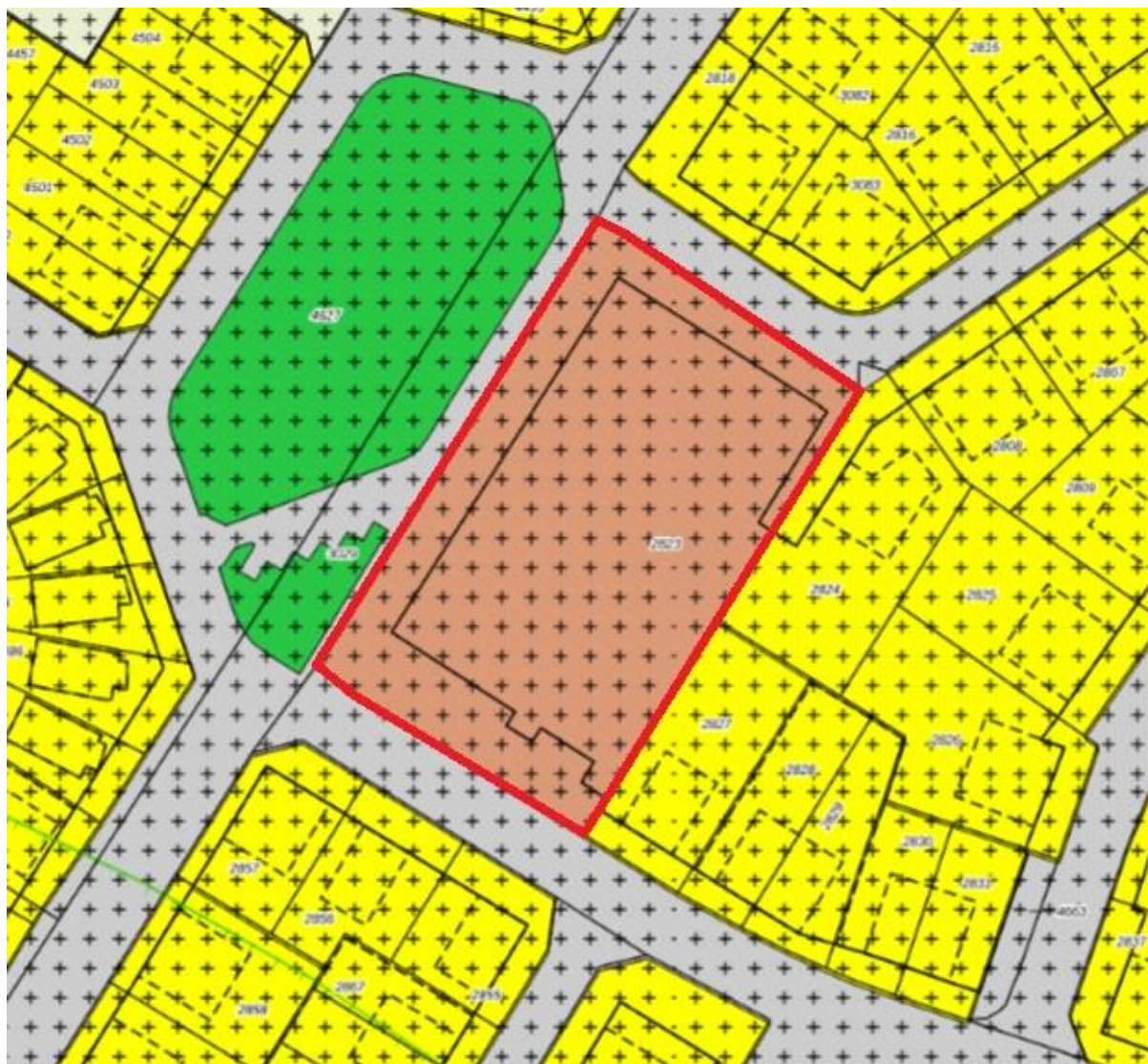
De realisatie van maximaal 13 woningen (levensloopbestendige evenals seniorenwoningen in het goedkopere segment) in het plangebied aan de katsestraat, draagt bij aan de woningbehoefte. Enerzijds ook vanuit de te realiseren woningbouwtypologie, waar vraag naar is op dit moment maar ook naar de toekomst toe.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 13 woningen. De toevoeging van 13 woningen past binnen het tekort aan woning binnen de voormalige gemeente Boxmeer.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kern Oeffelt' vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2012. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen met daarin de navolgende maatvoering, maximum bouwhoogte 8 meter, maximum goothoogte 4,5 meter en maximum bebouwingspercentage terrein: 70%. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.

Voorliggende ontwikkeling, realisatie 13 woningen, is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Ter plaatse van het initiatief mogen geen woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dient herzien te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 13 woningen. Hiermee wordt er een gevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd: zie bijlage 2. Uit het onderzoek is op te maken dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$ (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt $40 \mu g/m^3$, van $PM_{2,5}$ is dat $25 \mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15530531 (aan de Cuijkseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	16,6 µg/m ³	17,7 µg/m ³	10,8 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realiseren van 13 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 13 woningen ter plaatse van Katsestraat 18. Hiermee worden er aan het gebied geluidgevoelige functies toegevoegd. In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden. Het omliggende gebied is aan te duiden als woongebied en beschikt over een 30 km-regime. De Katsestraat, evenals omliggende straten kent alleen plaatsgebonden verkeer. Gezien deze aspecten is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek ten behoeve van voorliggende ontwikkeling niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Geurhinder vanuit veehouderijen is dan ook niet te verwachten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een woonomgeving. Er zijn in de omgeving geen bedrijven of andere functies die tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen leiden en er worden geen bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

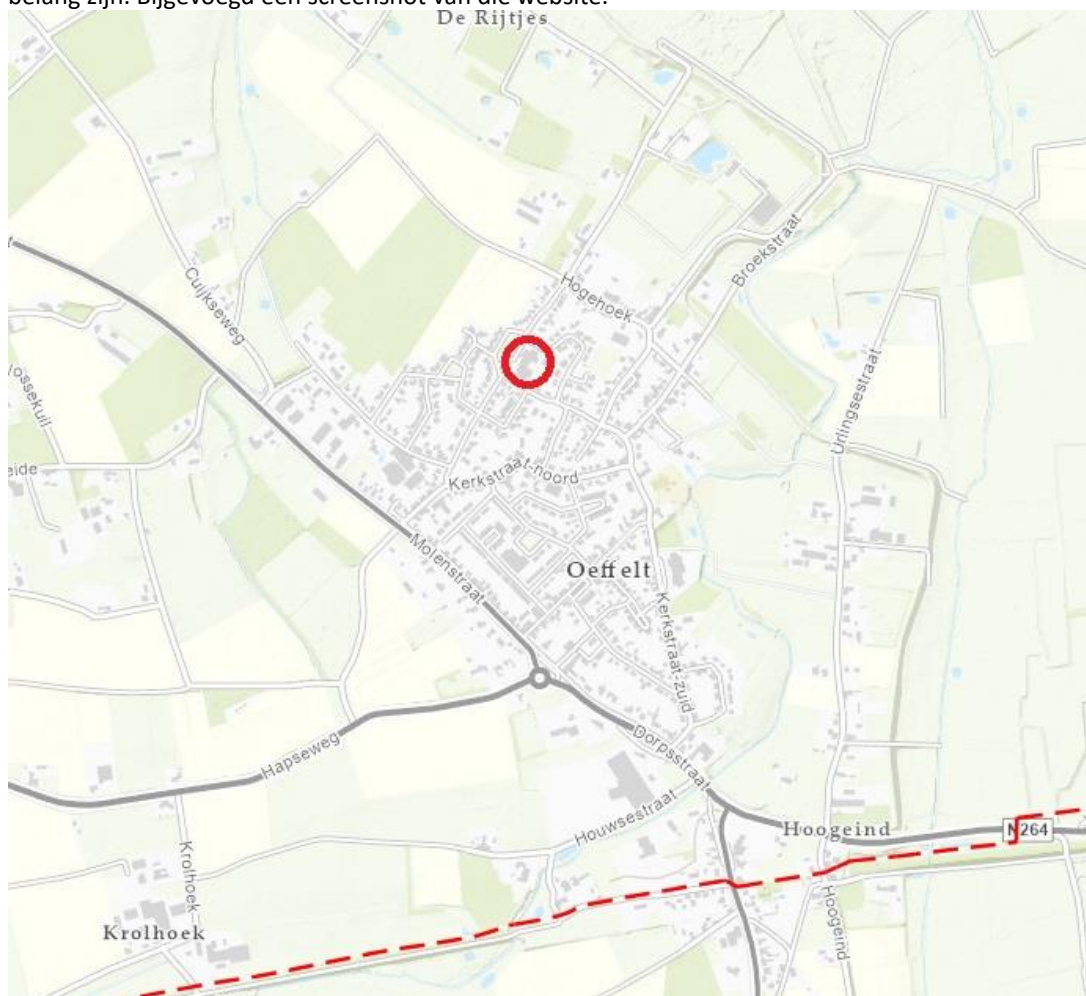
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uit bovenstaande afbeelding is op te maken dat in de nabije omgeving van het plangebied geen transportroutes of inrichtingen te vinden zijn. De dichtstbijzijnde risicobron bevindt zich op circa 1.100 meter ten zuiden van het plangebied, deze bron betreft een gasleiding. Echter, afgaand op de afstand is te concluderen dat deze leiding geen invloed heeft op het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst de realisatie van 13 woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen uit bijlage D. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 wordt de aard en omvang van de milieueffecten beschreven. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in deze ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Beleid Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m².

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 3. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Uit de watertoets is op te maken dat ten behoeve van voorliggende ontwikkeling een normale procedure doorlopen dient te worden.

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering.

Hemelwater

In de uitgangssituatie (voorafgaand aan de recente sloop) was ca. 2.535 m² verhard. Met deze ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied af met ca. 350 m². Hiermee blijft voorliggende ontwikkeling onder de gestelde drempelwaarde van het waterschap van 2000 m² verhard oppervlak betreffende opslag van hemelwater. De berging van hemelwater zal worden uitgewerkt in het bouwplan van onderhavige ontwikkeling.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het mogelijke effect van het ontwikkelen van dit plan op beschermde natuurgebieden (Natura 2000) op het vlak van stikstof is in een voortoets stikstof onderzocht (bijlage 4). De conclusie is dat de bijdrage niet de 0,00 mol/ha/j te boven komt. Wat betreft overige aspecten (geluid, trillingen, licht) is te concluderen dat de afstand tot Natura 2000-gebied zodanig groot (ca. 550 m) is dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Soortenbescherming

De bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt. Er gaan met het plan geen natuurlijke elementen verloren die een waarde kunnen hebben voor beschermde soorten.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De initiatiefnemer is voornemens op het perceel in totaal 13 woningen te realiseren.

Verkeer

In de uitgangssituatie (voorafgaand aan de sloop) was op het perceel een kantoorfunctie van een zorginstelling aanwezig. In de toekomst is er sprake van 13 woningen in het plangebied. Het plangebied is binnen de nota parkeernormen van de voormalige gemeente Boxmeer gelegen in een 'weinig stedelijk gebied' en in de 'rest bebouwde kom'. De huidige functie kan volgens de kencijfers van het CROW worden geduid als een kantoor (zonder baliefunctie). Per 100 m² Bvo heeft deze functie een verkeersgeneratie van 9,6 per etmaal. Gelet op het totale oppervlakte van de voormalige bebouwing (2.535 m²) brengt dit de totale verkeersgeneratie op ca. 244 verkeersbewegingen per etmaal. In de toekomstige situatie zal er ter plaatse van het plangebied sprake zijn van 13 woningen. Hiervan zullen 4 worden gerealiseerd als twee-onder-eenkap (8,2 verkeersbewegingen per etmaal) dit brengt een verkeersgeneratie van ca. 33 per etmaal te weeg. De overige 9 woningen worden gerealiseerd als aan-eengesloten woningen (7,8 verkeersbewegingen) wat een totaal van ca. 71 verkeersbewegingen per etmaal als resultaat heeft. Dit brengt het totaal aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie op 104 per etmaal. Gelet op de voormalige verkeersgeneratie ten opzichte van de toekomstige situatie (gaande van 244 naar 104 per etmaal) kan geconcludeerd worden dat met voorliggende ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen afneemt.

Parkeren

De voormalige gemeente Boxmeer heeft in 2019 het bestemmingsplan Parkeernormen vastgesteld, waarbij de parkeernormen gebaseerd zijn op kerncijfers van het CROW. Voor nieuwe woningen in het sociale huursegment hanteert de gemeente een parkeernorm van 1,6 en voor halfvrijstaande koopwoningen 2,2. Voorliggende ontwikkeling voorziet de realisatie van 4 halfvrijstaande koopwoningen. Daarmee komt de parkeerbehoefte uit op 8,8 parkeerplaatsen. Daarbij voorziet voorliggende ontwikkeling in de realisatie van 9 sociale huurwoningen. Dit brengt de totale parkeerbehoefte van voorliggende ontwikkeling op 23,2 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig, zie de afbeelding in paragraaf 2.2. Op het moment dat de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd zal het plan conform voornoemde beleidsregel Parkeernormen getoetst worden. Daartoe is ook een regel in dit bestemmingsplan opgenomen, zie artikel 9. Daar kan al naar gelang het exacte plan en de ruimte in de omgeving van worden afgeweken (al dan niet onder voorwaarden). Het bestemmingsplan is hierdoor uitvoerbaar waarbij de exacte wijze waarop het parkeren geregeld wordt pas afgehecht wordt via een publieke procedure bij de omgevingsvergunningverlening.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarop voorliggende ontwikkeling effect kan hebben.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Initiatieven die voorzien in het realiseren van bouwwerken met meer dan 2.500 m² oppervlakte zijn onderzoeksplichting. Voorliggende ontwikkeling voorziet hier niet in. Nader archeologisch onderzoek is niet van toepassing. Het plan is daarmee uitvoerbaar. De bestaande archeologische dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor het aspect cultuurhistorie en archeologie is hiermee aangetoond.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn eveneens verrekend in de reeds afgesloten anterieure overeenkomst. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibilitateitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen, deze bestemming vigeert over het gehele plangebied ten behoeve van woondoeleinden. De situering van de woningen is vastgelegd door het opnemen van bouwvlakken waarbinnen de woningen en bijgebouwen mogen worden gebouwd. Voor de locatie van hoofdgebouwen zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding. Het maximaal toegestane aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is eveneens op de verbeelding aangegeven.

Dit plan kent wel noemenswaardige bijzonderheden.

- Waarde - Archeologie 3, wordt opgenomen ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag omgevingsdialoog

Er zijn twee informatieavonden gehouden waarin het plan is getoond aan omwonenden. Daarin zijn opmerkingen gemaakt over de hoogte van de toekomstige woningen. Met deze opmerkingen is rekening gehouden en dit heeft geresulteerd in voorliggend plan.

6.3 Voorontwerp en vooroverleg

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp-, maar direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is wel toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

6.4 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 juli 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van een zienswijze is de verbeelding aangepast. Het bouwvlak voor de tweekapper aan de Scheerdersstraat is 1 meter verder van de weg komen te liggen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Marktscan Woningbouwlocaties

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Voortoets stikstof

