

Colofon

Toelichting op het
Bestemmingsplan Elzenstraat 60 te Boxmeer.

Opdrachtgever/initiatiefnemer:

Vagocom Nederland B.V.
Postbus 59
5830 AB Boxmeer

Opsteller:

Kokke & van Rooij
Architectuur en Stedebouw
contactpersoon: E.J.J. van Rooij
Vestiging Boxmeer
Sambeekseweg 19a
5831 GK Boxmeer
tel. 0485 575888
email: ebert@kokkevanrooij.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Plangebied	4
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	5
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke structuur.....	8
2.3	Functies.....	9
3.	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijk	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.4	Nationaal Waterplan.....	11
3.1.5	Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)	12
3.1.6	Conclusie	12
3.2	Provincie	12
3.2.2	Verordening Ruimte	13
3.2.3	Provinciaal waterplan 2010-2015	14
3.2.4	Conclusie	14
3.3	Regio.....	14
3.3.1	Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas.....	14
3.3.2	Regionaal Convenant Duurzaam (Ver)Bouwen 2013-2016	15
3.3.3	Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015....	15
3.3.4	Conclusie	16
3.4	Gemeente	16
3.4.1	Volkshuisvesting	16
3.4.2	Gemeentelijk milieubeleidsplan 2010-2013.....	17
3.4.3	Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden.....	17
3.4.4	Gemeentelijk waterplan.....	18
3.4.5	Welstandsnota 2009.....	19
4.	UITVOERINGSASPECTEN	21
4.1	Milieuaspecten	21
4.1.1	Bedrijfshinder	21

4.1.2 Bodemkwaliteit	22
4.1.3 Externe veiligheid	24
4.1.4 Geluidhinder	26
4.1.5 Geur	27
4.1.6 Luchtkwaliteit	27
4.2 Fysieke aspecten	29
4.2.1 Archeologie	29
4.2.2 Flora en fauna	30
4.2.3 Leidingen	33
4.2.4 Verkeer en parkeren	33
4.2.5 Waterhuishouding	34
4.3 Economische uitvoerbaarheid	36
4.4 Handhaafbaarheid	37
5. JURIDISCHE VERANTWOORDING	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Toelichting op de regels	38
6. (VOOR)OVERLEG	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De onderhavige locatie heeft de bestemming “Bedrijf”. Op de plaats van het bedrijfsgebouw is echter nieuwbouw gepland in de vorm van een woongebouw met op de begane grond een vrij indeelbare commerciële ruimte. Middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan zou de bestemming hiervoor moeten worden omgezet naar “Gemengd”. Omdat bij de realisatie van het woongebouw tevens moet worden voorzien in de nodige parkeerplaatsen en bergingen wordt hiervoor een deel van perceel aan de Inleg 16 gebruikt. De woning met loods zullen hierbij als zodanig hun functie behouden, maar parkeren en een bijgebouw voor bergingen ten behoeve van een woonfunctie op een naastliggend perceel valt niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor moet derhalve het bestemmingsplan worden aangepast. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de planologisch-juridische haalbaarheid van het te realiseren project gemotiveerd en wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van de beoogde functies op de bovengenoemde percelen gegeven.



1.2 Plangebied

Het plangebied, waarvoor de bestemmingsplanwijzing wordt doorgevoerd is gelegen op een bedrijventerrein aan de Elzenstraat en Inleg en omvat een tweetal percelen:

- Inleg nr. 16 kadastraal bekend sectie L nr. 1992 (totaal 1130 m²) is in gebruik als loods met bedrijfswoning. Het op de luchtfoto aangegeven deel groot 390 m² zal worden ingericht als parkeergelegenheid en bergingen voor de te realiseren woningen aan de Elzenstraat 60.



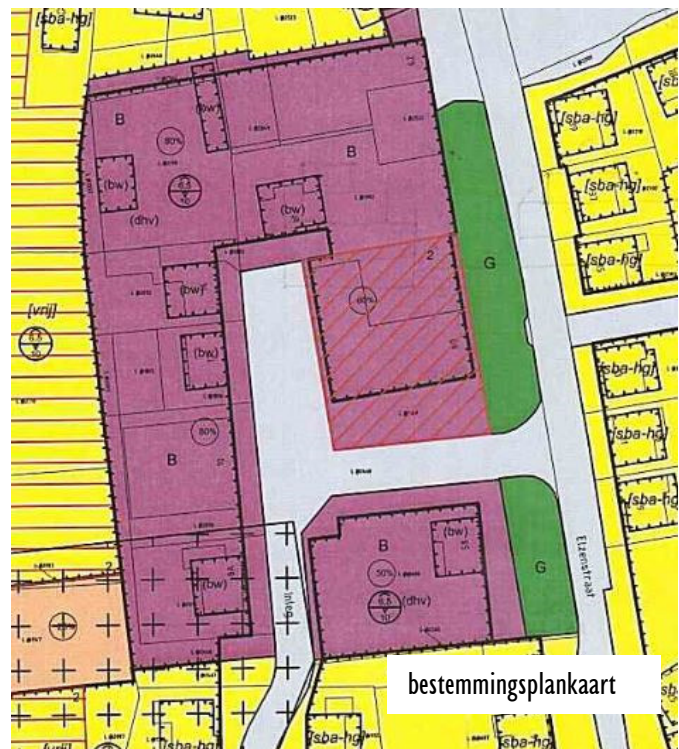
& Elzenstraat 60 kadastraal bekend sectie L nr. 1149 (1546 m²) is bebouwd met een bedrijfsgebouw. Hier zal een woongebouw met op de begane grond een vrij indeelbare commerciële ruimte worden gerealiseerd.

Dit betekent dat het gehele plangebied waarvoor de bestemmingsplanwijziging geldt een oppervlak heeft van 1936 m². (Groen aangegeven op de luchtfoto) Van het resterende deel van het perceel nr 1992 zal de bestemming “bedrijf” worden gehandhaafd, en valt dus buiten het plangebied.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Boxmeer Oost” wat is vastgesteld op 22-10-2009. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, voor perceel Elzenstraat 60 met toepassing van artikel 3.6 Wet Ruimtelijke Ordening ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone - wijzigingsgebied 2” de bestemming “Bedrijf” te wijzigen in de bestemming “Gemengd” met dien verstande dat:

- het gebruik als “Gemengd” de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- het gebruik als “Gemengd” vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- het gebruik als “Gemengd” vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- het gestelde in artikel 6 “Gemengd” van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat, in aanvulling op artikel 6 lid 1 sub a. en in afwijking van artikel 6 lid 6 sub 5 tevens zelfstandige wooneenheden zijn toegestaan;
- het meest recent vastgestelde gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid dient in acht te worden genomen.



Op de plankaart wordt het hoofdbebouwingvlak aangegeven. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen en na overleg met omwonenden wijkt het bouwplan hier enigszins van af. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Voor perceel Inleg 16 geldt de bestemming “bedrijf”. Hier is weliswaar parkeren en het oprichten van bergingen toegestaan maar niet ten behoeve van een woonfunctie op een naastgelegen perceel. Ook hiervoor dient het bestemmingplan te worden aangepast.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Elzenstraat 60 bestaat uit het bouwen van circa 680 m² vrij indeelbare commerciële ruimte met daarboven een 16 tal appartementen in twee bouwlagen. Een deel van de benodigde bergingen zijn ondergebracht in een vrijstaand bijgebouw. De overige bergingen worden op de begane grond ondergebracht. Het parkeren geschiedt rondom het gebouw.

Momenteel is het perceel aan de Elzenstraat 60 voor 644 m² bebouwd met een bedrijfsgebouw. Voor de sloop van dit gebouw zal een melding tot slopen worden ingediend. Inmiddels is er (door DVM onder nummer M 120962) op 5 november 2012 een asbestinventarisatie conform SC 540 type A uitgevoerd. De conclusie van het rapport is dat er 10 vensterbanken, alsmede 5 vlakke platen in de convectorputten zijn aangetroffen welke asbesthoudend zijn. Deze dienen te worden verwijderd door een gecertificeerd sloopbedrijf. Er bestaat geen redelijk vermoeden van verborgen asbesthoudende materialen in de constructie. Een vervolgonderzoek conform NEN 2991 is derhalve niet noodzakelijk. Voor het hele gebouw geldt dat bij de sloop voorzichtigheid in acht moet worden genomen.



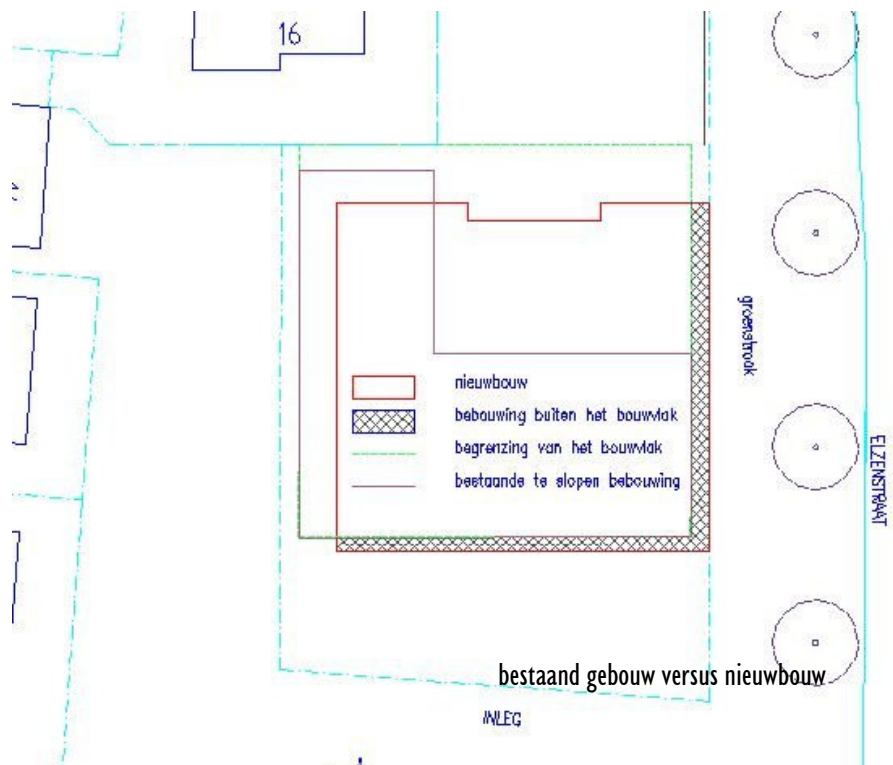
2.2 Ruimtelijke structuur

Het bedrijventerrein waarin het plangebied is gelegen kenmerkt zich door relatief kleine bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen. Het te slopen loodsachtige gebouw komt prominent over op zijn omgeving. Mede door de bestrating die in de zuid- en westzijde tot aan de gevel doorlopen heeft het geheel een negatieve uitstraling op de (woon)omgeving. Aan de zijde van de Elzenstraat zorgt een openbare groenstrook met een mooie bomenrij voor een mooie overgang op de woningen aan de Elzenstraat. Door de nieuwbouw zal door zijn uitstraling en vormgeving een positieve invloed hebben op de omgeving. Door de inpassing van parkeerplaatsen en beplanting rondom het gebouw zal de huidige “verstening” verminderd worden.



Voor dit gebied is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld en geldt het gebied als welstandsvrij. Desalniettemin stelt de initiatiefnemer zich ten doel een gebouw te realiseren met architectonische kwaliteit als een nieuwe impuls voor de omgeving.

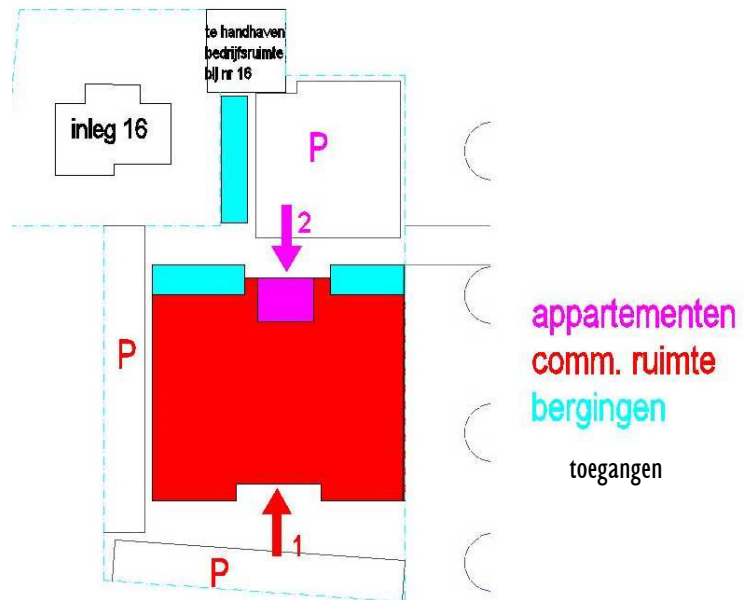
Ten opzichte van een goede inpassing in de omgeving zal het gebouw enigszins verschuiven ten opzicht van het bouwvlak zoals is aangegeven in het bestemmingsplan. De openbare groenstrook aan de oostelijke perceelsgrens vormt een mooie natuurlijke overgang naar de straat. Het gebouw is dan ook in deze perceelsgrens gelegd waardoor er meer afstand (1.5 m) en rangeermogelijk komt ten opzichte van de percelen aan de westzijde. Ook is het gebouw ongeveer 1.2



meter naar het zuiden opgeschoven om meer ruimte te creëren voor het pand aan de Inleg 16. Aan de zuidzijde is dan nog voldoende ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen en een groenstrook.

2.3 Functies

Het gebouw zal worden voorzien van 2 toegangen. De hoofdtoegang tot de commerciële ruimte(n) is gelegen aan de zuidzijde (1). Voor de appartementen is deze samen met de lift- en trappentoren aan de noordzijde geprojecteerd (2). Er komen geen toegangen aan de west- en oostzijde. Voor de commerciële ruimte zullen de bezoekers voornamelijk parkeren aan de zuid- en westzijde van het gebouw, terwijl voor de bewoners een groot deel van de parkeerplaatsen te vinden



zullen zijn aan de noordzijde, dicht bij de toegang. ook zullen hier de nodige bergingen worden ondergebracht welke niet binnen het gebouw gerealiseerd kunnen worden. Tevens vormen deze bergingen een afscheiding met de woning aan de inleg 16. De ruimte voor het parkeerterrein is momenteel omzoomd met een haag. Het streven is om deze haag zoveel mogelijk in tact te laten om zo de auto's vanaf de straat zo veel mogelijk aan het oog te onttrekken.

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.

3.1.3 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.

3.1.4 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 21e 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 wa-

teroverlast, 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.

3.1.5 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.

3.1.6 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.2 Provincie

3.2.1 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:

- 1 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.
- 2 Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruikruimte 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.
- 3 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 Brabant Stad.
Doel: het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- 4 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 op 1 maart 2011 in werking getreden Verordening bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

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 (Ver)Bouwen 2013-2016

In dit convenant hebben de contractpartijen ambities afgesproken voor duurzame woningbouw, utiliteitsbouw, grond- weg- waterbouw (infra) en stedenbouw. De ambities betreffen zowel nieuwbouw als ingrepen in bestaande gebouwen en omgeving. Daarnaast maken de partijen afspraken over samenwerking en rolverdeling (taken). Het convenant heeft betrekking op alle projecten van deelnemende partijen waarvoor op het moment van ondertekening nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Niet deelnemende partijen (zoals particulieren) kunnen zich op verzoek van de gemeente, vrijwillig of via projectafspraken (zoals grondverkoop- of samenwerkingsovereenkomsten) aan de ambities van het convenant verbinden. Het convenant heeft een looptijd tot 31 december 2016. Halverwege en aan het einde van de looptijd wordt het convenant geëvalueerd. De conclusies van de evaluaties worden samen met een advies voor bijsturing voorgelegd aan de stuurgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van architecten, gemeenten, installatie- en bouwbedrijven en woningcorporaties.

Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

- & energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten;
- & het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen;
- & het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

3.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in

onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

3.3.4 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

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:

- 1 in de kern Boxmeer zal 50% van de nieuwbouw in de huursector plaatsvinden en in de overige kernen 30%;
- 2 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 € 186.000,- v.o.n. (prijsspeil 1-1-2012) 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 (paragraaf 5.3). 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.

Het onderhavige plan voorziet in 12 kleine appartementen en 4 grotere appartementen allen in het lage huursegment. De appartementen zullen aanvankelijk worden verhuurd, met de mogelijkheid van koop in de toekomst. 12 stuks 2-kamerappartementen zullen worden verhuurd met een huurprijs die valt onder de huurtoeslagsgrens (prijsspeil juli 2013). De 4 stuks 3 kamerappartementen zullen daar iets boven uitkomen. Hiermee sluit het plan aan op het volkshuisvestingsplan.

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

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen.

De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid.

Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer geeft het beleid voor wegverkeerslawaaï en benut de beschikbare beleidsvrijheid die de Wet Geluidhinder geeft. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluidproducerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de Gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart.

Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores) gehanteerd. De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving.

Voor wegverkeerslawaaï worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd.

Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaaï en een voor industrielawaai.

De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse uitvoeringspraktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.

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 streefbeelden 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 water-taken” 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 de laatste categorie valt het onderhavige plan. Desalniettemin streeft de initiatiefnemer naar een hoogwaardige architectuur passend in de omgeving.

situering

- & De locatie is ligt prominent aan de Elzenstraat waardoor er naar wordt gestreefd om een alzijdig solitair gebouw te ontwikkelen;
- & Door de lange zichtlijnen zal het gebouw qua maat en schaal en materiaaltoepassing van enige importantie moeten zijn;
- & De aparte toegang tot commerciële ruimte en appartementen vervorderen dit wensbeeld.

hoofdvormen en kapvorm

- & De hoofdmassa wordt bepaald door het bouwvlak en het programma van eisen.
- & Qua goot- en nokhoogte zullen de hoogten van het bestemmingsplan worden aangehouden. Deze bedragen resp. 6.5 en 10 meter
- & Om in de kap nog woningen te kunnen creëren is gekozen voor een gebogen kapvorm. Dit levert een optimale binnenruimte op zonder dat het gebouw onnodig hoog lijkt.

3.4.6 Conclusie

Het plan past in het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijfshinder

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

De twee omgevingstypes die worden genoemd in de VNG publicatie worden als volgt gedefinieerd:

1. "rustige woonwijk en rustig buitengebied"

Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

2. "gemengd gebied"

Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend Agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hantieren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

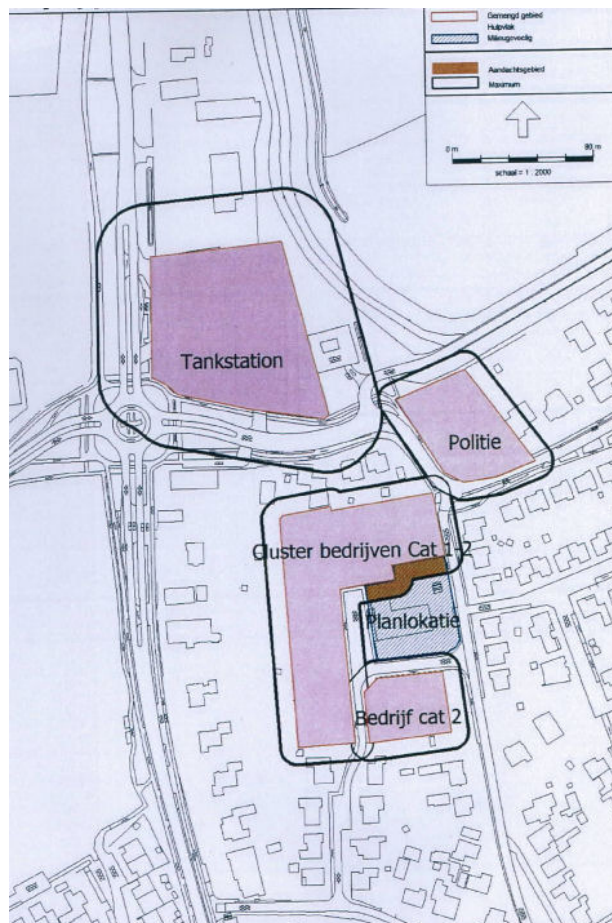
Bij het bepalen van de van toepassing zijnde omgevingstype moet niet gekeken worden naar de locatie zelf, maar naar het soort gebied waarin de woning ligt. Gelet op de omgeving waarin wonen en werken is gecombineerd, is aangesloten bij afstanden die gelden voor de gebiedstypering 'gemengd gebied'.

Op 18 februari 2013 is door het RMB een milieuscan uitgevoerd onder kenmerk 75030951.

Conclusie:

Het plangebied ligt binnen de contour van de bedrijven die ten noorden direct aan het plangebied zijn gelegen. De contour valt 10 meter over het plangebied. Als appartementen binnen het aandachtsgebied vallen dan is aanvullend onderzoek nodig. Als buiten deze contour wordt gebouwd mag er van uit worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plan wordt gerealiseerd binnen het aandachtsgebied externe veiligheid van de Beugenseweg. Op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) blijkt dat er geen aanvullende berekening nodig is. Het tankstation aan de Beugenseweg levert geen belemmering op voor het plan.



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. Om duidelijkheid te krijgen over de bodemkwaliteit is door Econsultancy op 23 november 2012, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de norm NEN 5740. Dit onder rapportnummer 12091813.

Het onderzoeksgebied strekt zich uit over het gehele plangebied inclusief de aan te leggen toegangsweg over de openbare groenstrook en de toekomstige parkeerplaatsen.

Samenvatting conclusie en advies:

“Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bodem bestaat deels uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand en deels uit zwak tot sterk zandig klei. Verder is de bodem plaatselijk zwak grindig, sterk gleyhoudend of zwak humeus en zijn er plaatselijk brokken veen aangetroffen. Ter plaatse van boring 5 en 6 (beide asfaltverharding: dikte 12 tot 40 cm) en boring 14 (klinkerverharding) is een puinlaag aangetroffen. In het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Hierbij wordt opgemerkt, dat gelet op de doelstelling van het onderzoek het veldwerk niet uitgevoerd is conform de NEN 5897 “Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat (VROM 2005). In de (onderliggende) bodem zijn in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen wordt derhalve aangenomen dat er geen sprake is met een verontreiniging met asbest in de bodem. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven in de bodem een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt, dat de werkzaamheden gelet op de doelstelling van het onderzoek niet uitgevoerd zijn conform de NEN 5707. De resultaten met betrekking tot de parameter asbest betreft derhalve slechts een indicatie. De puinlaag dient formeel wel als asbestverdacht te worden beschouwd. Er is hier in het kader van de Wet bodembescherming echter geen sprake van bodem.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK en PCB.

Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen aankoop van (een deel van) de onderzoekslocatie, de voorgenomen verkoop van (een deel van) de onderzoekslocatie, de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging.

Bij graafwerkzaamheden in de puinlaag dient wel rekening gehouden te worden, dat het hier formeel gezien om asbestverdacht materiaal handelt. Indien meer inzicht

gewenst is in de milieuhygiënische kwaliteit van deze puinlaag kan er een verkennend onderzoek asbest puin uitgevoerd worden conform de NEN 5897.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.”

Eindconclusie:

Voor het bouwen van een commerciële ruimte met appartementen en het bewonen van het plangebied gelden er geen beperkingen ten aanzien van de bodem- en grondwaterkwaliteit.

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)

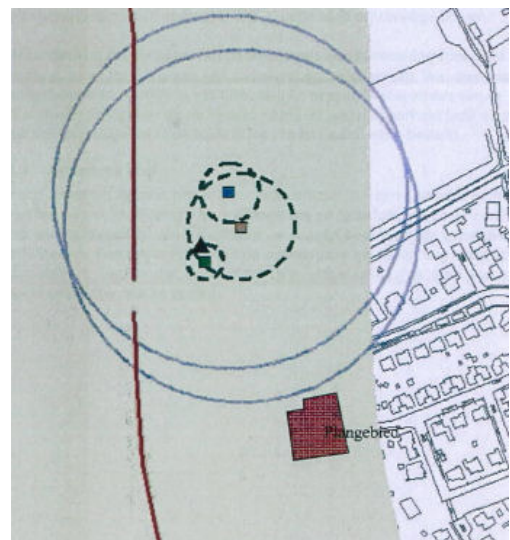
In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd 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. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisico-verantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

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. Zoals de figuur laat zien valt het plangebied buiten de groepsrisicocontour van het tankstation gelegen aan de Beugenseweg. 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. Voor verdere verantwoording wordt verwezen naar de milieuscan uitgevoerd door het RMB onder kenmerk 75030951.

Conclusie:

Het plan heeft betrekking op de realisering van geen (beperkt) kwetsbaar object. Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen te zien. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.1.4 Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen. Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Met de wijziging wordt een stap gezet in de verdere decentralisatie van de geluidswetgeving. Eén van de wijzigingen is dat de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere geluidsgrenswaarde, voor lokale aangelegenheden, wordt gedecentraliseerd 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 wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Het doel van het beleid is minder ontheffingen verlenen en een zo laag mogelijke geluidbelasting realiseren binnen de gemeente Boxmeer. Hiermee wordt een optimaal mogelijk leefklimaat voor de burgers nagestreefd.

Het wettelijk kader voor het beleid voor het vaststellen van een hogere grenswaarde bestaat uit de Wet geluidhinder en het Besluit Geluidhinder. De Wet Geluidhinder heeft tot doel het voorkomen en beperken van geluidhinder. In de wet zijn aandachtsgebieden, zogenaamde zones, langs of rond geluidsbronnen vastgesteld. Voor de gemeente Boxmeer zijn relevante geluidsbronnen wegen, spoor en industrie. Binnen de geluidzones moet de geluidbelasting worden getoetst aan de in de wet opgenomen geluidsnormen. De geluidsbelasting wordt beoordeeld ter plaatse van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

De geluidsnormen bestaan uit voorkeursgrenswaarden (de ondergrens) en maximale toelaatbare geluidgrenswaarden (de bovengrens). Er moet altijd worden gestreefd naar voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. Onder voorwaarden mag van de voorkeursgrenswaarde worden afgeweken tot en met de maximale grenswaarden.

Voor het toestaan van een geluidbelasting tot en met de maximale grenswaarde, is per situatie een bevoegd gezag aangewezen in de Wet Geluidhinder. In de wet zijn criteria opgenomen, waaraan een besluit over een hogere geluidbelasting moet voldoen. Voor de vaststelling van hogere waarden moet de procedure uit 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). In het Besluit Geluidhinder zijn voorwaarden opgenomen waaraan een verzoek om een hogere waarde moet voldoen.

Binnen wat is vastgesteld in de Wet Geluidhinder en het Besluit Geluidhinder heeft het bevoegd gezag veel beleidsvrijheid. Er kunnen eigen criteria worden vast-

gelegd voor situaties waarin hogere waarden worden verleend en de maximale te verlenen hogere grenswaarde kan anders worden gekozen dan het wettelijke maximum. Deze keuzes kunnen worden vastgelegd in een eigen hogere waarde beleid. Een woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. Het gehele plangebied valt echter binnen het gebied dat is ingericht als 30 km zone. Voor deze gebieden geldt een ontheffing van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Voor industrieel-, rail- en vlieglawaaï zijn geen gegevens beschikbaar, hetgeen afleidbaar is uit de afwezigheid van dergelijke geluidsbronnen.

Conclusie:

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling ten aanzien van geluid geen belemmering oplevert.

4.1.5 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf. Uit informatie van het bij het RMB beschikbare Gisbestand en luchtfoto's (Google Earth) blijkt dat binnen het aandachtsgebied van 2 kilometer een aantal bedrijven zijn gelegen met agrarische activiteiten. Een beoordeling van de cumulatieve geurbelasting moet plaatsvinden. Deze cumulatieve stankhinder, ook wel achtergrondbelasting genoemd, kan bijvoorbeeld worden berekend met V-Stacks gebied. Binnen een straal van 250 m van de locatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Nader onderzoek naar de invloed van agrarische bedrijven op de locatie kan op grond hiervan achterwege blijven.

Conclusie:

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling ten aanzien van geur geen belemmering oplevert.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft de bouw van een commerciële ruimte met 16 appartementen en daarmee moet beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit dient beoordeeld te worden voor onder andere het aspect luchtkwaliteit. Van toepassing hierop is de Wet luchtkwaliteit, het Besluit NIBM (Niet in betekende mate) en de Regeling NIBM.

In deze algemene maatregel van bestuur (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in

betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (melkruondveehouderijen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van 'in betekende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen. Het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) speelt dus een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit NIBM (niet in betekende mate bijdragen) en de Regeling NIBM. Het Besluit en de

Implementatie van Standaard RekenMethode 1 op basis van de worst-case benadering

Type gegevens		NO ₂	PM ₁₀
Weggegevens	Breedte van de ontsluitingsweg	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegrand	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegas	7,5	7,5
	rekenparameter a	0,000488	0,000488
	rekenparameter b	-0,0308	-0,0308
	rekenparameter c	0,59	0,59
	verdunningfactor	0,38645	0,38645
Auto noom verkeer	Aantal voertuigbewegingen	96	rvt
	Percentage vrachtwagen	0,3%	rvt
Extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1000	1000
	Percentage vrachtwagen	0%	0%
Auto noom + extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1096	rvt
	Percentage vrachtwagen	0,0%	rvt
Emissiefactoren NO _x en PM ₁₀ (gram/km)	Licht verkeer	0,50	0,05
	Vrachtwagen	16,10	0,38
Emissies NO _x en PM ₁₀ (microgram/m ³)	Auto noom	0,61	rvt
	Extra verkeer	5,79	0,80
	Auto noom + Extra verkeer	6,39	rvt
Fractie direct uitgestoten NO ₂	Licht verkeer	0,25	rvt
	Vrachtwagen	0,04	rvt
Gemiddelde fractie direct uitgestoten NO ₂	Auto noom	0,230	rvt
	Extra verkeer	0,248	rvt
	Auto noom + Extra verkeer	0,246	rvt
Overige invoergegevens	Bomenfactor	1,5	1,5
	Regiofactor meteorologie	1,05	1,05
Parameters	B	0,8	0,8
	K	100	100
Jaargemiddelde bijdrage NO _x	Auto noom	0,2	rvt
	Auto noom + Extra verkeer	2,4	rvt
Locatiespecifieke achtergrondconcentraties	Jaargemiddelde in g NO ₂ /m ³	35,8	rvt
	Jaargemiddelde in g O ₃ /m ³	38,8	rvt
Jaargemiddelde NO ₂ concentraties	Totaal auto noom jaargemiddelde in g/m ³	35,7	rvt
	Bijdrage autonome verkeer in g/m ³	0,09	rvt
	Bijdrage autonome+extra verkeer in g/m ³	0,99	rvt
	Maximale bijdrage extra verkeer in g/m ³	0,90	0,23

Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL. Deze Algemene Maatregel van Bestuur legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 Ng/m_3 voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. In de Regeling NIBM wordt specifiek ingegaan op woningen. Deze regeling stelt, ingeval er sprake is van één ontsluitingsweg, een woningbouwlocatie niet meer dan 1.500 woningen mag omvatten om aangemerkt te worden als NIBM. Als er sprake is van 2 ontsluitingswegen, met een gelijke verdeling van verkeer, kan een woningbouwlocatie maximaal 3.000 woningen omvatten. Aangezien er op de locatie slechts 16 appartementen worden gerealiseerd kan het project aangemerkt worden als NIBM en zijn er geen beperkingen vanuit het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bekeken te worden in hoeverre de achtergrondconcentratie van NO_2 en PM_{10} de realisatie van de woning toe staat. De grenswaarden welke voortkomen uit hoofdstuk 5 titel 5.2 van de Wet Milieubeheer zijn een jaargemiddeldeconcentratie 40 Zg/m_3 voor zowel NO_2 en PM_{10} . Via de website van het RIVM is de generieke achtergrondconcentratie van deze stoffen in Nederland te achterhalen. De achtergrondconcentratie voor NO_2 bedraagt volgens deze gegevens voor het plangebied ongeveer 22 Zg/m_3 . Voor PM_{10} bedraagt de achtergrondconcentratie ongeveer 25 Zg/m_3 . Voor beide stoffen geldt dat deze ruim onder de maximaal toegestane grenswaarde van 40 Zg/m_3 blijven. In de directe omgeving zijn geen bronnen aanwezig zoals veehouderijen, intensieve stookinstallaties of intensieve transportroutes. De toegepaste rekentool laat zien (groene vlakken) dat de bijdrage voor dit project NIBM is.

Conclusie:

Op dit moment worden de grenswaarden in en in de omgeving van het plangebied niet overschreden. Ook het toevoegen van 16 appartementen maakt dat de grenswaarden niet overschreden worden. Ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen en de omgeving van dit gebied kan aldus een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

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;

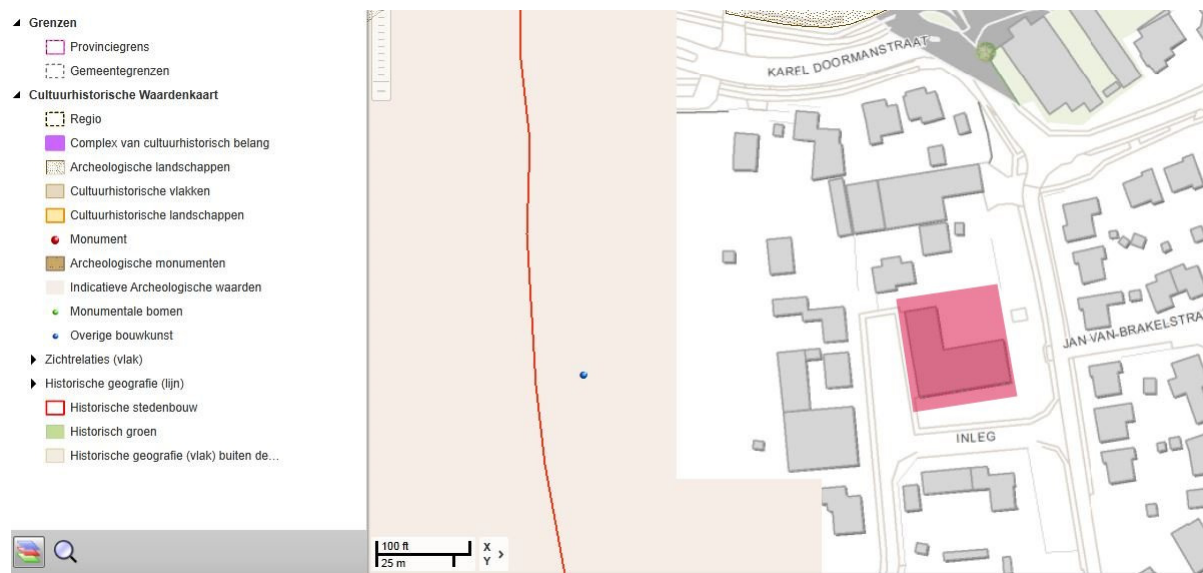
Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.

Voor de onderhavige projectlocatie geldt de gebiedsaanwijzing “gebied met



lage verwachting”. Op grond hiervan is derhalve een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Monumenten

Zowel in het plangebied als in de directe omgeving ervan bevinden zich geen beschermde elementen. Ook is er volgens de cultuurhistorische waardenkaart van KiCH geen sprake van beeldbepalende elementen in de vorm van zgn. MIPS. Door de bouw van het complex zal de verschijningsvorm van de elementen en de karakteristiek van het dorp niet nadelig worden beïnvloed.

Conclusie:

Archeologische en cultuurhistorische aspecten zullen geen belemmering vormen voor de realisatie van het initiatief.

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 zogenoemde "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 plangebied

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

In februari 2012 is door Econsultancy onder rapportnummer 12025157 en Quickscan uitgevoerd. In deze quickscan waren aanwijzingen dat het bestaande gebouw geschikt was voor het huisvesten van vleermuizen. Tevens werden huismussen aangetroffen om het gebouw. Het gebouw zou ook geschikt zijn als broedlocatie voor de gierzwaluw. De conclusies uit de quickscan hebben geleid tot een aanvullend ecologisch onderzoek dat werd uitgevoerd van april tot oktober 2012. Op 1 november 2012 is door Econsultancy een eindrapport opgesteld onder nummer 12025213, met hierin omschreven de onderzoeksresultaten en mitigerende maatregelen voor de huismus. Gierzwaluwen en vleermuizen zijn in de onderzoeksperiode niet aangetroffen.

De groenstrook aan de Elzenstraat met de bestaande platanen zal worden gehandhaafd. Aan de zuidzijde zal voor het gebouw een groenstrook worden aange-

legd. De groene haag rondom de parkeerplaats aan de noordzijde zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Conclusie:

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de sloop van het bestaande gebouw en realisatie van het voorgenomen initiatief.

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. Nadere informatie zal bij de stichting KLIC worden ingewonnen voorafgaand aan de verdere uitwerking van de plannen.

4.2.4 verkeer en parkeren

De Parkeernota welke door de gemeenteraad 27 oktober 2005 is goedgekeurd stelt parkeereisen voor bebouwing binnen (toekomstige) woon- en werkgebieden. Voor de woningen zijn de categorieën “goedkoop” en “middelduur” in paragraaf 3.4.1 omschreven. Het parkeren van autovoertuigen zal uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden. Al deze parkeerplaatsen zullen openbaar toegankelijk zijn. Om te voldoen aan de parkeernorm van de gemeente is de volgende berekening opgesteld:

12 appartementen in categorie “goedkoop” met een norm van 1.4 =	16,8 pp
4 appartementen in de categorie “middelduur” met een norm van 1.7 =	6,8 pp
680 m ² bedrijfsruimte met een norm van 2.4/100 m ²	16,3 pp
totaal aan te leggen	40 pp

In totaal zijn er 42 parkeerplaatsen aangelegd waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

28 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd aan de zuid- en westzijde van het gebouw, en zijn rechtstreeks vanaf de Inleg bereikbaar. De overige 14 parkeerplaatsen zijn aan de noordzijde van het gebouw gelegen. Hiervoor zal een nieuwe uitweg worden gecreëerd over de openbare groenstrook naar de Elzenstraat.

Een geringe toename van 36 m² oppervlak aan commerciële ruimte, en de bouw van 16 appartementen zal voor een intensiever gebruik van de bestaande straten zorgen en voor een kleine toename van het aantal potentiële conflicten en daarmee van het ongevalsrisico. Volgens de CROW publicatie 256 betekent dit per

weekdag een toename van 96 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Ten behoeve van de 14 parkeerplaatsen aan de noordzijde zal er nieuwe uitweg worden aangelegd over de openbare groenstrook aan de Elzenstraat tegenover de woning met nummer 37. Aangezien deze nieuwe uitweg overzichtelijk is, en er op een afstand van 23 meter op de aansluiting van de Jan van Brakelstraat reeds een verkeers-



remmende maatregel, in de vorm van een verkeerspunaise, is aangebracht, en het feit dat het hier een 30 km zone betreft, kan worden gesteld dat de toename van de verkeersonveiligheid door het plan beperkt blijft. De Elzenstraat is een typische erf-toegangsweg die zich kenmerkt voor het ontsluiten van percelen, dit in tegenstelling tot een doorgaande route. Dit wordt onderstreept doordat op de splitsing met de Inleg de Elzenstraat overgaat in eenrichtingsverkeer. Het voorgaande is gevisualiseerd in bijlage 1. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het initiatief de verkeersveiligheid nauwelijks negatief zal beïnvloeden.

4.2.5 waterhuishouding

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

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

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

- & wateroverlastvrij bestemmen;
- & 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.

1. Het vuile afvalwater van de woningen zal worden afgevoerd via bestaande uitlegger op de bestaande rioleringsleiding in de Inleg.
2. Het hemelwater van de woningen met bijgebouwen zal worden afgekoppeld en worden opgevangen in bergingsbakken onder het maaiveld.

Extra waterberging

Om te kunnen bepalen wat de benodigde waterberging is bij de voorgestane ontwikkeling op het perceel is een berekening uitgevoerd, welke is gebaseerd op een afvoercapaciteit van 28 mm per m² verhard of bebouwd oppervlak. De genoemde capaciteit geldt als minimum en geldt als eis in Boxmeer, tevens bevoegd gezag.

Op 31 oktober 2012 is, bij het verkennend bodemonderzoek, een peilbuis in het midden van het plangebied aangebracht. De toen gemeten grondwaterstand bevond zich op ca. 1.73 m onder het maaiveld oftewel op ca. 10.8 m +NAP. De boorstaten van het bodemonderzoek geven een wisselende grondsamenstelling aan, het gemiddelde beeld is:

- & tot een diepte van 0.5 m: Matig grof zand. ($k < 0.1$)
- & op een diepte van 0.5 – 1,5: Sterk zandige klei ($k = 0.01 < 0.1$)
- & dieper dan 1.5m: fijn tot zeer fijn zand ($k < 0.8$)

Dit betekent dat bij een berekend verhard en bebouwd oppervlak van 1347 m² er een bergingscapaciteit moet zijn van 45 m³. In de bergingscapaciteit wordt voorzien door aan de noord- en zuidzijde van het gebouw infiltratiekragen aan te brengen. De voorzieningen zijn aangegeven in bijlage 1.

Voor verharde niet bebouwde terreingedeelten zal worden gekozen voor een waterdoorlatende bestrating van betonstraatstenen met een geringe waterdoorlaat.

Het hemelwater van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein zal deels worden afgevoerd op de omringende onverharde gedeelten en direct infiltreren via straatkolken, die tevens als overstort dienen bij extreme omstandigheden. Ter hoogte van de inrit wordt op eigen terrein direct achter de perceelsgrens een molgoot aangebracht voor het opvangen van het afkomende hemelwater.

Het kan voorkomen dat de ondergrondse infiltratievoorziening gedeeltelijk onder de grondwaterspiegel komt. De praktijk wijst echter uit dat dit slechts een geringe invloed heeft op de infiltratiesnelheid.

Aangezien er momenteel voor ca. 1170 m² verhard en bebouwd oppervlak aan hemelwater via het gemengd rioolstelsel moet worden afgevoerd, en wat afgekoppeld word, is er in de nieuwe situatie sprake van een duidelijke verbetering.

In het plangebied komen geen droge of natte ecosystemen voor. Ook valt de locatie niet binnen de begrenzingslijnen "Ruimte voor de Rivier" (1997).

Na realisatie van het onderhavige project zal geen relevante verandering plaatsvinden ten aanzien van het huidige grondwaterpeil en waterhuishouding. De gemiddeld hoogste grondwaterstand zal niet door dit project worden verlaagd.

Voorkoming van vervuiling

Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om bronnen van verontreiniging te voorkomen. Uitlogende of uitspoelbare materialen zullen tot een minimum worden beperkt omdat Het "nationaal pakket duurzaam bouwen" als richtlijn voor de toe te passen materialen zal dienen. Indien uitspoelbare materialen zoals koper en zink (goten en afdekkingen) worden toegepast dan zullen deze fabrieksmatig voor de verwerking op de bouwplaats worden behandeld om uitspoeling tegen te gaan.

Hergebruik van hemelwater

Vanwege de hoge kosten en de beheersbaarheid zal er geen grijswatersysteem worden toegepast.

Conclusie:

Het voorgenomen initiatief zal geen nadelige invloed hebben op de waterhuishouding in dit gebied. Er is eerder sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

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 initiatiefnemer 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.

Het betreft hier een bedrijfsmatig initiatief. Alle kosten hiervoor zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het gehele project of deelprojecten leveren voor de gemeente Boxmeer geen financieel nadeel op.

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 voorgescreven 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 worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentieka-der 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 beoorde-len 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:

Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervol-gens 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.

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.

In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.

Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.

Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregel

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

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

Overgangsregels

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit 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. (VOOR)OVERLEG

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

