

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Verleende vergunning	3
2.	PLANOMSCHRIJVING	
2.1	Bestaande situatie Steenstraat 158	4
2.2	Bestaande situatie Steenstraat 162, 162a en 164.	5
2.3	Cultuurhistorie	5
2.4	Randvoorwaarden en uitgangspunten hoek Steenstraat – Burg. Verkuijlstraat	6
2.5	Ondersteunende beelden Hoek Steenstraat – Burg. Verkuijlstraat	9
2.6	Deeluitwerking Steenstraatzijde	10
2.7	Planologische vertaling	14
3.	BELEIDSKADER	16
3.1	Rijk	16
3.2	Provincie	18
3.3	Regio	19
3.4	Gemeente	20
4.	UITVOERINGSASPECTEN	24
4.1	Milieuaspecten	24
4.2	Fysieke aspecten	27
4.3	Economische en financiële aspecten	29
4.4	Handhaafbaarheid	29
5.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Toelichting op de regels	31
6.	(VOOR)OVERLEG	33
7.	ADVIEZEN EN RAPPORTEN	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Herontwikkeling van locaties in het centrum van Boxmeer heeft gemeentelijke prioriteit. Het perceel Steenstraat 158 is zo'n herontwikkelingslocatie. In de huidige situatie staat hier een voormalige bakkerij die al vele jaren buiten gebruik is. Er is in het verleden een herontwikkelingsplan met commerciële ruimte op de begane grond en 8 luxe appartementen op de 3 verdiepingen opgesteld. Dit plan kent een onherroepelijke vergunning, maar is niet tot realisatie gekomen. Nu heeft de eigenaar afspraken gemaakt met Stichting Dichterbij om op deze locatie 22 woonzorgappartementen te realiseren voor begeleid wonen van cliënten van deze stichting. Het geldende bestemmingsplan Boxmeer-centrum biedt deze mogelijkheid echter niet helemaal. De gemeente Boxmeer is van mening dat dit wel op deze locatie inpasbaar is en heeft daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

De voorgestane herontwikkeling op het perceel Steenstraat 158 is niet een helemaal op zichzelf staande ontwikkeling. De gemeente is al enige jaren aan het nadenken over de herontwikkeling van de gehele hoek Steenstraat - Burg. Verkuijlstraat tussen Steenstraat 156 (Restaurant De Douairière), het Rochusplein, sporthal 't Hoogkoor en de achterkanten van de percelen aan de Steenstraat 136 tot en met 156. Er zijn door de gemeente Boxmeer randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld met ondersteunende beelden die in deze toelichting kort beschreven worden.

Niet minder belangrijk is de noodzaak voor de gemeente om een grote voorziening voor hemelwateropvang te realiseren in het gebied tussen de Steenstraat en sporthal 't Hoogkoor. Wolkbreuken in 1993, 2009, 2012 en 2016 zorgden voor zeer veel overlast en schade in het centrum van Boxmeer. Om dergelijke overlast en schade in de toekomst zo veel mogelijk te voorkomen, is op deze locatie een grote voorziening voor de opvang van hemelwater noodzakelijk. Voor deze locatie is gekozen voor een open voorziening, een grote laagte, een wadi, die groen ingericht wordt en daarmee tegelijkertijd recreatief mede gebruikt kan worden door omwonenden, bewoners en bezoekers van het centrum.

Het perceel waarop de wadi is gelegen is groter dan de ruimte die benodigd is voor de hemelwaterberging. De rest van de gronden is gelegen tussen Steenstraat 158 en de rotonde en grenst direct aan de Steenstraat. Logischerwijs zijn deze gronden in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen. Bij de randvoorwaarden en uitgangspunten vormen deze gronden een ruimtelijk geheel met de ontwikkeling op perceel Steenstraat 158 en het nieuwe achterpad.

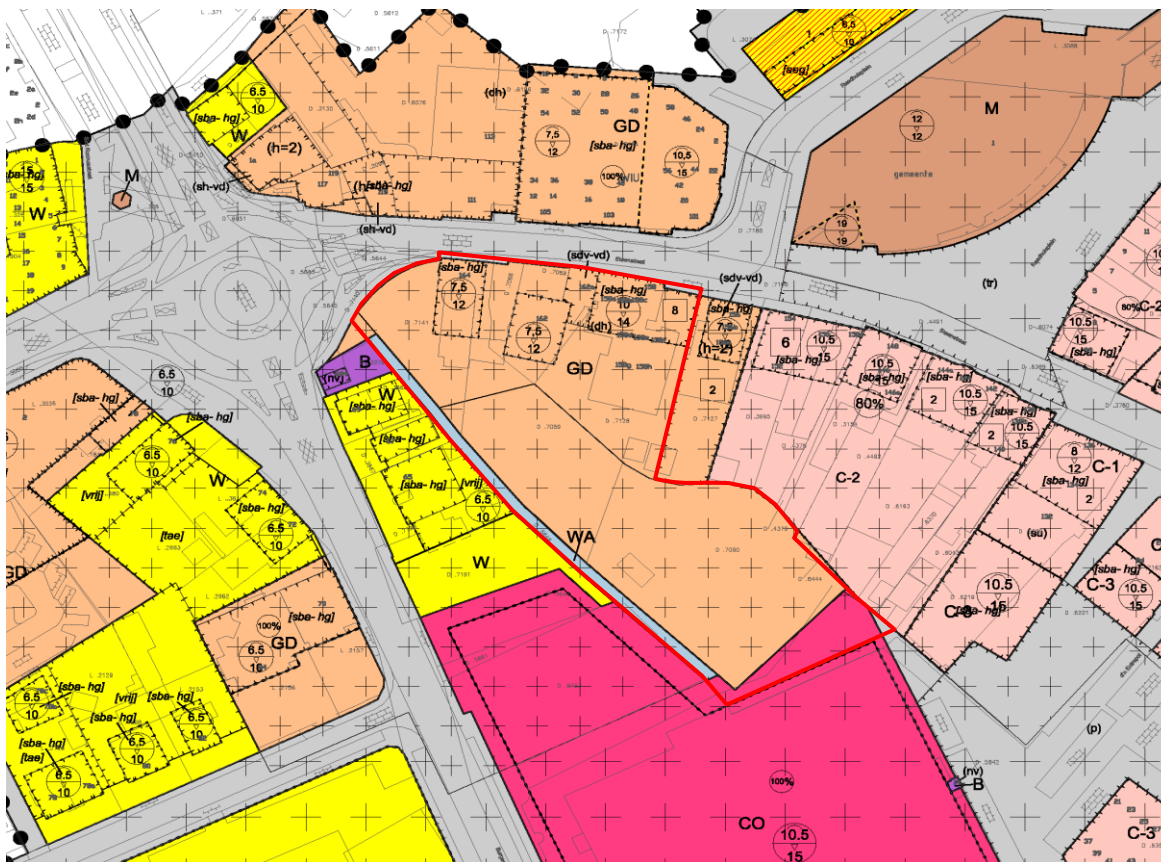
1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het centrum van Boxmeer en betreft gronden gelegen langs de Steenstraat en daarachter/ten zuiden daarvan. Het plangebied heeft een oppervlakte van in totaal ongeveer 6350 m². Een deel daarvan wordt ingericht voor bebouwing, een deel voor het daarbij noodzakelijke parkeren, een deel voor ontsluiting van het perceel aan de Steenstraat en daarnaast van de aangrenzende percelen en een groot deel voor groen ten behoeve van hemelwateropvang en recreatief medegebruik.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor dit plangebied geldt het bestemmingsplan Boxmeer-centrum, vastgesteld 3 april 2013. De voorgestane ontwikkelingen passen niet helemaal binnen de regels van dit geldende bestemmingsplan.



In het geldende bestemmingsplan wordt het volgende toegestaan:

- Binnen de bestemming “Gemengd” wordt een onderscheid gemaakt tussen de functies op de begane grond en die op de verdieping:
 - Begane grond: dienstverlening, maatschappelijk, woningen en aan huis gebonden beroepen.
 - Boven gelegen bouwlagen: woningen.
- Bebouwing binnen een bouwvlak.
- Het bouwvlak mag tot maximaal 80% worden bebouwd.
- Hoofdgebouwen binnen de specifieke bouwaanduiding aan de zijde van de Steenstraat.
- Bebouwing in de voorgevelrooilijn, danwel tot 1 m erachter.
- Hoofdgebouw bestaat uit maximaal 3 bouwlagen.
- Binnen het hoofdgebouw op Steenstraat 158 zijn maximaal 8 woningen toegestaan, op Steenstraat 162, 162a en 164 is op elk adres maximaal 1 woning toegestaan,
- Op Steenstraat 158 mag de maximale bouwhoogte 14 m en de maximale goothoogte 10 m bedragen. Op Steenstraat 162, 162a en 164 respectievelijk 12 m en 7,5 m.
- De hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap met een minimale helling van 35 graden en een maximale helling van 65 graden.
- Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:
 - De goothoogte en bouwhoogte, gelegen buiten de specifieke bouwaanduiding voor het hoofdgebouw, mogen respectievelijk niet meer dan 3 m en 5,5 m bedragen.
 - In de zijdelingse perceelsgrens is de hoogte maximaal 3 m, maar die mag in gelijke mate met de afstand tot deze zijdelingse perceelsgrens toenemen tot maximaal 5,5 m.
 - Wanneer aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer dan 5,5 m bedragen.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de algemene afwijkingsregel voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, bouwperceelgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%.

1.4 Verleende vergunning

Op 19 maart 2012 is een vergunning afgegeven voor de bouw van 8 appartementen en commerciële ruimte op het perceel Steenstraat 158. Deze vergunning is onherroepelijk. Onderstaand is ter illustratie de voorgevel van het in 2012 beoogde bouwplan opgenomen.



Voorgevel verleende vergunning 19 maart 2012



2. PLANBESCHRIJVING.

2.1 Bestaande situatie Steenstraat 158

Er staat nu bebouwing in 2 bouwlagen met een kap georiënteerd op de Steenstraat met een aanbouw in één bouwlaag met plat dak erachter. Het pand dateert uit 1926 maar is in de daarop volgende decennia meerdere keren verbouwd. Begonnen als café, daarna bakkerij/broodbakkerij met winkel en als laatste een vlaaienwinkel.



Bakkerij – vlaaienwinkel Steenstraat 158



Woonhuis Steenstraat 162a

Voor de haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is het noodzakelijk gebleken om ook een smalle strook grond van het naastgelegen perceel Steenstraat 162a bij de herontwikkeling tot woonzorg-appartementengebouw te betrekken. Op deze plek staat nu een woonhuis uit 1918 waarbij in het verleden een timmerwerkplaats is gerealiseerd. Het pand bestaat uit twee bouwlagen en heeft een plat dak. Deze gronden zijn met name ten behoeve van de aanleg van de hemelwatervoorziening in eigendom gekomen van de gemeente Boxmeer.

Het achterterrein was jarenlang een volledig overwoekerde en ongebruikte tuin. Een wildgroei aan bomen en struiken. Het terrein is ten tijde van de verkoop/aankoop opgeschoond en momenteel vindt er bestendig beheer plaats.



Luchtfoto 2017 met de overwoekerde tuin

2.2 Bestaande situatie Steenstraat 162, 162a en 164.

Op deze percelen staat dus het woonhuis 162a maar ook de panden Steenstraat 162 en Steenstraat 164. Steenstraat 162 was oorspronkelijk een schuur die in 1946 is verbouwd tot een timmerwerkplaats die in 1954 nog is vergroot. Daarna is de timmerwerkplaats verbouwd tot een woning. Het pand bestaat uit 1 bouwlaag met een mansardekap die nauwelijks zichtbaar is doordat het pand achter de woning Steenstraat 162a staat en er in de voorgevel een hoge schoorsteen staat. Het gebouw is qua massa vergelijkbaar met een gebouw in 2 bouwlagen met een hele lage kap. Het gebouw staat overigens op grote afstand van de Steenstraat en heeft daarmee een voortuin. Deze voortuin is groen ingericht en zorgt voor een grote onderbreking in de straatwand. Steenstraat 164 was een woonhuis met bedrijfsgedeelte uit 1902 maar is al vele jaren volledig in gebruik als bedrijfs-/kantoorruimte. Het gebouw bestaat uit 1,5 bouwlaag met een langskap over 1,5 bouwlaag. Dit gebouw staat tegen het trottoir.

2.3 Cultuurhistorie



Woonhuis Steenstraat 162



Woonhuis Steenstraat 164

2.3.1 Boxmeer

Het landschap in en om Boxmeer is gevormd door de oude loop van de Maas. Boxmeer heeft zich ontwikkeld op een hoge en droge zandrug, waarover de latere Steenstraat loopt. Boxmeer is een lintdorp waar oorspronkelijke routes samen kwamen die leidden naar Beugen, Sambeek en Sint Anthonis. De route van Beugen via Boxmeer naar Sambeek volgt de Maas en loopt centraal door de kernen.

Parallel aan deze route komen geleidelijk aan wegen tot ontwikkeling, waardoor kleine kernen gaan ontstaan. De huidige Markt met Van Coothstraat en Marktstraat en ook de tussenliggende verbindingswegen als Van Sasse van Ysseltstraat, Veerstraat en enkele oude zandpaden behoren tot het meest oorspronkelijke stratenpatroon. Tussen de parallel lopende straten waren vroeger diepe percelen gelegen, veelal op drassige gronden, die daardoor onbebouwd zijn gebleven.

2.3.2 Steenstraat

De Steenstraat was duidelijk de belangrijkste straat, die ook als eerste verhard werd. Aan deze weg werden de mooiste of belangrijkste panden gesitueerd. Het waren van oorsprong diepe percelen die aan de straatzijde hoog en droog lagen en aan de achterzijde afliepen naar de natte laagte erachter. De bebouwing aan de hoge en droge kant, de moestuin aan de lage en nattere kant.

Van het oorspronkelijke stratenpatroon is heden ten dage nog veel af te leiden. Dit betekent overigens niet dat het stratenpatroon ongewijzigd is gebleven. Grote doorbraken, maar ook kleine reconstructies hebben geleid tot een ingrijpende verandering van de structuur. De Steenstraat is niet langer de doorgaande route door de kern, deze functie is vervangen door de Burgemeester Verkuijlstraat/Julie Postelsingel.

Heel geleidelijk is een deel van de achterpercelen van de Steenstraat (onder andere de Koorstraat omgeving) in ontwikkeling gekomen na drooglegging van de natte laagte.

De Steenstraat is in al die jaren wel de belangrijkste concentratieplek van voorzieningen gebleven, al heeft er een duidelijke verschuiving van functies in noordelijke richting plaats gehad. Directe aanleiding voor deze verschuiving vormde de verplaatsing van de Hema waarvoor in het noordelijk

deel een grotere ruimte voor herhuisvesting was. In de huidige tijd is er weer minder behoefte aan centrumvoorzieningen. In de aanloopstraten is uitbreiding van oppervlakte voor commerciële voorzieningen minder gewenst en ontstaat er juist een steeds grotere behoefte aan “centrumwonen”. Zo ook in het noordwestelijk deel van de Steenstraat.

2.3.3 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is de Steenstraat als zeer hoge geografische lijn gewaardeerd vanwege de representativiteit voor de historische ruimtelijke ontwikkeling van de regio en de landschappelijke samenhang binnen en tussen verschillende gebieden. Het zuidelijke deel van de Steenstraat heeft een hoge waardering gekregen voor de historische stedenbouw: de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Hier is ook een concentratie aan historische bouwkunst. Ook in de omgeving van het plangebied zijn een aantal bouwkundige elementen met historische waarde aan te wijzen.

Binnen het plangebied ligt één pand dat in de MIP-inventarisatie is opgenomen. De MIP-inventarisatie is het Monumenten Inventarisatie Project, een landelijk project dat tussen 1986 en 1995 is uitgevoerd. Hierin zijn de historische gebouwen/complexen die gebouwd zijn tussen 1850 en 1940 geïnventariseerd. Met deze inventarisatie werd een achterstand ingehaald ten behoeve van de bescherming van panden die jonger waren dan 1850 en daarom niet eerder als rijksmonument aangewezen konden worden. Een pand op de MIP-lijst is geen beschermd monument. Deze lijst wordt gebruikt om uit te putten voor rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Er zijn 165.000 objecten beschreven.

Het pand Steenstraat 164 staat op de MIP-lijst en is in die inventarisatie als een straatbeeldtyperend gebouw gezien. Het pand is echter niet geselecteerd om als rijksmonument te worden aangewezen en is ook niet aangemerkt als gemeentelijk monument. Vanwege de ontwikkelingen rondom het pand heeft de gemeente besloten dat het pand niet zodanig waardevol is dat dit behouden zou moeten blijven. Besloten is om het pand te slopen en vervangende nieuwbouw in een historiserende bouwstijl mogelijk te maken.

2.3.4 Welstand

Door de gemeenteraad is al eerder besloten dat herontwikkelingen aan de Steenstraat, van rotonde tot rotonde, in een historiserende bouwstijl moeten plaatsvinden.

2.4 Randvoorwaarden en uitgangspunten hoek Steenstraat – Burg. Verkuilstraat

Recent is op verzoek van de grondeigenaren, op voorspraak van de gemeente samen met de grondeigenaren gewerkt aan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het gebied hoek Steenstraat - Burg. Verkuilstraat tussen Steenstraat 156 (De Douairière), het Rochusplein, sporthal 't Hoogkoor en de achterkanten van de percelen aan de Steenstraat 136 tot en met 156.



Deze randvoorwaarden en uitgangspunten hebben een ruimtelijke vertaling gekregen in ondersteunende beelden om deze randvoorwaarden en uitgangspunten voor eenieder beter inzichtelijk te maken. De ondersteunende beelden zijn modelmatig opgesteld. Hierbij is de

maatvoering voor “standaard-appartementen” gebaseerd op de maatvoering in een ontwikkelsuggestie van één van de grondeigenaren.

De structuurvisie is qua maatvoering bij deze ondersteunende beelden leidend geweest en niet het geldende bestemmingsplan.

Alle participanten konden zich goed vinden in de randvoorwaarden en uitgangspunten en de ondersteunende beelden. De financiële doorrekening ervan leidde helaas echter niet tot een positief resultaat. Uiteindelijk is besloten om geen gezamenlijke verdere uitwerking te maken maar dat er individueel herontwikkeld gaat worden. De ondersteunende beelden zullen daarbij wel het toetsingskader zijn: de gemeente zal de herontwikkelingsvoorstellen toetsen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten en ondersteunende beelden die in gezamenlijkheid zijn opgesteld.

Vanuit bestaand beleid en kijkend naar de specifieke situatie zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied per deelgebied opgesteld:

- de Steenstraat tussen De Douairière (Steenstraat 156) en het Rochusplein;
- de Burg. Verkuijlstraat tussen 't Hoogkoor en het Rochusplein.

2.4.1 Afwijking van de Structuurvisie Centrum Boxmeer vanwege vergunde rechten en het bestemmingsplan

De Structuurvisie Centrum Boxmeer is in principe leidend voor de meer gedetailleerde uitwerking bij herontwikkelingen. Echter, het bestemmingsplan Boxmeer-centrum biedt op enkele locaties, vanuit bestemmingsplannen uit het verleden, meer mogelijkheden dan waarin de structuurvisie voorziet. In eerste aanleg is getracht met de randvoorwaarden en uitgangspunten binnen de maatvoering van de structuurvisie te blijven. Dit leidde niet tot een haalbaar plan. Daarom zijn uiteindelijk de bestaande rechten, die de juridisch-planologische mogelijkheden in zich hebben, als uitgangspunt gehanteerd.

Voor de voorliggende locatie betreft dat de maximale goot- en bouwhoogte. In het huidige bestemmingsplan zijn deze respectievelijk vastgelegd op 10 m en 14 m. Er zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan. Het in 2012 vergunde bouwwerk op de locatie Steenstraat 158 bestond uit 3 bouwlagen met eveneens een woonlaag in de kap.

In de Structuurvisie Centrum Boxmeer is voor deze locatie vastgelegd dat er in 2 bouwlagen met kap kan worden gebouwd.

De vergunde rechten zijn de reden voor het afwijken van de structuurvisie.

2.4.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten Steenstraat

Aanvullend op de maximale maatvoering zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten voor het voorliggende plangebied gehanteerd:

- Bebouwing aan de Steenstraat heeft primair voorkanten aan deze straat en lijkt uit individuele panden te bestaan door toepassing van bijvoorbeeld wisselende traveematen ($b=h$ tot $b=0,5h$), verschillen in goot- en nokhoogte en verspringingen in de voorgevel (tot 2,0 meter). Deze bebouwing moet een doorgaande beweging van de Steenstraat bewerkstelligen.
- Nabij het Rochusplein is bebouwing ook op de rotonde gericht: er dient een uitnodigende en levendige entree tot het centrum te ontstaan. De bebouwing aan de kop heeft een markante vormgeving.
- De bebouwing aan de Steenstraat heeft een historiserende bouwstijl.
- De bebouwing aan de Steenstraat wordt op iets grotere afstand van de rijbaan gezet zodat het trottoir iets breder wordt. Er wordt een minimale breedte van 2,3 meter aangehouden.
- In het centrum van Boxmeer liggen een aantal grotere groengebieden. Eén aantal daarvan ligt sterk verscholen en is in particulier bezit. Ten behoeve van versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt gestreefd naar een betere zichtbaarheid en, indien mogelijk, ook toegankelijkheid van deze groenelementen. De achtertuin van Steenstraat 160-162 is zo'n groene ruimte. Waar betere zichtbaarheid/beleefbaarheid al gewenst was, is het recenter noodzakelijk gebleken om dit achterterrein ook een belangrijke rol in de opvang van hemelwater bij extreme buien te geven. De hemelwateropvang is nu de hoofdfunctie van deze groene ruimte. De wadi (een infiltratievoorziening welke tijdelijk gevuld kan zijn met hemelwater) dient een inhoud van minimaal circa 2700 m³ te hebben.

Daarnaast dient het groene middenterrein een kwalitatief hoogwaardig en toegankelijk recreatief verblijfsgebied te worden. Dit versterkt de leefbaarheid in het centrum en de sociale veiligheid van het groengebied.

- Het water in dit gebied weer zichtbaar maken versterkt de leesbaarheid van de historische ontwikkeling van dit gebied. Het gebied is van vroeger uit een lager gelegen gebied geweest. Het heette De Biest, het was een openbare dorpsruimte begroeid met gras en waarschijnlijk hoog opgaande eiken. In het verleden werd een dergelijke plek gebruikt als verzamelplek voor kuddes schapen, runderen of varkens uit het dorp. Gras groeit goed op vochtiger plekken. Dat het water van overvloedige buien naar dit gebied afstroomt is een historisch gegeven. Een sloot verzamelde het water om verder afgevoerd te worden naar de Maas. De sloot wordt weer teruggebracht, deels wel met een kademuur vanwege het hoogteverschil als gevolg van het maken van de wadi en om voldoende inhoud van de waterberging te kunnen realiseren.
- Ten behoeve van de achterontsluiting van de percelen aan de Steenstraat is een ontsluitingspad benodigd. Bij de breedte en vormgeving van dit ontsluitingspad dient rekening gehouden te worden met vrachtverkeer ten behoeve van aangrenzende ondernemingen en hulpdiensten.
- De parkeerbehoefte dient binnen het plangebied opgelost te worden; de planontwikkeling mag in ieder geval niet de parkeerdruk elders verhogen.
- Parkeerterreinen worden vanaf de achterkant van het perceel ontsloten. Toegangen tot parkeerterreinen vanuit de Steenstraat doen afbreuk aan de uitstraling van deze straat en geven ook minder veilige verkeerssituaties door auto's die het trottoir kruisen terwijl door de bebouwing voetgangers op het trottoir pas laat te zien zijn.
- De parkeernorm is opgenomen in de "Nota parkeernormen Boxmeer 2015" maar als deze nota geactualiseerd wordt, gelden vanaf dat moment de nieuwe normen. Op dit moment dient uitgegaan te worden van:
 - Huurappartement midden/goedkoop, centrum: 1,1
Deze norm geldt ook voor de begeleid wonen appartementen van Stichting Dichterbij.
 - Huurappartement duur, centrum: 1,4
 - Koopappartement goedkoop, centrum: 1,3
 - Koopappartement midden, centrum: 1,4
 - Koopappartement duur, centrum: 1,6.
- Wanneer de huurappartementen voor het begeleid wonen verkocht worden, zal binnen het complex voldaan moeten worden aan de dan geldende parkeernorm voor koopappartementen. In het voorliggende plan is daarom uitgegaan van de huidige parkeernorm voor goedkope koopappartementen in het centrum van 1,3. Om dan het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren zal de gemeenschappelijke ruimte gesloopt worden. Op deze strook grond kunnen de aanvullend benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd.
- De onbebouwde achterste delen van de percelen aan de Steenstraat vergroten visueel het centrale groen. Oorspronkelijk waren het moestuinen/achtertuinen, in de huidige situatie zijn ze deels bebouwd en deels hebben ze een belangrijke parkeerfunctie. Om toch de groene sfeer van het middengebied te versterken dienen de parkeerterreinen een groene inrichting te krijgen. Hierbij valt te denken aan een groene omranding en bomen in de parkeervelden. Omdat een verharde omgeving voor bomen verre van optimaal is, zal daarbij grondverbetering moeten plaatsvinden.

2.4.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten Burg. Verkuijlstraat

Voor de herontwikkeling van de percelen gelegen aan de Burg. Verkuijlstraat zijn vanuit de structuurvisie de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- De Burg. Verkuijlstraat maakt onderdeel uit van de hoofdontsluiting van het dorp. Deze weg is tevens onderdeel van de historische wegenstructuur van Boxmeer. Deze wegenstructuur dient behouden en versterkt te worden. Bebouwing oriënteert zich dan ook in de eerste plaats op deze straat en begeleidt deze straat. De gevels dienen levendig te zijn, aan de straatzijde liggen de woonkamers. Galerijen liggen aan de zijde van het binnenterrein.
- Vanuit de primaire oriëntatie liggen de ingangen tot de appartementengebouwen aan de Burg. Verkuijlstraat. Vanuit functioneel gebruik zullen aan de zijde van de parkeerterreinen natuurlijk ook ingangen zitten.
- Er zijn mogelijkheden voor bovendorps wonen en het bouwen in hogere dichtheden. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van appartementen.

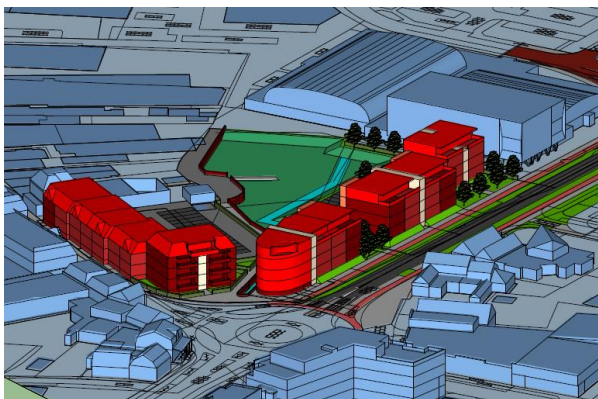
- De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen met een terug liggende vierde bouwlaag.
- De bebouwing is overwegend gesloten, er zijn wel kleinere openingen tussen de bebouwing noodzakelijk. Uitgangspunt is dat vanaf de Burg. Verkuijlstraat al een glimp kan worden opgevangen van het achter de bebouwing gelegen groen.
- De bebouwing heeft een eigentijdse bouwstijl. De gevels zijn beeldondersteunend: de gevels begeleiden passanten, de gevels zullen in zijn algemeenheid wat vluchtiger waargenomen worden in vergelijking met gevels aan verblijfspleinen.
- Het gebouw aan het Rochusplein vormt samen met het eerste gebouw aan de Steenstraat een poort en toegang tot het regionaal aantrekkelijke voorzieningencentrum van Boxmeer. Dit dient een markant punt te worden.

Aanvullend op de structuurvisie zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- De Burg. Verkuijlstraat zal opnieuw geprofileerd worden: er is een betere opdeling van de straat nodig ten behoeve van de verschillende verkeersdeelnemers. Zo krijgen fietsers ten behoeve van de veiligheid vrij liggende fietspaden. Tegelijkertijd kan er een kwalitatieve opwaardering plaatsvinden door tussen de vrij liggende fietspaden en de rijbanen een groene berm met laanbomen te maken. Deze herprofilering vraagt om meer ruimte dan dat er nu aanwezig is. Aan de zijde van het plangebied zal een flinke strook van de gronden aan de verkeersfunctie moeten worden toegevoegd.
- Er dient een groene verbinding gemaakt te worden tussen het achter de bebouwing aan de Burg. Verkuijlstraat gelegen groen en het groen van het plan Bakelgeert aan de overkant van de Burg. Verkuijlstraat.
- Tot slot zijn er mogelijkheden om de voormalige zuivelfabriek, nu onderdeel van de bebouwing van Burg. Verkuijlstraat 65, te behouden en in de planontwikkeling op te nemen. Behoud van dit gebouw is geen harde eis.

2.5 Ondersteunende beelden Hoek Steenstraat – Burg. Verkuijlstraat

Wellicht ten overvloede wordt voor de duidelijkheid opgemerkt dat in de ondersteunende beelden de bebouwingsmassa aan de Steenstraat conform de maximale bebouwingsmogelijkheden in de Structuurvisie Centrum Boxmeer is opgenomen. De ondersteunende beelden zijn de verbeelding van de randvoorwaarden en uitgangspunten die daaruit zijn overgenomen. De vergunde rechten op het perceel Steenstraat 158 zijn niet in deze ondersteunende beelden opgenomen omdat deze in deze fase van de visievorming niet als uitgangspunt zijn gehanteerd. In de verdere deeltuitwerking van de Steenstraatzijde (zie paragraaf 2.6) is dit wel als uitgangspunt gehanteerd. Zoals in onderstaande afbeeldingen is te zien, komt de nieuwe bebouwing te staan langs de Steenstraat en de Burg. Verkuijlstraat. Deze bebouwing laat een opening vrij tussen de 2 koppen aan deze straten en biedt daarmee vanaf de rotonde zicht op de daarachter, in het midden van het plangebied gelegen, groene ruimte met wadi. De bebouwing aan de Steenstraat bestaat uit 2 bouwlagen met een kap en de bebouwing aan de Burg. Verkuijlstraat bestaat uit 3 bouwlagen met een terug liggende vierde bouwlaag met plat dak. De kopbebouwing aan de Steenstraat en de Burg. Verkuijlstraat is markant vorm gegeven: een terug liggende vierde laag is hier niet nodig.



Aan de zijde van de Steenstraat en de Burg. Verkuijlstraat heeft de bebouwing een woonuitstraling: de gevels zijn levendig, aan deze zijde liggen de woonkamers.

Achter de bebouwing liggen twee parkeervelden die ontsloten worden via een nieuwe achterontsluiting achter de percelen aan de Steenstraat en de bestaande parkeerontsluiting vanaf de Koorstraat. Ook de achterontsluiting van sporthal 't Hoogkoor is gebruikt als ontsluiting van één

van de parkeervelden. De ruimte voor de parkeerplaatsen is relatief beperkt, maar er kan voldaan worden aan de parkeernormen. De wadifunctie in het middengebied is bepalend voor de resterende maat van het te bebouwen gebied en de aan te leggen parkeerterreinen.

In de bebouwingswand aan de Burg. Verkuijlstraat zijn enkele onderbrekingen opgenomen die zicht bieden op het groene middengebied en een groene verbinding leggen met het groen in het plan Bakelgeert aan de overkant van de Burg. Verkuijlstraat. Daadwerkelijke positionering van de gebouwen en onderbrekingen volgt in de verdere uitwerking.

2.6 Deeluitwerking Steenstraatzijde

Op de eerste plaats is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld om het woonzorgappartementencomplex van de Stichting Dichterbij te kunnen realiseren. Het appartementencomplex past niet helemaal in de geldende planologische regeling:

- Het complex moet iets meer ruimte bieden voor het trottoir en moet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dus iets verder naar achteren geschoven worden. Het bouwvlak schuift daarmee circa 1 meter naar achteren.
- Tegelijk met de voorste grens van het bouwvlak schuift ook de aanduiding hoofdgebouw mee naar achteren.
- Het aantal toegestane woningen komt niet overeen: vigerend is maximaal 8 woningen toegestaan waarbij er maximaal 22 gewenst zijn.

Omdat het vanuit verkeersveiligheidsoogpunt en vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet gewenst is om een ontsluiting van een parkeerterrein van percelen aan de Steenstraat naar deze Steenstraat te laten plaatsvinden, heeft de gemeente erop ingestoken om een nieuw ontsluitingspad vanaf de Koorstraat aan de achterkant van de percelen aan de Steenstraat aan te leggen. Omdat dit pad ook voor het woonzorgappartementencomplex gebruikt wordt, dient dit pad in dit bestemmingsplan meegenomen te worden.

Dit pad is overigens niet alleen voor dit woonzorgappartementencomplex bedoeld maar ook voor ontsluiting van de gronden die daar westelijk van liggen tot aan het Rochusplein. Voor deze gronden is het natuurlijk nog minder wenselijk als daar een parkeerterrein ontsloten wordt vanaf de Steenstraat, zo dicht bij de rotonde.

Daarnaast wordt er naar gestreefd om bij alle aangrenzende percelen aan de Steenstraat vanaf dit pad de ontsluiting te laten plaatsvinden en daarmee de ladende en lossende vrachtwagens in de bocht van de Steenstraat naar het Raadhuisplein te voorkomen. Ook maakt dit pad het mogelijk om de nog onbebouwde achterste perceelsdelen voor parkeren op eigen terrein in te zetten, op de eerste plaats daar waar deze perceelsdelen vanaf de Steenstraat niet bereikbaar zijn door de aaneengesloten bebouwing. Bij voorkeur sluiten ook de andere percelen op de achterontsluiting aan.

De parkeerplaatsen van het woonzorgappartementencomplex gaan onderdeel uitmaken van een groter parkeerterrein. Zo kan zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt worden van de ruimte. Hierdoor kunnen zo veel mogelijk parkeerplaatsen aangelegd worden om de herontwikkeling langs de Steenstraat haalbaar te maken, zodat de entree tot het centrum van Boxmeer in kwalitatieve zin op het gewenste niveau gebracht kan worden.



Voor de gemeente Boxmeer is het van het grootste belang dat zo snel mogelijk de hemelwaterbergingsvoorziening op het achterterrein aangelegd kan worden. Voorkomen moet worden dat de hinder en de daarbij behorende schade die bij eerdere wolkbreuken ontstond, nogmaals plaats kan vinden.

2.6.1 Ontwikkeling woonzorgappartementencomplex

De voorgenomen ontwikkeling op Steenstraat 158 en een smalle strook ter breedte van één travée daarnaast bestaat uit de bouw van een woonzorgappartementengebouw met 22 woonunits met een gemeenschappelijke ruimte en berging. Voor dit woonzorgappartementengebouw is al een architectonische uitwerking gemaakt.

Op het erachter gelegen terrein wordt een hemelwatervoorziening aangelegd met een inhoud van circa 2700 m³. Tevens wordt er een ontsluitingspad achter de percelen aan de Steenstraat gelegd die de percelen vanaf de Koorstraat aan de achterkant ontsluit.

Voor de bebouwing tussen Steenstraat 158 en de rotonde is nog geen architectonische uitwerking gemaakt.

Vanuit de veranderende zorgvraag van de clientèle van de Stichting Dichterbij en de daarmee gepaard gaande kansen voor centrumondernemers is het initiatief tot de bouw van een woonzorgappartementencomplex op de locatie Steenstraat 158 genomen. Voor de stichting is dit tevens een uitbreiding van de woonmogelijkheden waarmee cliënten van de wachtlijst geholpen kunnen worden.

Cliënten, licht verstandelijk beperkten, hebben een nadrukkelijke woonwens voor individuele appartementen c.q. studio's in Boxmeer waarin zelfstandig begeleid gewoond kan worden.

Cliënten willen volwaardig deelnemen aan en volwaardig onderdeel zijn van de maatschappij. Met dit complex kan aan die vraag worden voldaan.

Het woonzorgappartementencomplex bestaat uit 22 zelfstandige appartementen met een oppervlakte van elk circa 41 m² gebruiksoppervlakte (GBO). De appartementen zijn allemaal aan de zijde van de Steenstraat gelegen. Het complex wordt ook vanaf de Steenstraat ontsloten middels een centrale ingang. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een woonlaag in de kap.



Achter de appartementen is een gemeenschappelijke ruimte in één bouwlaag beoogd met een oppervlakte van circa 100 m².

De bewoners zijn cliënten van Stichting Dichterbij die door de stichting begeleid worden. De begeleiders zijn overdag in de gemeenschappelijke ruimte aanwezig. In de nacht is de begeleiding oproepbaar en in de regio aanwezig. Tot slot is er een gezamenlijke fietsenberging op het achterterrein aanwezig.

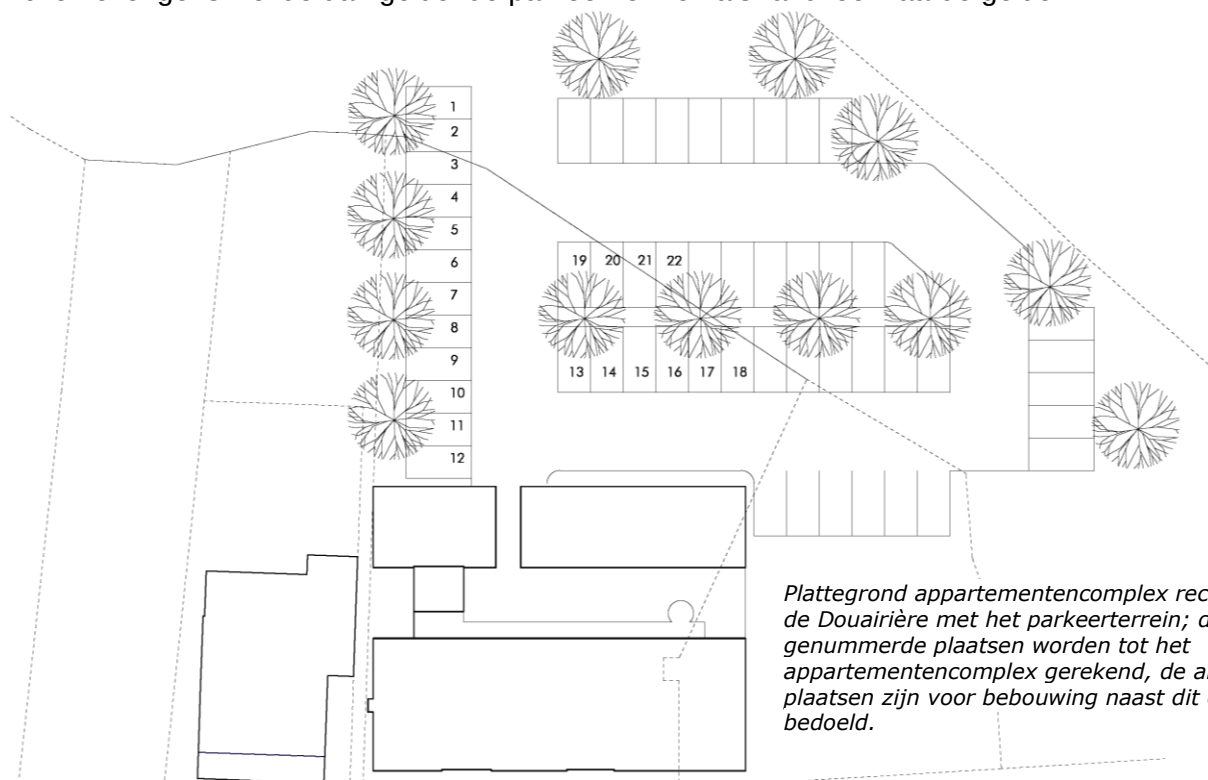
Tussen het appartementenblok en de gemeenschappelijke ruimte en fietsenberging ligt een buitenruimte. Ook de galerijen en de lift zitten aan deze kant.

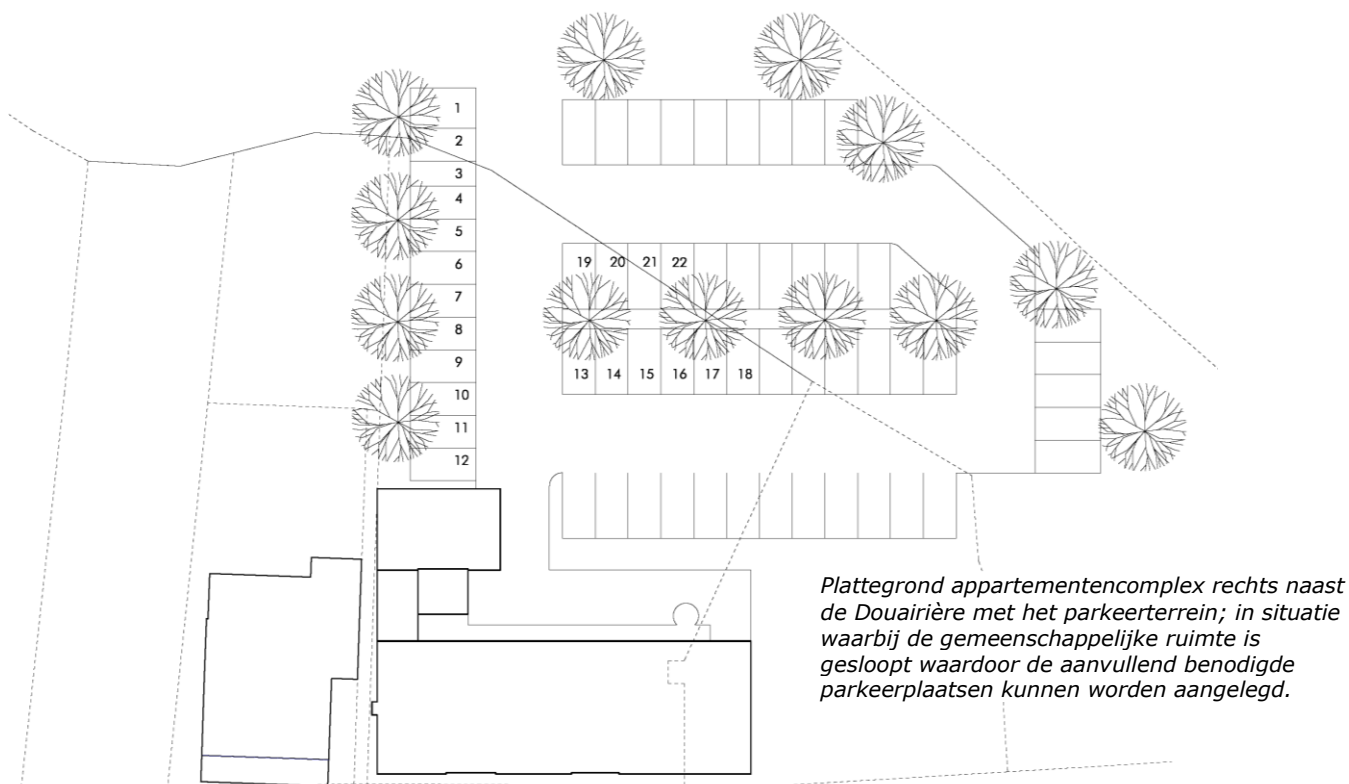
De benodigde parkeerplaatsen liggen op een parkeerterrein ten zuiden van de bebouwing. Deze parkeerplaatsen worden vanaf het nieuw aan te leggen ontsluitingspad vanaf de Koorstraat ontsloten.

Op het dak komen zonnepanelen en het gebouw krijgt een duurzame warmtepompinstallatie.

De Stichting Dichterbij wordt de eigenaar van het gebouw en gaat de appartementen aan haar cliënten verhuren. Wel dient het voor de stichting mogelijk te zijn om de appartementen in de toekomst eventueel te kunnen verkopen als reguliere appartementen mocht de zorgvraag er niet meer zijn.

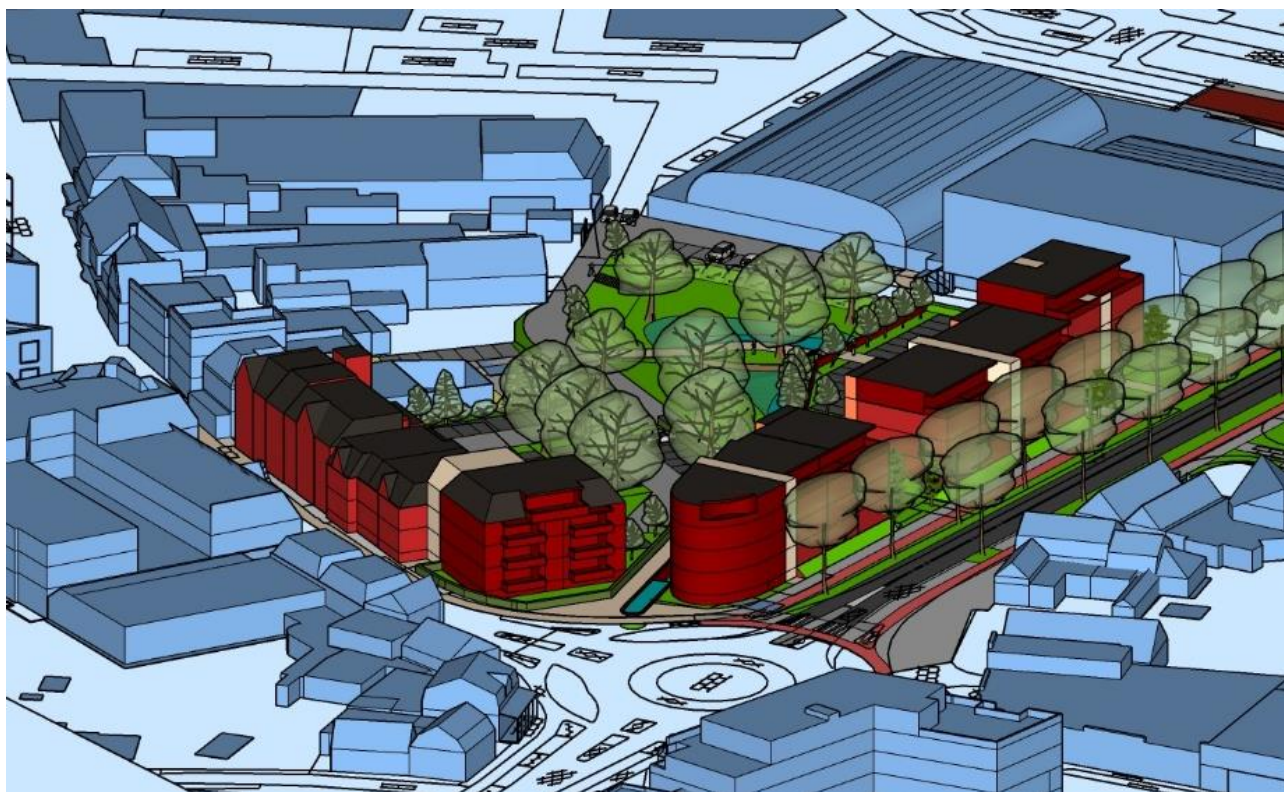
In het initiatief is rekening gehouden met een grotere parkeerbehoefte; op basis van de huidige parkeernormen zal de gemeenschappelijke ruimte dan moeten worden gesloopt. Bij de verkoop zullen overigens wel de dan geldende parkeernormen als randvoorwaarde gelden.





2.6.2 Ontwikkeling naast woonzorgappartementencomplex

Voor de deeltuitwerking Steenstraat resteren nu nog de gronden ten westen van het woonzorgappartementencomplex tot aan de rotonde. Op deze gronden worden circa 8 appartementen in 2 bouwlagen met kap voorzien. Op de markante hoek aan het Rochusplein is een appartementenblok in een villavorm in 3 bouwlagen met een kap voorzien waarin tevens circa 8 appartementen zijn opgenomen. De bebouwing maakt gebruik van één verticaal ontsluitingspunt en één opgedeelde ruimte voor bergingen. Voor deze bebouwing wordt de mogelijkheid open gehouden om deze op een verhoogde onderplint te zetten, ten behoeve van de privacy als gevolg van het ontbreken van afstand tussen het trottoir en de voorgevel.



Ten behoeve van de flexibiliteit worden in het bestemmingsplan op deze gronden maximaal 16 appartementen mogelijk gemaakt, zodat een andere verdeling van de appartementen in de kap en/of een ondergrondse situering van de ruimte voor de bergingen ook mogelijk is. Het aangrenzende parkeerterrein biedt de ruimte om ook voor deze appartementen in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Dan zal wel de hoeveelheid groen iets verminderen.

2.7 Planologische vertaling

Zoals hiervoor is beschreven, worden voor Steenstraat 158 overwegend kleinere wijzigingen op de geldende juridische regeling (paragraaf 1.3) aangebracht om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

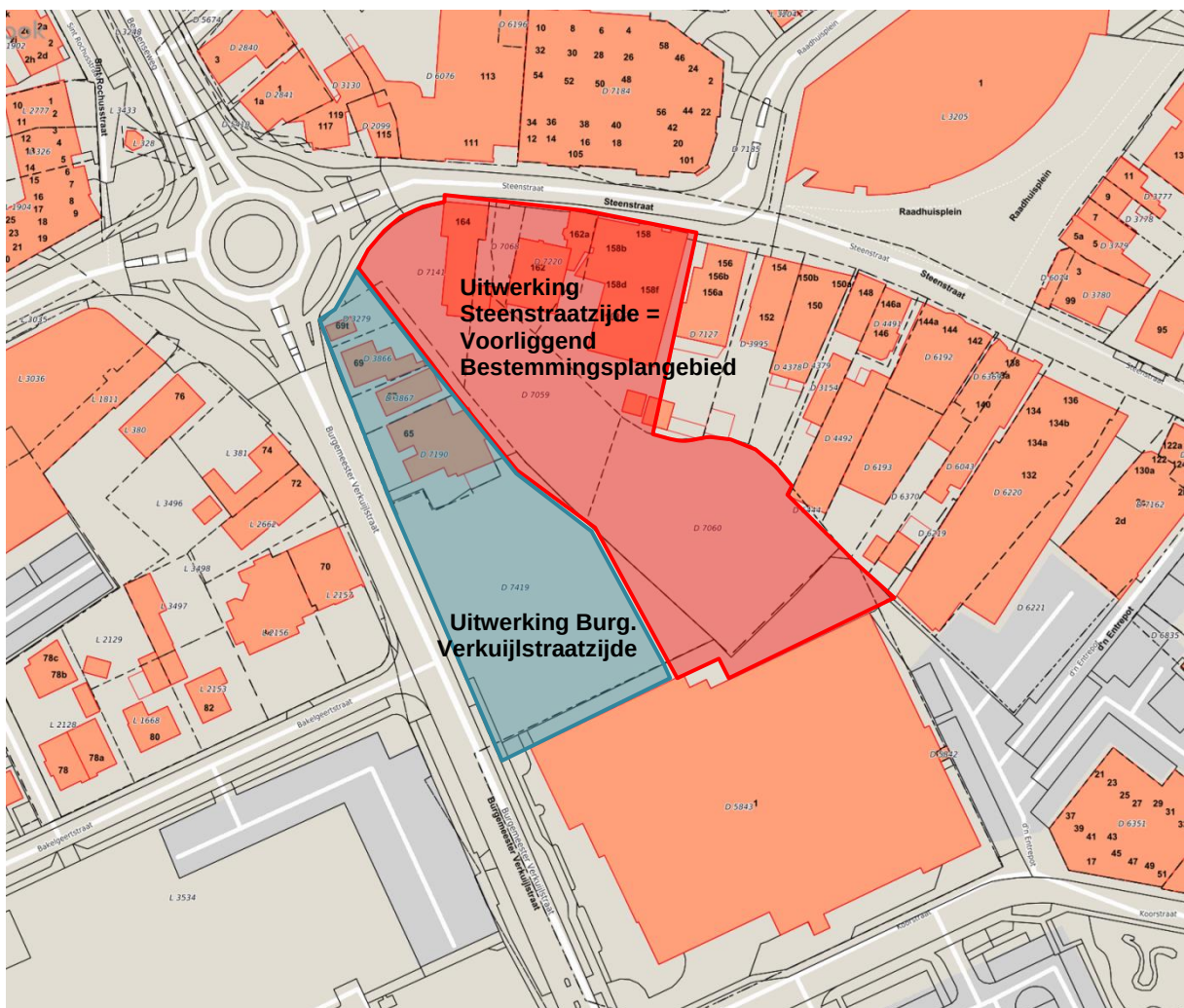
De grootste wijziging betreft het aantal woningen: in plaats van 8 luxe en dus grote appartementen, waarvoor op 19 maart 2012 een vergunning is verleend (die vervolgens onherroepelijk is geworden), worden er nu 22 kleinere appartementen voor begeleid wonen beoogd. Een groot aantal woningen maar wel nagenoeg binnen dezelfde specifieke aanduiding voor het hoofdgebouw en nagenoeg binnen dezelfde maximale toegestane goot- en bouwhoogte. Dit is mogelijk doordat de appartementen flink kleiner zijn dan de oorspronkelijk beoogde luxe appartementen. Ook zal er één travée van het gebouw op het perceel van Steenstraat 162a gerealiseerd worden. De bestemming “Gemengd” zal gewijzigd worden in de bestemming “Wonen”.

Voor de gronden van Steenstraat 162, 162a en 164 geldt dat de bestemming “Gemengd” eveneens gewijzigd wordt naar “Wonen” en dat het aantal woningen zal wijzigen van maximaal 3 naar maximaal 16. De reeds vastgelegde maatvoering voor Steenstraat 162 voldoet. Voor Steenstraat 164 wordt een bouwlaag meer voorgestaan om richting de rotonde een markant gebouw te kunnen realiseren.

Achter de bebouwing aan de Steenstraat wordt een parkeerterrein aangelegd waarmee aan de parkeerbehoefte van de bebouwing kan worden voldaan. Dit parkeerterrein is geen openbaar terrein maar een privaat terrein en direct gekoppeld aan de appartementen aan de Steenstraat. Deze gronden zullen daarom onder de bestemming “Wonen” gelegd worden.

De zuidelijke gronden / het achterterrein krijgen de bestemmingen “Groen” en “Verkeer” voor de opvang van hemelwater en recreatief dubbelgebruik en voor de ontsluiting aan de achterzijde van de percelen aan de Steenstraat ter verbetering van de verkeersveiligheid in de Steenstraat. Binnen de voorheen geldende bestemming “Gemengd” bestaan hier geen bouwmogelijkheden maar mogen de gronden wel geheel verhard worden voor bijvoorbeeld een parkeerterrein. Met de bestemmingswijziging naar “Groen” wordt een groen binnenterrein gegarandeerd. De gedempte sloot langs de zuidwestzijde van het perceel heeft al een beschermende bestemming “Water” gekregen maar wordt in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen om het zuidelijke deel van de sloot fraaier in het groen op te kunnen nemen. De sloot krijgt aan de westrand en in het noordelijk deel ook aan de oostrand een kademuur om voldoende bergingsinhoud voor de opvang van hemelwater te kunnen maken.

Ten behoeve van de ontwikkelingen aan de Steenstraat en het achterterrein is de voorliggende juridisch-planologische regeling opgesteld. Voor het deel aan de Burg. Verkuylstraat zal later separaat een bestemmingsplan worden opgesteld.



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 o.a. een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, 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 de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten en stelt per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat onder meer de volgende nationale belangen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. Rijksvaarwegen;
3. Defensie;
4. Natuurnetwerk Nederland;
5. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
6. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
7. Elektriciteitsvoorziening;
8. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
9. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
10. Kustfundament;
11. Grote rivieren;
12. Waddenzee en waddengebied;
13. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Sinds 1 oktober 2012 gelden er via het Barro landelijke regels voor het bestemmen van primaire waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones.

3.1.3 Nationaal Waterplan en Nationaal Bestuursakkoord Water

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 opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Het **Nationaal Bestuursakkoord Water**, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het huidige Bestuursakkoord Water (2011). Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben afgesproken dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

3.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

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

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

Conclusie: het Rijksbeleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

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 in 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: "samenwerken aan kwaliteit". De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijk structuren: de groenblauwe mantel, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de "uitwerking gebiedspaspoorten". Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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. Per 5 november 2019 is de Verordening Ruimte vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening geeft aan dat een locatie die ontwikkeld wordt voor de functie wonen binnen stedelijk gebied moet liggen en dat het bestemmingsplan een onderbouwing moet bevatten waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat er sprake is van een duurzame ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor de toetsing aan de regionale afspraken wordt verwezen naar paragraaf 3.4.1 (Volkshuisvesting) van deze toelichting.

Duurzame ontwikkeling

Het tweede lid van artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening geeft aan dat een duurzame stedelijke ontwikkeling:

- a. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- b. zorgvuldig ruimtegebruik bevordert;
- c. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie.

Zoals uit de hiervoor opgenomen planbeschrijving blijkt, voldoet het onderhavige plan volledig aan deze uitgangspunten.

Conclusie: het provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor dit plan.

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2016 - 2021. 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:

- zorg voor een duurzame watervoorziening
- zorg voor een veilig en bewoonbaar gebied (minimaliseren van wateroverlast)
- zorg voor gezond, natuurlijk en schoon water
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

3.3.2 Keur 2015

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs, tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

3.3.3 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant

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).

Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Duurzaam bouwen richt zich met name op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woning omhoog.

Algemene ambities van het convenant zijn:

- 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.

De duurzaamheid van een woning kan uitgedrukt worden in GPR prestatieniveaus. GPR is een meetinstrument bestaand uit vijf modules (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Per module kan een score tussen 0 en 10 worden gehaald. Hoe duurzamer de woning des te hoger de GPR-score.

Alle nieuwe woningen die door de aan het convenant deelnemende partijen gerealiseerd worden, moeten over de vijf thema's een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen.

3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

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.

Conclusie: het regionaal beleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

3.4 Gemeente

3.4.1 Volkshuisvesting

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling.

Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degenen die wel een verhuiscens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze wens in de laatste jaren gewijzigd is. Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk (deel 1 strategiedocument en deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Bouwactiviteiten in de regio die zich richten op de lokale behoefte, zijn echter wel van belang om het voorzieningenniveau van de regio op peil te houden. Daarnaast heeft 'uit de pas lopen' bij de lokale behoefte ongewenste effecten op de lokale woningmarkten.

Daarom stellen de gemeenten van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte.

In mei 2017 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 2040. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 12.575 woningen op 1 januari 2022 en 12.990 woningen op 1 januari 2027. Gezien de voorraad op 1 januari 2020 (12.529) moeten in de periode 2020 tot en met 2026 nog ongeveer 461 woningen gebouwd worden.

De tot 2027 te bouwen woningen zijn naar rato van het aantal inwoners over de elf kernen verdeeld:

Beugen	5,5%	Boxmeer	46,7%	Groeningen	1,3%
Holthees	1,6%	Maashees	3,1%	Oeffelt	7,8%
Overloon	12,5%	Rijkevoort	5,5%	Sambeek	5,2%
Vierlingsbeek	8,8%	Vortum-Mullem	2,0%		

De behoefte voor de kern Boxmeer voor de periode tot en met 2026 is derhalve $\pm$ 215 woningen. Uit de laatste telling is gebleken dat er op 1 januari 2020 in de kern Boxmeer 52 woningen in aanbouw zijn; daarnaast zijn in diverse bestemmingsplannen nog rechtstreekse bouwtitels opgenomen voor in totaal 141 woningen. De gronden waarop deze bouwtitels rusten zijn echter voor het merendeel in particulier bezit, zodat geenszins vaststaat dat deze woningen ook allemaal in 2026 gebouwd zullen zijn. En zelfs in het meest gunstige scenario (als ze wel allemaal gebouwd worden) is er nog een tekort van $\pm$ 22 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt ten aanzien van de vergunde (8 op perceel Steenstraat 158) en qua bestemmingsplan toegestane aantallen woningen (3 op de percelen Steenstraat 162, 162a en 164) een toevoeging van maximaal 27 woningen, waardoor een deel van de woningbehoefte wordt ingevuld. Bovendien is een gedeelte van de nieuwbouw die in dit plan mogelijk wordt gemaakt bedoeld voor een specifieke doelgroep (licht verstandelijk beperkten onder begeleiding). Uit gegevens van de Stichting Dichterbij (wachttijst) is gebleken dat hieraan behoefte bestaat.

Waarschijnlijk verschijnt er nog in 2020 een nieuwe prognose voor de woningbehoefte in de gemeente Boxmeer. De verwachting is dat deze prognose hoger uit zal vallen dan de bestaande prognose.

3.4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is daarom alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. De geluidbelasting dient per gezonde weg te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Het plan ligt in de zone van de Beugenseweg, de Burgemeester Verkuilstraat en de Spoorstraat met een maximumsnelheid van 50 km per uur. Voor deze wegen bestaande uit 2 tot 4 rijstroken, geldt een zonebreedte van 200-350 meter aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de as daarvan. De geluidbelasting vanwege deze wegen wordt getoetst aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid¹.

In de directe nabijheid van het plan zijn de volgende wegen gelegen waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt: de Steenstraat, het Raadhuisplein en het Burgemeester Hengstplein. Voor deze wegen is de Wet geluidhinder niet van toepassing maar zijn in het gemeentelijk geluidbeleid¹ aanvullende voorwaarden gesteld.

Er zijn een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï planlocatie Hoek Steenstraat – Burgemeester Verkuilstraat te Boxmeer opgesteld door de ODBN d.d. 17 april 2020.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Steenstraat 158-160 te Boxmeer opgesteld door Econsultancy d.d. 7 april 2020.

De belangrijkste resultaten van de akoestische onderzoeken worden hierna beschreven.

Wet geluidhinder (Wgh)

Uit de onderzoeken blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door het verkeer over de Burgemeester Verkuilstraat, door het verkeer over de Beugenseweg en door het verkeer over de Spoorstraat. De geluidbelasting na aftrek bedraagt maximaal 53 dB Lden vanwege de Burgemeester Verkuilstraat, 52 dB Lden vanwege de Beugenseweg en 51 dB Lden vanwege de Spoorstraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB volgens de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Om te voldoen aan de Wgh zal een procedure tot verlening van een hogere waarde worden gevolgd. Deze procedure zal gelijk lopen met de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Gemeentelijk geluidbeleid

De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Burgemeester Verkuilstraat, de Beugenseweg en de Spoorstraat is lager dan de ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voor het verkeer over deze wegen gelden geen aanvullende voorwaarden vanuit het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting vanwege het verkeer over het Raadhuisplein en het Burgemeester Hengstplein is lager dan de ambitiewaarde van 53 dB. Voor deze wegen gelden geen aanvullende voorwaarden vanuit het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting vanwege de Steenstraat is hoger dan de ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid. Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer over de Steenstraat maximaal 56 dB bedraagt. Voor deze weg is onderzocht of maatregelen mogelijk zijn. De mogelijke maatregelen stuiten echter op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, financiële en landschappelijke aard. Het is derhalve niet reëel om maatregelen te treffen. Er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 1, 2 en 5 van artikel 7 uit het gemeentelijk geluidbeleid. Lid 5 stelt dat een verklaring moet worden overlegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarde van 33 dB in de woonvertrekken. De totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt maximaal 62 dB exclusief aftrek op de gevels van de woningen. De benodigde gevelwering bedraagt het verschil tussen de berekende geluidbelasting op de gevel minus 33 dB. Bij de bepaling van de geluidbelasting op de gevel ter bepaling van de gevelwering wordt geen aftrek conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder toegepast. De geluidwering van de gevels moet derhalve $62 - 33 = 29$ dB bedragen.

Dit is bouwtechnisch haalbaar. Bij de architectonische uitwerking van het plan moet hiermee rekening worden gehouden.

Bij een aanvraag tot verlenen van een hogere waarde moet conform lid 5 van artikel 7 uit het gemeentelijk geluidbeleid een verklaring worden overlegd dat maatregelen worden getroffen zodat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden van 33 dB in de woning en in andere geluidgevoelige bestemmingen.

Omdat in dit stadium van het plan geen gedetailleerde gegevens omtrent de gevelindeling en plattegronden beschikbaar zijn valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van dit onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidsbelastingen kan er van worden uitgegaan dat het voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Dit onderzoek kan daarom worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit bouw.

Railverkeerslawaaai

Het plan ligt niet in de zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein.

Luchtvaartlawaaai

Het plangebied ligt niet in binnen de 25 K.E.-lijn van een vliegveld.

3.4.3 Gemeentelijk waterplan

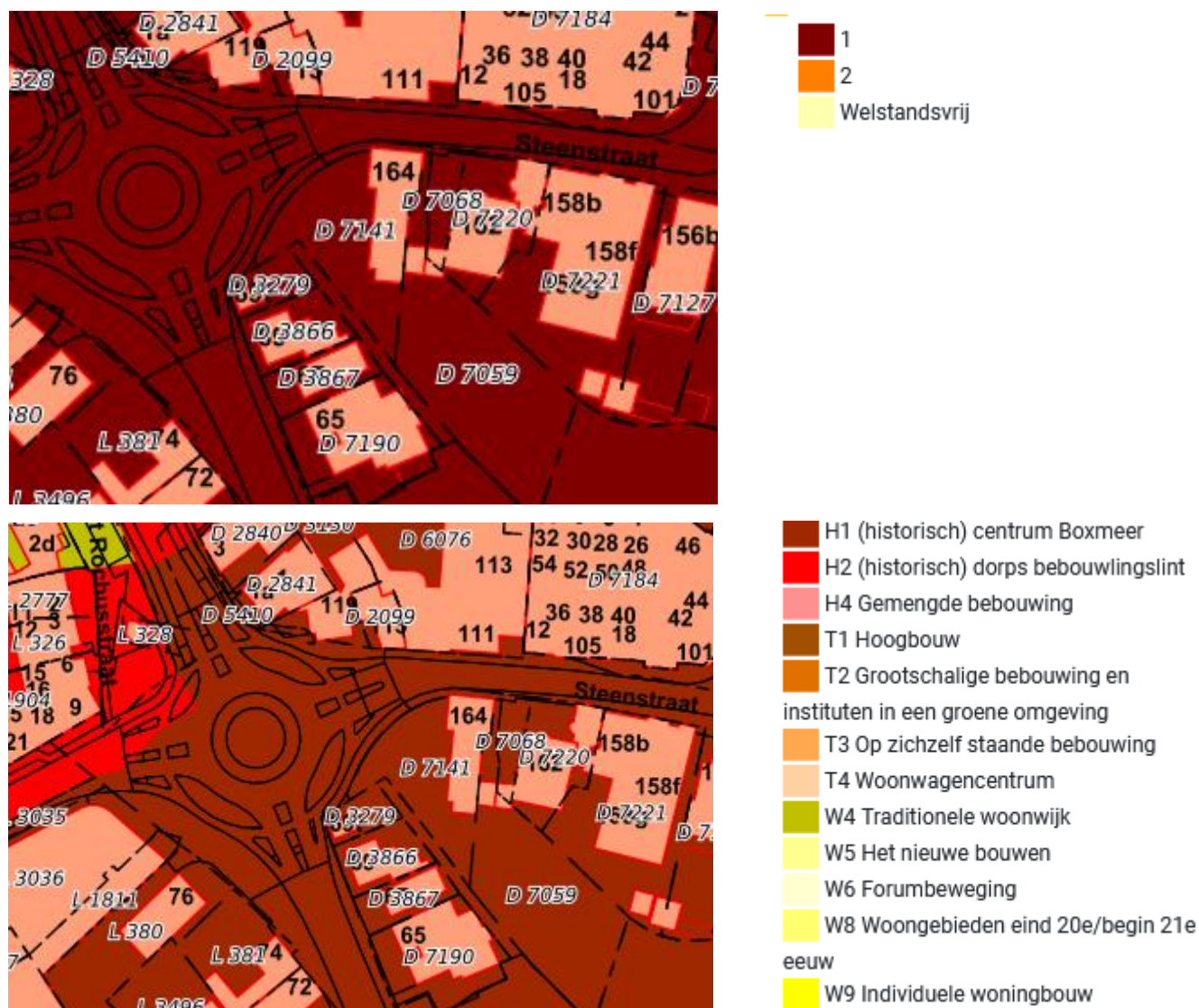
Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang voor het gehele watersysteem en de waterketen. Op 6 augustus 2013 hebben burgemeester en wethouders het waterplan-projectenboek 2014-2016 vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas 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 watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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

3.4.4 Welstandsnota 2014

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 16 juli 2014 vervangen is door de op 3 juli 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2014.

In de Welstandnota 2014 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:



Het plangebied is gelegen in een gebied met welstandsniveau 1. Er geldt bebouwingstype H1 historisch centrum Boxmeer. Dit betekent dat de ontwerpen voor de te bouwen woningen aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit moeten worden voorgelegd.

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. In de omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig, die door de gewenste ontwikkeling in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt zouden kunnen worden.

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.

Een deel van de planlocatie is o.a. in 2018 aanvullend onderzocht (Aanvullend bodem- en asbestonderzoek Steenstraat te Boxmeer, ingenieursbureau Land, kenmerk 77635, d.d. 14 november 2018) in het kader van een mogelijke transactie. Uit dit onderzoek bleek dat er een aantal verontreinigingen waren, die in te delen zijn in visueel en chemisch. In opdracht van de gemeente Boxmeer is eind 2019, ter voorbereiding van saneringswerkzaamheden op het perceel, het perceel grotendeels ontdaan van begroeiing en aanwezige puindelen (vijver, muurtjes en hopen puin). De tijdens het aanvullend bodemonderzoek aangetroffen chemische verontreinigingen, asbest en PAK's, zijn in 2020 onder het bevoegd gezag van de provincie Noord-Brabant gesaneerd.

Ter hoogte van de rotonde is een kleine restverontreiniging (PAK) achtergebleven welke gesaneerd moet worden als daar aanleiding (bv graafwerkzaamheden) toe is, vooralsnog is het afdekken met bestrating afdoende. Er zijn geen verspreidingsrisico's. Bij de voormalige slootbodem is een kleine restverontreiniging achtergebleven die, vanwege de aanwezigheid van bebouwing, gesaneerd kan worden op een 'natuurlijk moment'.

Op het terrein van Steenstraat 160 is een kleine zinkverontreiniging aanwezig (verkenkend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem, Econsultancy, kenmerk 9824.008, d.d. 23 april 2020), die is ingekaderd en gesaneerd kan en dient te worden voordat er (graaf) activiteiten plaats gaan vinden.

Conclusie

De planlocatie is grotendeels geschikt voor het beoogde doel namelijk Wonen met tuin maar er zijn beperkte aandachtspunten. Deze aandachtspunten leiden er niet toe dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn.

4.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen oplopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

<i>Bron</i>	<i>Wanneer groepsrisicoverantwoording?</i>
<i>Inrichtingen (Bevi)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
<i>Buisleidingen (Bevb)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1. het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2. de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3. personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
<i>Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1. het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2. de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3. personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

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 groepsrisicoverantwoording 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 groepsrisicovraagstukken 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.

Conclusie: Uit een door de Omgevingsdienst Brabant-Noord gehouden onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsvisie externe veiligheid van het Land van Cuijk. De rapportage d.d. 6 augustus 2020 van dit onderzoek is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

4.1.4 Geur

De op 1 januari 2007 ingegane Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren over dit gebied liggen.

4.1.5 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 het bouwen van maximaal 38 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekennende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

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

Waarde – archeologie 1: rijksmonument;
Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;
Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;
Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;
Gebied met lage verwachting.

Volgens de archeologische waardenkaart valt het plangebied onder de categorie “archeologisch waardevol gebied A en B”. In verband hiermee is in het vigerende bestemmingsplan “Boxmeer-Centrum” aan het plangebied de dubbelbestemming “Archeologie 2” toegekend. Dit bestemmingsplan bevat ook een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om deze dubbelbestemming te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Uit een op de planlocatie uitgevoerd archeologisch onderzoek (rapportage d.d. 24 juli 2020) is gebleken dat binnen het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. De voorheen toegekende dubbelbestemming “Archeologie 2” hoeft derhalve niet opnieuw toegekend te worden. Wel geldt dat indien bij toekomstige graafwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze conform de artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet direct gemeld moeten worden bij de minister.

4.2.2 Flora en fauna

Beleid

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan zijn er verschillende aspecten waar de gemeente aandacht aan dient te geven ten aanzien van natuurbescherming.

De volgende punten zijn van belang:

- inventariseren van beschermde soorten en gebieden (zo nodig via veldonderzoek);
- adequaat begrenzen en bestemmen van beschermde gebieden dan wel leefgebieden van beschermde soorten;
- opstellen van adequate voorschriften (met daarin vermeld welke handelingen wel of niet toelaatbaar zijn);

- toelichting bij bestemmingsplan (voor uitleg van voorschriften en verantwoording van keuzes). De gemeente zal op verschillende manieren en vanuit verschillende rollen rekening moeten houden met de bescherming van natuur:
- initiatiefnemer (bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan);
- vergunningverlener (bijvoorbeeld de omgevingsvergunning);
- beheerder (beheer en onderhoud van openbare ruimte);
- handhaver (houden van toezicht op voorschriften uit vergunningen, bestemmingsplannen en eventueel Natura 2000-beheerplannen).

Het plangebied

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er hoeft 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.

Door Econsultancy is op de planlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapport d.d. 7 mei 2019). Later is ook nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 26 september 2019). De conclusie van deze onderzoeken is dat door de voorgenomen activiteiten sprake zal zijn van verlies van één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

In verband hiermee is bij de Provincie Noord-Brabant een verzoek ingediend om ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is op 8 juni 2020 verleend.

Door Econsultancy is op de planlocatie ook nog een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de rapportage van dit onderzoek (d.d. 30 maart 2020) blijkt dat het effect van het onderhavige plan op Natura-2000-gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Het beoogde plan zal derhalve niet leiden tot een significante toename van stikstofdepositie, zodat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie: het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de 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 het plangebied.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

4.2.5 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.

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'.

Zoals in hoofdstuk 2 van deze toelichting uitgebreid is beschreven wordt in dit bestemmingsplan volop aandacht besteed aan het onderdeel "waterberging".

4.3 Economische en financiële aspecten

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

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

4.4 Handhaafbaarheid

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk

om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

c. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

d. *Actief handhavingsbeleid*

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

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

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze 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.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

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

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

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 overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn 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 de provincie en waterschap Aa en Maas.

7. ADVIEZEN EN RAPPORTEN

De in deze toelichting genoemde rapporten en adviezen liggen niet ter inzage en zijn niet raadpleegbaar via internet. Wel kan per mail (gemeente@boxmeer.nl) of telefonisch (0485-585911) aan de afdeling Ruimte en Economie worden gevraagd die rapporten en adviezen per mail en/of analoog toe te zenden.

Het betreft de volgende rapporten/adviezen:

- Akoestisch onderzoek d.d. 7 april 2020, Econsultancy
- Akoestisch onderzoek d.d. 17 april 2020, ODBN
- Bodemonderzoek d.d. 14 november 2018, Ingenieursbureau Land
- Bodemonderzoek d.d. 23 april 2020, Econsultancy
- Quickscan flora en fauna d.d. 7 mei 2019, Econsultancy
- Aanvullend onderzoek flora en fauna d.d. 26 september 2019, Econsultancy
- Onderzoek stikstofdepositie d.d. 30 maart 2020, Econsultancy
- Ontheffing Wet natuurbeheer d.d. 8 juni 2020, provincie Noord-Brabant.
- Quickscan externe veiligheid d.d. 6 augustus 2020, ODBN