

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
2.	PLANBESCHRIJVING	
2.1	Korte historische schets	3
2.2	Cultuurhistorische panden	3
2.3	Functies	4
2.4	Ontwikkelingen	6
3.	BELEIDSKADER	
3.1	Rijk	7
3.2	Provincie	9
3.3	Regio	11
3.4	Gemeente	12
4.	UITVOERINGSASPECTEN	
4.1	Milieuaspecten	14
4.2	Fysieke aspecten	16
4.3	Economische en financiële aspecten	19
4.4	Handhaafbaarheid	19
5.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
5.1	Algemeen	20
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	20
6.	VOOROVERLEG en INSPRAAK	22
Bijlagen:		
*	raadsvoorstel	25
*	raadsbesluit	27
	- bijlage 1 beoordeling zienswijzen	29
	- bijlage 2 aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het vigerend bestemmingsplan "Kom Sambeek" is vastgesteld in de raadsvergadering van 17 april 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 2 december 2003. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat elk bestemmingsplan binnen een periode van tien jaar vanaf de datum van vaststelling opnieuw wordt vastgesteld. Plannen die voor 1 juli 2008 vastgesteld en ouder dan tien jaar zijn, moeten voor 1 juli 2013 vervangen zijn. De Wet ruimtelijke ordening is dus de eerste aanleiding en tegelijkertijd ook doel: het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan voor de kom Sambeek.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen hanteert de gemeente Boxmeer de volgende uitgangspunten:

- de bestemmingsplannen moeten kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling en raadpleging van gegevens;
- de plannen moeten voor een ieder toegankelijk en begrijpelijk zijn;
- de regels moeten handhaafbaar zijn.

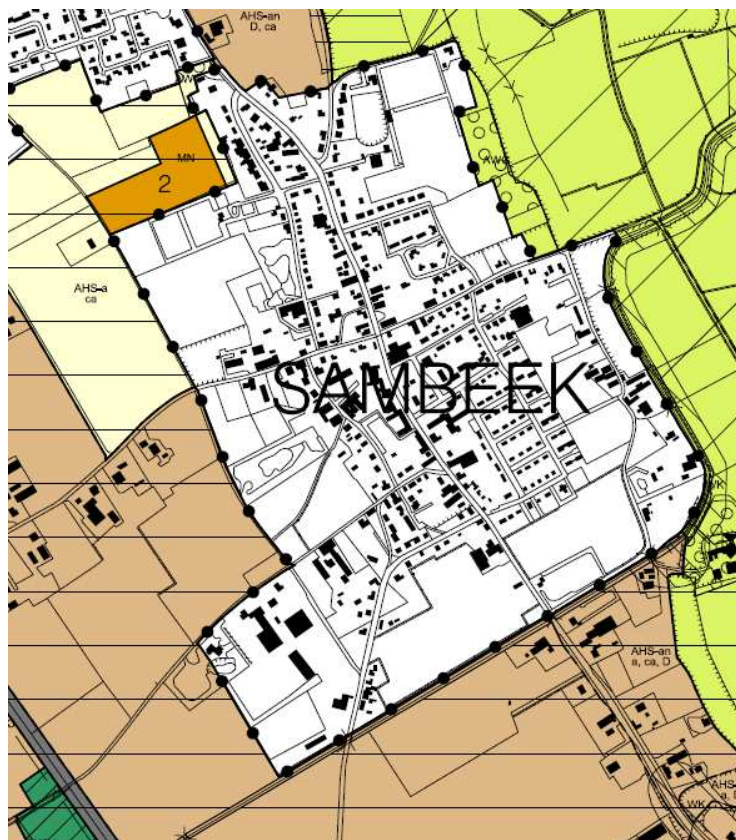
Met dit plan zal beschikt worden over een actueel bestemmingsplan voor de kern Oeffelt, waarin:

- het huidig gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief bestemd zijn;
- een aantal ontwikkelingsmogelijkheden afgebakend zijn;
- gekozen is voor een juridisch systeem, dat past in deze tijd;

en waarmee beschikt wordt over digitale en volledig uitwisselbare verbeeldingen die voldoen aan de standaardisen.

1.2 Plangebied

Het plangebied kan in één zin worden omschreven als het gebied dat niet is opgenomen in het op 16 juni 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn de volgende plannen van toepassing:

<u>Naam van het bestemmingsplan:</u>	<u>Vastgesteld:</u>	<u>Goedgekeurd:</u>	<u>In werking:</u>	<u>Onherroepelijk:</u>
Kom Sambeek	17-04-2003	02-12-2003	29-01-2004	29-01-2004
Maasstraat	07-07-2005	06-10-2005	01-12-2005	01-12-2005
Bergstraat 15a	11-02-2010	n.v.t.	18-05-2010	06-04-2011
Torenstraat 67	11-02-2010	n.v.t.	08-04-2010	08-04-2010
Grotestraat 102	30-09-2010	n.v.t.	29-10-2010	29-10-2010
Torenzicht	30-09-2010	n.v.t.	24-11-2010	24-11-2010
Grotestraat 47	02-02-2012	n.v.t.	25-04-2012	25-04-2012

Het college van burgemeester en wethouders heeft enkele malen gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan Kom Sambeek neergelegde wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening:

<u>Besluit B&W:</u>	<u>Goedgekeurd:</u>	<u>Ten behoeve van de bouw van:</u>
09-03-2004	25-04-2004	een woning aan de Stalenberg 12
16-03-2004	27-04-2004	een woning aan de Torenstraat 57c
23-03-2004	04-05-2004	een woning aan de Stalenberg 14a
13-04-2004	12-05-2004	twee woningen aan de Sint Janslaan 4a en 4b
08-03-2005	27-04-2005	splitsing Zandsteeg 7 en twee nieuwe woningen
22-03-2005	15-04-2005	twee woningen aan de Zandsteeg 2e en 2f
06-01-2009	13-03-2009	een woning aan de Korte Sint Janslaan 1.

De splitsing van de boerderij Zandsteeg 7 en de bouw van één woning daarnaast is nog niet uitgevoerd. Ook de woningen aan de Sint Janslaan 4b en Zandsteeg 2f zijn nog niet gebouwd.

Op 14 juli 2009 hebben gedeputeerde staten van Noord-Brabant afgegeven een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het verplaatsen van de bedrijfswoning Oude Waranda 2.

Tot slot hebben burgemeester en wethouders in de volgende gevallen gebruik gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

14-02-2006	het bouwen van een verblijfsruimte aan de Winston Churchillstraat 7
14-03-2006	het bouwen van drie woningen aan de Winston Churchillstraat 2a, 2b en 2c
09-10-2007	het bouwen van een kantine van de voetbalclub aan Den Urling 30
11-09-2007	het bouwen van negen appartementen aan de Grotestraat 82 – 86b
27-08-2008	het verbouwen van een bedrijfsgebouw aan de Torenstraat 65
02-09-2008	het bouwen van veertien appartementen aan Pastoor de Vochtplein 4 t/m 30 even
16-09-2008	het bouwen van een woning aan de Grotestraat 32a
27-01-2009	het bouwen van een woning aan de Torenstraat 35.



2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Korte historische schets

Sambeek is van oorsprong een middeleeuwse nederzetting die waarschijnlijk vanaf de Romeinse tijd steeds bewoond is geweest. De oudst bekende oorkonden waarin Sambeek vermeld wordt, dateren van 1294. Er zijn in Sambeek diverse prehistorische vondsten gedaan, onder meer uit de nieuwe steentijd en de ijzertijd. Ook is er Romeins aardewerk gevonden. In oude documenten is sprake van het dorp Zannebeke en Zanbeke, waar toe ook al een parochie gevestigd was, toegewijd aan Johannes de Doper.

De aanwezigheid van terrasgronden van de rivier vormde een goede vestigingsvoorwaarde. Het is gelegen op de rand van de overgang van de uiterwaarden van de Maas en het hoger gelegen gebied daarachter.

De Romeinen legden op de westelijke oeverwal een militaire weg, die tot laat in de 19^e eeuw een zandweg gebleven is. Deze doorgaande weg loopt parallel aan de Maas en vormt de belangrijkste verbinding tussen de dorpen op de oeverwal. Vanaf deze weg had men slingerende paden aangelegd naar de heidevelden die vooral voor agrarische doeleinden gebruikt werden. Rond 1865 is deze doorgaande weg bestraat en verkrijgt het de status van provinciale weg.

Sambeek behoort tot de primaire kerkdorpen. Al in de vroege middeleeuwen had deze parochie een eigen kerkgebouw. In 1486 werd begonnen met de bouw van een nieuwe kerk. De kerk werd op het einde van de tweede wereldoorlog ernstig beschadigd en vervolgens, op de toren na, gesloopt. Later is de toren gerestaureerd. Sambeek kende ook een kasteel Hatendonk, waarvan de eerste oorkonde uit 1387 stamt, en dat op plaats stond dat nu Waranda heet. Lange tijd is Sambeek een twee-heren-gebied geweest, van Cuijk en van Boxmeer.

2.2 Cultuurhistorische panden

Sambeek kenmerkt zich door een overwegend ruime opzet. Vooral de monumentale vooroorlogse panden, die dicht op de Grotestraat staan, bepalen het beeld. Hetzelfde geldt voor de aanwezige kloostercomplexen in het historisch deel van de Torenstraat

In Sambeek komen de volgende Rijksmonumenten voor:

- de kerktoren aan de Grotestraat 63-65
- het klooster aan de Grotestraat 69-71
- het R.K. Kerkhof aan de Stalenberg (op de kruising met de Buskensweg)
- de boerderij aan de Zandsteeg 4.

Daarnaast kent Sambeek (binnen het plangebied) de volgende gemeentelijke monumenten:

- het bruggetje over de Sambeekse Uitwatering bij de Oude Waranda
- de boerderij aan de Grotestraat 46



- het oude raadhuis aan de Grotestraat 72-74
- de ijskelder in de tuin van het klooster aan de Torenstraat 41
- het pand aan de Torenstraat 65.

2.3 Functies

2.3.1 Wonen

Op 1 januari 2012 bedroeg het aantal woningen in Sambeek 614, waarvan 100 buiten het plangebied. Er staan in Sambeek 46 huurwoningen, wat maar net iets meer dan 7% van de totale voorraad is. Deze 46 huurwoningen zijn verder onder te delen in 34 gezinswoningen en 12 woningen geschikt voor de huisvesting van ouderen. Gedifferentieerd bestaat de voorraad uit 23 appartementen, 12 tussenwoningen, 245 halfvrijstaande en 334 vrijstaande woningen.

Op 1 januari 2012 telde Sambeek 1.667 inwoners. De leeftijdsopbouw:

	M	V	Totaal
0 t/m 14 jaar	142	152	294
15 t/m 24 jaar	103	113	216
25 t/m 39 jaar	94	99	193
40 t/m 54 jaar	236	219	455
55 t/m 64 jaar	105	104	209
65 t/m 80 jaar	137	132	269
81 jaar en ouder	14	17	31
	<u>831</u>	<u>836</u>	<u>1667</u>

2.3.2 Voorzieningen

In Sambeek zijn verschillende soorten publieksgerichte voorzieningen aanwezig, te onderscheiden naar:

Maatschappelijke voorzieningen:

- Grotestraat 63 en 65: kerktoren en kerk



- Grotestraat 68 en 68a: lagere school
- Hoek Stalenberg/Buskensweg: begraafplaats (rijksmonument)
- Torenstraat 33: begraafplaats
- Torenstraat 41: voormalig klooster, tot 2011 in gebruik als opvangcentrum
- Winston Churchillstraat 7: Activiteitencentrum Sambeek

Horeca:

- Grotestraat 54: De Gouden Leeuw
- Grotestraat 77: Bar, bistro, cafetaria, slijterij
- Torenstraat 52: Gemeenschapshuis.

Detailhandel:

- Pastoor de Vochtplein: Torenzicht met op begane grond winkelruimte
- Grotestraat 18: verkoop van (werk)kleding
- Grotestraat 91a: verkoop van groenten en fruit

Bedrijvigheid komt voor aan de:

Grotestraat 18:

Grotestraat 31a

Grotestraat 80 en 80a

Grotestraat 91a en 93 (agrarisch)

Oude Waranda 1 en 2 (beide agrarisch)

Sint Janslaan 11a en 11b

Stalenberg 16

Stalenberg 18 en 20

Torenstraat 65.

Uyen

Kuene Installatiegroep

V.S.M. Automatisering

V.O.F. Stevens

Versleijen en Derks

JBS Startmotoren & Dynamo's

Aannemersbedrijf Arie Laarakkers

J.H. Laarakkers BV

Geert Verdijk Hoveniersbedrijf



2.3.3 Recreatie en sport

Sambeek beschikt over een sportpark met een onlangs nieuw gebouwde kantine (Den Urling 30), een sporthal aan de Pastoor van Berkelstraat 4a en een recent uitgebreid tenniscomplex aan de Pastoor van Berkelstraat 4b. Tot slot ligt op de hoek Pater Bunsstraat/Pastoor van Berkelstraat een volkstuinencomplex.



2.3.5 Verkeer en parkeren

Sambeek wordt doorsneden door de Grotestraat, een interlokale verbindingsweg tussen Venray en Boxmeer. Hoewel de intensiteit sinds de openstelling van de A73 gereduceerd is, vervult deze weg nog steeds een belangrijke functie. Parallel aan de Grotestraat ligt de Torenstraat, die een tweede lint vormt.

Aan de Grotestraat wordt voornamelijk langs de weg geparkeerd. In de woonbuurten wordt vooral op eigen terrein geparkeerd. Op het Pastoor de Vochtplein tegenover de kerk vindt geconcentreerd parkeren plaats.

2.4 Ontwikkelingen

Het voorliggend plan is hoofdzakelijk een conserverend plan. Dit betekent dat het huidige gebruik als zodanig bestemd wordt. Op vijf locaties is een wijzigingsbevoegdheid gelegd op grond waarvan de bouw van een of meer woningen mogelijk wordt. Op de locaties 1 t/m 4 ligt in het in 2003 vastgestelde bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid.

1. De bestemming van de percelen op de hoek Torenstraat/Sint Janslaan kan zodanig gewijzigd worden dat daar de bouw van maximaal vijf woningen mogelijk wordt.
2. Op het perceel tussen de woningen Sint Janslaan 6 en 8 kan de bouw van maximaal twee woningen mogelijk worden gemaakt.
3. Via een wijziging kan de bouw van een woning in de zijtuin van de woning Grotestraat 12 mogelijk worden gemaakt.
4. Aan de Buskensweg 12 is de bouw van een nieuwe woning denkbaar.
5. In de zomer van 2007 heeft Uyen een haalbaarheidsstudie laten verrichten naar een vervangen van de bedrijfsgebouwen aan de Grotestraat 18 door woningen. In december 2007 is besloten medewerking te verlenen aan woningbouw ter plekke, waarbij de voorkeur uitgaat naar de bouw van zes halfvrijstaande woningen en verkoop van kavels (géén projectmatige bouw). Hoewel er inmiddels al weer ruim vier jaren verstreken zijn, is Uyen nog steeds op zoek naar een andere locatie voor het bedrijf, dat op de huidige locatie geen enkele mogelijkheid tot uitbreiden heeft.
6. De voormalige pastorie aan de Grotestraat 67 is in particulier eigendom gekomen. De gemeente heeft al medewerking verleend aan een (interne) verbouwing van dit pand tot twee woningen.
7. Via een wijziging kan de boerderij Grotestraat 83 in twee woningen gesplitst worden.
8. De boerderij Grotestraat 40 kan via een wijziging gesplitst worden in twee woningen of vervangen worden door twee vrijstaande woningen.
9. Voormalig café de Stip, Grotestraat 87, kan via een wijziging gesplitst worden in twee woningen.
10. De bestemming op het perceel langs de woning Zandsteeg 7a kan zodanig gewijzigd worden dat daarop de bouw van één vrijstaande woning mogelijk wordt.



Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid is geen automatisme. Voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe woning(en) moet(en) passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. er moet onderzoek zijn verricht naar de planologisch relevante aspecten zoals bodem, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft weer de volgende ambities voor Nederland die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende) logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten en stel per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voorlopig zijn de volgende zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorzieningen
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied.

3.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

3.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan wordt voor zeven grote milieuproblemen beschreven dat over dertig jaar forse moeilijkheden worden verwacht wanneer nationaal en internationaal ingrijpen uitblijft:

- verlies aan biodiversiteit
- klimaatverandering
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen
- bedreigingen van de gezondheid
- bedreigingen van de externe veiligheid
- aantasting van de leefomgeving
- mogelijk onbeheersbare risico's.

In NMP4 licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

3.1.5 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.2 Provincie

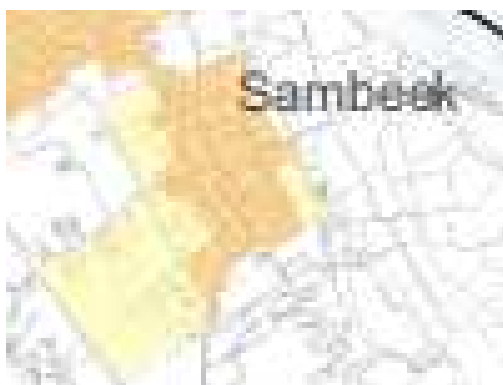
3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Structuurvisie, in werking getreden op 1 januari 2011, geeft aan hoe de provincie omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waaronder de ecologische hoofdstructuur en bestaat voornamelijk uit waterlopen, bos- en natuurgebieden.
Doel: het positief ontwikkelen van de biodiversiteit, het robuust en veerkrachtig maken van de groenblauwe structuur, het versterken van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten.
- Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.
Doel: ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling, het garanderen van een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector en versterken van het landschap.
- De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De vijf grote steden (Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond) zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant en vormen samen het stedelijk netwerk BrabantStad.
Doel: het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- De infrastructuur van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen.
Doel: een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen en het bevorderen van de bereikbaarheid.

3.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De laatst in 2012 gewijzigde Verordening bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

Stedelijk concentratie gebied

Kernen in landelijk gebied

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van een zorgvuldig gebruik van de ruimte toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische

bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie verder dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied niet te voorkomen is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. De achterliggende gedachte was dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals woongebieden en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van de groene ruimte in het buitengebied. In de Verordening Ruimte is deze rood-met-groen-koppeling verruimd naar alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

3.2.3 Provinciaal waterplan 2010-2015

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

3.2.4 Conclusie

Het provinciaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het beheergebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer, het waterkeringenbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die zij daarbij hanteren staan in het plan. De volgende maatschappelijke doelstellingen voor water zijn geformuleerd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

3.3.2 Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012

Sinds 2006 kent de regio Noordoost Brabant een regionaal convenant Duurzaam Bouwen.

In januari 2009 is het tweede regionaal convenant Duurzaam Bouwen ondertekend.

Het belangrijkste verschil met het vorige convenant is dat het huidige convenant (2009-2012) niet meer is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, maar op GPR-gebouw¹. Het is een aansprekend instrument dat voor de ontwikkelaar van bouwwerken veel informatie en flexibiliteit geeft. Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met zeven woningcorporaties in de regio Noordoost Brabant, dertien gemeenten en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven). Het convenant bevat ambities voor gemeenten en externe bouwpartijen zoals de woningcorporaties in de regio en BouwendNederland.

3.3.3 Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk (2009)

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De gemeente Boxtmeer heeft de beleidsvisie externe veiligheid op 3 februari 2009 vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In 2011 is de beleidsvisie geactualiseerd en is voor de periode 2012-2014 een nieuw uitvoeringsprogramma opgesteld.

3.3.4 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

¹ Licenties voor GPR gebouwen zijn aan te vragen bij de gemeente.

3.4 Gemeente

3.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2012 (11.422) betekent dit dat er vanaf nu tot en met 2014 ruim 400 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2015 tot en met 2019 nog eens bijna 600 woningen gebouwd worden. Totaal moet de voorraad in de periode 2012 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

In het najaar van 2010 heeft de gemeenteraad van Boxmeer ingestemd met de notitie Volkshuisvesting 2010 en daarmee met onder meer de volgende uitgangspunten:

- a. in de kern Boxmeer zal 50% van de nieuwbouw in de huursector plaatsvinden en in de overige kernen 30%;
- b. in de kern Boxmeer vindt minimaal 50% van de opgave op inbreidingslocaties plaats; in de overige kernen heeft inbreiding voorrang boven uitbreiding.

Boxmeer heeft over de hele linie een tekort, waardoor alle harde plannen uitgevoerd moeten worden en er een hoop zachte plancapaciteit planologisch hard gemaakt moet worden. Alleen in de categorie dure koopwoningen is in andere kernen dan Boxmeer op basis van de eigen behoefte geen extra harde plancapaciteit nodig. Harde plancapaciteit is nodig voor circa 2.000 woningen. Het streven is erop gericht om 60% van de te realiseren koopwoningen levensloopbestendig te laten zijn. Dat kan zowel in gestapelde als in grondgebonden vorm. Een deel van de nieuwe koopwoningen zal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld moeten worden. Daartoe worden individuele bouw kavels uitgegeven. Minimaal 50% van de kwantitatieve woningbouwopgave zal op inbreidingslocaties plaatsvinden.

Voor de kleine kernen geldt als primair uitgangspunt beheer en intensivering. Dit betekent dat inbreiding voorrang heeft boven uitbreiding. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen. Bij de toetsing wordt voor de goedkope woningen een maximale prijs van € 185.000,- v.o.n. (prijsspeil 1-1-2011) gerekend. Levensloopbestendige woningen voldoen minimaal aan woonkeur en indien mogelijk aan woonkeur plus. Motivatie voor dit toetsingscriterium: het grote tekort aan woningen voor deze doelgroepen en de lage marges op deze woningtypes.

Het programma voor het jaar 2010 en 2011 is geprioriteerd door de plannen te beoordelen op basis van de crisistoets. Dit betekent dat plannen met gemeentelijk grondbezit voorrang krijgen. Daarnaast is er ruimte om plannen waar een substantieel deel huur in zit of plannen voor onder andere koopstarters (goedkope woningen / appartementen / kavels) ook op te nemen. Voor de plannen en initiatieven na 2012 geldt dat ze worden beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk en volkshuisvestelijk belang, gemeentelijk grondbezit en schriftelijke afspraken of een principe overeenkomst met initiatiefnemers.

3.4.2 Gemeentelijk milieubeleidsplan 2010-2013

Het milieubeleidsplan 2010-2013 bevat het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid voor de jaren 2010-2013, de reguliere milieutaken en de doelen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Het milieubeleidsplan vormt een 'paraplu' voor de milieuambities voor nu en in de toekomst en legt verbindingen tussen de milieuonderwerpen. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten op 'people' en 'profit', maar het aspect 'planet' is leidend in de gemaakte keuzes.

3.4.3 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Met de wijziging is een stap gezet in de verdere decentralisatie van de geluidswetgeving. Gewijzigd is dat de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere geluidsgrenswaarde, voor lokale aangelegenheden, gedecentraliseerd is naar Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat een hogere waardebesluit niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Gemeenten moeten nu met eigen argumenten en criteria een hogere grenswaarde motiveren. Deze argumenten en criteria kunnen worden geformuleerd en vastgelegd in een eigen ontheffingsbeleid op basis waarvan de besluiten onderbouwd kunnen worden genomen.

De gemeente Boxmeer heeft ervoor gekozen om op basis van de Wet geluidhinder gemeentelijk beleid op te stellen voor het verlenen van hogere grenswaarden, ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het doel van het beleid is minder ontheffingen verlenen en een zo laag mogelijke geluidsbelasting realiseren binnen de gemeente Boxmeer. Hiermee wordt een optimaal mogelijk leefklimaat voor de burgers nagestreefd.

3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. 21 juni 2011 is het nieuwe uitvoeringsprogramma; het waterplan-projectenboek 2011-2013, vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeeldens voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

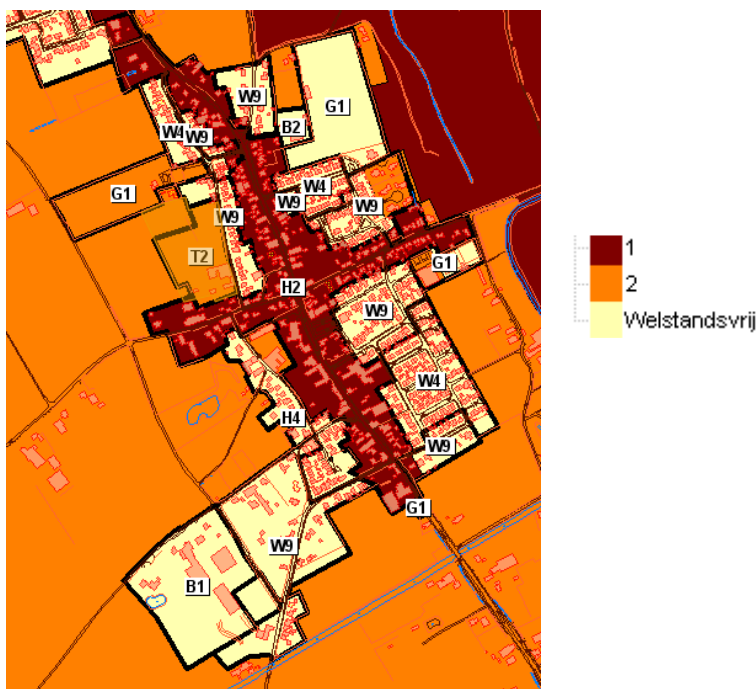
De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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

3.4.5 Welstandsnota 2009

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de welstandsnota, die op 5 november 2009 vervangen is de door de op 1 oktober 2009 door de gemeenteraad vastgesteld welstandsnota 2009.

In de welstandsnota 2009 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden: welstandsniveau 1, welstandsniveau 2 en welstandsvrij. In Sambeek komen alle drie de niveaus voor.



4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijfshinder

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Het bestemmingsplan staat alleen via een wijziging woningbouw toe op percelen die geen van alle binnen een milieuzone van een bedrijf liggen.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO₂-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

Het plan staat niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen toe. Middels een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zijn wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In de regels staat omschreven dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid pas kan plaatsvinden, nadat er onderzoek verricht is naar de planologische relevante aspecten zoals bodem, water, flora en fauna en luchtkwaliteit.

4.1.3 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen. Hiervoor wordt een driedeling van het grondgebied van de gemeenten voorgesteld: risicoluw gebied, gemengd gebied en ruimte voor risico's. Deze driedeling is gebaseerd op een inventarisatie waarbij per gebied voor één van de bovenstaande veiligheidsniveau is gekozen. De uiteindelijke keuzes worden in de gemeentelijke structuurvisies onder de nieuwe Wro opgenomen en worden verwerkt bij actualisatie van bestemmingsplannen.

Risicokaart

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Tevens zijn de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

4.1.4 Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen.

Het plan staat niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen toe. Middels een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zijn wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In de regels staat omschreven dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid pas kan plaatsvinden, nadat er onderzoek verricht is naar de planologische relevante aspecten zoals bodem, water, flora en fauna en luchtkwaliteit.

4.1.5 Geur

De op 1 januari 2007 ingegane de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is wel van toepassing, maar binnen de geurcontouren worden geen directe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het plan staat niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen toe. Middels een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zijn wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In de regels staat omschreven dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid pas kan plaatsvinden, nadat er onderzoek verricht is naar de planologische relevante aspecten zoals bodem, water, flora en fauna en luchtkwaliteit.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer.

Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

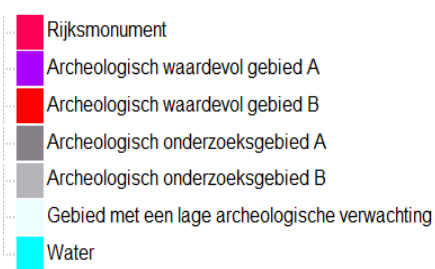
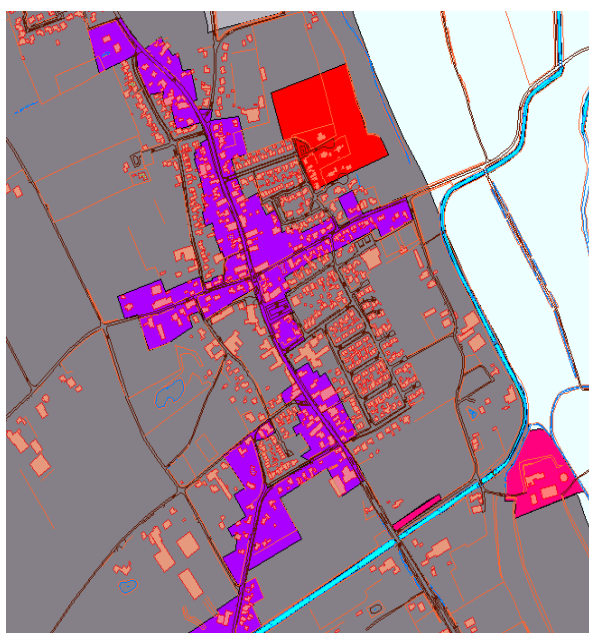
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



Conclusie: Het plangebied ligt in de archeologisch waardevol gebieden A en B en in archeologisch onderzoeksgebied A. Van toepassing zijn daarom de (dubbel) bestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3. Bestemmingsplan Maasstraat ligt in waardevol gebied B, maar is recent door het college vrijgegeven. Op het rijksmonument tussen de woning Grotestraat 102 en de Sambeeksche Uitwatering ligt de (dubbel)bestemming Waarde – Archeologie 1.

4.2.2 Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

* Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

* Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenaamde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

In Boxmeer is besloten om voor conserverende bestemmingsplannen een bovengrens te bepalen waarvoor geldt dat de kosten van het onderzoek en het resultaat van het onderzoek niet in verhouding staan tot elkaar. Voor bebouwing tot 90 m² (per perceel) hoeft in een conserverend bestemmingsplan geen flora- en faunaonderzoek voorgeschreven te worden. Let wel dat voor streng beschermde soorten geen ontheffing verleend kan worden. De initiatiefnemer blijft wel verantwoordelijk voor de afweging.

Het plan staat niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen toe. Middels een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zijn wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In de regels staat omschreven dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid pas kan plaatsvinden, nadat er onderzoek verricht is naar de planologische relevante aspecten zoals bodem, water, flora en fauna en luchtkwaliteit.

4.2.3 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

4.2.4 Waterhuishouding

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

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'
- hydrologisch neutraal bouwen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling.

4.3 Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.

In het onderhavig plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op het moment dat door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid wel meegewerkt wordt aan een nieuwe ontwikkeling, dan zal met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst worden aangegaan. Daarmee zal worden verzekerd, dat eventuele kosten van de gemeente op de grondeigenaar verhaald kunnen worden.

4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Toelichting op de regels van de opgenomen bestemmingen:

Agrarisch: Binnen de bestemming 'Agrarisch' mag in principe alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden, bouwwerken geen gebouwen zijnde (bij voorbeeld erfafscheidingen) zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Het betreft hier slechts twee percelen: Grotestraat 91-93 (Stevens) en Oude Waranda 2 (Derks). Op de percelen waar geen bouwvlak is ingetekend, mag naast afscheidingen ook onder voorwaarden een schuilgelegenheid voor dieren worden gebouwd.

- Bedrijf:* Sambeek kent geen bedrijventerrein. De bestemming 'Bedrijf' ligt op verspreid over Sambeek liggende percelen: Grotestraat 18, 31a, 80-80a, Sint Janslaan 11a, Stalenberg 16, 18, 20, Torenstraat 65 en Zandsteeg 3. Met de aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven waar een bedrijfswoning is toegestaan.
- Gemengd:* Deze bestemming ligt op het project Torenzicht aan het Pastoor de Vochtplein, waar meerdere functies zijn toegestaan, namelijk op de begane grond dienstverlening en detailhandel en daarboven wonen (door derden) en op het Catharinaklooster.
- Groen:* Op de gronden met deze bestemming mogen alleen speelvoorzieningen en openbare voorzieningen worden geplaatst.
- Horeca:* Deze bestemming ligt op het café aan de Grotestraat 54, de cafetaria aan de Grotestraat 77 en op het gemeenschapshuis aan de Torenstraat 52. Op deze percelen is ook een (bedrijfs)woning toegestaan.
- Maatschappelijk:* Kerken, kloosters, scholen en levensbeschouwelijke instellingen hebben deze bestemming.
- Recreatie:* Het volkstuintencomplex aan de Pastoor Bunsstraat heeft deze bestemming.
- Sport:* Deze bestemming ligt op de sporthal, het voetbal- en het tenniscomplex.
- Verkeer:* Naast verkeersvoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook groenvoorzieningen toegestaan.
- Wonen:* De woning (het hoofdgebouw) is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding hoofdgebouw. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn binnen het hele bouwvlak toegestaan tot een bepaald maximum.
- Waarde-Archeologie:* Deze dubbelbestemming schrijft voor dat bouwen en het uitvoeren van bepaalde werken pas zijn toegestaan na uitvoering van een archeologisch onderzoek.
- Waterstaat-Stroomvoerend en Waterbergend rivierbed:* Een (klein) deel van het plangebied ligt in het stroomvoerend regime van de Maas. In de bij deze dubbelbestemmingen horende regels is de beleidslijn Grote Rivieren planologisch-juridisch vertaald.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregels

De procedureregels schrijft voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. VOOROVERLEG en INSPRAAK

Op 21 mei is het voorontwerp besproken met (een afvaardiging van) de dorpsraad Sambeek. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 juni t/m 24 juli 2012 voor inspraak ter inzage gelegd en op 12 juni zijn in het kader van het vooroverleg de provincie, Rijkswaterstaat en het waterschap Aa en Maas hiervan in kennis gesteld. De aankondiging van de ter visie legging is ook geplaatst in het dorpsblad 'rond de toren'. Er zijn 17 reacties ontvangen.

De ingekomen reacties:

1. Mevrouw Van Els - van Casteren en de heer Botden vragen om het mogelijk te maken om de voormalige boerderij Grotestraat 83 in twee woningen te splitsen.

Advies: In de vergadering van de commissie d.d. 15 mei 2012 heeft wethouder De Graaf gemeld dat boerderijsplitsing buiten het volkshuisvestingsplan valt. Bovendien heeft de raad in mei besloten dat particuliere verzoeken om medewerking aan de bouw van maximaal twee woningen gehonoreerd kunnen worden. Geadviseerd wordt daarom om op het perceel Grotestraat 83 een wijzigingsbevoegdheid (7) te leggen.

2. De heer H. Cremers heeft vergunning voor het bouwen van een woning aan de Torenstraat 35 en heeft daar nog geen gebruik van gemaakt. Hij vraagt nu om het mogelijk te maken dat op dit perceel twee kleinere woningen gebouwd kunnen worden.

Advies: Goumans overweegt om het perceel van Cremers te kopen en daarop een uitvaartcentrum te bouwen. Duidelijkheid hierover is er nu nog niet, maar wellicht straks wel als voor het Catharinaklooster en omgeving een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt. Geadviseerd wordt daarom nu niets te wijzigen en het verzoek bij het nieuwe bestemmingsplan te beoordelen.

3. De heer W. Brouwers en mevrouw J. Gommans bevestigen dat zij gebruik zullen maken van de op hun aan de Buskensweg gelegen perceel gelegde wijzigingsbevoegdheid (4).

Advies: In de vergadering van 29 mei 2012 heeft uw college besloten de vier wijzigings-gebieden uit het vigerend plan waarvan geen gebruik is gemaakt, over te nemen in het nieuwe plan en de eigenaren te vragen of er plannen zijn om de komende tien jaren wel gebruik te maken van de wijzigingsmogelijkheid. Deze reactie kan voor kennisgeving worden aangenomen.

4. De heer C. Stevens bevestigt gebruik te zullen maken van de op zijn aan de Sint Janslaan gelegen perceel gelegde wijzigingsbevoegdheid (2).

Advies: Voor kennisgeving aannemen.

5. GVZ projects vraagt om de bestemming 'maatschappelijk' die op het Catharinaklooster ligt, te veranderen in 'gemengd met horeca'.

Advies: Binnen de bestemming maatschappelijk zijn toegestaan: sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke doeleinden. De door GVZ geplande activiteiten passen niet in deze bestemming.

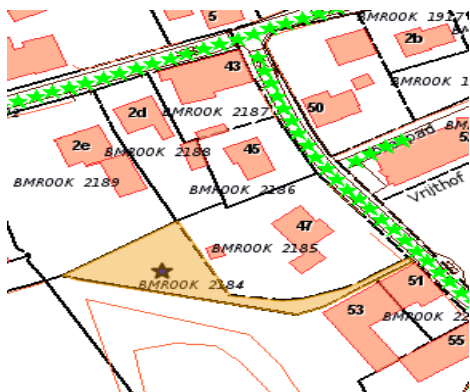
GVZ schrijft dat het de bedoeling is om tijdens galerie-activiteiten koffie en kleine versnaperingen te schenken/verkopen. Op zich is dit geen probleem, we hebben het dan over ondergeschikte horeca. Dit is dus iets anders dan bieden van mogelijkheden aan passanten om ter plekke koffie e.d. te kopen.

Verder is het de bedoeling om kamers te faciliteren waarin studenten in het kader van uitwisselingsprojecten kunnen overnachten. De geplande activiteiten zullen meer bezoekers aantrekken dan dat er momenteel parkeermogelijkheden zijn. In het totaalplan voor het klooster en de omgeving is een grote parkeerplaats opgenomen achter het klooster op de daarbij behorende van de gemeente te kopen grond. Deze parkeerplaats wordt straks bereikbaar gemaakt vanaf de Hoogeweg. Voorlopig is het klooster echter alleen bereikbaar vanaf de Torenstraat. Omdat zowel de dorpsraad als de bewoners van de Torenstraat het totaalplan voorgelegd hebben gekregen, stel ik voor op het klooster de bestemming 'gemengd' (inclusief ondergeschikte horeca) te leggen, onder de voorwaarde, dat vooruit lopend op het nieuwe bestemmingsplan en meteen na de aankoop het beoogde parkeerterrein (provisorisch) wordt aangelegd.

6. De provincie deelt mee geen opmerkingen te hebben.

7. De heer J. Arts vraagt om op perceel K 2184 de bouw van een woning mogelijk te maken. Advies: Zoals de heer Arts zelf al schrijft is dit verzoek in het verleden al eens afgewezen omdat de bouw van een woning in de achtertuin niet gewenst is. De heer Arts noemt nu enkele gevallen waarin bouw in de achtertuin wel is toegestaan:

- Grotestraat 47: woningsplitsing plus twee patiowoningen in de achtertuin, die wel bereikbaar en zichtbaar zijn via en vanaf de Torenstraat;
- Zandsteeg 4A: deze woning staat achter op het perceel, maar is de enige woning op het perceel;
- Torenstraat 53: een tot twee woningen verbouwde boerderij;
- Torenstraat 35: deze (door Cremers, zie 2.) te bouwen woning ligt wel in de voormalige achtertuin van de woning Torenstraat 37, maar ligt direct aan de toegangsweg naar het kerkhof.



Het perceel K 2184 ligt helemaal verscholen achter de woning Torenstraat 47, de woning van de heer Arts zelf (Zandsteeg 2e) en de (door Arts) nog te bouwen woning Zandsteeg 2f. Hier is duidelijk sprake van een achteraf gelegen perceel, grenzend aan het buitengebied. De situatie is niet vergelijkbaar met bovengenoemde gevallen en daarom wordt geadviseerd het verzoek af te wijzen.

8. De heer M. van Mierlo vraagt om op het perceel Grotestraat 40 de bouw van meerdere woningen mogelijk te maken.

Advies: In de brief wordt geen aantal genoemd maar gezien de grootte van het perceel (2654 m²) zal waarschijnlijk gedacht worden aan een inrichting van een soort woonerf met meer dan twee woningen. Sprake is dan van bouwen met een commerciële achtergrond. Hieraan kan geen medewerking worden verleend.

Aan een splitsing van de boerderij kan wel worden meegewerkt. Ook tegen sloop van de boerderij en de herbouw van twee vrijstaande woningen bestaat geen bezwaar. Geadviseerd wordt om het perceel een wijzigingsbevoegdheid (8) te leggen.

9. Waterschap Aa en Maas vraagt om op een vijf meter brede strook langs de Sambeekse Uitwatering de dubbelbestemming 'vrijwaringszone-watgang' en rondom de stuw Waranda de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' te leggen.

Advies: De gevraagde dubbelbestemmingen opnemen in het ontwerpbestemmingsplan.

10. De heren De Haan, Beuken, Posthumus en Koenen, bewoners van de achter het perceel Grotestraat 80 en 80a gelegen woningen aan de J.F. Kennedystraat, vragen om het bebouwingsvlak op de percelen Grotestraat 80 en 80a te verkleinen en de maximale hoogte van bijgebouwen te verlagen van 5,5 naar 4,5 meter.

Advies: zie onder 11.

11. Vloet Beheer vraagt (per mail) de toegestane goot- en nokhoogte op de percelen Grotestraat 80 en 80a te verhogen naar 4,5 en 9 meter.

Advies: Ten gevolge van uitspraken van de rechtbank en de Raad van State is tussen de de eigenaar van het perceel en de achterburen overeengekomen dat de hoogte van het bedrijfsgebouw vanaf ongeveer 10 meter vanaf de achterperceelgrens maximaal 4,5 meter mag



bedragen. Het voorste deel van het bedrijfsgebouw alsmede de woning hebben een verdieping, zodat de hoogte hier veel hoger is dan 4,5 meter. Op het perceel moeten daarom twee hoogteaanwijzingen gelegd worden. Verder is het aan te bevelen om het bouwvlak achter op het perceel van genoemd 10 meter-punt te begrenzen door de achter- en zijgevels.

12. De heer W. Stevens bevestigt gebruik te zullen maken van de op zijn perceel Grotestraat 12 gelegde wijzigingsbevoegdheid (3).

Advies: Voor kennisgeving aannemen.

13. De heer E. Poorts en mevrouw W. Peek vragen om op het pand Grotestraat 87 meerdere bestemmingen te leggen (horeca, detailhandel, kantoor) en splitsing van het pand in twee woningen mogelijk te maken.

Advies: Voormalig café De Stip is niet meer als zodanig in gebruik maar als woning. Daarom is op het pand de bestemming 'Wonen' gelegd. De bewoners willen de mogelijkheid openhouden voor bed en breakfast, kantoorruimte of misschien zelfs detailhandel. Met een omgevingsvergunning kan bed en breakfast bij de bestemming 'Wonen' worden toegestaan en binnen deze bestemming zijn ook aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan. Indien zich een activiteit aandient die niet binnen de bestemming 'wonen' past, dan kan altijd nog een wijziging in procedure worden gebracht. Tegen een splitsing in twee woningen bestaat geen bezwaar en daarom wordt geadviseerd op het pand een wijzigingsbevoegdheid (9) te leggen.

14. Mevrouw A. Bongers - van Schijndel vraagt het bouwvlak op het perceel Zandsteeg 7a te vergroten en naast deze woning de bouw van een tweede woning mogelijk te maken.

Advies: Het bouwvlak is inderdaad te smal ingetekend en zal worden aangepast aan de bestaande woning. Omdat de hele omgeving met woningen wordt bebouwd, is er geen enkele aanleiding om de bouw van een tweede woning op het perceel van Bongers af te wijzen. Geadviseerd wordt daarom op het perceel een wijzigingsbevoegdheid (10) te leggen.

15. Mevrouw S. Havens bevestigt gebruik te willen maken van de op het perceel Grotestraat 83a gelegde wijzigingsbevoegdheid (1).

Advies: voor kennisgeving aannemen.

16. Rijkswaterstaat vraagt om in de planregels (artikelen 16 en 17) een doorvertaling te geven van de Beleidslijn grote rivieren.

Advies: de planregels aanpassen.

17. Uyen vraagt per mail om straks na de verplaatsing van het bedrijf (wijzigingsgebied 5) de bouw van 7 vrijstaande in plaats van 6 halfvrijstaande woningen mogelijk te maken.

Advies: In mei 2007 verzocht Uyen om medewerking voor de bouw van 7 vrijstaande woningen. Op 11 december 2007 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan woningbouw ter plekke. Uw voorkeur ging uit naar de bouw van 6 halfvrijstaande woningen of, afhankelijk van de vraag vanuit Sambeek, 4 vrijstaande woningen, als maar het uitgangspunt (ruime kavels en een goothoogte van maximaal 4,5 meter) overeind blijft. Dit is per brief van 11 december 2007 aan de heer P. Uyen meegedeeld. Uyen herhaalt nu zijn verzoek van mei 2007. Er is echter geen reden om uw standpunt te wijzigen, dus maximaal 4 vrijstaande of 6 halfvrijstaande woningen.