

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Planologisch kader	2
2.	PLANBESCHRIJVING	
2.1	Beschrijving herziening van het bestemmingsplan	3
2.2	Aanpassingen regels	4
2.3	Aanpassingen verbeelding	4
3.	BELEIDSKADER	
3.1	Rijk	5
3.2	Provincie	7
3.3	Gemeente	7
4.	OMGEVINGSASPECTEN	
4.1	Bodem	8
4.2	Geluid	8
4.3	Bedrijven en milieuzonering	8
4.4	Luchtkwaliteit	9
4.5	Externe veiligheid	9
4.6	Water	9
4.7	Flora en fauna	9
4.8	Verkeer en parkeren	10
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	10
4.10	Kabels en leidingen	11
4.11	M.e.r.-beoordelingsplicht	11
5.	UITVOERINGSASPECTEN	
5.1	Economische en financiële aspecten	12
5.2	Handhaafbaarheid	12
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
6.1	Inleiding	13
6.2	Bestemmingsregels	13
6.3	Algemene regels	14
7.	(VOOR)OVERLEG	15

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De woonwijk Maashaeghe Park wordt ontwikkeld op de voormalige locatie van het Maasziekenhuis aan de oostelijke rand van de kern Boxmeer. Nadat in 2011 het Maasziekenhuis naar de 'Health Campus Boxmeer' is verhuisd, zijn alle gebouwen van het ziekenhuis gesloopt. In het geldende bestemmingsplan 'Maashaeghe' zijn regels vastgelegd met betrekking tot onder andere de verkaveling en het aantal woningen.

Vanwege de gebleken marktvaart naar onder meer kleinere en levensloopbestendige woningen wil de ontwikkelaar flexibiliteit aanbrengen in het te realiseren woonprogramma. Er is een aangepast plan gemaakt, met kleinere (bouw)kavels, dat beter aansluit bij de huidige vraag van de markt. Door de kleinere (bouw)kavels biedt het plan ruimte voor de bouw van maximaal 10 extra woningen.

Om deze gewijzigde inzichten juridisch en planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan Maashaeghe opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het gehele gebied gelegen binnen Maashaeghe Park dat in het bestemmingsplan 'Maashaeghe' is bestemd tot Wonen.



1.3 Planologisch kader

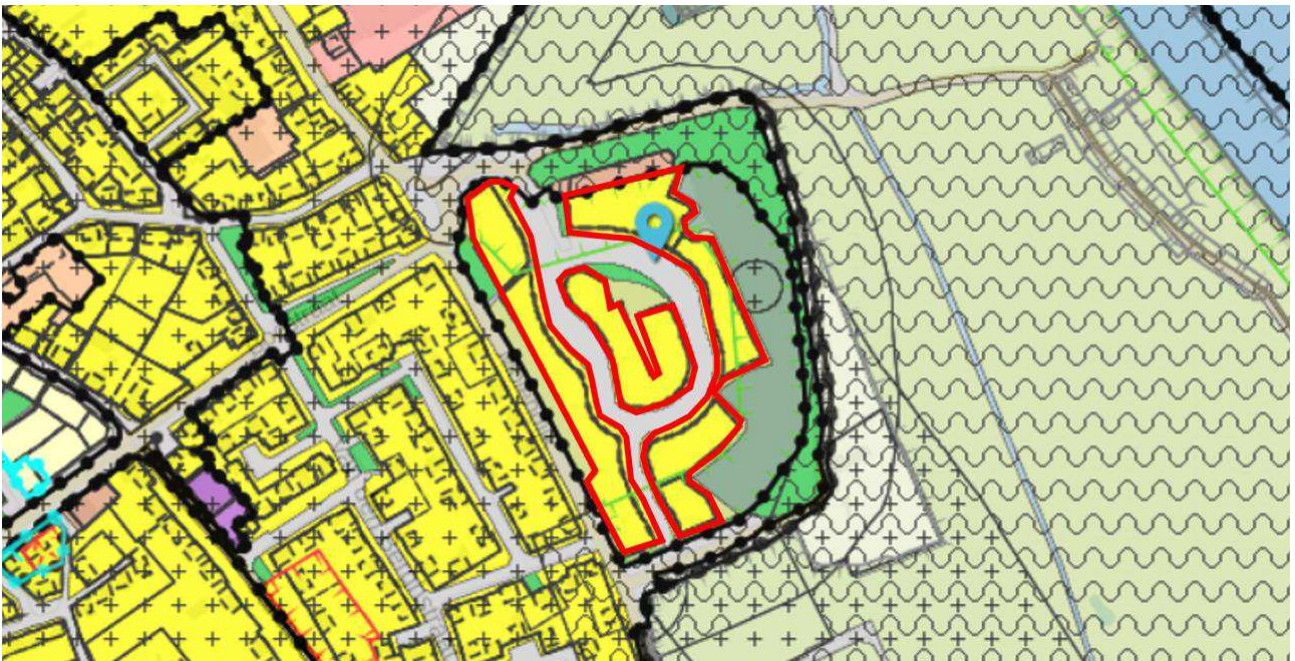
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Maashaeghe', dat op 30 juni 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer.

De gronden hebben de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak, waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd. Het maximaal aantal woningen binnen de woonbestemming is in de regels vastgelegd op 44. Op de verbeelding is onder andere het maximum aantal woningen per gebied vastgelegd. Met een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 2, 3 of 4 zijn per gebied nadere regels vastgelegd met betrekking tot de positionering van de woningen ten opzichte van de voorste en zijdelingse perceelsgrens.

De bouwaanduiding 'gestapeld', 'twee-aan-een' en/of 'vrijstaand' specificeert de gewenste bouwtypologie. Met een maatvoering zijn per bouwvlak de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid.

Daarnaast geldt in een smalle strook aan de oostzijde van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Aan noord, zuid en westrand is tevens een vrijwaringszone – dijk van toepassing.

Om de ontwikkelaar van het woongebied mogelijkheden te bieden het woningaanbod af te stemmen op de vraag van de markt, te weten kleinere woonkavels voor onder meer een oudere doelgroep, worden met deze bestemmingsplanherziening de vigerende kaders aangepast.



2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving herziening van het bestemmingsplan

Maashaeghe park is een woongebied dat bestaat uit verschillende bouwvelden die worden bepaald door de bestaande natuur- en locatietekenen en een daarop aansluitende landschappelijke verkaveling. Het landschappelijk raamwerk en de route door het plangebied bepalen de hoofdstructuur van de verkaveling van de nieuwe woonbuurt.

Deze herziening heeft betrekking op de invulling van een deel van de bouwvelden. Deze bouwvelden zijn nog niet uitgewerkt. De marktvraag naar vrije en projectmatige kavels bepaalt de uiteindelijke grootte en bebouwing van de kavels. Het huidige planologische kader biedt niet voldoende flexibiliteit om te voldoen aan de huidige vraag van de markt.



Met de herziening op het bestemmingsplan wil de ontwikkelaar de mogelijkheid vergroten om kleinere kavels te kunnen maken, waarmee een bredere doelgroep wordt aangesproken. Hiermee biedt het plan, in tegenstelling tot de huidige regeling, ook de optie tot het bouwen van levensloopbestendige woningen voor een oudere doelgroep.

De nieuwe planregels bieden meer flexibiliteit met betrekking tot de te realiseren woningtypen. Ter plaatse van het oostelijke bouwveld aan de bosrand (specifieke vorm van wonen – 4) kunnen zowel vrijstaande als twee-aan-een woningen worden gebouwd. Daarnaast worden met regels de positionering van de voorgevels van de woningen versoepeld en er is een carportregeling opgenomen, waarmee een carport onder voorwaarden voor de voorgevel van een woning mag worden gebouwd.

In het nieuwe plan worden kleinere bouwkavels gerealiseerd. Om alle bouwkavels goed te kunnen ontsluiten dient naast de hoofdverkeerstructuur een aanvullende ontsluitingsweg te worden gerealiseerd. De herziening voorziet in een regeling om deze perceelontsluiting te realiseren binnen het woongebied.

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling met kleinere bouwkavels is het noodzakelijk dat in het gebied 10 extra woningen mogelijk worden gemaakt.

Deze herziening betreft hoofdzakelijk een wijziging van de regels. Bij de verkaveling/inrichting van de bouwvelden wordt vastgehouden aan de vastgestelde ruimtelijke hoofdstructuur en het bepaalde karakter van de woonwijk. Als onderdeel van het gemeentelijke welstandsbeleid is voor de gehele wijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De kwaliteitseisen zoals vastgesteld in dit beeldkwaliteitsplan zijn leidend voor de verdere uitwerking van het woongebied.

2.2 Aanpassingen regels

Wijzigingen in de regels van deze herziening hebben enkel betrekking tot de bestemming 'Wonen'.

Bouwregels

- in het plangebied mogen maximaal 54 woningen worden gebouwd;
- de mogelijkheid tot het bouwen van gestapelde woningen is vervallen;
- regels met betrekking tot specifieke vorm van wonen – 1 en specifieke vorm van wonen – 2 komen te vervallen.

Positionering bouwwerken

- woningen worden voorzien van een kap met een helling van minimaal 45 graden of van een plat dak;
- woningen mogen met minimaal één hoek tot maximaal 4 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- carports mogen onder voorwaarden maximaal 2 meter voor de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Met uitzondering van twee-aan-een gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 4'. Hier bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter.

2.3 Aanpassingen verbeelding

Aanpassingen hebben enkel betrekking op de woonbestemmingen;

Bouwvlak	over de gehele lengte van de bestemming ligt de grens van het bouwvlak op 5 meter vanaf de kavelgrens.
Functieaanduiding	specifieke vorm van wonen – 1 en specifieke vorm van wonen – 2 komen te vervallen; specifieke vorm van wonen – 4 is opgenomen ter plaatse van de woonbestemmingen aan de bosrand.
Bouwaanduiding	de bouwaanduiding 'gestapeld' aan de noordzijde van het plangebied komt te vervallen.
Maatvoering	de maximum aantal wooneenheden voor de woonbestemmingen komen te vervallen.

3. BELEIDSKADER

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met de verschillende beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. In het vastgestelde bestemmingsplan 'Maashaeghe' (2016) is de ontwikkeling van het woongebied Maashaeghe park al getoetst aan het geldende beleidskader.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening op de regels en de verbeelding binnen de woonbestemming van het bestemmingsplan Maashaeghe. Binnen de herziening worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt en de ligging van de bestemmingen wordt niet gewijzigd. De verandering in de regels ten opzichte van het vigerend beleid zijn over het algemeen van beperkte omvang.

In dit hoofdstuk worden enkel de wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan getoetst aan het relevante beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het overige rijksbeleid gaat in op nationale belangen. Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2)

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven- of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

Nadat in 2011 het Maasziekenhuis naar de 'Health Campus Boxmeer' is verhuisd, zijn alle gebouwen van het ziekenhuis gesloopt. Vervolgens is voor de ontwikkeling van de woonwijk Maashaeghe Park het bestemmingsplan 'Maashaeghe' vastgesteld, waarin regels zijn vastgelegd met betrekking tot o.a. de verkaveling en het aantal woningen (maximaal 44). De marktvrage naar woningen is echter gewijzigd. Om hierop in te spelen is besloten de verkaveling aan te passen en daarop het aantal woningen met maximaal 10 te vermeerderen. De toevoeging van 12 woningen wordt op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit plan derhalve eigenlijk niet aan de orde. Niettemin gaan wij hier daar toch op in.

De wijziging in woningtypologie en woningbouwaantallen vindt plaats binnen het woongebied 'Maashaeghe', waarmee de bestaande dorpskern van Boxmeer wordt uitgebreid. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dit is aangeduid in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, aan de oostelijke rand van de kern Boxmeer. De woonwijk is ook planologisch reeds mogelijk gemaakt en de eerste omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen zijn verleend. De wijziging/uitbreiding die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, vindt om deze redenen plaatst binnen het bestaand stedelijk gebied.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, dient daarom enkel te worden aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voldoet in een behoefte. Bij de beoordeling of er voorzien wordt in een behoefte, is gebruik gemaakt van de 'regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018', dat recent door de vijf gemeentebesturen van de gemeenten in het Land van Cuijk is vastgesteld. De woningmarktstrategie stuurt aan op realisatie van 3.000 tot 4.000 extra woningen tot 2030 in het land van Cuijk.

De toekomstverwachting voor de woningmarkt is over het algemeen positief. Tot 2035 wordt voor de kern Boxmeer groei verwacht. Op basis van het woonwensenonderzoek blijkt de realisatie van koopwoningen in het grondgebonden segment op de korte termijn (2025) een zeer kansrijke productmarktcombinatie. Op lange termijn ontspant echter de vraag naar het segment duurdere koopeengezinswoningen en verschuift dit segment onder invloed van de vergrijzing van de bevolking naar enigszins risicovol op termijn (2040). Uit de woningmarktstrategie komt naar voren dat de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen oplossing biedt voor de actuele bouwopgave en in belangrijke mate bijdraagt aan het behouden van een duurzaam woningaanbod in de gemeente voor de lange termijn.

Het woongebied Maashaeghe Park is reeds in ontwikkeling. Diverse kavels zijn uitgegeven. Vanwege de gebleken marktvrage naar onder meer kleinere en levensloop bestendige woningen wil de ontwikkelaar flexibiliteit aanbrengen in het nog te realiseren woonprogramma. De oorspronkelijke verkaveling gaat uit van ruim opgezette woonpercelen, ten behoeve van vrijstaande woningen in het hogere segment. De aangepaste verkaveling leidt tot een verhoging van maximaal 10 extra woningen, aansluitend op het marktsegment waarnaar behoefte is. Dit wordt ondersteund door de regionale woningbouwstrategie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de markt vrage en behoefte is naar kleinere en levensloopbestendige woningen, dan is voorzien in de eerdere verkaveling voor het Maashaeghe Park. Doordat de ontwikkelaar wil aansluiten bij deze marktbehoefte worden aanvullend aan het eerdere woningbouwprogramma maximaal 10 extra (kleinere) bouwkavels gerealiseerd. Nu het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied die tevens voorziet in een behoefte, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening - partiële herziening 2014

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk beleid beschreven in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plangebied is hierin aangewezen als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen dienen volgens de provincie plaats te vinden in deze gebieden.

In het bestemmingsplan Maashaeghe is de ontwikkeling van het woongebied Maashaeghe park uitgebreid getoetst aan de regels uit de verordening. Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening op de regels binnen een reeds vastgestelde woonbestemming. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

Toetsingskader

De structuurvisie Boxmeer is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer op 12 december 2013. De kernopgave van de structuurvisie is het afwegen en integraal afstemmen van de aanspraken op de beschikbare ruimte waaronder onder andere landschap, wonen en economie.

Beoordeling en conclusie

Met de ontwikkeling van een woongebied op het vrijgekomen Maasziekenhuisterrein, gelegen tussen de kern Boxmeer en de Maas wordt invulling gegeven aan de ambities uit de structuurvisie: Het woongebied wordt ontwikkeld met oog voor de ruimtelijke karakteristiek van de plek, en creëert een goede overgang van stad naar land. In het bestemmingsplan Maashaeghe is de ontwikkeling van het woongebied reeds gemotiveerd.

Met deze bestemmingsplanherziening wordt de ontwikkeling van het woongebied nader afgestemd op de actuele woningbehoefte. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota 2014

Ter aanvulling op de Welstandsnota 2014, vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer op 3 juli 2014, is ten behoeve van het bestemmingsplan 'Maashaeghe' een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in kwalitatieve uitgangspunten voor de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkeling van het woongebied Maashaeghe Park.

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer, waarmee het plan onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke welstandsbeleid. De wijzigingen in deze herziening voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit/uitgangspunten zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij planologische procedures bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Deze herziening betreft een beperkte wijziging van de regels en de verbeelding binnen de woonbestemming van het bestemmingsplan Maashaeghe. Binnen de herziening worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt en de ligging van de bestemmingen wordt niet gewijzigd. In dit hoofdstuk wordt toegespitst op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

4.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het kader van het bestemmingsplan 'Maashaeghe' is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de functie wonen. Deze functie wijzigt niet.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige functies (waaronder wonen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). Hoewel het bouwen van woningen binnen het plangebied al mogelijk is, moet wel getoetst worden aan de Wgh. In het kader van het bestemmingsplan 'Maashaeghe' is in medio 2015 een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd. Met dit onderzoek is de geluidsbelasting op het plangebied afkomstig van omliggende wegen onderzocht.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer van de Bocstraat in de een klein gedeelte binnen het plangebied een overschrijding plaats vindt van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Binnen deze zone is geen woning geprojecteerd. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB. Vanuit het aspect geluid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Ten noorden van het plangebied is aan de weg Het Zand enkele detailhandel gevestigd in de vorm van een tuincentrum (categorie 2), autobedrijf (categorie 2) en een reclamebureau aan huis (categorie 1) met een maximale richtafstand van 30 meter. De feitelijke afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde milieu hinderlijke functie bedraagt minimaal 140 meter. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Uitzonderingen hierop zijn opgenomen in de regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is, dat hier geen nader onderzoek voor plaats hoeft te vinden.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van vigerende bouwregels. Daarnaast worden maximaal 15 woningen aan het woningbouwprogramma toegevoegd. De omvang van de ontwikkeling is dermate klein, dat deze geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling wordt gezien als NIBM.

4.5 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Deze herziening voorziet, ten opzichte van de huidige planologische situatie, in de realisatie van 10 extra woningen. Het plan levert hiermee zelf geen risico's op voor de omgeving, maar met het plan worden nieuwe woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan Maashaeghe is de ontwikkeling van het woongebied uitgebreid getoetst aan de risiconormen met betrekking tot externe veiligheid. De toevoeging van maximaal 15 woningen heeft geen significant effect op de hoogte van het groepsrisico, de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit plan.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel. Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en kwaliteit in het onderhavige gebied.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van vigerende bouwregels ten behoeve van flexibiliteit ten opzichte van het te realiseren woningbouwprogramma. Ten opzichte van de huidige regeling zullen in het plangebied meer (maximaal 15) maar kleinere woningen worden gerealiseerd. Hierbij is geen sprake van veranderende effecten op de waterhuishouding. De uitgangspunten die voor het gehele plan 'Maashaeghe' gelden, zijn ook hier van toepassing.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Er moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Binnen een afstand van 2,2 kilometer ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. In het kader van het bestemmingsplan 'Maashaeghe' is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van 44 woningen op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de depositie als gevolg van de ontwikkeling als niet significant kan worden beschouwd.

Gezien de beperkte omvang van de huidige plannen, namelijk de toevoeging van 15 woningen, zijn significante effecten door stikstofdepositie niet aan de orde.

Het plangebied grenst direct aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB), maar maakt hiervan geen onderdeel uit. In het bestemmingsplan 'Maashaeghe' is een passende regeling opgenomen ter bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in dit gebied. Voorliggend bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de landschappelijke en natuurwaarden.

Soortenbescherming

In het kader van het bestemmingsplan Maashaeghe zijn effecten op beschermde planten- en diersoorten onderzocht. In samenspraak met de Stichting Das en Boom is door Maashaeghe Properties CV een plan met mitigerende maatregelen opgesteld om negatieve effecten op de dassenburcht en het bijbehorende dassenleefgebied te voorkomen. Daarnaast is een ontheffing verleend ten behoeve van vleermuizen in het gebied.

De bebouwing van het voormalige Maasziekenhuis is reeds gesaneerd. Het plangebied betreft een braakliggend terrein dat reeds geschikt is bevonden voor de ontwikkeling van woningbouw.

Er is sprake van een verstoord gebied waar verschillende woningen in aanbouw zijn. Het is niet aannemelijk dat het plangebied een waardevolle habitat vormt voor beschermde soorten. Het plan veroorzaakt geen conflicten met de Wet Natuurbescherming.

Het aspect flora en fauna vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van de bestemmingsplanherziening.

4.8 Verkeer en parkeren

Het bestemmingsplan Maashaeghe voorziet in adequate regeling ten behoeve van verkeer- en parkeervoorzieningen voor de realisatie van 44 woningen. De verkeersontsluiting die hiervoor wordt aangelegd biedt voldoende capaciteit voor de verkeersgeneratie en afwikkeling voor maximaal 10 extra woningen. Bij nadere uitwerking van de (bouw)kavels wordt de definitieve parkeervraag bepaald aan de hand van de op dat moment geldende gemeentelijke parkeernorm. Uitgangspunt is dat auto parkeren voor bewoners in principe op eigen terrein moet worden opgelost. Belemmeringen met betrekking tot verkeer en parkeren zijn dan ook niet aanwezig.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Cultuurhistorie

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Het plangebied grenst aan het cultuurhistorisch waardevolle landschap de Maasheggen in de uiterwaarden. In de stedenbouwkundige opzet van het woongebied Maashaeghe Park worden de landschappelijk waardevolle elementen in het gebied gebruikt als drager van de ruimtelijke structuur. Cultuurhistorie is daarmee een belangrijk sturend onderdeel in de ruimtelijke ordening ter plaatse van het plangebied.

4.9.2 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan 'Maashaeghe' is in 2015 archeologisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van mogelijke archeologische vondsten. Middels een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek is het gebied uitgesloten van archeologische verwachting.

Burgemeester en wethouders hebben op 16 februari 2016 besloten het gebied vrij te geven, met uitzondering van het Rijksmonument ter plaatse van de kunstmatige heuvel waar omstreeks 1900 een folly/theehuisje heeft gestaan. Omdat het zand waarmee deze heuvel is gemaakt naar verwachting afkomstig is van een locatie met veel resten uit de ijzertijd, is hier de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen .

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden.

4.11 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggende herziening voorziet in de toevoeging van maximaal 15 woningen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan op zich heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een mer-plicht.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 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 ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

5.2 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.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld met een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Met uitzondering van de wijzigingen in de regels is de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan één op één overgenomen.

Algemene toelichting planregels:

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Algemene toelichting verbeelding:

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

6.2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

De met 'Wonen' bestemde gronden, zijn primair bestemd voor woningen, tuinen en bij de woning behorende bouwwerken. Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden-beroepen toegestaan. Ten opzichte van het bestemmingsplan Maashaeghe is het toegestaan om de met wonen bestemde gronden te gebruiken ten behoeve van ontsluitingswegen. Aan de regels van deze bestemming is toegevoegd dat een ontsluitingsweg binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan.

Een bouwaanduiding twee-aan-een en vrijstaand geeft nadere invulling aan de toegestane woningtypologieën per bouwvlak. Binnen de woonbestemming gelden specifieke regels met betrekking tot de minimale en maximale afstand van bebouwing ten opzichte van de perceelsgrens, en de maximum goot- en bouwhoogte. Bouwwerken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan. In totaal mogen er in het gebied maximaal 54 woningen worden gerealiseerd.

Waarde – Archeologie 1

De met 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn aangewezen als archeologisch rijksmonument. Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Het is verplicht om bij werkzaamheden van enige omvang een vergunning aan te vragen bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

6.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn algemene regels aangegeven, zoals algemene aanduidingsregels ten behoeve van de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen (vrijwaringszone – dijk).

7. (VOOR)OVERLEG

Gezien de geringe omvang van de herziening is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel gezonden naar de provincie en waterschap Aa en Maas.