

## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**behorende bij afwijking bestemmingsplan “Steenstraat – zuid ten  
behoefte van de bouw van 16 woningen op het adres Metworstlaan 1 t/m  
16 te 5831 DL Boxmeer**

(perceel dat grenst aan de Julie Postelsingel en de Metworstlaan te Boxmeer).

|           |                                    |    |
|-----------|------------------------------------|----|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                   |    |
| 1.1       | Aanleiding en doel                 | 1  |
| 1.2       | Plangebied                         | 1  |
| 1.3       | Geldend bestemmingsplan            | 2  |
| <b>2.</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                |    |
| 3.1       | Rijk                               | 5  |
| 3.2       | Provincie                          | 6  |
| 3.3       | Regio                              | 7  |
| 3.4       | Gemeente                           | 8  |
| <b>3.</b> | <b>UITVOERINGSASPECTEN</b>         |    |
| 4.1       | Milieuaspecten                     | 11 |
| 4.2       | Fysieke aspecten                   | 13 |
| 4.3       | Economische en financiële aspecten | 18 |
| 4.4       | Handhaafbaarheid                   | 19 |



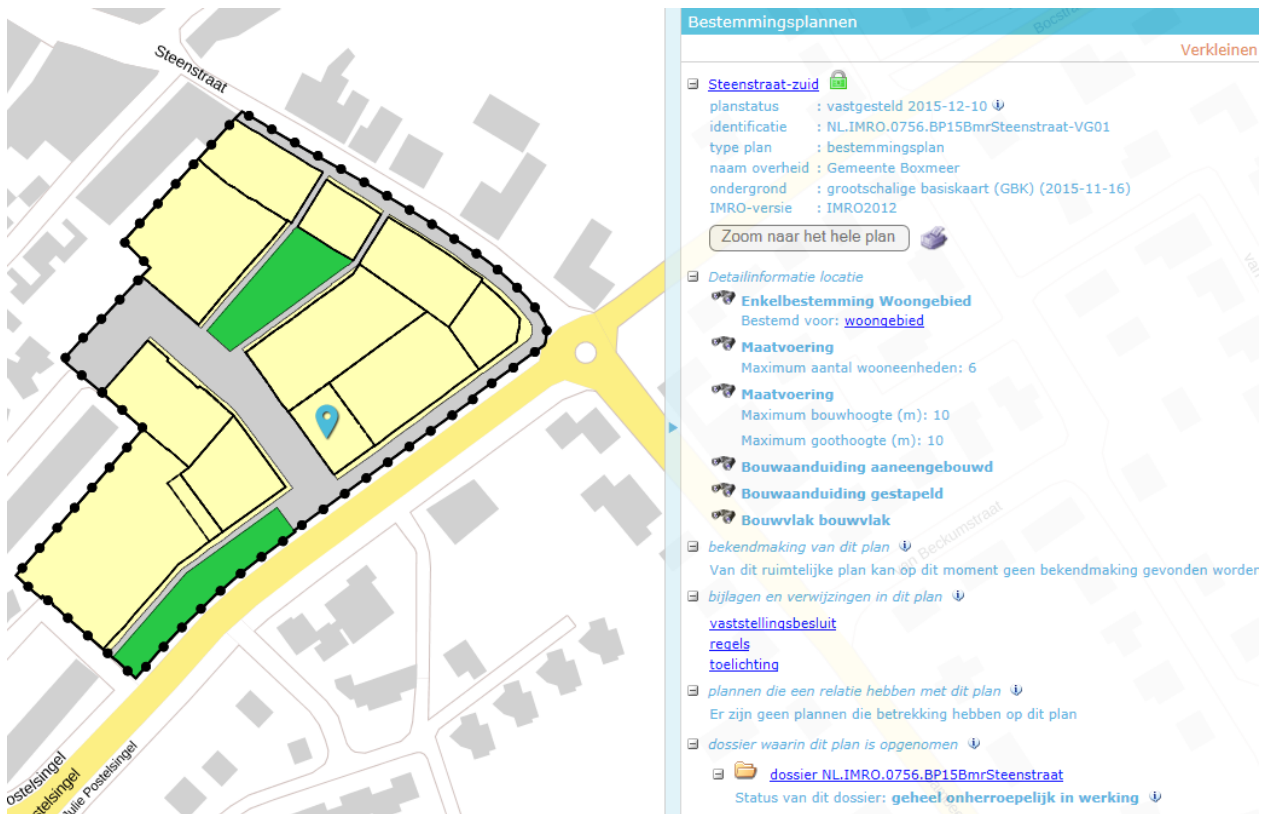


Bron: Arccon architecture & concepts Velperweg 131 6824 HK Arnhem.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen de contouren van het geldend bestemmingsplan 'Steenstraat-Zuid'. Dit bestemmingsplan is op 10 december 2015 door de raad van de gemeente Boxmeer vastgesteld en op 3 februari 2016 onherroepelijk in werking getreden.

Op grond van dit bestemmingsplan is aan het betrokken perceel de bestemming "woongebied" toegekend. In het betreffende vlak mogen maximaal 6 woningen worden gerealiseerd in de verschijningsvorm 'aaneengebouwd' of 'gestapeld'. De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 10 meter.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



Stedenbouwkundige plan 2015

Bron: gemeente Boxmeer



De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan zijn:

1. 16 in plaats van 6 woningen
2. Zowel in blok 6 als in blok 8 wordt 1 woning minder gebouwd
3. Op de vrijgekomen plek in blok 8 zullen parkeervoorzieningen worden aangelegd
4. Het gebouw (blok 7) wordt 13 meter hoog in plaats van de eerder bedachte maat van 10 meter.
5. De aan de zuidgevel ontworpen balkons overschrijden met 1.50 meter de maximaal toegelaten overschrijding van 1 meter.

Schetsen inrichting Steenstraat-zuid in vogelvlucht gezien. Bron: Funda.nl



## **2. BELEIDSKADER**

### **2.1 Rijk**

#### **2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

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

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent 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.

#### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

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

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

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

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

#### **2.1.3 Conclusie**

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 2.2 Provincie

### 2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe 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.

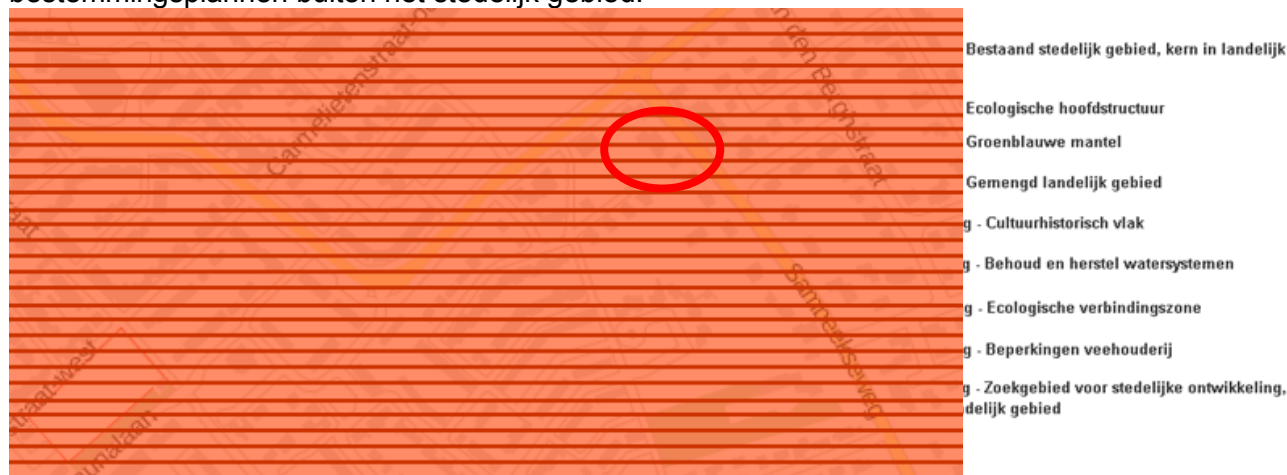
Deel A bevat de hoofdlijnen van beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuze gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: “samenwerken aan kwaliteit”. 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.

### 2.2.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 18 maart 2014 in werking getreden Verordening Ruimte 2014 bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van met name bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied.



Bron: Verordening Ruimte 2014 Provincie Noord Brabant.

### 2.2.3 Conclusie.

Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.  
De Verordening Ruimte 2014 is derhalve niet van toepassing.

## **2.3 Regio**

### **2.3.1 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, beheeren 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.

### **2.3.2 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 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.

### **2.3.3 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, wat ten goede komt aan de verkoopbaarheid. 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.

### **2.3.4 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.



### 2.3.5 Conclusie

Het regionaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 2.4 Gemeente

### 2.4.1 Volkshuisvesting

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking) bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degene 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 drie 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, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2.

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 2018 (12.175) moeten in de periode 2017 tot en met 2026 nog 815 woningen gebouwd worden waarvan 400 woningen tot en met 2021.

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

|            | Beugen | 5,5%          | Boxmeer | 46,6%         |       |
|------------|--------|---------------|---------|---------------|-------|
| 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%. |

Dat betekent dat in Boxmeer de komende tien jaren ongeveer 380 woningen gebouwd moeten worden.

Het oorspronkelijke plan "Steenstraat-zuid" kent een capaciteit van 73 tot 87 woningen.

Het projectgebied kende oorspronkelijk een woongebouw met daarin 6 woningen. Het nieuwe complex zal 16 woningen gaan herbergen.

De bouwblokvergroting zal ten koste gaan van 1 woning aan de Julie Postelsingel. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm zal de parkeercapaciteit aan de Metworstlaan worden uitgebreid. Dat gaat eveneens ten koste van 1 woning. De netto toename van het aantal woningen bedraagt derhalve (16 - 6 - 1 - 1 =) 8 woningen.

Deze toename heeft nauwelijks tot geen gevolgen voor het bouwprogramma van de kern Boxmeer.

#### **2.4.2 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden**

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

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

Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer is vastgelegd in op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluidsproducerende bedrijvigheid reguleren.

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

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

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

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

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

#### **2.4.3 Gemeentelijk waterplan**

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang voor het gehele watersysteem en de waterketen. Op 6 augustus 2013 heeft het college van B & W 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:

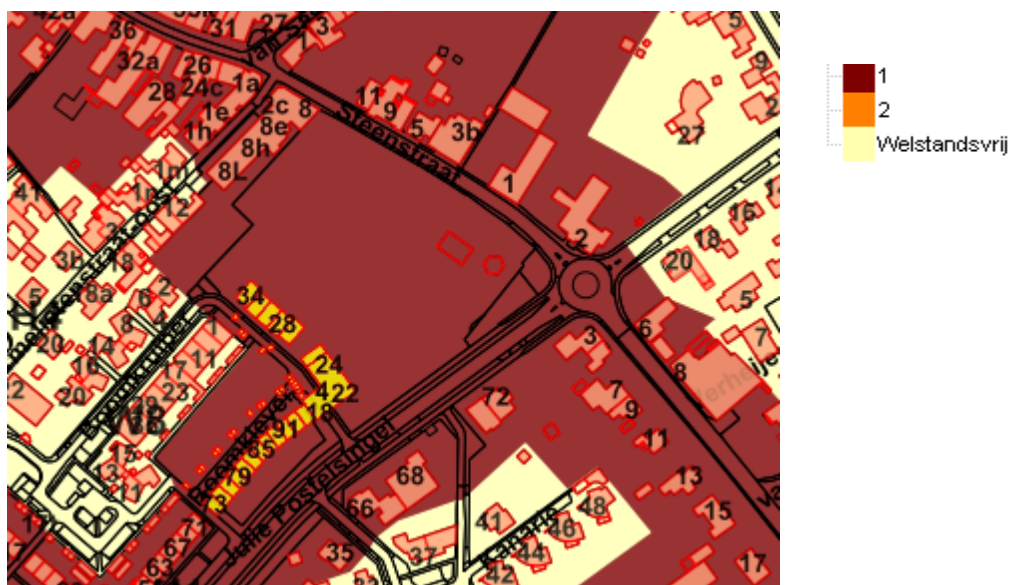
1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.

## 7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

### 2.4.4 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 Welstandsnota 2014 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:



Voor het plangebied geldt welstandsniveau 1 met de aanduiding H1 (historisch) centrum Boxmeer. Het plangebied ligt ook in het bestemmingsplan Boxmeer Centrum waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, waaraan getoetst moet worden. Dit beeldkwaliteitsplan wordt (tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan) enigszins aangepast.



### **3. UITVOERINGSASPECTEN**

#### **3.1 Milieuaspecten**

##### **3.1.1 Bedrijfshinder**

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

##### **3.1.2 Bodemkwaliteit**

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO<sub>2</sub>-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.

In het plangebied zijn de laatste jaren verschillende bodemonderzoeken en saneringen verricht en uit de resultaten daarvan kan geconcludeerd worden dat het plangebied als ‘schoon’ beschouwd kan worden. De hele locatie is geschikt voor wonen met tuin zonder beperkingen.

##### **3.1.3 Externe veiligheid**

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

###### *Plaatsgebonden risico (PR)*

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

###### *Groepsrisico (GR)*

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



De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisico-verantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied ligt ook niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

#### **3.1.4 Geluidhinder**

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen. De hoogste geluidbelasting door het verkeer op de Bocstraat bedraagt 45 dB en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting door het verkeer op de Sambeekseweg bedraagt 50 dB en door het verkeer op de Julie Postelsingel 57 dB. De geluidbelasting van beide wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De ambitiewaarde van de gemeente wordt door het verkeer op de Julie Postelsingel ook overschreden. Er wordt wel voldaan aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB van de Wet geluidhinder en de basiswaarde uit het gemeentelijk beleid. De geluidbelasting van de nieuwe bebouwing aan de Steenstraat bedraagt 55 dB en overschrijdt de ambitiewaarde van het gemeentelijk beleid. Er wordt wel voldaan aan de basiswaarde van 63 dB.

Aan de Julie Postelsingel is de afstand van de bebouwing tot de weg waar passend al vergroot. Het is in alle redelijkheid niet mogelijk om nadere maatregelen te treffen om de geluidbelasting te reduceren. De mogelijke maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, financiële en landschappelijke aard. Het is daarom niet reëel om verdere maatregelen te treffen.

Het plan voldoet aan de subcriteria van artikel 6 en aan de leefbaarheidcriteria zoals gesteld in artikel 7 van het gemeentelijk beleid en kan worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de geluidgrenswaarde van 33 dB in de woningen. Daarvoor geldt een eis van 29 dB aan de geluidwering van de maatgevende gevels. Deze geluidwering is bouwtechnisch zonder meer mogelijk. Bij de architectonische ontwikkeling wordt deze voorwaarde gesteld.

Voor de Wet geluidhinder wordt een hogere waarde vastgesteld.

In overeenstemming met de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid kan hiermee worden geconcludeerd dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **3.1.5 Geur**

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

### 3.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In onderhavig geval is sprake van de bouw van tussen de 10 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 3.2 Fysieke aspecten

### 3.2.1 Archeologie

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

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

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

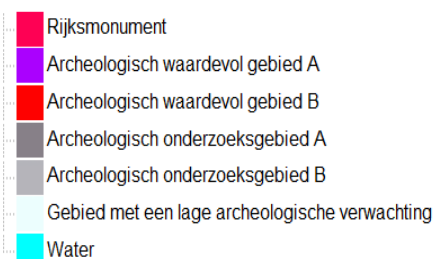
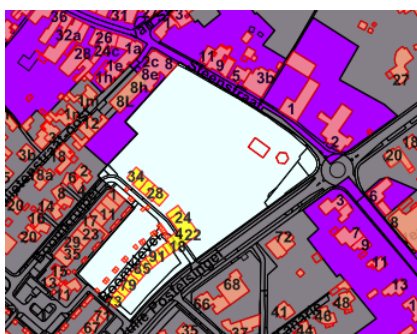
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage archeologische verwachting.



Op grond van het Archeologiebeleid was het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol gebied, wat inhoudt dat er een voorafgaand onderzoek gedaan moet worden. Deze onderzoeken zijn in de vorm van proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding in maart, juli en augustus 2011 en in juni en juli 2012 uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten. Conclusie van deze onderzoeken is dat er geen archeologische resten aanwezig zijn en dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

In de vergadering van 11 november 2014 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer besloten de conclusie uit het archeologisch verkennend onderzoek van ADC Archeoprojecten over te nemen en te accorderen en het plangebied Steenstraat-zuid vrij te geven.

### **3.2.2 Flora en fauna**

#### **Beleid**

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

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

#### **Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet**

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

- Niveau 1:* een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2:* een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3:* streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor

dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- \* Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- \* Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

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

### **Het plangebied**

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

Econsultancy heeft op 13 april 2011 een veldbezoek afgelegd waarbij de hele locatie alsmede de directe omgeving onderzocht is. Om inzichtelijk te krijgen in hoeverre vleermuizen en gierzwaluwen van de locatie gebruik maken, is vervolgens in de periode mei – september nader veldonderzoek verricht waarbij het veld nog eens vijf maal bezocht is.

Gebleken is dat de locatie nestgelegenheid biedt aan broedvogels als spreeuw, pimpelmees, koolmees, merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif. De gierzwaluw heeft er geen vaste rust- en verblijfplaats. Voor deze broedvogels geldt dat indien de beplanting buiten het broedseizoen verwijderd wordt, de Flora- en faunawet niet overtreden wordt.

Voor een onverhoopt op de locatie aanwezig grondgebonden zoogdier zoals egel, mol, (spits)muus en konijn geldt de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht, die ook van toepassing is voor een misschien aanwezig amfibiesoort als bruine kikker en gewone pad, voorziet er onder meer in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan moet worden om het doden van deze dieren te voorkomen. Binnen het plangebied was in de leegstaande gebouwen een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen aanwezig. Dit had tot gevolg dat voor aanvang van de sloop van de toen bestaande gebouwen in 2014 mitigerende maatregelen genomen zijn. Voor de ontwikkeling van het gebied betekent dit dat binnen het hele plangebied op minimaal zes geschikte locaties duurzame verblijfsmogelijkheden voor gewone dwergvleermuizen gecreëerd moeten worden. Mogelijkheden zijn speciale (inbouw)kasten en spouwmuuren met open stootvoegen, die permanent onverlicht moet blijven. Tot slot voorziet het stedenbouwkundig plan in vele grotere en kleinere groenelementen. Hiermee wordt voorzien in foerageermogelijkheden direct na het uitvliegen.

### **3.2.3 Leidingen**

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

### **3.2.4 Parkeren**

In de nota Parkeernormen Boxmeer 2015 zijn de parkeernormen opgenomen voor auto's voor verschillende functies. De in deze nota aangereikte parkeernormen zijn gebaseerd op vigerende normen zoals die worden geadviseerd door het CROW, een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De parkeernormen 2015 zijn gebaseerd op CROW publicatie 317 van oktober 2012 (Kencijfers parkeren en verkeergeneratie).

| Functie                            | Centrum | Schil | Rest<br>bebouwde<br>kom | Buiten-<br>gebied | Eenheid    |
|------------------------------------|---------|-------|-------------------------|-------------------|------------|
| Koopwoning<br>vrijstaand           | 1,8     | 2,1   | 2,3                     | 2,4               | Per woning |
| Koopwoning<br>twee-onder-een-kap   | 1,7     | 2,0   | 2,2                     | 2,2               | Per woning |
| Koopwoning<br>tussen/hoek          | 1,5     | 1,8   | 2,0                     | 2,0               | Per woning |
| Koop etage<br>duur                 | 1,6     | 1,9   | 2,1                     | 2,1               | Per woning |
| Koop etage<br>midden               | 1,4     | 1,7   | 1,9                     | 1,9               | Per woning |
| Koop etage<br>goedkoop             | 1,3     | 1,4   | 1,6                     | 1,6               | Per woning |
| Huurhuis<br>vrije sector           | 1,5     | 1,8   | 2,0                     | 2,0               | Per woning |
| Huurhuis<br>sociale sector         | 1,3     | 1,4   | 1,6                     | 1,6               | Per woning |
| Huurappartement<br>duur            | 1,4     | 1,7   | 1,9                     | 1,9               | Per woning |
| Huurappartement<br>midden/goedkoop | 1,1     | 1,2   | 1,4                     | 1,4               | Per woning |
| Aanleunwoning of serviceflat       | 1,1     | 1,1   | 1,2                     | 1,2               | Per woning |

Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de hierboven afgebeelde normen. Uitgangspunt is dat bij zo veel mogelijk woningen een parkeerplaats op eigen terrein kan worden aangelegd.

In totaal laat het bestemmingsplan 'Steenstraat Zuid' 85 woningen toe in dit te ontwikkelen gebied. In het stedenbouwkundig plan Steenstraat-Zuid zijn 80 woningen opgenomen. Het stedenbouwkundig plan kent een sluitende parkeerbalans met 136 te realiseren parkeerplaatsen en een parkeerbehoefte van 134 parkeerplaatsen. De aanpassing van het plan heeft invloed op deze aantallen.

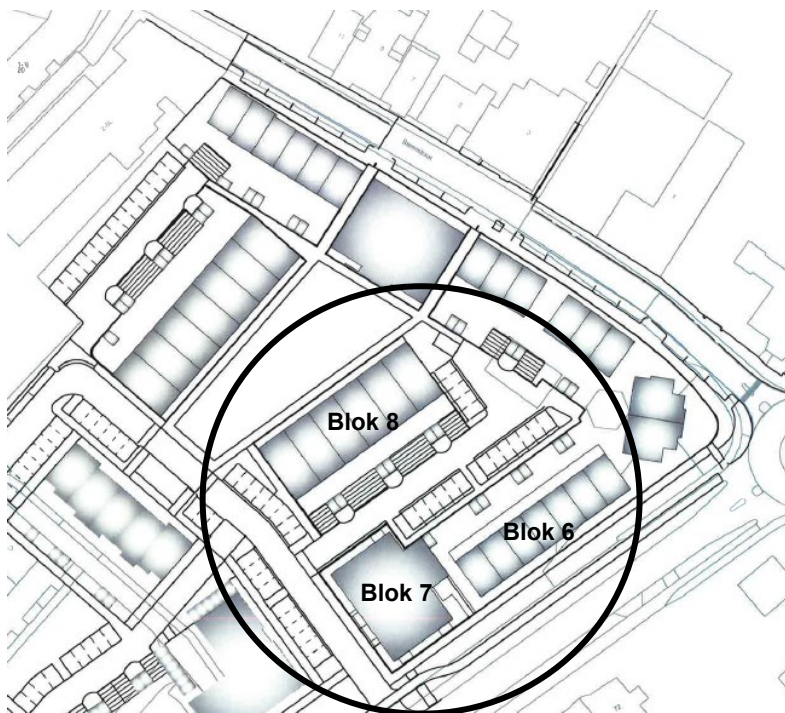


Bron: gemeente Boxmeer Stedenbouwkundigplan 2015



Het aantal appartementen in 'blok 7' wordt opgehoogd van zes naar zestien. De appartementen vallen in het midden/goedkoop huursegment waarvoor een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning geldt.

Om de vormverandering van het bouwblok van 'blok 7' mogelijk te maken vervalt één grondgebonden woning in 'blok 6'. Om te voorzien in de parkeerbehoefte van deze toename vervalt ook in 'blok 8' één grondgebonden woning. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,5. Dit betekent dat de parkeer behoefte met 8 toeneemt. Deze 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Metworstlaan, op het vrijgekomen perceel in 'blok 8'.



Bron: Gemeente Boxmeer verkavelingsplan Steenstraat-zuid 23-01-2018

### 3.2.5 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> 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 uiteindelijk 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'.

### Het plangebied

Het plangebied Steenstraat-zuid is ongeveer 17.800 m<sup>2</sup> groot en het toekomstig verhard oppervlak (inclusief verhardingen op eigen terrein) zal ongeveer 9.500 m<sup>2</sup> bedragen, terwijl voor verkeersdoeleinden ongeveer 5.500 m<sup>2</sup> verhard zal worden. Het maaiveld ligt in het noordoosten op ongeveer 14,3m +NAP en in de zuidwestelijke hoek op ongeveer 13,3m +NAP.

Ten behoeve van hydrologisch onderzoek zijn een drietal handboringen diagonaal over het terrein uitgevoerd tot een diepte van ongeveer 2,70m –maaiveld. Geohydrologisch is binnen het plan een deklaag aanwezig van ongeveer 1,5 tot 1,9m. In deze laag zijn twee grondsoorten te onderscheiden. De eerste 30 centimeter bestaat uit teelaarde, de volgende 120 tot 150 centimeter uit klei vermengd met leem. De deklaag is slecht doorlatend. Onder de deklaag ligt een weinig doorlaten fijn zand pakket met een dikte van ongeveer 30 centimeter. Daaronder ligt vanaf ongeveer 2,0m het eerste watervoerend pakket van matig grof zand. In het matig grove zand is een k-waarde gemeten van minimaal 5m/dag.

De grondwaterstroming in de deklaag is noordoostwaarts gericht. De Maas heeft redelijk effect op het grondwater. Op basis van grondwatermeetnet gemeente Boxmeer kan voor het eerste watervoerende pakket een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) worden aangehouden van 12,6m +NAP en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 11m +NAP.

Teneinde het plangebied te ontwikkelen worden eisen gesteld aan de ontwatering van het gebied. Ontwateringdiepte is de afstand tussen maaiveld en grondwaterstand. Ontwateringdiepte moet onder normale omstandigheden bouwpeilen minimaal 0,9m en voor straatpeilen minimaal 0,7m zijn. Bij het laagste straatpeil van 13,3m +NAP en laagste bouwpeil van 13,5m +NAP is de ontwateringdiepte voldoende gewaarborgd en zijn er geen aanvullende ontwateringmaatregelen nodig.

Al het van de verhardingen afkomende regenwater moet binnen het plangebied geborgen worden en mag niet afgewimpeld worden op de omgeving. De grondwaterstand staat overal minimaal 1,3m beneden maaiveld. Voor de benodigde berging voor de verharding is 45mm/m<sup>2</sup> aangehouden en dat komt overeen met 250m<sup>3</sup>. Dat kan afgevoerd worden naar mix van infiltratierielen en wadi's. De

extra benodigde berging voor buien van eens in de 100 jaar kan gevonden worden op straat of door enkele wadi's over te dimensioneren; dit komt overeen met 60 mm/m<sup>2</sup>.

De woningen moeten al het afkomende regenwater op eigen terrein bergen, dus ook van aan te leggen verhardingen. Om te voorkomen dat regenwater naar openbaar terrein afgevoerd wordt, moet in de inrit ter hoogte van de perceelsgrens een afvoergoot aangebracht en aangesloten worden op de op eigen terrein aan te leggen infiltratievoorziening. De inhoud van deze berging moet 45mm/m<sup>2</sup> ten opzichte van afvoerend verhard oppervlak zijn.

De woningen aan het groene hart mogen het hemelwater ook afvoeren naar het groene hart en de woningen aan de wadi aan de Julie Postelsingel mogen het hemelwater naar deze wadi afvoeren.

Voor de afvoer van afvalwater wordt een vuilwater riool aangelegd met een afvoer naar de riolering in de Boomkruiper of de Julie Postelsingel.

In het plangebied zijn geen grote belangen van het waterschap aanwezig.

Het nieuwe ontwerp van Blok7 brengt geen ingrijpende veranderingen in het systeem met zich mee ten gevolge waarvan ook geen aanvullende maatregelen hoeven te worden getroffen.

### **3.3 Economische en financiële aspecten**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan of een Wabo-projectbesluit 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. De gronden zijn in eigendom van de gemeente, derhalve wordt het kostenverhaal bij de gronduitgifte meegenomen. Voor dit bestemmingsplan is vaststelling van een exploitatieplan dan ook niet nodig.

### **3.4 Handhaafbaarheid**

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*a. Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

*c. Realistische en inzichtelijke regeling*

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

*d. Actief handhavingsbeleid*

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

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