

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
2.	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Ruimtelijke structuur	4
2.2	Ontwikkeling	6
2.3	Planologische vertaling	7
3.	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	11
3.3	Regio	12
3.4	Gemeente	13
4.	UITVOERINGSASPECTEN	18
4.1	Milieuaspecten	18
4.2	Fysieke aspecten	23
4.3	Economische en financiële aspecten	34
4.4	Handhaafbaarheid	34
5.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Toelichting op de regels	35
6.	(VOOR)OVERLEG	36
7.	ADVIEZEN EN RAPPORTEN	36

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

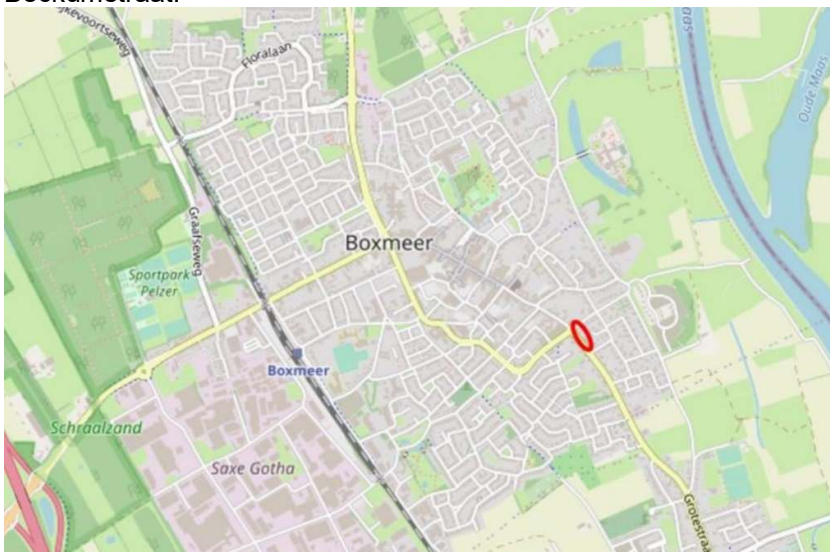
Op het adres Sambeekseweg 8 was tot enige jaren geleden een autogarage gevestigd. De bedrijfsvoering is beëindigd en er is geen zicht op een andere gebruiker. De voormalige bedrijfsgebouwen maar ook de aangrenzende woning Sambeekseweg 6 staan dan ook leeg. De initiatiefnemer is voornemens op het perceel van het voormalige autobedrijf, maar ook de naastgelegen percelen (Sambeekseweg 6 en Van Beckumstraat 2) in totaal 12 woningen te realiseren. De ontwikkeling bestaat uit twee ouderenwoningen, twee stadswoningen, vier twee-onder-een-kap woningen en vier studio's.

Met dit voornemen verdwijnt bedrijvigheid met mogelijke hinder voor de omgeving. Het initiatief draagt zowel kwalitatief als kwantitatief bij aan de woningbouwopgave. Het aanzien en de kwaliteit van de openbare ruimte zullen verbeteren.

De ontwikkeling van de woningen is niet mogelijk binnen de regels van de geldende bestemmingsplannen. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sambeekseweg in Boxmeer, tussen de Bocstraat en de Van Beckumstraat.



Figuur 1; ligging plangebied

Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend onder gemeente Boxmeer, sectie K, nummers 1770, 1957 en 1956. Daarnaast een gedeelte van sectie K nummer 2384 aan de Van Beckumstraat, dit betreft gemeentelijk eigendom.

Het projectgebied, dit betreft het gebied waar alle werkzaamheden worden verricht welke volgen uit het bestemmingsplan is iets groter in omvang dan het plangebied. Binnen het projectgebied valt ook het plantsoen op de hoek van Sambeekseweg en Bocstraat, dit betreft een gedeelte van sectie E, nummer 908 in eigendom van de gemeente Boxmeer. Hier is de enkelbestemming 'Verkeer' van toepassing. De feitelijke inrichting is een plantsoen met het "Metworstmonument". Voor de verwezenlijking van dit plan is de aanleg van een ontsluitingspad naar parkeerplaatsen nodig. Deze inrichting is op grond van de huidige bestemming al mogelijk. Het "Metworstmonument" zal blijven staan.

1.3 Geldende bestemmingsplannen



Figuur 3; uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Boxmeer-centrum"

Het plangebied is gelegen binnen twee vigerende bestemmingsplannen; het overgrote deel in "Boxmeer-centrum", onherroepelijk vastgesteld op 04-03-2013. Sambeekseweg 6, kadastraal bekend als sectie K, nummer 1770 heeft de bestemming 'Wonen'. De specifieke bouw-aanduidingen; 'hoofdgebouw' en 'vrijstaand' maken dat er maar één woning is toegestaan. Sambeekseweg 8-10, bekend als sectie K, nummer 1957 kent de enkelbestemming 'Bedrijf', met de aanduiding 'bedrijfs woning'.

Binnen dit deel van het bestemmingsplan "Boxmeer-centrum" zijn afwisselend de dubbelbestemmingen; 'Waarde-Archeologie-2' en 'Waarde-Archeologie-3' van toepassing.



Figuur 4; uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Boxmeer-Oost"

Binnen het bestemmingsplan "Boxmeer-Oost", onherroepelijk vastgesteld 22-10-2009 valt de Van Beckumstraat 2, kadastraal bekend als sectie K, nummer 1956.

Hier is de bestemming 'Wonen-1' van toepassing, met daarbij een bouwvlak, de specifieke bouwaanduidingen-'hoofdgebouw' en '-vrijstaand'. Hier is dan ook één woning toegestaan. Tevens kent dit deel de Dubbelbestemming; 'Waarde –Archeologisch waardevol gebied'.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke structuur

Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen aan de Sambeekseweg, welke deel uitmaakt van een historische route. Evenwijdig aan de Maas worden diverse afzonderlijke dorpen als een kralensnoer met elkaar verbonden.

Ten noorden van het plangebied gaat de Sambeekseweg over in de Steenstraat. Hierlangs zijn in de loop der tijd de belangrijkste en mooiste bouwwerken van Boxmeer gebouwd. Het belang hiervan is onderkend in de "Welstandsnota 2014" en het "beeldkwaliteitsplan centrum Boxmeer". Relevant in dit kader zijn de aandachtspunten voor het behouden en ontwikkelen van het historiserend bouwen, inrichting van de openbare ruimte en aanwezigheid van de relatief gesloten gevelwanden.

Binnen het plangebied is de woning op nummer 6 omstreeks 1920 gebouwd, met waarschijnlijk al in het verlengde een smederij ofwel garage. Het plangebied lag toen aan de rand van Boxmeer.



Figuur 5 Uitsneden historische kaart omstreeks 1930 respectievelijk 1980, bron www.topotijdreis.nl

De andere bebouwing aan de Sambeekseweg is dan ook grotendeels van latere oorsprong. Er is hier geen sprake van een gesloten straatwand.. Behalve twee 'twee-onder-een-kap-woningen' betreffen het vrijstaande woningen. De afstanden van de voorgevels tot de weg verschillen. In de jaren zeventig is een villawijk ontstaan aan de oostkant van het plangebied. Voor de ontsluiting hiervan zijn de Bocstraat en de Van Beckumstraat haaks op de Sambeekseweg aangelegd.

Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Boxmeer en daarmee in stedelijk gebied. De directe omgeving bestaat overwegend uit de bestemming 'Wonen'. De functies 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' liggen verder naar het noorden.

De woning Sambeekseweg 6 kan als kenmerkend voor lintbebouwing in de ontstaansperiode worden gezien, maar heeft geen monumentale status. De woningen nummers 6 en 8, bijbehorende garage en overkappingen zijn verlaten en deels in slechte staat.

De parkeerplaats van de voormalige garage loopt nu ogenschijnlijk over in de weg. Er is geen voortuin en er is geen voetpad aanwezig.



Figuur 6; luchtfoto huidige situatie

De Sambekseweg is een doorgaande weg met relatief veel verkeer. Het heeft een straatprofiel van circa 8 meter breed en is opgebouwd uit een rijbaan met aan weerszijden groenstroken met goot en fietssuggestiestroken. Aan de oostzijde van het plangebied zijn enkele vrijstaande woningen gelegen die worden ontsloten door de Verheijen van Estveltstraat.



Figuur 7; luchtfoto huidige situatie

Eerder hebben in de directe omgeving al transformaties plaatsgevonden. Schuin tegenover het plangebied waren recent enkele bedrijven gevestigd. Binnen het bestemmingsplan "Steenstraat-zuid" zijn in plaats daarvan diverse woningen gerealiseerd.

2.2 Ontwikkeling

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn opgesteld voor het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie;

- De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient zoveel mogelijk via de zijstraten, de Bocstraat en de Van Beckumstraat, plaats te vinden zodat de Sambeekseweg zoveel mogelijk wordt ontlast.
- Een grootschalig wooncomplex of opeenvolgende gelijkvormige gebouwen dienen vermeden te worden; de verschillende gebouwen dienen zo verschillend mogelijk vorm gegeven te worden. Hiervoor dient het programma opgedeeld te worden in verschillende bouwmassa's met verschillende rooilijnen en verschillende architectonische uitwerkingen.
- In bouwhoogte, afstand tot perceelsgrenzen en dakvormen dient rekening gehouden te worden met de privacy van de bewoners van de al aanwezige bebouwing.
- Verbetering openbare ruimte langs de Sambeekseweg waaronder aanleg van trottoir.
- Plantsoen op de hoek inclusief 'Metworstmonument' blijft grotendeels gehandhaafd.

Initiatief



Figuur 8; ingediend schetsontwerp SRO

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de bouw van 12 woningen, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

Specifieker gaat het om twee ouderenwoningen in de vorm van twee-onder-1 kapwoningen aan de Van Beckumstraat. Langs de Sambeekseweg komen vier studio's ofwel appartementen. Achter de ouderenwoningen en de studio's wordt ruimte gecreëerd, om te parkeren evenals aan de voorzijde van de ouderenwoningen. De parkeerruimte achter de studio's worden ontsloten via een nieuwe inrit aan de Van Beckumstraat

De vier twee-onder-een-kap woningen, liggen langs de Sambeekseweg. Drie daarvan hebben een eigen oprit.

Twee zogenaamde stadswoningen komen in plaats van de karakteristieke woning nummer 6. Deze bijzondere bouwvorm dient beter te passen bij deze locatie dichtbij het centrum dan een standaard twee-onder-een-kap-woning. Bij de stadsappartementen komt ook de mogelijkheid om achter het gebouw te parkeren. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten via een nieuwe inrit aan de Bocstraat.

2.3 Planologische vertaling

Het bestemmingsplan krijgt voor het grootste deel de Enkelbestemming 'Wonen', per bouwmassa zijn er specifieke bouwaanduidingen van toepassing om het overeengekomen schetsontwerp zo goed mogelijk vast te leggen.

De twee ouderen woning krijgen de specifieke bouwaanduiding-levensloop bestendige woning. Deze woningen dienen een sanitaire ruimte en een slaapkamer op de begane grond te hebben. De 4 studio's moeten binnen de specifieke bouwaanduiding van één hoofdgebouw worden uitgevoerd als gestapeld.

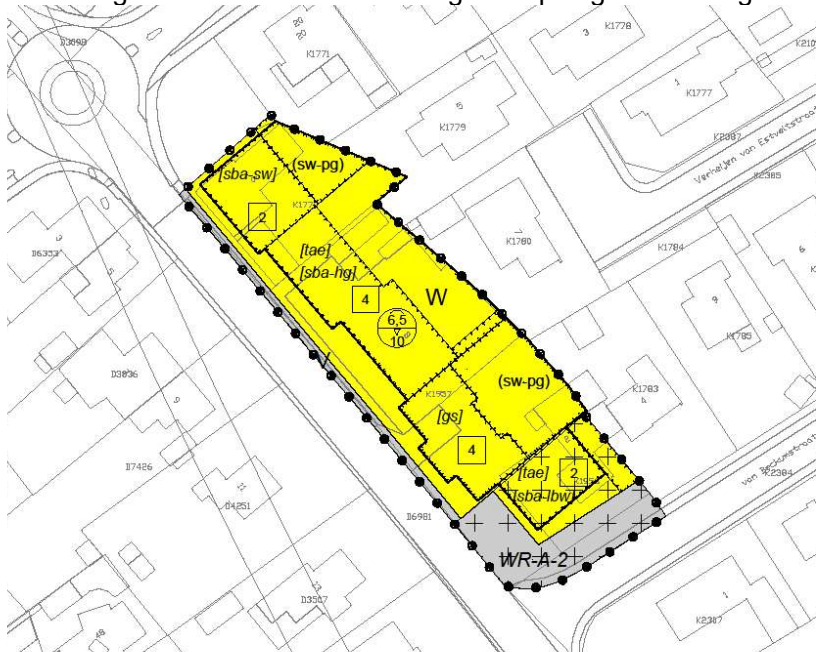
De twee woningen met de 'specifieke bouwaanduiding –stadswoningen' hebben meer planologische ruimte op de derde verdieping dan de andere woningen; over een breedte van 50% van iedere gevel mag de goothoogte gelijk zijn aan de bouwhoogte. Tevens zijn hier afwijkende dakvormen mogelijk.

De maximale bouwhoogte, bedraagt 10 meter, de maximale goothoogte 6,5 meter.

De functieaanduiding specifieke vorm van wonen- parkeren en groene inrichting is bedoeld om op de juiste locaties voldoende ruimte te creëren voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

De bestemming 'Verkeer' is van toepassing voor de openbare parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

Deels zal een archeologische dubbelbestemming van toepassing blijven, aangezien het archeologisch onderzoek niet in het gehele plangebied is uitgevoerd.



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 stel 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 Bestuursakkoord Water en Nationaal Waterplan 2016- 2021

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.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het **Nationaal Waterplan 2016-2021** voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Hieruit volgen normen voor waterveiligheid, waterkwaliteit en gebiedsgerichte uitwerkingen.

In het Nationale Waterplan wordt het waterbeleid van het Nationaal Bestuursakkoord Water overgenomen. De trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' is ook in dit Rijksbeleid uitgangspunt.

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.

3.1.5 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en in haar huidige vorm op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Uit jurisprudentie volgt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als in beginsel er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 12 woningen. Echter in de bestaande (planologische) situatie zijn er twee burgerwoningen en één bedrijfswoning aanwezig c.q. toegestaan. Deze drie woningen zullen verdwijnen waarmee per saldo 9 woningen worden toegevoegd. De ondergrens wordt niet gehaald.

Er dient ook betekenis te worden gegeven aan de verandering in aard en omvang. In deze situatie is er deels sprake van een functiewijziging, van bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Het

ruimtebeslag verandert nauwelijks. Desondanks kan dit worden gezien als een substantiële functiewijziging, vanwege de locatie en aard van de bebouwing. Er is dan ook voldoende aanleiding dit plan als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro te behandelen.

Behoeft ontwikkeling

In paragraaf 3.4.1 wordt vraag en aanbod van woningen verder uiteengezet. Op basis van de regionale woningmarktstrategie is er in de kern Boxmeer behoefte aan de ontwikkeling van woonruimte voor kleinere huishoudens en levensloopbestendige woningen. Het initiatief waar dit bestemmingsplan in voorziet bestaat uit twee ouderenwoningen, twee stadswoningen, vier twee-onder-een-kap woningen en vier studio's.

Daarmee voorziet het plan in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte.

Binnen bestaand gebied

De woningen worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom van Boxmeer. Het betreft een ontwikkeling welke verouderde bedrijfsbebouwing vervangt.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling 3.1.6 Bro. Er wordt gemotiveerd dat het ruimtegebruik voldoende efficiënt is.

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.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is in de Structuurvisie Noord-Brabant benoemd als een van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod voor nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding
- concentreren van bebouwing en voorzieningen
- rekening houden met omliggende functies en waarden
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord).

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie vraagt aan de gemeenten om bij ruimtelijke ontwikkelingen aan te geven hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door een zorgplicht op te nemen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Voorliggend initiatief is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zodat hieraan wordt voldaan. Daarom is de Interim omgevingsverordening inzake kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing.

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.

Vanwege een dalende grondwaterstand de afgelopen jaren in Noord-Brabant, is het noodzakelijk dat het peil hiervan zo snel mogelijk gaat stijgen. Een van de oplossingen hiervoor is ervoor zorgen dat er meer hemelwater infiltreert in de bodem. Het waterschap heeft hiervoor in de derde herziening Algemene regels waterschap Aa en Maas de regels m.b.t. versnelde afstroming naar het oppervlaktewater als gevolg van een verhardingstoename aangepast. Wanneer er een verhardingstoename is van meer dan 500m² en dit leidt tot een versnelde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem, dan moeten er compensatiemaatregelen plaatsvinden. Indien er onder de grenswaarde wordt gebleven, wordt voldaan aan het beleid van het waterschap, zie verder paragraaf 4.2.6.

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.

3.4 Gemeente

3.4.1 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. Degenen die wel een verhuisswens 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, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2.

De provinciale prognose geeft een beeld van de kwantitatieve woningbehoefte-ontwikkeling in de gemeente Boxmeer. De provincie Noord-Brabant heeft eind 2020 de prognoses geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de bevolkingsgroei en de woningbehoefte sterk naar boven zijn bijgesteld. In de provinciale prognose is de behoefte voor de gemeente Boxmeer in de periode tot 2030 geraamd op +1.200 woningen (de eerdere prognose bedroeg +650 woningen tot 2030). Voor de periode 2030-2040 kent de gemeente Boxmeer nog een aanvullend opgave van +400 woningen. Tot 2040 is er op basis van de provinciale prognose derhalve sprake van toename van de woningbehoefte. Duidelijk is dat de grootste opgave is gericht op de eerstkomende tien tot vijftien jaar. De gemeenten in de regio Land van Cuijk stellen bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Omdat eerder geconcludeerd is dat voorliggend planvoornemen voorziet in de

actuele behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat ook voorzien wordt in een regionale behoefte.

In opdracht van de gemeente Boxmeer heeft adviesbureau Companen een Marktscan in- en uitbreidingslocaties uitgevoerd (mei 2021). In deze scan is de woningbehoefte van de totale gemeente vertaald naar kernniveau. Daarnaast is gekeken naar de plancapaciteit. Vanwege planuitval en vertragingen (30%) wordt een gewenste plancapaciteit aangehouden van 1455. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in elke kern te voorzien in de behoefte. Daarnaast liggen in de voorzieningenkernen de grootschalige woningbouwprojecten.

	Huidige woningvoorraad	Behoeft 2021- 2031	Gewenste planvoorraad	Plan capaciteit hard	Plan capaciteit zacht	Plan capaciteit totaal
Beugen	695	65	85	31	35(8)	66
Boxmeer	5.815	545	710	151	983(28)	1134
Groeningen	135	10	15	14	17(17)	31
Holthees	200	5	5	15	13(12)	28
Maashees	385	30	40	23	18(18)	41
Oeffelt	955	70	90	28	106(21)	134
Overloon	1.565	165	215	39	26(11)	65
Rijkevoort	670	50	65	34	38(3)	72
Sambeek	690	45	60	34	26(19)	60
Vierlingsbeek	1.090	110	145	29	78(31)	107
Vortum- Mullem	235	20	25	38	11(8)	49
Totaal	12.435	+1.115	+1455x	+436	1351(176)	1787

Tabel 1: Indicatieve woningbehoefte per kern (bron woonbehoefteprognose Noord-Brabant 2020, en gemeente Boxmeer bewerking Companen) (tussen haakjes betreffen aantallen voortkomend uit de wijzigingsbevoegdheden)

Planspecifiek

Kwantitatief

De behoefte tot 2031 bedraagt voor de kern Boxmeer 545 woningen waarmee de gewenste planvoorraad bepaald is op 710 woningen. De totale plan capaciteit ligt op 1134 woningen, echter de harde plan capaciteit bedraagt maar 151 woningen. Deze beperkte plan capaciteit is een belangrijk aandachtspunt, het is belangrijk een constante bouwstroom te hebben. Dit initiatief zal met het toevoegen van 9 woningen een bijdrage hieraan leveren.

Kwalitatief

Uit de marktanalyse blijkt onder andere een tekort aan huur- en koopappartementen. Het aandeel gestapelde woningen ligt in het huidige plan capaciteit laag circa 16 %. Om het aandeel gestapelde bouw te vergroten, worden locaties in en rond het centrum van Boxmeer geschikt geacht. Ook volgt uit de analyse dat er een tekort is aan (levensloopbestendige) koopwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit twee ouderenwoningen, twee stadswoningen, vier twee-onder-een-kap woningen en vier studio's.

Het voorliggende plan stelt deels voorwaarden aan de type woningen. De twee ouderenwoningen dienen levensloopbestendig te zijn. De 4 studio's moeten worden uitgevoerd als gestapeld. Het initiatief en het bestemmingsplan spelen in op de kwalitatieve woningbouwopgave.

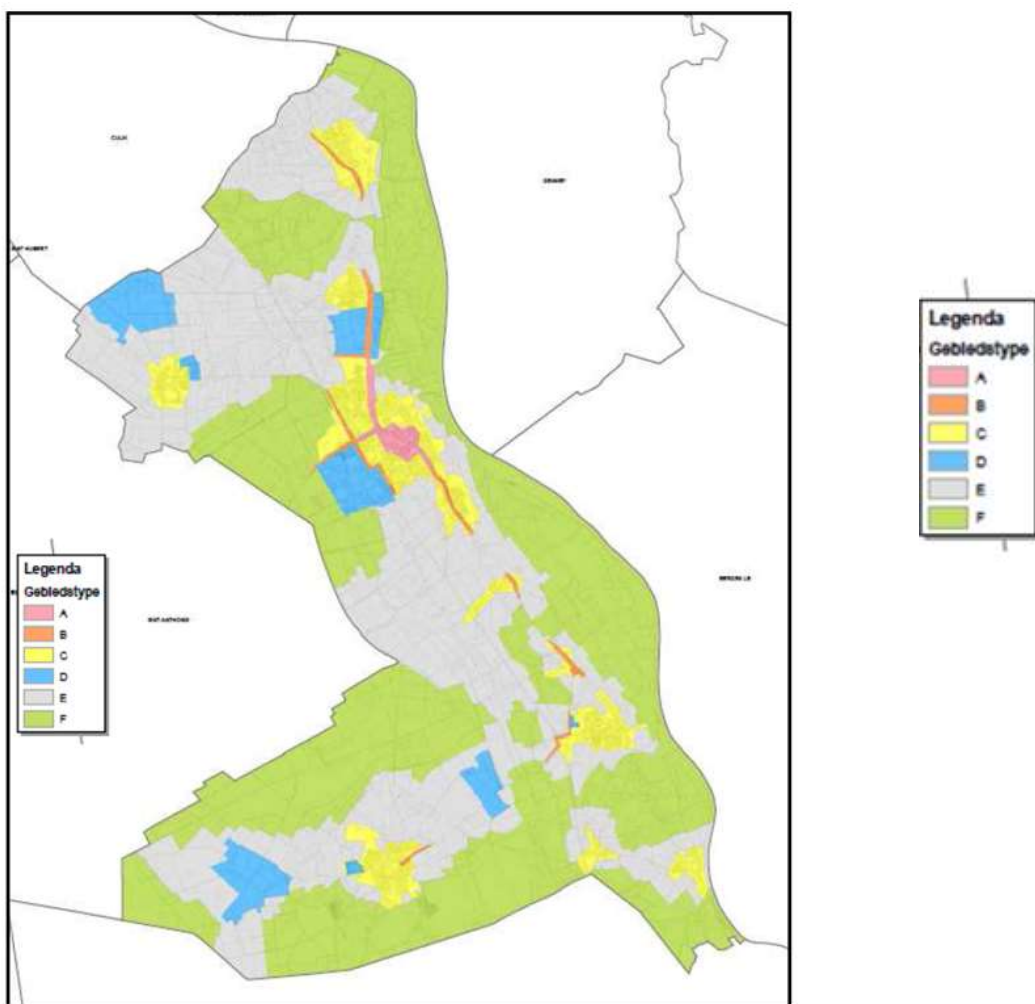
Dit bestemmingsplan maakt de bouw van negen extra woningen mogelijk. Daarnaast voorziet het plan in de kwalitatieve behoefte naar levensloopbestendige woningen en appartementen. Hiermee past het plan binnen de woningbouwopgave en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

3.4.2 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 de 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 is weergegeven op een gebiedstypenkaart.



Figuur 10: Gebiedstypenkaart Geluidnota Boxmeer

Gebiedstype	Ambitie geluidkwaliteit	Basis geluidkwaliteit	GES-score geluid	Kwalificatie milieugezondheid van geluid
A	Redelijk rustig	Zeet onrustig	2 - 5	Redelijk – zeer matig
B	Rustig	Onrustig	1 - 4	Goed – matig
C	Zeet rustig	Redelijk rustig	0 - 2	Zeet goed – redelijk
D	Onrustig	Zeet onrustig	4 - 5	Matig – zeer matig
E	Rustig	Redelijk rustig	1 - 2	Goed – redelijk
F	Zeet rustig	Rustig	0 - 1	Zeet goed – goed

Tabel 2: kenmerken Gebiedstypen Geluidnota Boxmeer

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

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

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

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.

Het plangebied is gelegen in gebiedstype A; de ambitiewaarde voor dit gebied is vastgesteld op 53 dB en de basiswaarde op 63 dB. Omdat het plangebied is gelegen in een zone van een 50 km/h weg moet er zowel rekening gehouden worden met de Wet geluidhinder alsmede het gemeentelijk geluidbeleid. Zie verder paragraaf 4.2.5 Geluid.

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 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.

Zie verder paragraaf 4.2.6 Waterhuishouding

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 Welstandsnota 2014 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden: Niveau 1 niveau 2 en welstandsvrij.



Figuur 11: Uitsnede welstandsnota Boxmeer 2014; welstandsniveaus

Het huidige welstandsniveau van het gehele plangebied betreft welstandsniveau 1. Hierin zal geen wijziging plaatsvinden. Dit betekent dat de ontwerpen voor de te bouwen woningen aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit moeten worden voorgelegd.



Figuur 12 Uitsnede welstandsnota Boxmeer; gebiedstypologieën

Zoals zichtbaar zijn er in het plangebied twee verschillende gebiedstypologieën aanwezig. Het overgrote deel van het plangebied, langs de Sambeekseweg, valt onder gebiedstype H2; het (historisch) dorps bebouwingslint. Dit type bestaat uit bebouwing welke perceelsgewijs is ontstaan en kenmerkt zich daardoor in een wisselend straatbeeld met verspringende rooilijnen. De bebouwingstructuur bestaat uit vrijstaande bebouwing maar ook aaneengesloten bebouwing.

Een klein deel van het plangebied; het perceel K 1956 de bestaande woning aan de Van Beckumstraat 2 valt onder W9; individuele woningbouw.

Dit voorliggende plan vraagt niet om verandering van de Welstandnota 2014, wel zal er in de beeldkwaliteitsparagraaf (zie 4.2.7) een verduidelijking worden geformuleerd.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 M.e.r.-plicht

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

Mede gelet op wat elders in deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

4.1.2 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.

Aan de Julie Postelsingel 70 is een huisartsenpraktijk gevestigd, in het vigerende bestemmingsplan “Boxmeer Zuidwest” aangeduid als ‘Maatschappelijk’.

Op de Steenstraat 1 is een antiquair gevestigd, in het vigerende bestemmingsplan “Boxmeer-centrum” vindt dit plaats binnen de bestemming ‘Wonen’. De afstand bedraagt hier ongeveer 60 meter. Aan de Sambeekseweg 23 is een horecagelegenheid gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan “Boxmeer Zuidwest” aangeduid als ‘Gemengd’ met de aanduiding Horeca. De afstand bedraagt ruim 130 meter.

Het betreffen allen bedrijven die behoren tot milieucategorie 1 waarbij de maximale richtafstand 10 meter bedraagt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn dan ook geen bedrijven gelegen die in hun bedrijfsvoering worden beperkt door deze ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied vanuit het aspect milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3 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.

Om te bepalen wat de bodemkwaliteit is en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw dient er een verkennend en actualiserend bodemonderzoek plaats te vinden conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707.

Er is door Inventerra een verkennend (asbest-)bodemonderzoek uitgevoerd, om aan te tonen dat woningbouw op deze locatie mogelijk is (zie verkennend (asbest)bodemonderzoek Sambeekseweg 6-10 / Van Beckumstraat 2 Boxmeer, Inventerra, d.d. 26 november 2020, rapportnummer 20-2215-R01AvH welke als bijlage 1 is toegevoegd). In deze rapportage wordt

verwezen naar een eerder onderzoek uit 2006, waaruit de aanwezigheid van sterke verontreiniging bleek ter plaatse van de voormalige wasplaats.

Het onderzoek is uitgevoerd over het gehele projectgebied; de percelen Van Beckumstraat 2 kadastraal bekend gemeente Boxmeer, sectie K, nummer 1956, Sambeekseweg 8, de oude garage nummer 1957, Sambeekseweg 6, nummer 1770 en een deel van sectie E nummer 908, welke deels binnen het projectgebied valt.

Vanuit het rapport kwamen de volgende constatering:

De hypothese 'verdacht voor verontreiniging' is verworpen op locatie Van Beckumstraat 2;. Echter de aangetoonde gehalten in grond en in het grondwater zijn dusdanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Dit deel van het plangebied is geschikt voor de huidige en toekomstige bestemming.

De hypothese "verdacht voor verontreiniging" is bevestigd ter plaatse van Sambeekseweg 6-10; Er zijn in de mengmonsters van de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond. Echter de gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Bij het asbestonderzoek zijn er geen verontreinigingen met asbest vastgesteld.

Sterke verontreiniging bij voormalige wasplaats en oliebenzineafscheider Sambeekseweg 6-10

Er is een peilbuis geplaatst in de kern van het gebied waar in het onderzoek van 2006 verontreiniging is aangetroffen. In de grond van deze peilbuis is een sterke verontreiniging met minerale olie en deels xylenen aangetroffen. In het grondwater van deze peilbuis zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In de grond en het grondwater uit de omringende boringen en peilbuizen zijn geen verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten aangetoond. Geconstateerd wordt dat sinds het eerdere onderzoek de omvang van de vervuiling in de grond niet is toegenomen. Destijds werd de omvang begroot op circa 215m³. Omdat lichte verontreinigingen met olie ook niet voldoen voor klasse "wonen" dient er bij de sanering waarschijnlijk meer grond te worden verwijderd dan alleen de sterk verontreinigde grond.

Conclusie

Omdat er sprake is van meer dan 25m³ tot boven de interventiewaarde verontreinigde grond is er sprake van een "geval ernstige bodemverontreiniging" conform de wet bodembescherming en is er een saneringsplicht. Er zal een BUS-melding dan wel een saneringsplan worden opgesteld. De kosten van de sanering zijn beperkt ten opzichte van de omvang van het plan. De sanering staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

De overige constatering vormen geen milieu hygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan is dan ook uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.1.4 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 benodigde de veiligheidsverhogende 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.

De omgevingsdienst Brabant Noord heeft een advies externe veiligheid opgesteld, zie bijlage 2.

Beschouwing risicobronnen

Om de externe veiligheidsrisico's voor het plangebied te inventariseren is de nationale risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat in de omgeving van het plangebied twee relevante risicobronnen aanwezig zijn;

- Transportweg A73 Knooppunt Boxmeer- afrit 7 (Vierlingsbeek)
- Basisnet traject Maascorridor

A73

Op circa 2,5 km afstand ligt de A73 Knooppunt Boxmeer- afrit 7 (Vierlingsbeek), wegvak B122. Over dit wegvak vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats uit diverse categorieën. LT2 is de stofcategorie met het grootste invloedsgebied, namelijk 880 meter. Derhalve reikt het invloedsgebied van de A73 wegvak B122 niet over het plangebied.

Maascorridor

De Maascorridor ligt op ongeveer 880 meter van het plangebied. Over deze binnenvaartroute worden diverse categorieën gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor categorie GT3, geldt een invloedsgebied van 1070 meter.

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierin dient te worden ingegaan op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Voor het groepsrisico is het maatgevende scenario een toxische wolk. Vanwege de snelle verspreiding van een toxische wolk wordt de bestrijdbaarheid als matig beoordeeld. De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt. Als gevolg van energieprestatie-eisen zullen de nieuwe woningen goed geïsoleerd zijn en daardoor goede bescherming bieden om te schuilen voor een toxische wolk. Daarbij zijn voldoende mogelijkheden om het plangebied naar meerdere zijden te ontluchten.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Maascorridor, hiervoor is de beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxmeer.

4.1.5 Geur

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

4.1.6 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 nieuwbouw van 12 woningen, per saldo een toename van 9. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-beteknende-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:

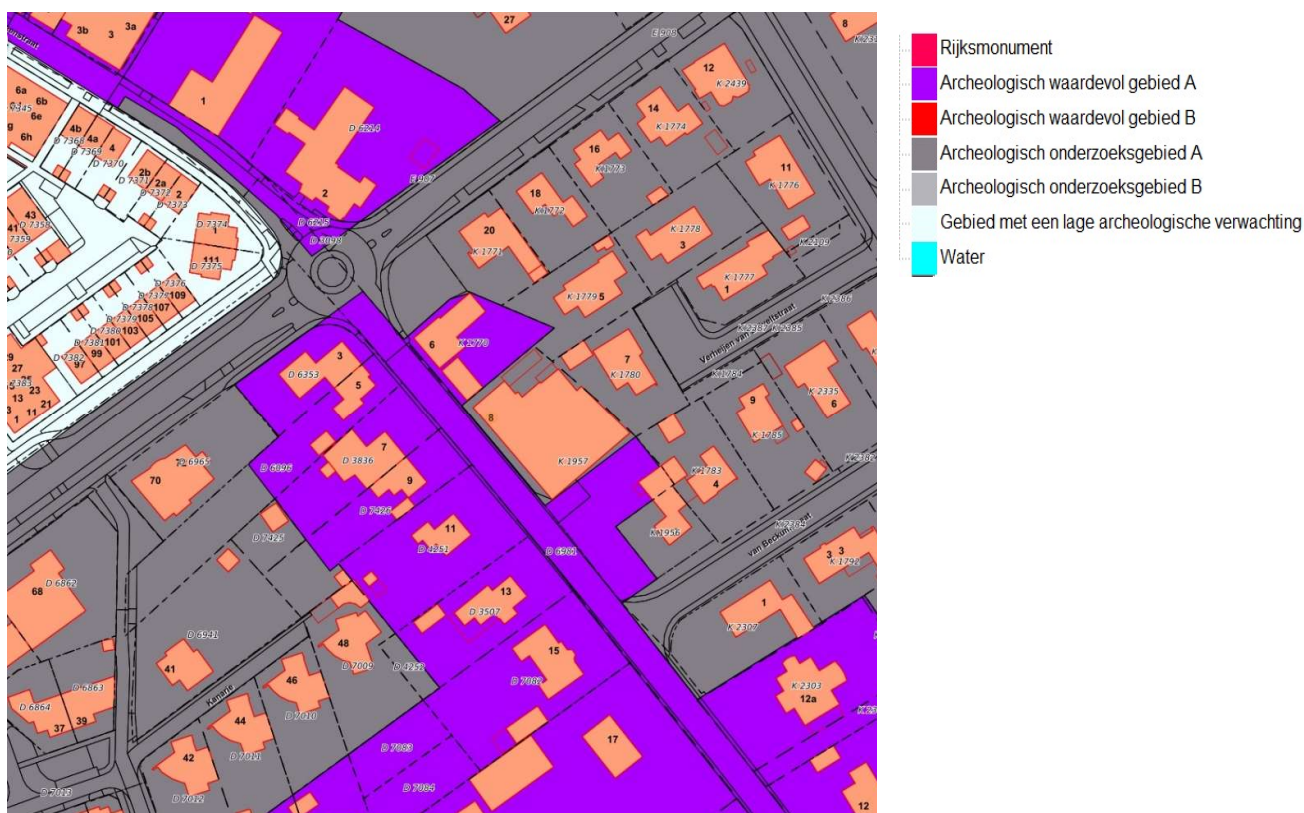
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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.



Figuur 13; Uitsnede Archeologische waardekaart

Huidige planologische situatie

Het plangebied ligt in 'Archeologisch Waardevol gebied A' en 'Archeologisch onderzoeksgebied A'. Omdat het plangebied momenteel in twee bestemmingsplannen is gelegen volgt een opsplitsing.

Binnen het bestemmingsplan 'Boxmeer-centrum' is ter plaatse van 'Archeologisch Waardevol gebied A' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2' gevestigd. Dit betekent onder andere dat een onderzoek vereist is om werkzaamheden te mogen uitvoeren met een oppervlakte groter dan 100 m² dieper dan 30 cm. Ter plaatse van 'Archeologisch onderzoeksgebied A' is 'waarde - Archeologie – 3' gevestigd. Een onderzoek is pas vereist wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter.

Het perceel aan de Van Beckumstraat 2 valt ook onder 'Archeologisch onderzoeksgebied A', maar ligt binnen het bestemmingsplan "Boxmeer-Oost". De dubbelbestemming 'Waarde Archeologisch waardevol gebied' is daar gevestigd. Hier kan het college bij een omgevingsvergunning verzoeken om een archeologisch onderzoek uit te voeren indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Archeologisch onderzoek.

In 2005 heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarbij een zestal boringen zijn verricht. Het onderzoeksgebied komt niet geheel overeen met het plangebied.



Figuur 14; Boorpuntenkaart, met onderzoeksgebied en uitbreiding plangebied,

Uit figuur 12 volgt dat het meest zuidelijke deel; het gehele perceel K 1956 en gedeeltelijk 1957, destijds niet meegenomen is in het onderzoek. Sinds 2005 hebben er geen noemenswaardige bouwwerkzaamheden plaatsgevonden in het onderzoeksgebied. Wel hebben er veranderingen plaatsgevonden in wet- en regelgeving.

In 2021 is een actualisatie uitgevoerd, (Synthegra B.V. , Actualisatie Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek Archeologie Sambeekseweg 10 te Boxmeer, rapportnummer S210062, ISSN-nummer 1874-9771, d.d. 23-09-2021) zie bijlage 3.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat de archeologische verwachting hoog blijft; dit vanwege verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Daaropvolgend is het booronderzoek uit 2005 opnieuw beoordeeld. Het betrof een karterend booronderzoek volgens de Leidraad Inventarisatie Veldonderzoek, uitgevoerd met een boordichtheid van ten minste 10 boringen per hectare. In geen van de bodemprofielen is het oorspronkelijk bodemprofiel dan wel een enkeleprofiel aangetroffen.

Op basis daarvan kan de archeologische verwachting dan ook bijgesteld worden naar een zeer lage verwachting. Er is geen vervolgonderzoek nodig.

Conclusie.

Ter plaatse van het onderzoeksgebied worden de voorheen toegekende dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie-2' en 'Waarde - Archeologie – 3' niet opnieuw toegekend.

Echter het niet in het onderzoeksgebied meegenomen deel van het plangebied is hiervan uitgesloten. Hier zal de Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2' wel (opnieuw) toegekend worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal dit worden beoordeeld.

Vanwege de verlaging van de verwachtingswaarde vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Onverminderd 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 diersoorten 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).

Onderzocht dient te worden of de ontwikkeling effect heeft op beschermde natuurgebieden in of bij het plangebied. Daarnaast dient te worden onderzocht 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.

Er is een Quickscan flora en fauna opgesteld (Blom Ecologie B.V., rapportkenmerk BE/2020/197/r, d.d. 24-04-2020) zie bijlage 4.

Het onderzoek bestond uit een veldonderzoek en onderzoek naar externe bronnen. Het gehele plangebied is onderzocht, waaronder; de woning Sambeekseweg 6, de voormalige autogarage, de overkapping van de voormalige wasstraat en de woning aan de Van Beckumstraat 2.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied. De gronden rond het perceel zijn niet aangewezen als gewenste nieuwe natuur of te verwerven percelen in het kader van natuurbeheer. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied 'Maasduinen' ligt op circa 2,7 km.

Voor een aantal effecten, zoals optische verstoringen, geluid en trillingen is de afstand te groot. Of er mogelijk negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, voortkomend uit dit project valt niet bij voorbaat uit te sluiten, daarom is een Voortoets stikstof uitgevoerd, (Buro SRO, rapportkenmerk 02.40.06, d.d. 19-03-2021) zie bijlage 5.

Voortoets stikstof

De voortoets heeft als doel te onderzoeken of er sprake kan zijn van significante gevolgen voor beschermde Natura 2000 gebieden. Hiervoor is een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator, als input worden de gebruiks- en de aanlegfase onderscheiden;

In de gebruiksfase zijn enkel de verwachte verkeersbewegingen van de 12 nieuwe woningen van belang. In nieuwbouwwoningen zijn immers geen verbrandingsinstallaties meer aanwezig. Het toekomstig gebruik van de woningen veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Voor de aanleg fase wordt uitgegaan van de bouw van 12 woningen, de sloop van aanwezige bebouwing en de aanleg van openbare ruimte. Op basis van de inschatting van de werkzaamheden veroorzaakt dit op de Natura 2000 gebieden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Als gevolg van de ontwikkelingen ontstaan geen mogelijk negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wet natuurbeschermings-vergunning is dan ook niet nodig.

Op een afstand van circa 400 meter ligt het Natuur Netwerk Brabant. De milieuhinder (geluid, geur, luchtkwaliteit, licht etc.) door de werkzaamheden op de locatie (bouwwerkzaamheden) zal reeds op een afstand van 100 meter minimaal zijn.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn er geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij het kappen een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft een essentiële betekenis voor beschermde soorten. De aanwezigheid van vleermuizen valt niet uit te sluiten. Verder is de aanwezigheid van diverse vogels waaronder huismussen aangetoond. De bestaande woning Van Beckumstraat 2 biedt geschikte nestlocaties, ook zijn er in de directe omgeving voldoende groenblijvende struiken en hagen aanwezig. De beoogde ontwikkeling leidt tot een afname van essentieel leefgebied.

Er dient voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen en huismussen. Voor de vleermuizen kan dit middels vijf gerichte veld bezoeken in de periode 15 april t/m 30 september. Voor huismussen kan dit middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei of middels vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart t/m 20 juni. Mogelijk dient ontheffing te worden aangevraagd.

De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Indien de juiste maatregelen worden getroffen, aanvullend onderzoek naar huismussen en vleermuizen wordt uitgevoerd en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet verkregen zouden kunnen worden.

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

Verkeer huidige situatie

De Sambeekseweg in Boxmeer is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg 50 km/h. In 2019 zijn op dit wegvak circa 6.300 motorvoertuigen/werkdagemaal geteld. De weg maakt ook deel uit van het fietsroutenetwerk. De rijbaan is voorzien van fietsstroken en heeft één rijloper.

Een deel van het plangebied kent nu de bestemming 'Bedrijf', waar bijvoorbeeld detailhandel met een omvang van 900m² BVO kan worden gevestigd. Daarnaast zijn er planologisch drie woningen mogelijk. De huidige planologische situatie leidt theoretisch tot veel verkeersbewegingen. Echter

sinds enige jaren staan het bedrijf en de woningen grotendeels leeg, de feitelijke verkeersbewegingen zijn dan ook zeer beperkt.

In de huidige situatie heeft het parkeerterrein van de auto garage diverse uitritten. De bestaande woning nummer 6 heeft een uitrit naar de Sambeekseweg aan de noordzijde.

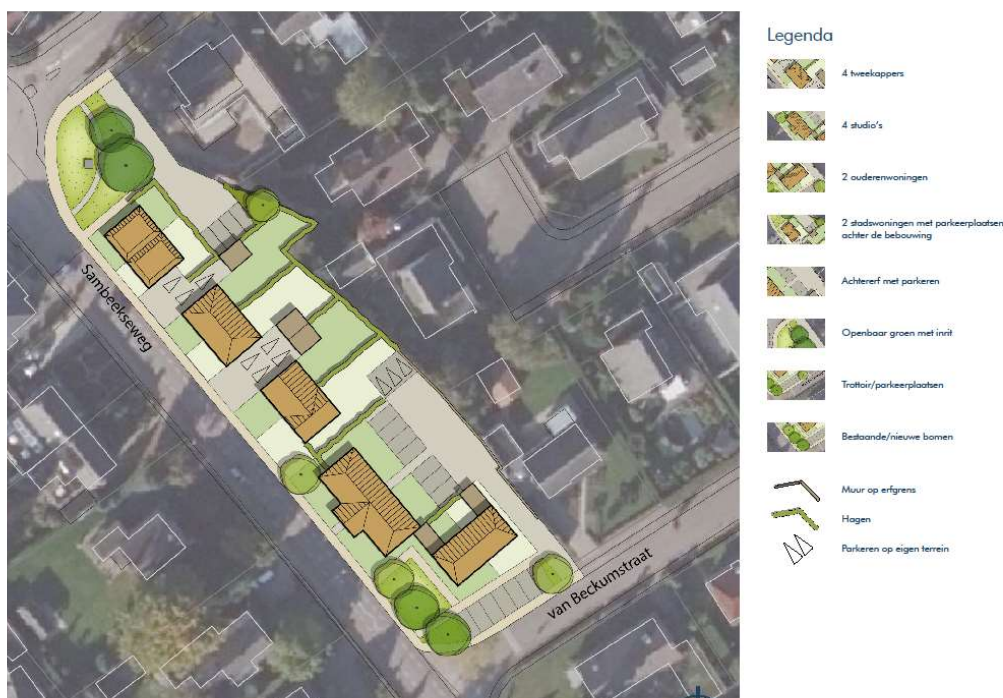
Naast de rijbaan liggen een goot en een smalle rabatstrook; er zijn geen voorzieningen voor voetgangers en ook geen parkeervoorzieningen aanwezig.

De direct op het plangebied aansluitende wegen; in het zuiden de Van Beckumstraat en in het noorden de Steenstraat, Bocstraat en de Julie Postelsingel kennen wel voorzieningen voor voetgangers.

Verkeer toekomstige situatie

Het plan leidt tot een toename van 9 woningen, dit leidt naar verwachting tot een toename van minder dan 100 verkeersbewegingen per dag. Omdat er geen bedrijf meer gevestigd kan worden zal theoretisch per saldo het aantal verkeersbewegingen afnemen. Echter ten tijde van de verkeerstelling van 2019, was de garage niet meer in gebruik. Voor de omgeving zal de verkeersdrukke toenemen. Desondanks zullen de door deze nieuwe ontwikkeling ontstane verkeersbewegingen in verhouding tot het aantal motorvoertuigen op de Sambeekseweg zeer beperkt zijn.

Vanwege onder andere de stroomfunctie en verkeersveiligheid is het gewenst het aantal uitritten aan de Sambeekseweg beperkt te houden. Maximaal vier individuele woningen mogen door middel van een uitrit aan de Sambeekseweg ontsloten worden. Voor de overige woningen zijn de parkeervoorzieningen te bereiken via de te realiseren uitritten aan de Bocstraat of de Van Beckumstraat, dan wel de openbare plaatsen aan de Van Beckumstraat. Zie ook figuur 13 schetsontwerp. Omdat in de huidige situatie ook diverse uitritten aan de Sambeekseweg gelegen zijn, zal de verkeersveiligheid door de aanleg van de vier uitritten niet afnemen.



Figuur 15: schetsontwerp met daarbij parkeervoorzieningen, bron SRO

Zoals zichtbaar zal in de nieuwe situatie een trottoir langs de Sambeekseweg worden aangelegd. Deze zal enerzijds aansluiten op het bestaande trottoir aan de Bocstraat en anderzijds aan het bestaande trottoir van de Van Beckumstraat. Zo ontstaat een doorgaande looproute.

Parkeren huidige situatie

In de huidige situatie kan er voor de woningen Sambeekseweg 6 en Van Beckumstraat 2 geparkeerd worden op eigen terrein. Langs de Sambeekseweg ligt verharding die als parkeerterrein kan worden gebruikt.

Parkeren nieuwe situatie

Om te bepalen hoeveel parkeervoorzieningen aanwezig dienen te zijn, worden de parkeernormen van de meest recente Nota parkeernormen van de gemeente Boxmeer aangehouden.

Het plangebied ligt in de gebiedsaanduiding "rest bebouwde kom". Zoals eerder vermeld bestaat het initiatief onder andere uit stadswoningen, studio's en levensloopbestendige twee-onder-kapwoningen. Deze typeaanduidingen komen niet direct voor in de Nota. Ook is niet bekend wat het prijsniveau zal worden en of het koop dan wel huur betreft.

Er wordt op basis van het huidige initiatief uitgegaan van de volgende benodigde parkeerplaatsen;

- 8 koopwoningen twee-onder-een-kap; normering 2,2 per woning maakt 17,6
- 4 koopwoningen etage- midden; normering 1,9 per woning maakt 7,6

In totaal ligt de parkeerbehoefte dan afgerond op 25 parkeerplaatsen

Uit het schetsontwerp volgt dat er in totaal in 25 parkeerplaatsen wordt voorzien;

- 14 parkeerplaatsen zijn aanwezig op de twee parkeerhoven.
- 7 openbare parkeerplaatsen liggen aan de Van Beckumstraat.
- 4 uitritten liggen op de percelen van grondgebonden woningen; op basis van de Nota parkeernormen mag er maar met 1 parkeerplaats per uitrit gerekend in totaal 4.

Hiermee voorziet het initiatief in haar parkeerbehoefte.

Bij de verlening van de omgevingsvergunning zal het bevoegd gezag toetsen aan de in de meest recente Nota Parkeernormen Boxmeer opgenomen normen om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Zie ook de regels van dit bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het aspect verkeer is hiermee voldoende aangetoond.

4.2.5 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriële lawaai door zonering.

Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

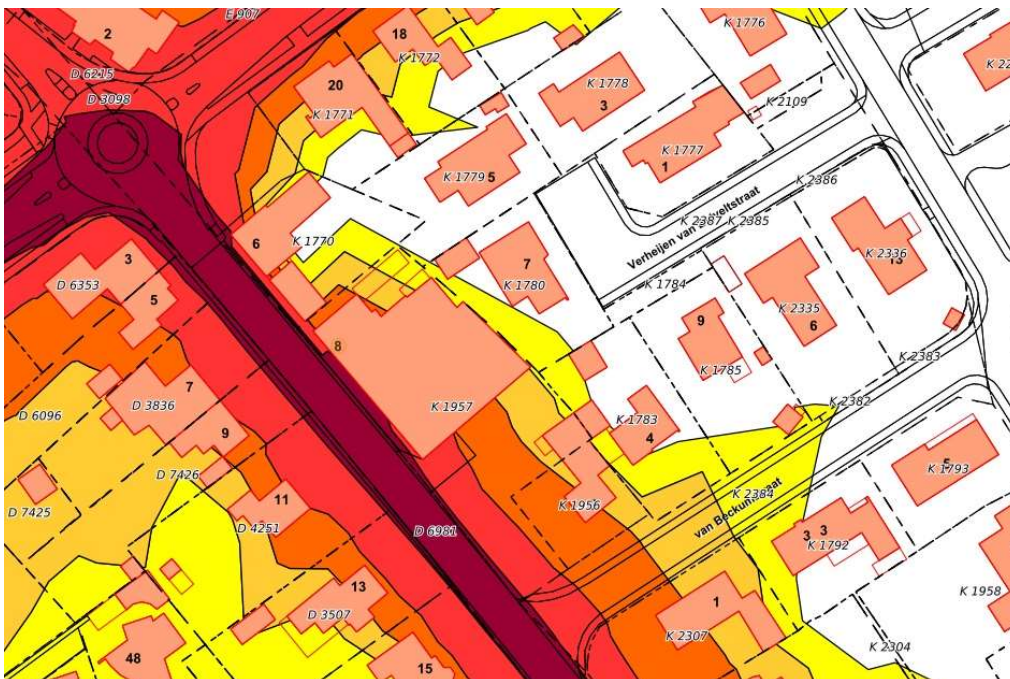
Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan betrekking hebben op het realiseren van een geluidgevoelige functie en/of op het toevoegen van een nieuwe geluidsbron. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid bepaald te worden of na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals in paragraaf 3.4.2 is vermeld, heeft de gemeente Boxmeer haar eigen geluidbeleid waaraan ook getoetst dient te worden. Dit beleid geeft invulling aan de gemeentelijke beleidsvrijheid hoe om te gaan met het milieuaspect geluid van wegverkeer en inrichtingen, voor nieuwe situaties waarvoor de gemeente Boxmeer verantwoordelijk is.

Situatie

De planlocatie ligt in de geluidzone van de Sambeekseweg, dit is een 50 km/u weg. De Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente Boxmeer zijn voor deze ontwikkeling dan ook van toepassing. Volgens het gemeentelijk beleid valt het gebied in gebiedstype A. De ambitiewaarde voor dit gebied is vastgesteld op 53 dB en de basiswaarde op 63 dB.



De indicatieve kaart met geluidbelasting is natuurlijk mede gebaseerd op de huidige bebouwing. Maar kijkend naar isolijnen langs de Sambeekseweg lijkt het aannemelijk dat het plangebied niet zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. Een akoestisch onderzoek moet uitwijzen wat de precieze geluidbelasting op de te ontwikkelen woningen zal zijn.

Verantwoording

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelig objecten, in totaal 12 woningen. Om te kunnen bepalen of voldaan kan worden aan de genoemde waarden van de Wet geluidhinder en gemeentelijk beleid is door Adviesburo van der Boom Bv een onderzoek naar de geluidbelasting uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom; Geluidbelasting wegverkeer woningen Sambeekseweg te Boxmeer, rapportnummer 18-265, d.d. 18-03-2021) die als bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd.

Het plangebied valt binnen de geluidzone van de Sambeekseweg, de Bocstraat en de Julie Postelsingel. Alleen voor de Sambeekseweg wordt de voorkeurswaarde voor de geluidbelasting van 48 dB op meerdere gevels overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Sambeekseweg bedraagt ten hoogste 61dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh op de hoogste geluidbelaste gevel.

Zoals eerder vermeld volgt uit het gemeentelijk geluidbeleid dat de ambitiewaarde voor dit gebied is vastgesteld op 53 dB en de basiswaarde op 63 dB. De basiswaarde wordt niet overschreden. Aan de ambitiewaarde wordt bij alle geluidluwe-gevels, dat betreffende noordoostelijk georiënteerde achtergevels, voldaan.

Volgens de uitwerkingsnota Hogere Waarde Wgh is een geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde alleen toegestaan, indien aan ten minste 1 van de onder artikel 6 genoemde subcriteria wordt voldaan. Het plan voldoet aan criteria 6.a; het object wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing. Verder is het stedenbouwkundig ontwerp zodanig vorm gegeven dat er in voldoende mate afscherming voor het achterliggende gebied wordt gecreëerd.

Garanderen goed woon- en leefklimaat

De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij de woning met de hoogste geluidbelasting een minimale geluidsisolatie worden bereikt van $(66-33=)$ 33 dB. Er zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig voor alle geluidbelaste gevels.

Dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen te worden aangetoond middels een karakteristieke geluidwering berekening (GA;k) conform Bouwbesluit. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woning gegarandeerd.

De uitwerkingsnota Hogere waarden Wgh gemeente Boxmeer stelt aanvullende eisen. Aangezien de geluidbelasting hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde en ook hoger dan 58 dB (en lager van 63 dB) dient te worden voldaan aan de in artikel 7.1-7.3 opgenomen leefbaarheidcriteria. De volgende aanvullende eisen worden gesteld aan (de indeling) van woningen en appartementen;

- de buitenruimte (tuin of balkon), die als verblijfsruimte wordt gebruikt, moet aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd;
- Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen, met een minimum van 30% van de oppervlakte van het totale verblijfsoppervlak;
- Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen;
- Indien mogelijk wordt een vliesgevel toegepast;

Aan deze inrichtingseisen zal worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

Om het plan mogelijk te maken moet door het college van burgemeester en wethouders een besluit voor het vaststellen van een hogere waarde genomen worden. Er dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen voor alle woningen binnen het plangebied. De te verlenen ontheffingswaarde betreft 61 dB, een overschrijding van 13 dB.

Indien wordt voldaan aan de hierboven genoemde voorwaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2.6 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 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 geïnfilteerd 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 uitlopende 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'.

Op basis van de Keur van het waterschap Aa en Maas moet bij een toename van het verharde oppervlakte tussen 500 en 10.000 m² 60 mm per vierkante meter gecompenseerd worden. In de bestaande situatie ligt het totaal aan gebouwen en verharding op ongeveer 1930 m². In de nieuwe situatie, op basis van het schetsontwerp en de mogelijkheden die door het bestemmingsplan worden geboden, zal er hoogstwaarschijnlijk een afname van de verharding plaatsvinden, minder dan 1700m². Daarmee leidt het beleid van het waterschap niet tot compenserende maatregelen.

De gemeentelijke berekeningssystematiek dient gevolgd te worden.

Volgens het vastgestelde Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2024 mag afstromend regenwater van verhard oppervlak deel uitmakende van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, niet worden afgevoerd naar openbaar terrein. Het regenwater moet ingevolge de berekeningssystematiek van de gemeente Boxmeer op eigen terrein geborgen worden in een berging met een capaciteit van 45 mm per vierkante meter verharde oppervlakte. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de inrit moet op eigen terrein geborgen worden. De kosten van de rioolaansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer zal op het eigen terrein voorzieningen (zoals infiltratiekragen, of grindkoffers dan wel vijver) realiseren. De concrete uitwerking van de waterberging zal worden opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning. Omdat er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien is het plan uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.2.7 Beeldkwaliteit

Aanleiding

De bebouwing van een historisch lint zoals de Sambeekseweg is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld ontstaan. Daarom is één van de stedenbouwkundige uitgangspunten dat het project niet wordt uitgevoerd als één complex. Het project mag niet de verschijningsvorm krijgen van één gebouw of opeenvolgende gelijkvormige gebouwen. Het doel is dat de verschillende gebouwen zo verschillend mogelijk vorm gegeven dienen te worden.

Het bestemmingsplan maakt dan ook 5 verschillende bouwmassa's mogelijk met 4 verschillende woontypen. Verschillen in architectonische uitwerking kunnen niet in de regels van het bestemmingsplan worden geregeld, maar in de welstandsnota of een beeldkwaliteitsplan.

Het doel van deze beeldkwaliteitsparagraaf is het voor deze situatie specificeren van de mogelijkheden binnen de welstandsnota. De welstandsnota zal niet worden gewijzigd.

De twee woningen aan de Van Beckumstaat vallen in het gebiedstype W9 individuele woningbouw. De overige woningen vallen binnen het bebouwingstype H2 (Historisch) dorps bebouwinglint. Het creëren van verschillen tussen de woningen aan de Van Beckumstraat en de woningen aan de Sambeekseweg zijn binnen de welstandsnota is niet alleen gevraagd maar ook mogelijk.

Voor de woningen aan de Sambeekseweg, binnen H2 zullen we verder op ingaan; de gebiedsgerichte criteria staan hieronder aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor (historisch) dorps bebouwinglinten – H2	
Situering	Rooilijn: • Handhaven historische rooilijnen. Zijdelingse afstand: • Situatie afhankelijk, overwegend los van elkaar. Oriëntatie: • Oriëntatie is wisselend, hoofdgebouw is overwegend georiënteerd op de straat. Vrijstaande bijgebouwen (o.a. magazijnen) achter het hoofdgebouw.
Hoofdvormen	Bouwmassa en hoogte: • Staafvormige (liggend) en blokvormige bouwmassa's. • Hoogtevariatie bij woningen van 1 tot 2 bouwlagen met kap. • Kantoorpanden en andere complexen hebben een hoogtevariatie tussen 2 tot 3 bouwlagen. Kapvorm en kaprichting: • Zadeldak, tentdak, mansardekap of een afgeleide van deze daktypen. • Bij grootschalige complexen zijn platte daken toegestaan. • Wisselende kaprichting.
Gevelaan-zichten	Gevelopbouw en gevelgeleding: • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. • De gevelopbouw dient aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken. • Gebruik van staande ramen. Gevelreliëf: • De woningen kennen enige mate van gevelreliëf in bouwmassa door uitbouwen, erkers en de neggemaat². • Grootschalige complexen hebben een beperkt gevelreliëf. • Het gevelreliëf dient aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

Materialisatie en detaillering	Materialen en kleuren: Kozijnen: hout • Dakbedekking: gebakken pannen of bitumen • Hoofdgevelmateriaal: bakstenen, natuursteen en stucwerk. Voor grootschalige complexen zijn de hoofdgevelmaterialen in combinatie met plaatmaterialen en glasgevels toegestaan. • Wisselende kleuren. Het gebruik van expressieve en sobere kleuren wordt naast elkaar gebruikt. Detailering: • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Om richting te geven aan de uitvoering van reclame zijn hiervoor afzonderlijke criteria geformuleerd (zie themablad 'reclame').
---------------------------------------	--

Tabel 3: gebiedsgerichte criteria voor H2 (Historisch) dorpse bebouwingslinten, welstandsnota 2014, pagina 46&47

Nadere uitwerking m.b.t. woningen binnen H2

Situering; Handhaven historische rooilijnen.

In de huidige situatie ligt de bebouwing langs één lijn dichtbij de weg. In het type dorpse bebouwingslinten en ook specifiek de Sambeekseweg verspringen de diverse gevels ten opzichte van elkaar. Zoals wordt opgenomen in de verbeelding zal de nieuwe ontwikkeling verschillende bouwmassa's met verschillende rooilijnen kennen. De aldus ontstane situatie past beter in het geheel van dit bebouwingstype.

Zijdelingse afstand; situatie afhankelijk, overwegend los van elkaar.

Het plangebied kan als een overgangsbied worden gezien, tussen het historische centrumgebied met overwegend aaneengesloten bebouwingswanden en de openere en moderne invulling tussen de kernen. Het bestemmingsplan maakt 5 verschillende bouwmassa's mogelijk waarmee er een afwisseling van open en gesloten ontstaat.

Hoofdvormen

Een aaneengesloten blok is uitgesloten. De gebouwen kunnen verschillen in staafvormige of blokvormige bouwmassa's.
Er dienen verschillende kaprichtingen gebruikt te worden. In kapvorm is er ook variatie mogelijk.

Gevelaanzichten; De gevelopbouw maar ook het gevel reliëf dienen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

Allereerst wordt met de omgeving de bouwwerken buiten het plangebied bedoeld. Maar ook de woningen onderling dienen op enkele karakteristieken op elkaar aan te sluiten, uiteraard zonder kopieën te zijn.

Materialisatie en detailering

Deze ontwikkeling betreft geen grootschalig complex, de genoemde plaatmaterialen en glasgevels zijn dan ook niet toegestaan.
Qua hoofdgevelmateriaal en kleurgebruik is hier ruimte voor variatie.

Conclusie

Vanwege de historische perceelsgewijze ontwikkeling langs de Sambeekseweg wordt variatie binnen het plangebied als voorwaarde gesteld. De woningen dienen zo verschillend mogelijk te worden vormgegeven. De welstandsnota biedt, uiteraard binnen de regels van het bestemmingsplan, hiertoe voldoende ruimte. Desalniettemin zal er wel enige samenhang zijn; dit volgt ook uit de gebiedsgerichte criteria van H2 zoals het aansluiten van gevelopbouw en gevel reliëf op de omgeving.

Omdat Welstandsniveau 1 van kracht is zullen de ontwerpen voor de te bouwen woningen aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit dienen te worden voorgelegd.

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 afwijkmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

Overgangsregels

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met

het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. (VOOR)OVERLEG

Communicatie omwonenden

Maart 2021 heeft de initiatiefnemer een viertal informatie momenten voor buurtbewoners georganiseerd. Hiervoor hadden 17 personen woonachtig op 12 woonadressen zich aangemeld. Vanwege het tijdsaspect en de Covid-19 situatie waren er geen ambtenaren van de gemeente Boxmeer als toehoorder aanwezig

De initiatiefnemer heeft een verslag toegezonden. Hieruit volgt dat de eerdere stappen en het schetsontwerp met stedenbouwkundige uitgangspunten zijn besproken. Er was gelegenheid tot het stellen van vragen en opmerkingen. Uit het verslag volgen twee relevante opmerkingen;

- Erfafscheiding

Een omwonende heeft gevraagd op welke wijze de nieuwe erfafscheiding gerealiseerd wordt. De eigenaar/ initiatiefnemer heeft toegezegd dat er voorafgaande aan de start van de sloop er individueel een afspraak wordt gemaakt over de tijdelijke dan wel definitieve erfafscheiding.

- Inkijk

Vanwege mogelijke inkijk op de achterliggende tuinen is er een vraag gesteld over de ramen aan de achtergevels van de woningen. De eigenaar/ initiatiefnemer heeft toegezegd hier in de uitwerking rekening mee te houden.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde hebben van 10 november 2021 tot en met 21 december 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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:

1. Inventerra; Verkennend (asbest)bodemonderzoek Sambeekseweg 6-10 / Van Beckumstraat 2 Boxmeer, d.d. 26 november 2020, rapportnummer 20-2215-R01AvH.
2. ODBN omgevingsdienst Brabant Noord; Advies externe veiligheid, Sambeekseweg 6-10 en Van Beckumstraat 2 te Boxmeer, d.d. 14 september 2021, rapportnummer 154354.
3. Synthesgra B.V. , Actualisatie Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek Archeologie Sambeekseweg 10 te Boxmeer, d.d. 23-09-2021, rapportnummer S210062, ISSN-nummer 1874-9771.
4. Blom Ecologie B.V. Quicksan flora en fauna, d.d. 24-04-2020, rapportkenmerk BE/2020/197/r.
5. Buro SRO, Voortoets stikstofdepositie Sambeekseweg 6-10, Boxmeer, d.d. 19-03-2021, rapportkenmerk 02.40.06.
6. Adviesburo Van der Boom; Geluidbelasting wegverkeer woningen Sambeekseweg te Boxmeer, d.d. 18-03-2021, rapportnummer 18-265.