

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2	Situering en planbegrenzing	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Opzet bestemmingsplan	3
2.	Huidige situatie	
2.1	Inleiding	4
2.2	Korte historische schets	4
2.3	Functionele aspecten	4
3.	Planologische hoofdlijnen van beleid	
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4.	Planbeschrijving	
4.1	Visie	15
4.2	Onderzoeksaspecten	15
4.2. 1	Wegverkeerslawaaï	15
4.2. 2	Bodem	15
4.2. 3	Milieuzonering	16
4.2. 4	Externe veiligheid	17
4.2. 5	Luchtkwaliteit	17
4.2. 6	Leidingen en infrastructuur	18
4.2. 7	Archeologie	18
4.2. 8	Natuur en landschap	19
4.2. 9	Flora en fauna	19
4.2.10	Waterhuishouding	19
4.2.11	Radarverstoringsgebied	20
5.	Juridische opzet	
5.1	Planstukken	21
5.2	Toelichting op de verbeelding	21
5.3	Toelichting op de regels	21
5.3.1	Inleidende regels	21
5.3.2	Bestemmingsregels	22
5.3.3	Algemene regels	24
5.3.4.	Overgangsregels en slotregel	25
6.	Handhaafbaarheid	
6.1	Handhavingsbeleid	26
6.2	Inventarisatie huidig gebruik	26
7.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	28
8.	Procedures	
8.1	Vooroverleg	29
8.2	Inspraak	29

Bijlagen:

- Advies Provinciale Planologische Commissie
- Raadsvoorstel en –besluit met bijlagen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Boxmeer is gestart met de actualisering van de bestemmingsplannen voor het hele grondgebied. Hiertoe is het gemeentelijk project "Bestemmingsplannen bij de tijd" opgestart, vertaald in de nota "Blauwdruk actualisering bestemmingsplannen Gemeente Boxmeer". In deze nota is beschreven op welke wijze de actualisering zal worden aangepakt en welke uniforme methodiek wordt gevolgd.

Uitgangspunt is dat de gemeente Boxmeer komt tot een algehele actualisering, uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen in de gemeente. Hiervoor worden aparte plannen opgesteld voor:

- de tien kerkdorpen;
- vier plannen voor de hoofdkern Boxmeer: Centrum, Noord, Oost en Zuid;
- drie plannen voor de grotere bedrijventerreinen Saxe Gotha, TCOB Beugen-Zuid;
- één plan voor alle bedrijfsrecreatieve inrichtingen in het buitengebied;
- één plan voor het buitengebied.

Door de actualisering wordt ook tegemoet gekomen aan de nog in voorbereiding zijnde nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, waarin onder andere wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar.

Binnen het actualiserings- en standaardiseringsproces dienen op dit moment een achttal bestemmingsplannen te worden geactualiseerd. Het betreft de plannen voor:

- zes komplannen, te weten:
 - Vortum-Mullem;
 - Overloon;
 - Oeffelt;
 - Maashees;
 - Holthees;
 - Boxmeer Noord;
- één plan voor de verblijfsrecreatie-inrichtingen in het buitengebied;
- één plan voor het bedrijventerrein Saxe Gotha.

Om een aantal redenen is het opstellen van nieuwe plannen noodzakelijk en kan niet worden volstaan met bijvoorbeeld alleen een aanpassing van de regels:

1. In de plangebieden gelden in veel gevallen meerdere, oude bestemmings- of wijzigingsplannen dan wel partiële herzieningen. Door deze verschillende planvormen ontbeert op dit moment duidelijkheid en overzichtelijkheid en laat de hanteerbaarheid te wensen over.
2. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening (WRO) is de gemeenteraad van Boxmeer verplicht om bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar te herzien. Voor de meeste bestemmingsplannen geldt dat deze tien jaar verstreken zijn.
3. Als gevolg van de wijzigingen in de bouwregelgeving bestaat er behoefte aan aanpassing en modernisering van de planregels. De nieuwe regels dienen goed hanteerbaar, inzichtelijk, toegankelijk en in principe uniform voor de hele gemeente te zijn.
4. De in de loop der tijd gerealiseerde veranderingen in de bebouwing dienen planologisch te worden geregeld.
5. Herziening is verder nodig in verband met nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van bestemmingsplannen en de toegenomen milieuzorg.

De belangrijkste uitgangspunten van de gemeente Boxmeer welke gelden voor de op te stellen bestemmingsplannen zijn:

- de nieuwe bestemmingsplannen dienen kwalitatief gelijkwaardig te zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling en raadpleging van gegevens;
- de bestemmingsplannen moeten voor een ieder toegankelijk en begrijpelijk zijn;
- bijzondere aandacht verdient de handhaafbaarheid van de regels.

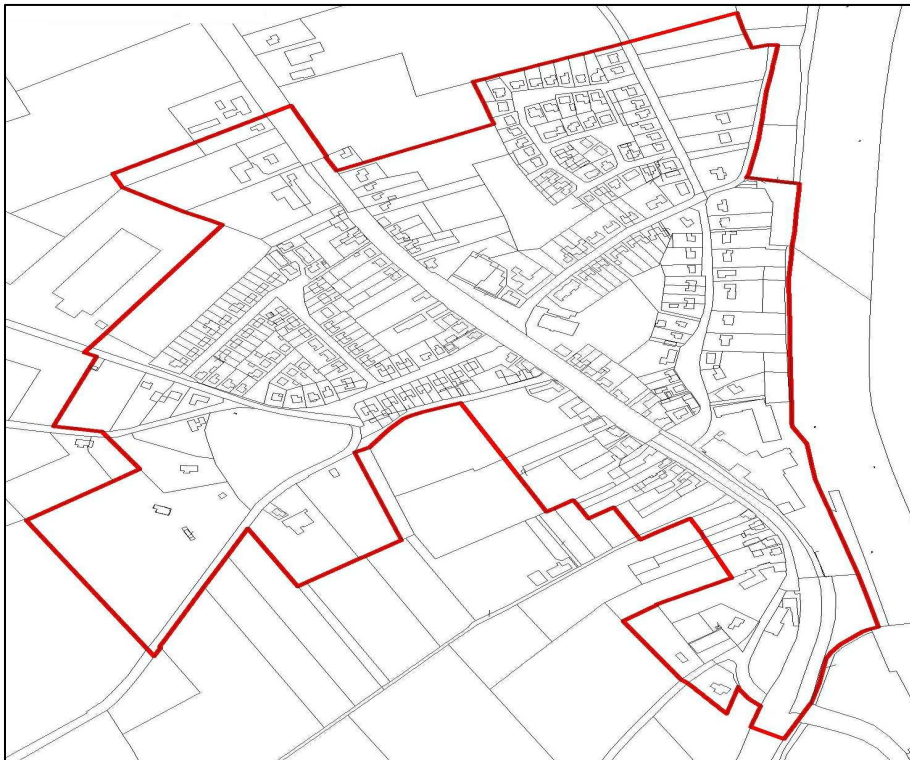
Doel van de herzieningsoperatie is te beschikken over actuele bestemmingsplannen, waarin:

- het huidig gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een aantal ontwikkelingsmogelijkheden wordt afgebakend;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten;
- beschikt kan worden over digitale en volledig uitwisselbare verbeeldingen, die voldoen aan de standardeisen.

Door middel van het geactualiseerde bestemmingsplan wordt in het kader van de genoemde herzieningsoperatie voor de kern Maashees in een actueel planologisch juridisch regime voorzien.

1.2 Situering en planbegrenzing

Maashees is een kleine kern in het zuiden van de gemeente Boxmeer, aan de Maas. De ruimtelijke structuur wordt met name bepaald door de historische route Venray – Boxmeer (Monseigneur Geurtsstraat) en de hieraan gelegen lintbebouwing. De hoge industriële bebouwing in het zuiden van het dorp aan de Maas (Havens) domineert het dorpsbeeld. Aan de oostkant grenst het dorp geheel aan de Maas. De overige zijden van de kern grenzen aan het buitengebied van de gemeente Boxmeer, wat hoofdzakelijk bestaat uit een agrarisch gebied met relatief veel boomkwekerijen.



Plangebied en omgeving met plangrens

Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er dient een éénduidige en herkenbare plangrens te worden getrokken;
- er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de grenzen van recente aangrenzende bestemmingsplannen waardoor "juridische niemandslandjes" worden voorkomen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het huidig gebruik van de gronden.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Momenteel zijn voor het plangebied van toepassing de bestemmingsplannen:

	vastgesteld:	goedgekeurd:
"Maashees"	17 oktober 1996	8 maart 1997
"Buitengebied"	20 januari 1978	20 februari 1979
"Correctieve herziening Kom Maashees, herziening mengvoederbedrijf"	16 juli 1998	23 februari 1999.

Op deze bestemmingsplannen zijn de volgende vrijstellingen verleend:

De Breid 8	2004	vestiging klussenbedrijf
Mgr. Geurtsstraat 2	2005	vestiging bedrijf
Mgr. Geurtsstraat 52	2005	bouw loods
Hogeweg 1c	2005	woning
Mgr. Geurtsstraat	2007	Wozoco Antoniushof
Raayveldweg 3	2007	woning
Hogeweg 8, 8a, 10	2008	drie woningen
Mgr. Geurtsstraat 36	2008	twee halfvrijstaande woningen.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en digitale inventarisatie van de kern Maashees plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie heeft aan de basis gestaan van de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het beleidskader van het rijk, de provincie, regio en gemeente komt in hoofdstuk 3 aan bod, gevolgd door de gewenste toekomstige situatie in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt ook stilgestaan bij de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op handhaving en in hoofdstuk 7 ten slotte op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Op basis van de (digitale) inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk sectoraal beschreven. Met de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid als basis (zie hoofdstuk 3) worden tevens de beleidsdoelstellingen (en daarmee ook de visie voor het plangebied) voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplanniveau weergegeven. Het beleid is steeds aan het eind van de beschreven sector omkaderd en cursief opgenomen.

2.2 Korte historische schets

De oudste vermelding van Maashees die tot nu toe is gevonden, dateert van het jaar 1375. Vanaf 1469 wordt de kapel van Maashees genoemd; in de periode 1485 en 1556 bedienden respectievelijk de rectoren Johan Beelen, Gerardus van Weel, Johannis van Xantis en Rutgerus Custodis de kapel Sint Georgius of Sint Joris met wekelijks enkele missen. Aan het einde van de tachtigjarige oorlog werd de katholieken de kapel ontnomen en werd deze in gebruik genomen als schuur en opslagplaats. De altaren, beelden, biechtstoelen en paramenten werden verwoest, verbrijzeld en verbrand.

Na de inval van de Fransen in 1672 mochten de rooms-katholieken hun ontroofde kapel weer betrekken en kwam deze onder de schutse van Sint Antonius. Echter niet voor lange duur: reeds in 1674 werd de kapel weer teruggenomen. Het duurde tot 1800 dat de kapel weer aan de rooms-katholieken werd teruggegeven. In 1804 werd Anthonius Vercampen de eerste pastoor van Maashees, in de nieuwe parochie Maashees. In 1819 werd onder pastoor J.H. de Goeij de bouw van de nieuwe kerk ter hand genomen. In 1895 en 1896 is deze kerk vergroot en van een fraaie toren voorzien.

2.3 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van de kern Maashees: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer.

Wonen en bevolking

De belangrijkste functie binnen het plangebied is de woonfunctie. Op 1 januari 2008 telde Maashees 906 inwoners. De leeftijdsopbouw van de kern ziet er als volgt uit:

0 – 14	159
15 – 24	103
25 – 39	136
40 – 64	386
65 een ouder	122.

De bebouwing in Maashees bestaat overwegend uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen in één of twee bouwlagen, afgewerkt met kap. De lintbebouwing aan de Mgr. Geurtsstraat bestaat uit meerdere typologieën woningen, van vrijstaande herenhuizen tot bungalows.

In de zijtakken van de Mgr. Geurtsstraat is een meer eenduidiger straatbeeld bepaald door dezelfde soort woningen. De woningen grenzend met de achtertuin aan de Maas zijn vrijstaand op ruimere kavels (Kalverstraat en Hogeweg). De andere zijde wordt echter getypeerd door twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen op kleinere kavels. Op de Goeijstraat wordt het straatbeeld ook gedomineerd door de twee-onder-één-kap woningen. In de meest recente uitbreidingslocatie aan de Hogeweg/Gildelandt zijn de

woningen opgetrokken in een meer moderne stijl. Ten westen van de Mgr. Geurtsstraat is een duidelijk blokpatroon herkenbaar en doet het straatbeeld stenig aan. De twee-onder-één-kapwoning domineert hier het type woningen.



Grootschalige uitbreidingen hebben zich reeds jaren geleden voorgedaan aan de Hogeweg/ Gildelandt. Aan de andere zijde van de Hogeweg bestaat de mogelijkheid om een drietal woningen te bouwen. Nieuwe inbreidingslocaties zijn gelegen in het binnengebied tussen Gildelandt en de Mgr. Geurtsstraat ("Achter de school") en enkele andere kleine locaties, waaronder langs de kerk (inmiddels gerealiseerd) en op de hoek Mgr. Geurtsstraat/Rieterweg.

Beleidsdoelstellingen:

- achter de school kunnen voldoende woningen gebouwd worden om het voor Maashees vastgesteld bouwprogramma te realiseren;
- daarnaast worden enkele inbreidingslocaties in de kern ingevuld;
- geldende bouwrechten voor zover niet gelegen binnen een milieuhindercirkel worden gerespecteerd;
- incidentele particuliere woningbouw wordt positief benaderd, maar daarbij wordt maatwerk noodzakelijk geacht.

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke en industriële bedrijvigheid en inrichtingen, maar ook bij voorbeeld agrarische bedrijvigheid, detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijvigheid en aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven.

De in Maashees voorkomende bedrijvigheid zoals die is waargenomen tijdens de veldinventarisatie naar soort bedrijf en hoofdcategorie:

Raaijveldweg 1	Pannenkoekenhuis/restaurant	Horeca
Raaijveldweg 4	Opslag	Bedrijfsdoeleinden
De Breid 8	Klussenbedrijf	Bedrijfsdoeleinden
De Breid 10	Aannemersbedrijf	Bedrijfsdoeleinden
Mgr. Geurtsstraat 2	--	Gemengde Doeleinden
Mgr. Geurtsstraat 10	Bouwadviesbureau	Wonen
Mgr. Geurtsstraat 27	Café-zaal	Horeca
Mgr. Geurtsstraat 27a	Cafeteria	Horeca
Mgr. Geurtsstraat 37	Verzekeraar	Gemengde Doeleinden
Mgr. Geurtsstraat 40	Koeriersbedrijf	Wonen
Mgr. Geurtsstraat 41	Mengvoederbedrijf/Graanhandel	Mengvoederbedrijf
Mgr. Geurtsstraat 44	Woondecoratie	Gemengde Doeleinden
Mgr. Geurtsstraat 50	Bedrijfshulpverlening	Bedrijfsdoeleinden
Mgr. Geurtsstraat 52	Fietsengroothandel	Gemengde Doeleinden
Mgr. Geurtsstraat 54	Aannemersbedrijf	Gemengde Doeleinden
Mgr. Geurtsstraat 56	Verkoop broodwaren	Wonen
Mgr. Geurtsstraat 74	Kapsalon	Gemengde Doeleinden
De Goeijstraat 6	Verkoop kinderkleding	Wonen
Gildelandt 14	Autostoffeerderij	Wonen
Pastoor Swinkelsstraat 20	Pedicure	Wonen
Kalverstraat 1	Laboratorium met kantoor	Kantoor



Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) bedrijven goed kunnen functioneren. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan worden de bouwkavels opgenomen en vastgelegd, waarbij rekening gehouden wordt met enerzijds het bedrijfseconomisch belang en anderzijds het milieuhygiënisch belang. Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming. De, binnen deze bestemming, opgenomen vrijstellingen worden in deze gevallen geacht te zijn verleend.

Beleidsdoelstellingen:

- de aanwezige bedrijven worden positief bestemd;
- bij het bepalen van uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - ze mogen de schaal van het plangebied niet te boven gaan;
 - de uitbreiding dient uit milieuhygiënisch oogpunt (aanvaardbaar woonmilieu) inpasbaar te zijn;
 - de bedrijfsbelangen (ruimte voor het bedrijf) dienen te worden meegewogen;
- nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieuhindercirkels worden zorgvuldig afgewogen;
- indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar kan in combinatie met het wonen kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 en/of een aan-huisgebonden beroep binnen het plangebied worden toegestaan.

Voorzieningen en recreatie

De kleine kern Maashees is voor haar voorzieningen aangewezen op Venray, Vierlingsbeek, Boxmeer. In het dorp zelf zijn slechts enkele voorzieningen aanwezig. Het gaat hierbij om maatschappelijke en sportieve/recreatieve voorzieningen. In de onderstaande tabel zijn de voorzieningen, alsmede de sporadische detailhandelzaken en horecagelegenheden die binnen het plangebied zijn gelegen, weergegeven.

Mgr. Geurtsstraat 27	Sportzaal	Maatschappelijke Doeleinden
Mgr. Geurtsstraat 27	Café-zaal	Horeca
Mgr. Geurtsstraat 27a	Cafetaria	Horeca
Raaijveldweg 1	Pannekoekenhuis	Horeca
De Goeijstraat 1	Basisschool St. Antonius	Maatschappelijke Doeleinden
De Goeijstraat 2	Kerk	Maatschappelijke Doeleinden
Vennenweg 2	Sportveld	Sportdoeleinden.



Door de ligging aan de Maas heeft Maashees enkele recreatieve voorzieningen. Ten zuiden van de kern in bos- en natuurgebied "Landgoed Geijsteren" lopen recreatieve routes en is een grote camping gelegen. In het dorp zelf zijn naast een ligweide aan de Maas en een park met visvijver geen recreatieve voorzieningen aangetroffen.

Beleidsdoelstellingen:

- behoud van het bestaand voorzieningenniveau is uitermate belangrijk;
- indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, kunnen nieuwe voorzieningen en/of kleinschalige dienstverlenende activiteiten ("praktijken aan huis") worden toegelaten binnen de grenzen van het plangebied.

Groenvoorzieningen

Maashees heeft door het dorp heen verspreid redelijk wat groene elementen. Grotendeels bestaan deze elementen uit wijkgroen, tuinen en wegbepanting. Daarnaast zijn vanuit de kern vele doorzichten aanwezig naar het landelijk gebied wat het groene karakter van de kern en de relatie met de omgeving enorm versterkt. De bebouwing loopt op vele plaatsen direct over in het landelijk gebied. Het westelijk gedeelte van Maashees heeft een landelijk en bosrijk karakter. In dat deel is ook een parkje met een vijver gelegen.

In Maashees zijn drie speelterreinen gelegen, waar kinderen naar hartelust kunnen spelen. Een is gelegen achter de woningen Gildelandt 23 en 25, een achter de woningen Kalverstraat 27 t/m 35 oneven en een achter de woningen Hulderstraat 40 en Sint Jorisstraat 2 en 4.

De Maas is het grootste blauwgroene element van Maashees. Ten zuiden van Havens ligt de Campagnebeek, welke volgens het Streekplan "Brabant in Balans" gelegen is in de Groene Hoofdstructuur (GHS).



Beleidsdoelstelling is de aanwezige groen- en speelvoorzieningen te handhaven.

Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

De belangrijkste weg in de verkeersstructuur is, al van oudsher, de Mgr. Geurtsstraat die de verbinding verzorgt van Venray – Maashees – Vierlingsbeek. De ontsluiting van het dorp vindt bijna geheel plaats via deze weg.

De overige wegen in de kern zijn overwegend woonstraten die aantakken op het historisch lint van de Mgr. Geurtsstraat en enkel dienen ter ontsluiting van de daaraan gelegen woningen. Voor de straten in Maashees geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De kern Maashees is aangesloten op de BBA busverbinding Venray – Boxmeer (lijn 255). In Maashees zijn één bushalte, gelegen aan het Kerkplein.

De meeste binnen het plan toegelaten functies hebben een verkeersaantrekkende werking in die zin dat ze leiden tot, met name, autoverkeer door bewoners, bezoekers en

werknemers en vrachtverkeer in verband met laden en lossen. Dit leidt eveneens tot parkeerbehoefte van de gegenereerde verkeersstroom. Deze parkeerdruk moet in principe allereerst op eigen erf worden opgevangen. Daarnaast biedt de openbare ruimte mogelijkheden tot parkeren. Om de parkeerdruk van de diverse in het plan toegelaten functies te regelen, wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals die bepaald zijn in de ASVV 2004, welke zijn opgesteld door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond- Water- en Wegbouw en de Verkeerstechniek (CROW).

Beleidsdoelstellingen:

- de vaststelling van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van een functie, dient te geschieden op basis van de parkeerkcijfers uit het ASVV van het CROW;
- de hoofdonthoudingsfunctie van de Mgr. Geurtsstraat voor wat betreft het personenverkeer zoveel mogelijk respecteren;
- de overige straten zoveel mogelijk verblijfsmatig inrichten met de bedoeling om een aantrekkelijk en verkeersveilig woonklimaat te doen ontstaan.



3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte [2006]

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven

Vierde Nota Waterhuishouding [1998]

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan "Brabant in Balans" [2002]

Op 22 februari 2002 is het Streekplan Noord-Brabant; Brabant in balans vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. In juni 2004 is het streekplan gedeeltelijk herzien. Noord-Brabant wordt gekenmerkt door een enorme dynamiek. Brabant dient zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Daarbij heeft de provincie gekozen voor een visie waarin centraal staat respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar is. Om dit toekomstbeeld te realiseren moet ook het ruimtelijk beleid bijdragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte. Vijf leidende principes worden gehanteerd om tot het hoofddoel te komen, te weten meer aandacht voor de onderste lagen, zuiniger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonerings van het buitengebied, grensoverschrijdend denken en handelen. Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de 'lagenbenadering'. De lagenbenadering kent drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem. Infrastructurele elementen zijn de tweede laag. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuze binnen de grote verschillen te onderbouwen. Afhankelijk van de lokale kwaliteiten en omstandigheden leidt de benaderingswijze tot (verschillende) ruimtelijke uitkomsten.

Verstedelijking

Maashees ligt in de landelijke regio Land van Cuijk. Voor de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal alleen worden toegestaan op plaatsen waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied. Bovendien moet duidelijk zijn dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Op basis van een goed onderbouwd gemeentelijk volkshuisvestingsplan of gemeentelijke woonvisie kan evenwel blijken dat meer woningen gebouwd moeten worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hierbij is bijzondere aandacht vereist voor de behoefte aan geschikte woningen voor jongeren/starters en ouderen, met name voor zover deze behoren tot de lagere inkomensgroepen, alsmede voor mensen met een zorgvraag.

Bedrijvigheid

De provincie streeft ernaar dat in de landelijke regio's alleen bedrijven worden gevestigd die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd.

Voorzieningen en kantoren

In landelijke regio's geldt als uitgangspunt dat voorzieningen bezoekersextensief, kleinschalig en 'vermengbaar' moeten zijn. Ruimte wordt geboden aan voorzieningen die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente. Vaak zijn dit lokale voorzieningen, soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Omdat in de landelijke regio's de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering moeten de voorzieningen bovendien gemengd kunnen worden met andere functies, met name wonen. Het beleid met betrekking tot kantoorlocaties sluit nauw aan op de hiervoor geschetste beleidslijnen ten aanzien van voorzieningen. In de landelijke regio's is er ruimte voor kleinschalige, arbeids- en beroepsextensieve kantooractiviteiten.

Sociale aspecten van verstedelijking

In landelijke regio's staat de leefbaarheid van kleine kernen onder druk. Het provinciaal ruimtelijk beleid moet bevorderen dat dorpen vitaal blijven. Menging van functies, woonmilieus en bevolkingsgroepen is hierbij van belang. Daarnaast neemt de behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening toe. Het bevorderen van de totstandkoming van bijvoorbeeld multifunctionele voorzieningen en woonzorgprojecten sluit hierop aan.

Voor de kern Maashees is in het streekplan niets specifiek aangegeven. Het buitengebied van Maashees is ten noorden/noordwesten en ten zuiden van de kern aangewezen als AHS landbouw. Ten zuiden van Havens ligt een gebied dat aangeduid is als GHS. De rest van het buitengebied is AHS landschap met de onderverdeling als leefgebied voor dassen. Ten noorden van de kern Maashees is een aardkundig waardevol gebied gesitueerd. De uiterwaarden van de Maas hebben de functie van 'rivierbed'.

3.3 Regionaal beleid

Uitwerkingsplan Land van Cuijk

Met het uitwerkingsplan Landelijke regio Land van Cuijk heeft de provincie Noord-Brabant het globale verstedelijkingsbeleid uit het Streekplan nader uitgewerkt voor de regio Land van Cuijk. In het plan is opgenomen waar, wanneer en hoeveel de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen ontwikkeld gaat worden in de regio. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciaal toetsingskader waaraan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten beoordeeld worden. In het plan wordt vastgelegd hoe het programma voor wonen en werken verdeeld wordt, welke locaties ontwikkeld worden en in welke volgorde en tempo dat programma gerealiseerd wordt. Het uitwerkingsplan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 december 2004 goedgekeurd.

Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de onderste lagen, hetgeen er tot leidt dat op bepaalde vlekken verstedelijking niet mogelijk c.q. wenselijk is. Bij het daadwerkelijk bepalen van verstedelijkingslocaties zijn echter ook de tweede en derde laag van belang.

De kom van Maashees valt grotendeels onder het bestaand stedelijk gebied waar beheer en intensivering aan de orde zijn. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Het zal niet leiden tot een totaal andere structuur of functie van het gebied.

Voor het gebied ten zuidwesten van de kom is transformatie afweegbaar. Het huidige landelijk gebied wordt als zoekgebied gezien voor uitbreiding van de kern. De voorwaarden voor ontwikkeling van het transformatiegebied zijn:

- de plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en omgeving;
- bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de vijf leidende principes uit het Streekplan de basis (zie paragraaf 3.2).

Het resterende omliggende buitengebied is aangeduid als het landschappelijk raamwerk. Binnen het landschappelijk raamwerk is verstedelijking in principe uitgesloten. Hier zullen de ontwikkelingen plaatsvinden in hets kader van landschapsontwikkeling, landbouw, recreatie, water en natuur. De reconstructieplannen geven hier invulling aan. Voor nieuwe woonfuncties in het landschappelijk raamwerk geldt dat de afweging binnen de gemeente dient plaats te vinden. Het verlies aan (landschappelijke) waarden moeten echter zo veel mogelijk worden beperkt.

Welstandsnota's land van Cuijk [2004]

Per 1 januari 2003 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet verplicht gemeenten om welstandsbeleid vast te stellen. Primair doel van de wet is het vereenvoudigen van de bouwregelgeving waardoor de regeldruk voor burger en bouwpraktijk vermindert. Bijkomend effect is dat alle gemeenten de in hun gemeente aanwezige kwaliteiten analyseren en benutten als ondergrond om verder te bouwen aan de woon-, werk- en leefomgeving. Het welstandsbeleid voor het land van Cuijk is vastgelegd in deze Welstandsnota, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 juni 2004, met gebiedsbeschrijvingen en daaraan verbonden criteria.

Stedenbouwkundige structuur

De Monseigneur Geurtsstraat is een historisch lint en een belangrijk element binnen de stedenbouwkundige structuur van Maashees. Het vormt tot op de dag van vandaag de belangrijkste route van het dorp, zowel voor lokaal als interlokaal verkeer. De Kalverstraat langs de Maas en de Rieterweg, Broekweg en Vennenweg ten westen van de Monseigneur Geurtsstraat maken op een lager niveau deel uit van de stedenbouwkundige structuur.

De bebouwing van Maashees bestaat voor een belangrijk deel uit historisch gegroeide gebieden. Recentere uitbreidingen zijn kleinschalig van aard. De traditionele blokverkaveling tussen de Rieterweg en de Monseigneur Geurtsstraat en aan de Goeijstraat heeft een stenig karakter en staat daarmee in contrast met de overige bebouwing die hoofdzakelijk bestaat uit individuele woningbouw in combinatie met een organisch stratenpatroon. De overgang naar het buitengebied is zacht en dorps.

Maashees is een kleine kern in een open agrarisch landschap. Hierdoor speelt het omliggende landschap een relatief grote rol binnen de kern. Direct ten oosten van Maashees ligt de Maas. De rivier is van grote betekenis voor de beleving binnen de kern. Doorzichten vanaf de bebouwingslinten zijn tevens bepalend voor de beleving binnen de kern. De achtertuinen van de woningen aan de Kalverstraat lopen tot aan de Maas. Aan de westkant, tussen Vennenweg en Broekweg, ligt de belangrijkste groene ruimte van Maashees met bomen en water. Ten zuiden van de kern ligt een recreatiegebied met

kavels tot aan de Maas. Met uitzondering van de gebieden met traditionele blokverkeveling heeft Maashees een groen karakter.

Welstandsniveau

Er zijn vier welstandsniveaus te onderscheiden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor het betreffende gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden.

Het historisch bebouwingslint van de bebouwing aan de Monseigneur Geurtsstraat bestaat uit een gevarieerd dorps beeld van oudere panden die de sfeer van het dorp bepalen. Dit historisch bebouwingslint is dan ook opgenomen als gebied met een welstandsniveau 1. De gemeentelijke monumenten zijn als gebieden met niveau 1 opgenomen. De grotere parken, groengebieden en sportveld zijn ingedeeld onder welstandsniveau 2. De overige bebouwing valt onder niveau 3. In Maashees bevinden zich geen welstandsvrije gebieden.

Welstandscriteria gemeentelijke monumenten

Bij de welstandstoetsing van bouwplannen die behoren tot de gemeentelijke monumenten (Mgr. Geurtsstraat 50, Mgr. Geurtsstraat 74 en Raaijveldweg 1) gelden de volgende criteria:

- de beschreven bebouwingskarakteristiek dient behouden te blijven;
- kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing;
- details dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Reconstructieplan Peel en Maas

Op 22 april 2005 hebben Gedeputeerde Staten de reconstructieplannen voor Noord-Brabant vastgesteld. In het reconstructieplan Peel en Maas wordt de visie van de provincie op het reconstructiegebied Peel en Maas weer gegeven. De visie is in een tweetal punten samen te vatten:

1. de versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. de verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank).

De Reconstructiewet schrijft voor dat het reconstructieplan een integrale zonering voor intensieve veehouderij moet bevatten. Integrale zonering betekent dat het hele reconstructiegebied ingedeeld wordt in drie zones: gemeden met perspectief voor primaire intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden), gebieden met perspectief voor hetzij natuur, hetzij 'stedelijke functies' (extensiveringgebieden) en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken, recreatie en landbouw met elkaar zijn verweven (verwevinggebieden).

De kern Maashees valt binnen het extensiveringgebied. In de extensiveringgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Het huidige beschermingsniveau ten aanzien van stank blijft gehandhaafd.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan [2002]

Het provinciaal waterbeleid staat verwoord in het Waterhuishoudingsplan. In dit plan is een strategie ter vergroting van de veiligheid en het voorkomen van wateroverlast opgenomen. Dit sluit aan op het kabinetsstandpunt 'Waterbeleid in de 21e eeuw'. Voor de grote rivieren betekent dit dat het water meer ruimte krijgt dankzij een mix van ruimtelijke en technische maatregelen. Voor de twee deelstroomgebieden in de provincie zullen de gezamenlijke waterpartners een visie op de aanpak van wateroverlast opstellen. Uitgaande van de gewenste volgorde 'vasthouden bergen - afvoeren' gaat de komende jaren de aandacht vooral uit naar het aanwijzen en ontwikkelen van gebieden om het water te bergen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Volkshuisvestingsplan 2004

Het volkshuisvestingsplan van de gemeente Boxmeer stamt uit april 2004 (door het college vastgesteld in de vergadering van 20 april 2004 en door de gemeenteraad in de vergadering van 17 juni 2004) en geeft aan hoeveel woningen, voor welke doelgroep, in welke prijsklasse op welke locatie gebouwd dienen te worden. Het volkshuisvestingsplan kent de volgende uitgangspunten:

- om te kunnen voorzien in de eigen behoefte zal in elke kern de voorraad uitgebreid moeten worden.
- Nieuwbouw vindt conform rijks- en provinciaal beleid in principe plaats op inbreidingslocaties. De uitbreidingslocaties waarvoor provinciale instemming is, worden afgerond, maar woningen die gebouwd worden op Ruimte voor Ruimte locaties, blijven buiten beschouwing.
- Er zullen zowel in de koop- als huursector woningen toegevoegd moeten worden.
- De woningbehoefte voor gezinnen neemt overal, behalve in Oeffelt, fors af. Hierdoor is in de huursector geen behoefte meer aan uitbreiding van het aantal eengezinswoningen. In de koopsector is deze behoefte er nog wel.
- De woningbehoefte voor kleine huishoudens neemt toe, met name voor 55plussers. Ondanks de terugloop van het aantal jongere huishoudens is er thans ten gevolge van het gebrek aan een goede doorstroming een grote vraag naar woningen voor starters.
- Er zal zowel in de huur- als in de koopsector in belangrijke mate aandacht besteed moeten worden aan de gevolgen van de vergrijzing. Gezien het vorige punt zal het grootste deel van de te bouwen woningen moeten bestaan uit levensloopbestendige woningen, waarin de eerste jaren starters en vervolgens 55plussers gehuisvest worden.

De conclusies uit het volkshuisvestingsplan zijn:

- met name in de kernen Boxmeer, Oeffelt, Overloon, Rijkevoort en Vierlingsbeek is een inhaalslag nodig. Juist in deze kernen, behalve in Rijkevoort, is in 2003 minder gebouwd en zal waarschijnlijk ook in 2004 minder gebouwd worden dan nodig is. Zo snel mogelijk zal in deze kernen met de benodigde inhaalslag begonnen moeten worden. Omdat de woningbouw achtergebleven is, zal deze inhaalslag binnen de provinciale richtgetallen blijven.
- Nieuwbouw in de huursector kan niet meer beperkt worden tot de in het Volkshuisvestingsplan 1999 genoemde kernen Boxmeer, Oeffelt, Overloon en Vierlingsbeek.
- In de kern Boxmeer moet (afgerond) 47% van de nieuwbouw plaatsvinden, in Oeffelt 8%, in Overloon 12%, in Vierlingsbeek 9%, in Beugen 6%, in Groeningen 1%, Holthees 1%, in Maashees 3%, in Rijkevoort 6%, in Sambeek 5% en in Vortum-Mullem ten slotte 2%.
- In de kern Boxmeer is de voorraad zodanig groot en opgebouwd, dat een groot deel van het woningtekort opgelost kan worden door het op gang brengen van de doorstroming.
- In de overige kernen zal een doorstroming niet voldoende in gang gebracht kunnen worden. Dit heeft tot gevolg dat in deze kernen hoofdzakelijk gebouwd moet worden voor ouderen en starters.
- Gezien het toekomstig tekort aan gezinshuurwoningen in Oeffelt, worden daar geen gezinswoningen behorend tot het woningbedrijf van de voormalige gemeente Oeffelt meer verkocht.

Onderdeel van het volkshuisvestingsplan is het meerjarenbouwprogramma dat eind 2007 herzien is. Op grond van dit bijgestelde programma dienen er in Maashees in de periode 2008 tot en met 2014 gebouwd te worden: 8 sociale woningen (4 huur en 4 koop) en 22 koopwoningen. In de perioden 2015 – 2020 moeten er nog eens 12 woningen gebouwd worden. Op de volgende bladzijde wordt in paragraaf 4.1. aangegeven hoe invulling gegeven wordt aan het bouwprogramma.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Visie

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheerplan. Dit betekent dat in principe de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van het bestemmingsplan is dan ook gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Immers, doordat het oude bestemmingsplan voor het dorp uit de jaren '90 stamt, zijn er in de tussentijd veel zaken veranderd.

Het belangrijkste doel is dan ook het 'up-to-date' maken van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn rechtstreekse bouwtitels opgenomen voor de in paragraaf 1.3 genoemde woningen waarvoor onlangs een vrijstellingsprocedure gevolgd is.

Ook de woningbouwlocatie achter de school is rechtstreeks opgenomen omdat alle benodigde onderzoeken verricht zijn. In dit gebied zullen gebouwd worden:

8 sociale woningen;

6 vrijstaande woningen;

14 halfvrijstaande woningen.

Afhankelijk van de vraag vanuit Maashees kunnen twee kavels, bedoeld voor halfvrijstaande woningen omgezet worden in één kavel voor de bouw van een vrijstaande woning.

Tot slot bestaan er plannen voor een herontwikkeling van de hoek Mgr. Geurtsstraat/ Antoniusstraat (voormalige bakkerij Cuijpers). Deze inbreidingslocatie wordt niet juridisch-planologisch geregeld middels dit bestemmingsplan. Wanneer ontwikkeling van deze locatie aan de orde komt, dient een binnenplanse bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 3.6 Wro gevolgd te worden.

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de uitvoerbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Hierbij worden de volgende thema's belicht: bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur, verkeer, archeologie en beschermde en beeldbepalende elementen. Per onderzoeksaspect wordt naar het bestemmingsplan als beheerplan bekeken.

4.2 Onderzoeksaspecten

4.2.1 Wegverkeerslawaai

De woningen welke binnen het plangebied gerealiseerd worden zijn geluidsgevoelige objecten, zodat rekening moet worden gehouden met eventuele geluidshinder van omliggende wegen. Voor alle wegen in het plangebied geldt echter een snelheidslimiet van 30 km/uur. Deze wegen hebben derhalve geen geluidszone, zodat akoestische onderzoeken niet aan de orde zijn.

4.2.2 Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de bodemgeschiktheid voor de ontwikkeling vast te kunnen stellen.

Woningbouwlocatie achter de school:

Ter plaatse is de kwaliteit van de bodem onderzocht middels een verkennend boedemonderzoek conform NEN 5740. Op de betreffende percelen zijn in de boven- en ondergrond geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetoond. Omdat het grondwater zich beneden de 5,0 m-mv bevindt, is het grondwater niet onderzocht.

4.2.3 Milieuzonering

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen en buiten de kern met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst "Bedrijven en milieuzonering" (2007), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hierbij zijn enkel de bedrijven met een milieucategorie van 3 en hoger meegenomen, aangezien bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving, en daardoor direct toegestaan zijn.

Locatie	Bedrijf	Afstand (m)
Rieterweg 28	manege paardenhouderij	100
Mgr. Geurtsstraat 41	J.P. Havens bedrijfsdoeleinden	
Mgr. Geurtsstraat 74a	pluimvee agrarische bedrijvigheid	294.

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was voor landbouwontwikkeling-, verwevings- en extensiveringsgebieden met het primaat natuur en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing waren voor de rest van Nederland: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport. Met de Wgv geldt nu één toetsingskader voor heel Nederland.

De Wgv is gebaseerd op drie doelstellingen: beleidsvrijheid en maatwerk, effectiviteit en robuustheid en toegankelijkheid. De gemeente heeft beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste ruimtelijke inrichting. Verder maakt de wet gebruik van nieuwe, meer wetenschappelijke onderbouwde milieuhygiënische inzichten. Hierbij worden, net als voor geur en geluid van industriële bronnen, de bronemissie en de imissie op leefniveau gekwantificeerd.

De Wgv geeft de gemeente bindende aanwijzingen over de beoordeling van geur, die vrijkomt uit dierenverblijven bij veehouderijen.

Cumulatie treedt op als meerdere veehouderijen of een geurgevoelig object geurbelasting veroorzaken. De Wgv verplicht niet meer tot een aparte cumulatieve beoordeling zoals dat onder eerdere geurrichtlijnen wel verplicht was. Toetsing aan de toegestane geurbelasting en de minimumafstanden is voor de individuele vergunningsverlening voldoende.

De Wgv is bijzonder omdat in deze milieuwet enkele malen een relatie wordt gelegd met ruimtelijke ordening. In de definitie van geurgevoelig object is bij voorbeeld opgenomen dat een gebouw alleen wordt beschermd indien het is bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf, dus dat het gebruik planologisch is toegestaan. Belangrijker is dat de andere normen, die in de gemeentelijke verordening wordt vastgelegd, wordt gemotiveerd op basis van de gemeentelijke visie op de 'gewenste ruimtelijke inrichting' van een bepaald gebied, zoals in dit geval Maashees,

Reden voor die koppeling is, dat er een duidelijke relatie bestaat tussen een zone rondom een bedrijf op grond van milieuregelgeving (milieuzone) en ruimtelijke ordening. Een milieuzone stuurt niet alleen de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van een veehouderij, maar heeft ook voor het geurgevoelig object gevolgen. Enerzijds wordt namelijk een verhoging van de geurbelasting op een geurgevoelig object niet vergund, indien de gestelde waarde voor de geurbelasting overschreden wordt. Anderzijds moet binnen de wettelijke normen voorkomen worden dat een geurgevoelig object tot stand komt, indien strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Om de vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen bevorderen, is een integrale aanpak van doelstellingen nodig. Daarvoor is nodig dat het bevoegd gezag de door hem toegestane milieubelasting op zijn ruimtelijke visie afstemt. Om die reden lag het voor de hand dat de Wgv daarbij aansluit en dus die afstemming bevordert. Deze afstemming houdt in dat de gemeente een verordening opstelt, waarbij ten minste wordt beoordeeld of de te verwachten effecten van de andere waarde of afstand, logisch passen bij de ruimtelijke doelstellingen voor het betreffende gebied.

Mengvoederbedrijf Havens

Op de door de gemeenteraad op 30 januari 2003 vastgestelde geluidsniveaukaart is niet alleen aangegeven de geluidsbelasting van wegen, maar ook van de zogenaamde A-inrichtingen, waaronder mengvoederbedrijf Havens. Op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is de 55- en 50 dB(A)-contour van het mengvoederbedrijf aangegeven. Ontwikkelingen binnen de 55 dB(A)-contour zijn in principe niet mogelijk. Ontwikkeling in de zone tussen de 55- en 50 dB(A)-contour zijn mogelijk na verlening van hogere grenswaarden. Ontwikkelingen buiten de geluidszones zijn zonder nadere procedure mogelijk.

Binnen de 50 dB(A)-contour van Havens liggen géén directe bouwmogelijkheden.

Achter de school

In en om Maashees liggen twee bedrijven met een stankzone. De woningbouwlocatie achter de school ligt buiten deze zones

4.2.4 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn gebonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen risicoveroorzakende bedrijven en/of objecten aanwezig.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden voldaan wordt, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project of plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project of plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen het in werking treden van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na het in werking treden van het NSL gelijk.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een bestemmingsplan altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen

aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een bestemmingsplan (ontwikkelingsgericht) boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is het plan in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort het plan tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het bestemmingsplan NIBM is. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
woningen (max.)	500	1500	1000	3000

In het onderhavige plan staan geen directe nieuwe ontwikkelingen op stapel, er is immers grotendeels sprake van een beheerplan.

Woningbouwlocatie 'Achter de school'

Achter de basisschool worden maximaal 30 woningen gebouwd. Dit aantal valt ruim onder de 1% en 3% grens voor PM10 en NO₂. De woningbouwontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging zodag de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

4.2.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij ontwikkelingen hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.2.7 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn, waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden.

Woningbouwlocatie 'Achter de school'

Op deze locatie is in januari 2006 een archeologische vooronderzoek uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau. Op basis van de ter plaatse aanwezige geologie,

egomorfologie, bodem, archeologische vindplaatsen in de directe omgeving en het historisch gebruik gelden de volgende verwachtingen:

- * heeft een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van jagerverzamelaars;
- * heeft een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers en met name voor resten uit de Romeinse tijd.

In tegenstelling tot hetgeen verwacht werd op basis van het bureauonderzoek zijn tijdens het veldwerk geen aanwijzingen gevonden die een archeologische vindplaats in het gebied doen vermoeden. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

4.2.8 Natuur en landschap

In het Streekplan zijn de gebieden ten noorden, noordwesten en zuiden van Maashees aangegeven als de (AHS)landbouw. Het gebied direct ten zuiden van Havens is aangeduid als Groene Hoofdstructuur (GHS). De rest van het buitengebied is AHS landschap met de onderverdeling als leefgebied voor dassen. Ten noorden van de kern Maashees is een aardkundig waardevol gebied gesitueerd.

Het dorp zelf valt hier echter buiten. Ook de nieuwbouw achter de school heeft geen gevolgen voor de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving van Maashees.

4.2.9 Flora en fauna

Het bestemmingsplan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Beschermde flora en fauna

Voor de volledigheid is de opgave van het Natuurloket geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dieren of plantensoorten. Het Natuurloket maakt melding van enkele beschermde vaatplanten, broed- en watervogels, amfibieën en vissen binnen de km-vakken waarin ook het plangebied gelegen is. Naar alle waarschijnlijkheid komen deze soorten voor nabij de Maas (watervogels, amfibieën en vissen), in het bosgebied ten westen van Maashees en het omliggende buitengebied. Al deze gebieden liggen in dezelfde km-vakken.

4.2.10 Waterhuishouding

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het plangebied valt grotendeels binnen grondwatertrap VII. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich meer dan 80 cm beneden maaiveld bevindt. De gemiddelde laagste grondwaterstand beneden maaiveld bedraagt respectievelijk meer dan 120 cm.

De bodem bestaat uit moderpodzolgronden, de zogenaamde holtpodzolgronden en uit oude rivierkleigronden, de zogenaamde kalkloze ooivaaggronden.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is één beek gelegen: de Campagnebeek. Deze beek raakt ten zuiden van het mengvoederbedrijf Havens het plangebied. Volgens het Streekplan van Noord-Brabant maakt deze beek deel uit van de GHS. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de rivier de Maas.

Uitgangspunten watertoets

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke gevolgen deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met alle aspecten van water. Er moet Invulling gegeven worden aan de volgende uitgangspunten van het waterschap:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
Het vuile (afval)water dient te worden afgevoerd via de riolering. Voorkomen moet worden dat het schone hemelwater op de riolering wordt gezet.
2. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer".
Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor woningen wordt dit, ook gezien de ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.
3. Hydrologisch neutraal bouwen.
De natuurlijke Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.
4. Water als kans.
Water kan een meerwaarde aan een plan geven. Zo is "wonen aan het water" zeer gewild. Ook een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door velen gewaardeerd.
4. Meervoudig ruimtegebruik.
De toegenomen ruimtevraag vanuit water heeft een "verlies" van m² tot gevolg. Dit verlies kan beperkt worden door de ruimte bij de inrichting van een plangebied voor meerdere doeleinden te gebruiken. Een flauw talud kan gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden.
5. Voorkomen van vervuiling.
Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, moet het toepassen van uitlogende of uitspoelbare materialen zoveel mogelijk worden voorkomen.

4.2.11 Radarverstoringgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Om het ongestoord functioneren van radar en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, dient binnen een zone van 15 nautische mijl (= 27,8 km) gemeten vanaf de positie van de radar, voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring plaatsvindt. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid in Tilburg.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan "Kom Maashees" is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De nieuwe regels sluiten aan op de blauwdruk van de gemeente Boxmeer, welke voor de actualisatie van de komplannen in de gemeente Boxmeer geldt.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt door middel van matrices aangegeven per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale nok- of goothoogtes en maximale bebouwingspercentages.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van de gemeentelijke blauwdruk bestemmingsplannen en het rapport van de Werkgroep 'vergelijkbare bestemmingsplannen'.

De werkgroep heeft in opdracht van VROM onderzocht op welke wijze bestemmingsplannen landelijk kunnen worden gestructureerd en analoog en digitaal worden weergegeven.

De regels zijn verdeeld in 3 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, de algemene bouwregels, de algemene ontheffingsregels en de wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 WRO;

Hoofdstuk 4: De overgangsregels en slotregel.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP.

5.3.2 Bestemmingsplanregels

Bestemmingen

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

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Ontheffing bouwregels
- 4 Nadere eisen
- 5 Gebruiksregels
- 6 Ontheffing gebruiksregels

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bebouwingsvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Agrarisch A

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. De gronden mogen, behalve met een schuilgelegenheid, niet worden gebouwd.

Artikel 4 Bedrijf B

Binnen deze bestemming worden de bestaande bedrijven binnen de kern geregeld. De bouwvlakken worden op de verbeelding aangegeven. Bedrijfsgebouwen kunnen binnen zo'n bouwvlak opgericht worden. De bouwvlakken zijn ontstaan na een afweging van milieuhygiënische aspecten (aanvaardbaar woonmilieu) en het bedrijfsbelang (ruimte voor het bedrijf). Te grote oppervlaktes zijn beperkt. De bouwvlakken zijn ontstaan na een afweging van milieuhygiënische aspecten (aanvaardbaar woonmilieu) en het bedrijfsbelang (ruimte voor het bedrijf). Te grote oppervlaktes zijn beperkt.

Voor het samenstellen van de bedrijvenstaat is als uitgangspunt genomen de geheel herziene publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2e druk, 2001. De VNG.-lijst gaat uit van milieukeurmerken van vrijwel alle thans bekende bedrijven, maar ook van inrichtingen, instellingen en onderdelen behorende bij bedrijfsactiviteiten. In verband daarmee werd de lijst zorgvuldig doorgelopen en werden alle maatschappelijke instellingen, detailhandel, horeca et cetera, waarvoor in een bestemmingsplan een specifieke bestemming wordt opgenomen, verwijderd.

De VNG.-lijst gaat uit van 6 categorieën. Deze 6 categorieën werden in de lijst gehandhaafd, omdat hiermee duidelijk wordt welke bedrijven onder een hogere of lagere categorie vallen. In de bedrijvenstaat is echter slechts de categorieën 1 en 2 opgenomen, omdat binnen deze bedrijfsbestemming slechts bedrijvigheid wordt toegelaten welke zich, gezien haar milieubelasting, niet verzet tegen vestiging in een woonomgeving.

Ook het mengvoederbedrijf en bijbehorende gronden zijn opgenomen binnen deze bestemming. De regels zijn uit het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Kom Maashees, mengvoederbedrijf Havens' overgenomen.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen B-NV

Deze bestemming geldt voor de nutsvoorzieningen binnen het plangebied.

Artikel 6 Gemengd Gd

De gronden binnen deze bestemming zijn naast wonen ook bestemd voor detailhandel, dienstverlening en kantoren. Op de verbeelding is aangegeven waar de hoofdgebouwen en bijgebouwen gesitueerd mogen zijn en aan welke maatvoering voldaan moet worden. Bovendien is op de verbeelding het bebouwingspercentage aangegeven.

Artikel 7 Groen G

De grotere groenstroken alsmede de daarin aanwezige speelvoorzieningen in het plangebied hebben deze bestemming. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en ontmoetingsplaatsen worden gebouwd. De gronden binnen deze bestemming zijn ook bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse water- huishoudkundige voorzieningen binnen deze bestemming mogelijk gemaakt.

Artikel 8 Horeca H

De bestemming is gegeven aan het pannenkoekenrestaurant De Bolle Buik en café-zaal Plein '27. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in de horeca categorie 1, 2 en 3. In de begripsbepalingen is omschreven welke functies van horeca hierbinnen passen. Seksinrichtingen zijn expliciet uitgesloten.

Artikel 9 Kantoor K

De bestemming is gegeven aan het bedrijfskantoor op de hoek Mgr. Geurtsstraat en Kalverstraat. Dit kantoor behoort bij het mengvoederbedrijf. Onder deze bestemming vallen alle activiteiten van de kantoren. Een uitsplitsing wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt erotisch getinte bedrijvigheid expliciet uitgesloten. Het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak mag geheel worden volgebouwd, mits voldoende ruimte op eigen terrein overblijft voor de benodigde parkeergelegenheid.

Artikel 10 Maatschappelijk M

Deze bestemming geldt voor de kerk aan de Mgr. Geurtsstraat, de pastorie en de begraafplaats, de basisschool en de sportzaal. Ook de blokhut, de kleedruimte en het sportveld aan de Vennenweg hebben deze bestemming. De op de verbeelding aangegeven bouwvlakken volgen de bestaande bebouwing en bieden tevens enige ruimte voor kleinschalige uitbreidingen. Er zijn geen grote uitbreidingen gepland welke planologisch-juridisch geregeld moeten worden.

Artikel 11 Natuur N

Binnen deze bestemming zijn de binnen het plangebied gelegen bos- en natuurgebieden opgenomen. Het bosgebied omringt het sportveld aan de Vennenweg en het natuurgebied ligt ten zuiden van Havens, bij de Campagnebeek.

Artikel 12 Verkeer V

De wegen, straten en paden met een hoofdzakelijke doorgaande verkeersfunctie hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting mogelijk.

Artikel 13 Wonen W

In de geldende plannen werden ten behoeve van wonen verschillende bestemmings-categorieën opgenomen voor diverse woningtypen. Ook voor- en achtertuin werden afzonderlijk bestemd. In het nieuwe plan wordt deze regeling, gelet op bovenstaand uitgangspunt (flexibilisering), verlaten.

In plaats van een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt voor woondoeleinden nu slechts één bestemming opgenomen voor de grondgebonden woningen, namelijk "Wonen W". Hierin worden tevens voor- en achtertuin geregeld. Deze bestemming is opgenomen voor alle bestaande grondgebonden woningen. Gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangeduide bebouwingsvlak te worden gebouwd, waarbij hoofdgebouwen uitsluitend opgericht mogen worden binnen het "bebouwingsvlak woning". Nieuwe woningen zijn niet toegestaan, behoudens herbouw ter plaatse. Woningen die deel uit

maken van een bedrijf, detailhandel of horeca worden geregeld middels een bestemming waarin ook het bedrijf, detailhandel of horeca geregeld is. De regeling is flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan aan huis gebonden beroepen uit te oefenen. Volgens jurisprudentie kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een vrijstelling. Daarom is in de gebruiksregels opgenomen dat een aan huis gebonden beroep rechtstreeks is toegestaan maar dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven. Dit betekent dat maximaal 60 m² van het bebouwd oppervlak op een perceel ten behoeve van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt. Daarnaast geldt dat eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

Artikel 14 Stroomvoerend regime (dubbelbestemming)

De Maas is de afgelopen jaren regelmatig buiten haar oevers getreden. Grote materiële schade en ernstige overlast waren het gevolg. Om deze gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen is het beleid erop gericht de rivier meer dan voorheen zijn vrije loop te laten en de belemmeringen in deze loop tot het uiterste te beperken. Met name aan het oprichten van bouwwerken worden strenge voorwaarden gesteld. Het beleid is vastgelegd in de "Beleidslijn grote rivieren", bestaande uit de beleidsbrief d.d. 27 februari 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de Beleidsregels grote rivieren (Besluit van 4 juli 2006, geplaatst in de Staatscourant van 12 juli 2006 en in werking getreden op 14 juli 2006). Het toepassingsbeleid van de "Beleidslijn grote rivieren" wordt begrensd door de belijning zoals deze wettelijk is verankerd in het KB van 6 maart 1998, Stb. 164, tot wijziging van het KB van 1916 en op kaarten vastgelegd en nadien nogmaals gewijzigd in het Besluit rijksrivieren van 12 april 2001, Stb. 2001, 255.

In gebieden waarbinnen het stroomvoerend regime van toepassing is, is tevens de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) van toepassing. Dit betekent dat daar voor bouwwerken en andere werken, geen bouwwerken zijnde, niet kan worden volstaan met een bouwvergunning of aanlegvergunning, maar dat ook een vergunning in het kader van de Wbr nodig is. Het oprichten van bebouwing binnen het stroomvoerend regime kan ertoe leiden dat schade kan optreden door hoog water.

In buitendijkse gebieden is, in tegenstelling tot binnendijkse gebieden, de bescherming tegen hoogwater niet vastgelegd in normen of criteria. Het rivierbed heeft immer primair tot taak de – voor binnendijkse gebieden – veilige afvoer en berging van rivierwater bij hoogwatersituaties te regelen. De overheid is hiermee niet verantwoordelijk voor de veiligheid van mens en dier in het rivierbed. Evenmin is zij aansprakelijk voor schade als gevolg van hoogwater.

5.3.3 Algemene regels

In *artikel 15*, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In *artikel 16* zijn de algemene bouwregels opgenomen. Hierin is onder meer een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.

In *artikel 17* zijn algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In *artikel 18* zijn de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn op grond hiervan

bevoegd de bestemming van de op de verbeelding als zodanig aangeduide gronden zodanig te wijzigen dat daarop de bouw van meerdere woningen mogelijk wordt.

5.3.4. Overgangsregels en slotregel

In de overgangsregels (*artikel 19 en 20*) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de slotregel (*artikel 21*) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HANDHAAFBAARHEID

6.1 Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden. In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bebouwingsregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwe vestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

6.2 Inventarisatie huidig gebruik

De inventarisatie van het huidig gebruik van de gronden van de kern Maashees heeft d.d. 10 mei 2006 op de volgende wijze plaatsgevonden:

- * Veldwerk: middels een digitale inventarisatie ter plaatse is het huidig gebruik van de gronden in kaart gebracht en gefotografeerd.
- * Luchtfoto's voor zover de plaatselijke inventarisatie nog witte vlekken of vragen over liet, is op basis van luchtfoto's (2003) van het gebied de kern verder geïnterpreteerd.

Uit de inventarisatie is een lijst voorgekomen van een aantal percelen waar het huidig gebruik afwijkt van de bestemming ingevolge het vigerend bestemmingsplan.

Het perceel De Breid 8 is bestemd als "woondoeleinden", maar via een artikel 19 procedure is in 2003 op dit perceel de vestiging van een klussenbedrijf mogelijk gemaakt. Gezien de omvang van dit bedrijf – er is destijds een grote loods gebouwd – is toen al uitgesproken dat het perceel in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "bedrijven" zal krijgen.

Het voormalig garagebedrijf aan de Mgr. Geurtsstraat is bestemd als "plaatselijke bedrijven" en zou in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "bedrijven" krijgen. De gebouwen staan momenteel leeg en op verzoek van de eigenaar wordt het perceel bestemd als "gemengde doeleinden".

Het adres Mgr. Geurtsstraat 8 functioneert als correspondentieadres voor het op te starten landbouwbedrijf Den Hor b.v. Op Mgr. Geurtsstraat is Verstegen Bouwconsult gevestigd. De heer Verstegen werkt vanuit een kantoortje in de garage. In de woning Mgr. Geurtsstraat 12 wordt de boekhouding gedaan voor het uit twee personen bestaande bedrijf Inversie, dat trainingen en coachingen organiseert op bedrijven. De bewoners van de woning Mgr. Geurtsstraat 30 hebben een kantoortje van waaruit werkzaamheden verricht worden op het gebied van beleggingen. De vier genoemde werkzaamheden worden beschouwd als aan huis gebonden beroepen, zodat de bestemming "woondoeleinden" gehandhaafd kan blijven.

Op het adres Mgr. Geurtsstraat 37 is V.O.F. De Rijck-Van de Ven Verzekeringen gevestigd. Het perceel heeft in het geldend bestemmingsplan de bestemming "gemengde doeleinden" en omdat de omvang van het kantoorgedeelte te groot is om nog te kunnen spreken van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, wordt deze bestemming gehandhaafd.

In de woning Mgr. Geurtsstraat 40 is een koeriersbedrijf gevestigd, maar omdat er rechtstreeks van het ene naar het andere adres bezorgd wordt, vindt er op het huisadres geen opslag plaats. De bestemming "gemengde doeleinden" wordt daarom gewijzigd in "woondoeleinden".

Op het perceel Mgr. Geurtsstraat 50 was tot voor enkele jaren een antiekhandel gevestigd en het perceel heeft daarom in het geldend plan de bestemming "gemengde doeleinden". De verschillende op het achterste (grootste) deel van het perceel aanwezige gebouwen worden verhuurd aan diverse bedrijfjes. Het perceel krijgt daarom de bestemming "bedrijven".

De bestemming van het perceel Mgr. Geurtsstraat 52 is een paar jaar geleden via een artikel 11-procedure gewijzigd van "woondoeleinden" in "gemengde doeleinden". Deze bestemming wordt gehandhaafd.

In een gedeelte van een bedrijfsruimte achter de woning Mgr. Geurtsstraat 74 is al vele jaren een kapsalon gevestigd. Bij de bestemming "woondoeleinden" mag een aan huis gebonden bedrijf worden gevestigd, mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 40 m² bedraagt. De kapsalon valt onder de definitie van een aan huis gebonden bedrijf, maar heeft een oppervlakte van ongeveer 45 m². Op het gedeelte van het gebouw waarin de kapsalon gevestigd is, wordt daar de bestemming "gemengde doeleinden" gelegd.

In de woning Antoniusstraat is een eenmansbedrijf gevestigd dat beeldmateriaal maakt, regisseert en produceert. Dit bedrijf wordt aangemerkt als een aan huis gebonden bedrijf, zodat de bestemming "woondoeleinden" gehandhaafd kan blijven.

In de woning Kalverstraat 4a is een adviesbureau in marketing en communicatie gevestigd, in de woning Hogeweg 15 een adviesbureau in bedrijfs- en marketingvraagstukken en vanuit de woning Rieterweg 20 worden voor derden teksten geredigeerd, bewerkt en gecorrigeerd. In alle drie de gevallen is sprake van aan huis gebonden beroepen, zodat de bestemming "woondoeleinden" gehandhaafd blijft.

De in de woning Köpkeshof 1 gevestigde uitgeverij in bladmuziek wordt beschouwd als een aan huis gebonden bedrijf, zodat de bestemming "woondoeleinden" gehandhaafd wordt.

Aan de hand van de vanaf 1945 verleende bouwvergunningen is per perceel bekeken of voor de op de luchtfoto voorkomende bouwwerken vergunning is verleend. Voor een aantal percelen zijn alle bouwvergunningen uit het archief opgevraagd. Uiteindelijk zijn na dit extra onderzoek vijf percelen overgebleven waar zonder bouwvergunning gebouwd is. Alle bouwwerken kunnen worden gelegaliseerd en de bewoners zijn aangeschreven alsnog een (lichte) bouwvergunning aan te vragen.

7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg en inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 23 WRO in procedure wordt gebracht, wordt een inspraakprocedure doorlopen en wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de inspraak en het overleg worden in deze toelichting opgenomen.

Procedure

Wanneer het overleg over het plan met de burgers (inspraak) en de instanties heeft plaatsgevonden en alle opmerkingen, voor zover noodzakelijk en wenselijk, zijn verwerkt wordt de wettelijke procedure (artikel 23 WRO e.v.) gestart. Voor een gedetailleerde beschrijving van de procedure wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat de economische uitvoerbaarheid van een plan aangetoond wordt. Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersregeling voor reeds bestaande bebouwing en gronden. Er kan dan ook gesteld worden dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Het gebied achter de school is grotendeels al jaren eigendom van de gemeente en de opbrengst zal alleen al daarom hoger zijn dan de ontwikkelingskosten. Uit economisch oogpunt is de woningbouwontwikkeling dan ook heel goed mogelijk.

8. PROCEDURES

8.1 Vooroverleg

Per brief van 15 februari 2007 is het voorontwerp conform artikel 10 van het (oude) Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg gezonden naar de Provinciale Planologische Commissie. Tegelijkertijd is het plan voor advies gezonden naar het waterschap Aa en Maas, dat per brief van 19 februari 2007 laat weten dat in het voorontwerp op een goede wijze aandacht besteed wordt aan het aspect water. Het waterschap heeft dan ook geen inhoudelijke opmerkingen en adviseert positief.

Het op 7 juni 2007 ontvangen advies van de PPC bevat geen categorie I-opmerkingen, wel een aantal categorie II- en III-opmerkingen.

De belangrijkste opmerking is dat in de toelichting de onderbouwing van de behoefte voor de woningbouw in relatie tot de provinciale prognose ontbreekt. Ook de relatie van het aantal te bouwen woningen met het gemeentelijk volkshuisvestingsplan is naar de mening van de PPC onduidelijk. In deze toelichting wordt aan deze opmerkingen ruim aandacht gegeven. Het advies van de PPC is hierna als bijlage opgenomen.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Maashees" heeft van 1 tot en met 28 maart 2007 ter inzage gelegen. Op 5 maart 2007 heeft in het Gemeenschapshuis in Maashees een inloopavond plaatsgevonden. Vervolgens hebben de volgende personen op het voorontwerp gereageerd:

- Mevrouw A. Jacobs, De Breid 10, is van mening dat op het langs haar woning gelegen perceel de bouw van een woning mogelijk is.

Het perceel ligt tussen het (eigen) aannemersbedrijf en het klussenbedrijf op De Breid 8. Gezien de zonering van beide bedrijven is de bouw van een woning niet mogelijk.

- Het parochiebestuur vraagt om de pastorie bij het Wozoco te betrekken omdat binnen vijf tot tien jaar ook de pastorie tot appartementen verbouwd zal worden.

Omdat nog helemaal niet bekend is hoe en wat, heeft het geen zin de pastorie mee te nemen. Te zijner tijd zal een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden of kan een eventuele verbouwing meegenomen worden in de volgende actualisering van het komplan Maashees.

- De heer J. Klein Schiphorst vraagt om op zijn perceel Mgr. Geurtsstraat 35a de bestemming "bedrijf" te leggen vanwege de aanwezigheid van een grote loods, waarin jaren geleden een aannemersbedrijf gevestigd was.

Het hoofdgebruik van het perceel is "wonen" en ook in het vigerend plan heeft het perceel deze bestemming.

- Aannemingsbedrijf Hofmans vraagt om op de percelen Mgr. Geurtsstraat 40, 42 en 44 een wijzigingsbevoegdheid te leggen.

Op de percelen wordt een wijzigingsbevoegdheid gelegd, maar zodanig dat alleen de bouw van enkele woningen direct aan de weg mogelijk wordt.

- De bewoners van Raaijveldweg 2, 6 en 8 hebben geconstateerd dat het bebouwingsvlak van de loods van Havens aan de Raaijveldweg naar voren toe over een container is gelegd.

Het bebouwingsvlak wordt aangepast.

- De heer H. Kersten, Raaijveldweg 2, vraagt om een aanpassing van het bebouwingsvlak van zijn woning in verband met uitbreidingsplannen.

Het verzoek wordt gehonoreerd.

- Mevrouw Van Dijk-Tissen, Mgr. Geurtsstraat 72, de heer A. Rieter, Raaijveldweg 8 en de heer R. van Haaren, Hogeweg 1a, hebben bezwaar tegen de ontwikkeling op de zuidzijde van het bedrijf Havens.

Deze ontwikkeling, waardoor het vrachtverkeer uit het dorp geweerd wordt, is in het algemeen belang van het hele dorp.

- Mevrouw Koenen, Gildestraat 23 in Holthees, vraagt om de in aanbouw zijnde woning Hogeweg 1b te mogen verbouwen tot twee halfvrijstaande woningen.

Ook dit verzoek wordt gehonoreerd.

- De heer H. Kaanen informeert naar de mogelijkheid van de bouw van een tweede woning in de zijtuin van zijn woning Hogeweg 2 en wenst handhaving van de twee directe bouwtitels op zijn perceel naast de woning Hogeweg 2.

De twee bouwtitels zijn gehandhaafd. Omdat getwijfeld werd of een tweede woning niet te veel inbreuk doet op het open karakter van de Hogeweg is de heer Kaanen gevraagd of hij bereid is om zijn verzoek op zijn kosten voor te leggen aan een stedenbouwkundige. Hij was daartoe niet bereid en zijn verzoek is daarop afgewezen.

- De bewoners van de woningen Hogeweg 9, 11, 13 en 15 maken bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid op het tegenover hun woningen gelegen perceel.

De bouwvergunning is inmiddels verleend en de woningen zijn rechtstreeks in het plan opgenomen.