

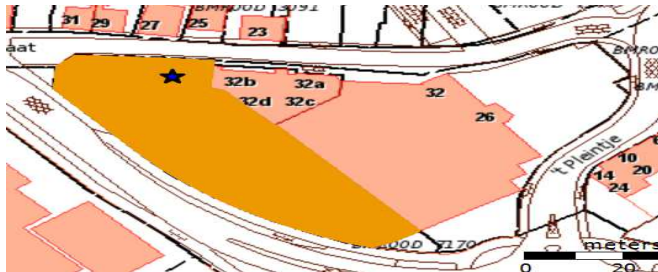
INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Bestemmingsplan	1
1.3	Het bouwplan	1
2.	BELEIDSKADER	
2.1	Rijk	2
2.2	Provincie	3
2.3	Regio	4
2.4	Gemeente	5
3.	UITVOERINGSASPECTEN	
3.1	Milieuaspecten	7
3.2	Fysieke aspecten	9
3.3	Economische en financiële aspecten	13
3.4	Handhaafbaarheid	13
4.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
4.1	Algemeen	14
4.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	14
5.	(VOOR)OVERLEG	16
Bijlagen:		
-	Raadsvoorstel	17
-	Raadsbesluit	19
-	Nota van zienswijzen	20

1. INLEIDING

1.1 Inleiding en doel

De eigenaar wil de direct achter de Jumbo gelegen woning op het perceel Burgemeester Verkuijlstraat 34 slopen en vervangen door een gebouw met acht dure koopappartementen in drie bouwlagen.



1.2 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het op 27 juni 2013 vastgesteld bestemmingsplan Boxmeer Centrum. Op het perceel ligt de bestemming Wonen met als bouwaanduiding één vrijstaande woning. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6,5 en 10 meter. De bouw van het appartementen-gebouw is binnen deze bestemming niet mogelijk.

1.3 Het bouwplan

De geleding van het gebouw is aangepast aan de bebouwing in de omgeving, die uitgezonderd de supermarkt en het aan de overkant van de Julie Postelsingel gelegen schoolgebouw, kleinschalig van karakter is. Daarom is het gebouw zodanig geleded dat het schijnbaar uit drie bouwmassa's bestaat. Hierdoor ontstaan appartementen die de kwaliteit krijgen van een vrijstaande stadswoning met uitzicht naar vier richtingen.



De hoofdtoegang voor auto's en voetgangers komt aan de Burgemeester Verkuijlstraat te liggen. De personenauto's van bewoners en bezoekers worden hoofdzakelijk aan de achterzijde van het gebouw geparkeerd. Door het gebouw circa 60 centimeter boven het huidige maaiveld te leggen, wint het aan allure. De groenstrook tussen het gebouw en het fietspad wordt aangeplant met een groenblijvende bodembedekker.

De drie appartementen op de begane grond zijn rechtstreeks via het binnenterrein bereikbaar. De overige vijf appartementen worden ontsloten via een trappenhuis met daarin een lift, en een galerij. Via het trappenhuis is ook de kelder, waarin alle bergingen zijn ondergebracht, in het meest zuidelijke bouwdeel bereikbaar.

Om een veilige woonsituatie te waarborgen wordt het binnenterrein geheel afgesloten. De niet bebouwde zuidelijke punt zal daarvoor in de lijn van de voorgevels worden afgezet met een combinatie van muurtjes met penanten en een begroeiing. Hiermee wordt niet alleen inkijk op het binnenterrein en dus ook op de geparkeerde auto's en de wand van de supermarkt verminderd, maar het zorgt ook voor een vloeiende begeleiding van de singel en een beëindiging van het plangebied aansluitend op de supermarkt.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijk

2.1.1 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 een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's 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, en is dan 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.

2.1.2 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.

2.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

2.2 Provincie

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

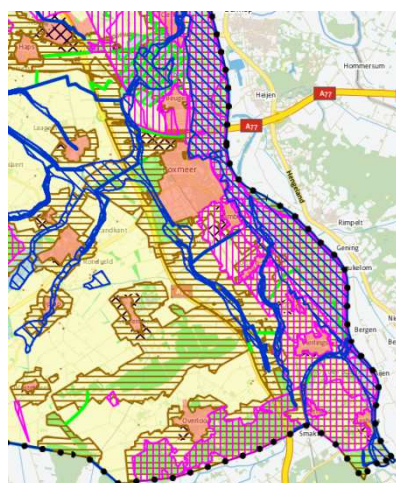
De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Structuurvisie, in werking getreden op 1 januari 2011, geeft aan hoe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

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

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

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 18 maart 2014 in werking getreden Verordening Ruimte 2014 bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van met name bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied.

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.



-  Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel
-  Structuur - Gemengd landelijk gebied
-  Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Ecologische verbingszone
-  Aanduiding - Beperkingen veehouderij
-  Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied

2.2.3 Conclusie

Het plan ligt in bestaand stedelijk gebied en het provinciaal beleid heeft derhalve geen specifieke gevolgen.

2.3 Regio

2.3.1 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.

2.3.2 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant 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).

2.3.3 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.

2.3.4 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

2.4 Gemeente

2.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolking- 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 2014 (11.599) betekent dit dat er in 2014 meer dan 200 woningen opgeleverd zouden moeten worden.

Vervolgens moeten er in de periode 2015 tot en met 2019 nog eens ruim 800 woningen gebouwd worden. Totaal moet de voorraad in de periode 2014 - 2020 dus met ruim 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de in het najaar van 2010 vastgestelde beleidsnotitie Volkshuisvesting geëvalueerd en bijgesteld. Hiermee zijn voor de kern Boxmeer de volgende criteria vastgesteld:

- a. Alle plannen in het centrumgebied hebben voorrang. Plannen die niet in het centrumgebied liggen, krijgen al dan niet voorrang afhankelijk van de omvang en aard van het project. Bouwplannen met minimaal 10 woningen hebben voorrang boven kleinere plannen.
- b. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.
- c. Bouwplannen die binnen een vastgesteld bestemmingsplan vallen, hebben voorkeur boven plannen waarbij dat niet het geval is.

Het onderhavig bouwplan ligt in het centrumgebied en is enkele jaren geleden al aangewezen als uitwerkingsgebied ten behoeve van woningbouw.

2.4.2 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 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.

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.

Uit een door Buro Rodoe in maart 2014 uitgevoerd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is gebleken dat ten gevolge van de Julie Postelsingel de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op alle appartementen met maximaal 13 dB overschreden wordt. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden. Omdat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting overschreden wordt, moet een maatregelenstudie worden verricht. Eerst moeten

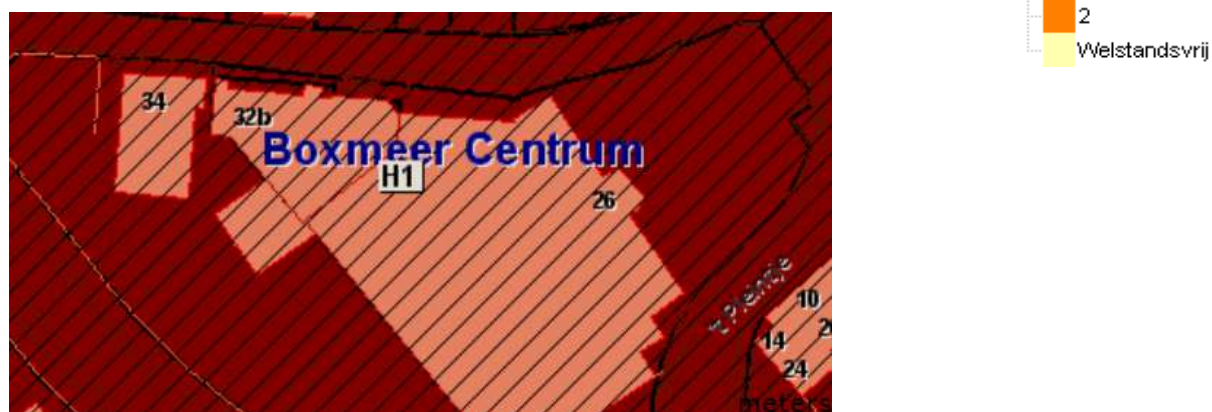
bronmaatregelen (geluidreducerend wegdek, snelheidsreductie) worden overwogen en vervolgens overdrachtsmaatregelen (afscherming, afstandvergroting). Beide maatregelen blijken echter niet mogelijk.

Het plangebied is gelegen in gebiedstype A, hetgeen betekent dat het ambitieniveau 53 dB en de basiswaarde 63 dB bedraagt. Omdat het project voldoet aan de leefbaarheidcriteria die in de op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota zijn opgenomen, zullen burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer voor dit project een hogere grenswaarde vaststellen.

2.4.3 Welstandsnota 2013

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 24 juli 2013 vervangen is door de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2013.

In de Welstandsnota 2013 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:



In het plangebied geldt welstandsniveau 1 met de aanduiding H1: (historisch) centrum Boxmeer. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan op 3 oktober en 14 november 2013 uitvoerig besproken. De commissie heeft zich daarbij ook laten leiden door de criteria van het eveneens op 27 juni 2013 vastgestelde beeldkwaliteitplan 'Centrum Boxmeer'. In de vergadering van 24 december 2013 heeft de commissie het plan definitief goedgekeurd. Wijziging van de welstandsnota 2013 is niet nodig.

3. UITVOERINGSASPECTEN

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Bedrijfshinder

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is. Het plangebied ligt binnen geen enkele milieuzone van een bedrijf. De supermarkt heeft een milieuzone van minimaal 10 meter en de appartementen komen op een grotere afstand te liggen.

3.1.2 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.

Door Econsultancy is een verkennend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten en conclusies zijn weergegeven in de eindrapportage van 20 maart 2014.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Wel is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, koper, lood en zink. Het gehalte koper, lood en zink overschrijdt de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. Deze lichte verontreinigingen zijn waarschijnlijk te relateren aan de ter plaatse aanwezige zintuiglijke bijmengingen in de bodem.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Deze metaalverontreiniging is te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de locatie als ‘heterogeen verdacht’ kan worden beschouwd, wordt op basis van de resultaten van het onderzoek bevestigd. Maar, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de wijziging van het bestemmingsplan. Vrijkomende grond kan echter niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

3.1.3 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 deze gemeenten, die 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.

Binnen een straal van 400 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.

3.1.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van acht woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-beteknende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.2 Fysieke aspecten

3.2.1 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:

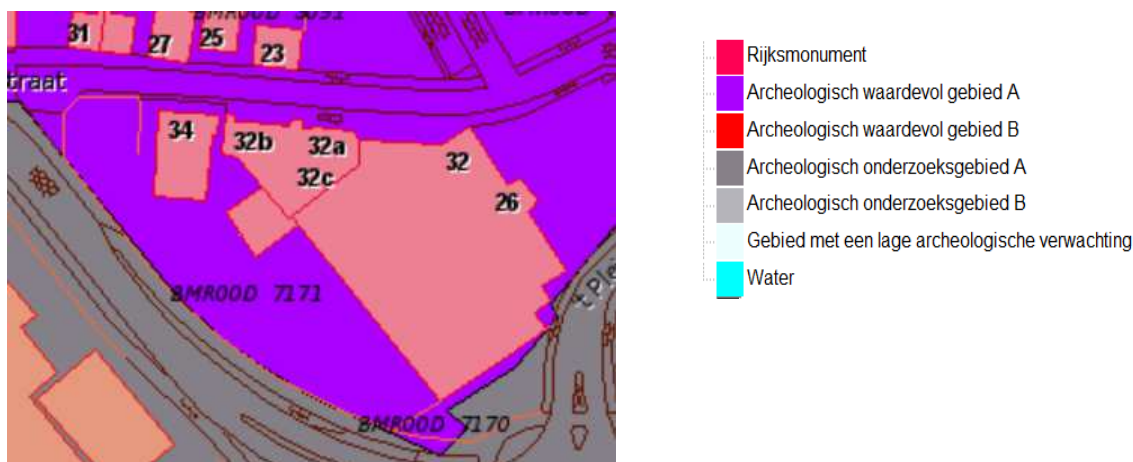
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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.



Het plangebied ligt in archeologisch waardevol gebied A en daarom is de dubbelbestemming Waarde – archeologie 2 opgenomen.

3.2.2 Flora en fauna

Beleid

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

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

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast.

Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

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

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

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

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

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

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

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

Uit een door Econsultancy begin 2014 uitgevoerde quickscan is geconstateerd dat in de periode april t/m half juli een aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Dit vervolgonderzoek is eveneens door Econsultancy uitgevoerd. Er is geen nest van gierzwaluw of huismus vastgesteld en het aanwezige groen heeft geen essentiële functie voor de huismus. Er zijn ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen woning gezien. De locatie betreft verder ook geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en er is ook geen vliegroute aangetroffen die eenduidig door vleermuizen gebruikt wordt.

De eindconclusie is dat overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats van huismus, gierzwaluw en vleermuizen niet aan de orde.

3.2.3 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.

3.2.4 Verkeer en parkeren

De door de gemeenteraad op 27 oktober 2005 vastgestelde parkeernota 2005 stelt parkeereisen voor bebouwing binnen (toekomstige) woon- en werkgebieden. Om aan de parkeernota te voldoen, zullen er minimaal 15 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd moeten worden: 8 dure appartementen à 1,8 = 14,4 parkeerplaatsen.

Op het binnenterrein zullen 8 overdekte en 8 onoverdekte parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. De 16 parkeerplaatsen zijn semi openbaar toegankelijk, afgesloten met een elektrische poort. Bezoekers zullen via een melding per intercom door de bewoners worden toegelaten.

De bouw van de 8 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 42 motorvoertuigen ten opzichte van de bestaande situatie. Ten behoeve van de 16 parkeerplaatsen aan de Burgemeester Verkuijlstraat zal de bestaande uitweg verplaatst worden. Omdat het hier een (doodlopende) weg met een 30 km zone betreft, kan gesteld worden dat de toename van de verkeersonveiligheid beperkt blijft.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de appartementen de verkeersveiligheid nauwelijks negatief zal beïnvloeden.

3.2.5 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

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

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

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

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.
Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.
De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging. Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
- Hydrologisch neutraal bouwen.
De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
- Water als kans.
In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
- Meervoudig ruimtegebruik.
Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.

- Voorkomen van vervuiling.
Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast.
- Wateroverlastvrij bestemmen.
Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Belangen van het waterschap.
 - a. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
 - b. aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
 - c. Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming 'waterkering'.

Extra waterberging

Om te kunnen beoordelen wat de benodigde waterberging zal zijn, is een berekening uitgevoerd, die gebaseerd is op een afvoercapaciteit van 44 mm per m² verhard of bebouwd oppervlak. Het bebouwd oppervlak bedraagt 660 m² zodat een bergingscapaciteit nodig is van $660 \times 0,044 = 29 \text{ m}^3$. Hierin wordt voorzien door het aanbrengen van infiltratiekratten aan de oost- en westzijde van het gebouw. Het onbebouwde verharde oppervlak bedraagt 630 m² en dat betekent een bergingscapaciteit van $630 \times 0,044 = 27,7 \text{ m}^3$. Door de bestrating naar de buitenzijden op afschot te leggen, zal natuurlijke infiltratie aan de randen plaatsvinden. Daar waar dit niet mogelijk is, zullen straatkolken aangesloten worden op infiltratiekratten. Hiervoor zal over de lengte van de inrit een molgoot worden aangebracht. Het kan voorkomen dat de ondergrondse infiltratievoorziening gedeeltelijk onder de grondwaterspiegel komt, maar de praktijk wijst uit dat dit slechts een geringe invloed heeft op de infiltratiesnelheid.

3.3 Economische en financiële aspecten

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

In het onderhavig plan worden 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.

3.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

c. Realistische en inzichtelijke regeling

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

d. Actief handhavingsbeleid

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

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

4. 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.

4.1 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 referentiekader voor de overige regels.

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

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

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

4.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregels

De procedureregels schrijven 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 overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

5. (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 de provincie en waterschap Aa en Maas. Begin november is het bouwplan door de initiatiefnemer en diens architect gepresenteerd aan de omwonenden.

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Burgemeester Verkuijlstraat 34.

Nummer:

9a.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 20 januari 2015

Aanleiding

Jaren geleden is aan de eigenaar van de boerderij Burgemeester Verkuijlstraat 34 medewerking toegezegd aan zijn plannen om de boerderij te slopen en daar een appartementengebouw te bouwen. Op het woningbouwprogramma voor de kern Boxmeer staat dit project nog met 16 appartementen genoteerd. De eigenaar wil de plannen nu gaan uitvoeren, maar heeft het aantal appartementen inmiddels teruggebracht tot 8.

Nadere toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 oktober tot en met 2 december 2014 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen tijdig ingediend door:

1. mevrouw H. Leeftang, Burgemeester Verkuijlstraat 27;
2. de heer en mevrouw Van Grootheest, Burgemeester Verkuijlstraat 23;
3. DAS Rechtsbijstand namens de familie Ibes, Burgemeester Verkuijlstraat 32b;
4. mevrouw H. Jacobs en de heer M. Peters, Burgemeester Verkuijlstraat 31;
5. de familie Renkens, Burgemeester Verkuijlstraat 32d;
6. de heer en mevrouw Weijers, Burgemeester Verkuijlstraat 29;
7. Achmea Rechtsbijstand namens de heer N. Fransen, Burgemeester Verkuijlstraat 3c.

Rol van de gemeente

De gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Voor de inhoud en beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar de nota van zienswijzen.

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Het bestemmingsplan staat ontwikkelingen toe, maar met de eigenaar is een anterieure overeenkomst aangegaan. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Afstemming andere projecten / derden

Niet van toepassing.

Voorlichting

Het raadsbesluit wordt met het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor om:

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen;
2. alle zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
3. bestemmingsplan Burgemeester Verkuijlstraat 34 vast te stellen overeenkomstig het bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins geregeld is.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan Burgemeester Verkuijlstraat 34 te Boxmeer.

Nummer:

9a.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 januari 2015;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen;
2. alle zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Burgemeester Verkuijlstraat 34 vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP14BmrVerkuijl-ON01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 26 februari 2015.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

Mij bekend,
De Griffier,

Bestemmingsplan Burgemeester Verkuijlstraat 34
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

(A.W.J.M. Cornelissen)

A. ONTVANKELIJKHEID

Het ontwerpbestemmingsplan Burgemeester Verkuijlstraat 34 heeft met ingang van 22 oktober tot en met 2 december 2014 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. mevrouw H. Leeftang, Burgemeester Verkuijlstraat 27;
 2. de heer en mevrouw Van Grootheest, Burgemeester Verkuijlstraat 23;
 3. DAS, namens de families Ibes, Burgemeester Verkuijlstraat 32b, en Janssen, Burgemeester Verkuijlstraat 32a;
 4. mevrouw H. Jacobs en de heer M. Peters, Burgemeester Verkuijlstraat 31;
 5. de familie Renkens, Burgemeester Verkuijlstraat 32d;
 6. de heer en mevrouw Weijers, Burgemeester Verkuijlstraat 29;
 7. Achmea rechtsbijstand, namens de heer N. Fransen, Burgemeester Verkuijlstraat 32c.
- Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

B. INHOUD

1. Mevrouw Leeftang maakt zich zorgen om de hoogte die op grond van het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan en vraagt om de ramen in de zijgevel te blinderen zodat er geen rechtstreekse inkijk is in haar woning.
2. De heer en mevrouw Van Grootheest zeggen lichtinval, zonneschijn en vrij uitzicht te verliezen en stellen daarom voor het gebouw met een verdieping te verlagen.
3. DAS stelt, dat:
 - a. door de bouwmassa zijn cliënten lichtinval, uitzicht en privacy verliezen;
 - b. er strijd is met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, omdat niet aangetoond is dat het plan in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied;
 - c. er geen waarborg is dat de minimaal benodigde 15 parkeerplaatsen op eigen terrein ook worden aangelegd en het woon- en leefklimaat van zijn cliënten bij de aanleg van deze parkeerplaatsen negatief beïnvloed wordt door geluidsoverlast en uitstoot van fijnstof.
4. Mevrouw Jacobs en de heer Peters zijn van mening dat zij uitzicht en lichtinval verliezen, hebben moeite met de sloop van de 'historische' boerderij en vragen om herstel van de geluiddempende functie van het asfalt op de Julie Postelsingel. De opmerking over de doodlopende Burgemeester Verkuijlstraat is ambtelijk verwerkt.
5. De familie Renkens vreest ook een verlies van uitzicht, lichtinval en privacy.
6. De heer en mevrouw Weijers schrijven:
 - a. uitzicht te verliezen en constant in de schaduw te staan;
 - b. moeite te hebben met de hoogte van 11,00 + 0,60 meter;
 - c. dat er ten minste 45 vergelijkbare appartementen in het centrum van Boxmeer te koop staan;
 - d. dat behoud van de boerderij voorop moet staan;
 - e. dat het onderzoek naar vleermuizen niet goed heeft plaatsgevonden;
 - f. dat de drie parkeerplaatsen aan de straatzijde overbodig zijn;
 - g. te vrezen dat de aangegeven voorzieningen ten behoeve van waterberging bij een hoosbui niet afdoende zijn.
7. Achmea rechtsbijstand is van mening dat:
 - a. de motivering van de commissie ruimtelijke kwaliteit ontbreekt;
 - b. de aanleg van 16 parkeerplaatsen voor bezoekers onvoldoende is;
 - c. de toenemende verkeersdruk niet goed opgevangen wordt;
 - d. cliënt privacy, lichtinval en uitzicht verliest;
 - e. cliënt te maken krijgt met geluidsoverlast en lichthinder.

C. BEOORDELING

In hoofdzaak hebben alle zienswijzen betrekking op de volgende hoofdpunten:

1. De hoogte van het gebouw.
2. Verlies van lichtinval, privacy en uitzicht.
3. Waarborg aanleg parkeerplaatsen.
4. Geluidsoverlast en lichthinder.
5. Niet is aangetoond dat het plan ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied.
6. Sloop van de boerderij is in strijd met de welstandsnota en motivering commissie ruimtelijke kwaliteit.
7. Herstel geluiddempende functie van het asfalt op de Julie Postelsingel.
8. 16 Parkeerplaatsen is onvoldoende.
9. Toename verkeersdruk.
10. Er is geen behoefte aan dit soort appartementen.
11. Er zijn vleermuizen en huismussen aanwezig.

1. De hoogte van het gebouw.

Het geldend bestemmingsplan Kom Boxmeer staat een goot- en nokhoogte toe van respectievelijk 6,5 en 10 meter. Dat de bestaande boerderij lager is, doet hieraan niets af. Bij sloop en herbouw zou ter plekke een woning met een hoogte van 10 meter gebouwd mogen worden.

Het nieuwe bestemmingsplan staat een hoogte toe van $11 + 10\%$ (algemene vrijstelling) = 12,10 meter. Het bouwplan gaat uit van een hoogte van 11,20 meter en het huidige peil wordt niet verhoogd. Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt deze hoogte acceptabel geacht, te meer omdat de appartementen Burgemeester Verkuijlstraat 32a tot en met 32d ook deze hoogte mogen hebben. Op grond van het bestemmingsplan Kom Boxmeer zou de goot- en nokhoogte van die appartementen verhoogd kunnen worden tot respectievelijk 10,5 en 15 meter voor het aanbrengen van een vierde bouwlaag, mits dit uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is. Het aan de overkant van de Julie Postelsingel gelegen gebouw mag een nokhoogte hebben van 10,5 meter.

2. Verlies van lichtinval, privacy en uitzicht.

Er zijn schaduwberekeningen gemaakt bij de bebouwingsmogelijkheid volgens het geldend bestemmingsplan (hoogte 10 meter) en het bouwplan (hoogte 11,20 meter). De resultaten hiervan zijn weergegeven op de bij deze nota behorende bijlage 1. De conclusie is dat er in alle situaties in de zomerperiode op het late middaguur nauwelijks schaduw komt op de woningen in de Burgemeester Verkuijlstraat. Rond 12 uur is dit ook in de zomerperiode niet het geval. Alleen vanaf half oktober zal er schaduw tegen de voorgevels komen. De achtertuinen worden niet nadelig beïnvloed. Uiteraard staat de zon na oktober zo laag dat er algehele schaduw optreedt. Voor de vier appartementen in de Burgemeester Verkuijlstraat 32 a t/m c is de situatie nog gunstiger. Hier treedt namelijk alleen op het late middaguur in de winter schaduw op hetgeen in de huidige situatie ook al het geval is.

Van aantasting van privacy is bij de woningen aan de Burgemeester Verkuijlstraat geen sprake omdat deze naar de straat gekeerd staan waardoor alleen sprake is van voortuinen en voorgevels. De nieuwe appartementen zijn gericht op de Julie Postelsingel en aan de achterzijde (aan de zijde van meergenoemde appartementen 32a tot en met 32d) komen de slaapkamers met daarvoor een galerij die gebruikt zal worden door de bewoners en bezoekers van slechts drie appartementen. Verder zijn in de zijgevels en de achtergevel smalle opgenomen (bijlage 2).

In een dergelijke omgeving, het centrum van Boxmeer, mogen veranderingen verwacht worden. Uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik zoekt ook de gemeente Boxmeer naar bouw mogelijkheden binnen de bestaande kom. Het gegeven dat de boerderij haar functie verloren heeft en de eigenaar besloten heeft het gebouw te slopen, is aanleiding geweest een nieuw gebruik en een nieuwe bebouwing op het perceel te projecteren. Deze

veranderingen kunnen een verlies van uitzicht tot gevolg hebben, maar niemand heeft recht op uitzicht over andermans terrein.

3. Waarborg aanleg parkeerplaatsen.

In artikel 6 van de met de eigenaar/ontwikkelaar afgesloten anterieure exploitatie- en realisatieovereenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar 16 parkeerplaatsen moet realiseren.

4. Geluidsoverlast en lichthinder.

Extra geluidsoverlast en lichthinder, als daar al sprake van is, valt in het niet bij de huidige activiteiten bij de Jumbo en met de doorgaande weg Julie Postelsingel die aan het plangebied grenst.

5. Niet is aangetoond dat het plan door de gebruikers ondersteund wordt.

Met de gebruikers van het plangebied wordt bedoeld de huidige eigenaar en de toekomstige bewoners.

6. Sloop van de boerderij is in strijd met de welstandsnota en de motivering van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

De boerderij staat noch op de landelijke noch gemeentelijke monumentenlijst. De motivering van de commissie ruimtelijke kwaliteit is bijgevoegd (bijlage 3). Uit deze adviezen blijkt niet dat sloop van de boerderij ongewenst is.

7. Herstel geluiddempende functie van het asfalt op de Julie Postelsingel.

Uit de begin 2014 gehouden wegeninspectie is niet naar voren gekomen dat de Julie Postelsingel van een nieuwe laag asfalt voorzien moet worden. Wel wordt deze weg binnen enkele jaren geconserveerd, hetgeen inhoudt dat er een dun laagje overheen wordt gezet.

Overigens zal het nieuwe gebouw een extra buffer vormen tegen het wegverkeerslawaai op de Julie Postelsingel.

8. 16 Parkeerplaatsen is onvoldoende.

De door de gemeenteraad op 27 oktober 2005 vastgestelde parkeernota 2005 stelt parkeereisen voor bebouwing binnen (toekomstige) woon- en werkgebieden. Om aan de parkeernota te voldoen, zullen er minimaal 15 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd moeten worden: 8 dure appartementen à 1,8 = 14,4 parkeerplaatsen.

Wat de uitstoot van fijnstof betreft: Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van acht woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De drie parkeerplaatsen langs de Burgemeester Verkuijlstraat zijn onder meer bedoeld als extra plaatsen voor bezoekers en voorkomt ter plekke parkeren op de weg, wat momenteel wel is toegestaan.

9. Toename verkeersdruk.

De bouw van de 8 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 42 motorvoertuigen ten opzichte van de bestaande situatie. Ten behoeve van de 16 parkeerplaatsen aan de Burgemeester Verkuijlstraat zal de bestaande uitweg verplaatst worden. Omdat het hier een (doodlopende) weg met een 30 km zone betreft, kan gesteld worden dat de toename van de verkeersonveiligheid beperkt blijft.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de appartementen de verkeersveiligheid niet of nauwelijks negatief zal beïnvloeden.

10. Er is geen behoefte aan dit soort appartementen.

Onderkend wordt dat er momenteel meer vraag is naar huurappartementen en goedkopere appartementen voor starters. Aan dit project is echter al jaren geleden medewerking toegezegd en het plan staat ook op het woningbouwprogramma voor de kern Boxmeer met 16 appartementen. Dit aantal is nu dus al gehalveerd.

11. Er zijn vleermuizen en huismussen aanwezig.

Tijdens het flora- en fauna-veldonderzoek zijn er in de boerderij geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. De in de zomer in de omgeving rondvliegende vleermuizen overnachten kennelijk elders. In de vergunning voor het slopen van de boerderij zal worden opgenomen dat nesten van huismussen buiten het broedseizoen verwijderd moeten worden.

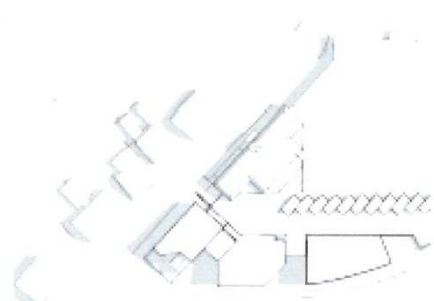
BIJLAGE 1: SCHADUWBEREKENINGEN

schaduwen bij bebouwing volgens vigerend bestemmingsplan

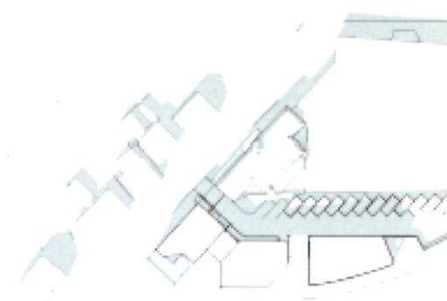


R-REV/2014/12224 / RIS 2015-36

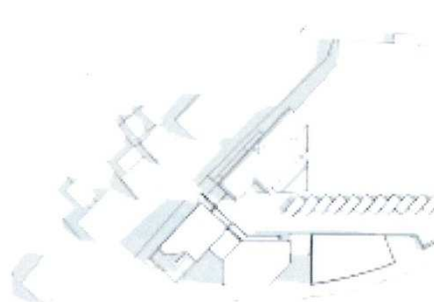
schaduwten bij bebouwing volgens het nieuwe plan



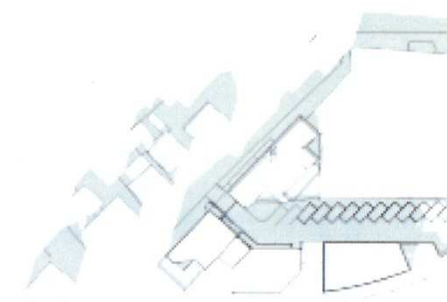
21 juni 12.00 uur



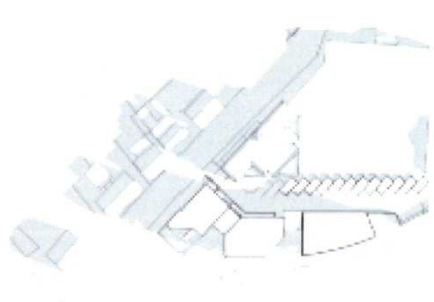
21 juni 17.00 uur



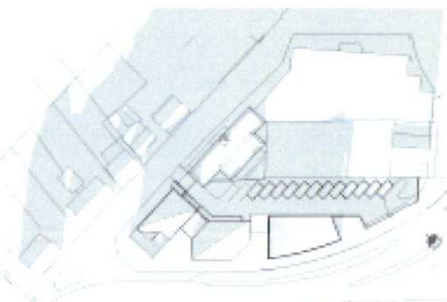
21 augustus/april 12.00 uur



21 augustus/april 17.00 uur



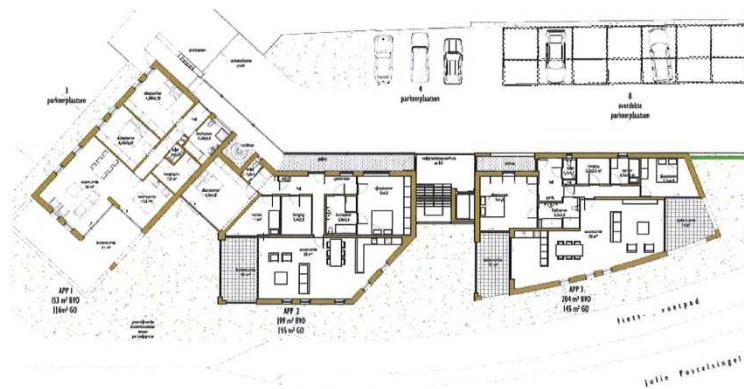
1 oktober/14 febr. 12.00 uur



21 oktober/14 febr. 17.00 uur

R-REV/2014/12224 / RIS 2015-36

BIJLAGE 2: PLATTEGRONDEN en GEVELS



Begane grond



R-REV/2014/12224 / RIS 2015-36

BIJLAGE 3: ADVIES COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Boxmeer

Datum behandeling : 12 december 2013

Aanvrager : de heer H.G.M. Verdijk
Soort bouwwerk : het bouwen van woningen (8 luxe appartementen)
Adres bouwplaats : hoek Julie Postelsingel/Burg Verkuijlstraat te Boxmeer
Ontwerper : -(invullen indien van toepassing)
Aanvraagnummer : BOX-2013-00497-001157
Advies : voldoet / voldoet mits / voldoet niet / aangehouden /
gespreksnotitie

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovengemelde plan NIET VOLDOET / VOLDOET aan redelijke eisen van welstand (MITS de nog resterende bezwaren worden weggenomen).

Het plan ligt in het gebied waarop het beeldkwaliteitsplan centrum Boxmeer, vastgesteld op 27 juni 2013, van toepassing is. Gebied E: Burgemeester Verkuijlstraat/Julie Postelsingel.

Advisering:

De architecten hebben het gewijzigde plan gepresenteerd. Ten opzichte van de voorgaande opmerkingen is het plan inhoudelijk verbeterd; het is meer helder vormgegeven doordat het eerste blok zich nu ook als een geheel en in lijn presenteert ten opzichte van de overige twee blokken. De 'achterwand' is meer als een geheel vormgegeven. In het gesprek is wel gesproken over de dikte van de RVS banden, die in de pui van de woningen meer dominant af steken ten opzichte van de overige banden in het plan. Wellicht dat deze banden meer subtiel kunnen worden uitgevoerd. Bij de erfafscheiding wordt geadviseerd minimaal een voetsmuurtje tussen de penanten mee te ontwerpen die ook relatie kan krijgen met het voetsmuurtje bij de kop van het gebouw.

Ter volledigheid; in voorgaande adviezen is ook al toegelicht dat het plan getoetst dient te worden aan het vigerende beeldkwaliteitsplan. De commissie is van mening dat puur gezien dit kader het plan niet voldoet. Op basis van algemene criteria en op architectonisch niveau wordt echter gesteld dat het plan op zich zelf voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie doet de suggestie aan het college om af te wijken van de toets aan het beeldkwaliteitsplan.

R-REV/2014/12224 / RIS 2015-36

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Boxmeer

Datum behandeling : 24 december 2013

Aanvrager : de heer H.G.M. Verdijk
Soort bouwwerk : het bouwen van woningen (8 luxe appartementen)
Adres bouwplaats : hoek Julie Postelsingel/Burg Verkuijlstraat te Boxmeer
Ontwerper : Kokke & van Rooij
Aanvraagnummer : BOX-2013-00497-001182
Advies : voldoet mits

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovengemelde plan **VOLDOET** aan redelijke eisen van welstand MITS de nog resterende bezwaren worden weggenomen.

Het plan ligt in het gebied waarop het beeldkwaliteitsplan centrum Boxmeer, vastgesteld op 27 juni 2013, van toepassing is. Gebied E: Burgemeester Verkuijlstraat/Julie Postelsingel.

Advisering:

De commissie heeft het aangepaste plan ontvangen en voldoet aan hetgeen omschreven in voorgaande advisering dd. 12 december 2013.

Graag ontvangt de commissie de bemonstering ter beoordeling.

R-REV/2014/12224 / RIS 2015-36