

# Bestemmingsplan Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

**22 november 2022**

**Status: Vastgesteld**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV Utrecht

## BESTEMMINGSPLAN BOXMEER, HOFSTEDE ELDEROM, FASE 7

Plannaam: Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1982.BPBmrHofEld7-VA01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: 22 november 2022



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                                     |           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                              | <b>6</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                                    | 6         |
| 1.2                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                                    | 6         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                             | 7         |
| 1.4                                      | GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....                                        | 7         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                                    | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>DE HUIDIGE SITUATIE.....</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>                                        | <b>12</b> |
| 3.1                                      | ALGEMEEN.....                                                       | 12        |
| 3.2                                      | GRONDGEBONDEN WONINGEN .....                                        | 12        |
| 3.3                                      | DAGELIJKS LEVEN WOONZORGVOORZIENING.....                            | 13        |
| 3.4                                      | VERKEER EN PARKEREN.....                                            | 14        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER.....</b>                                            | <b>17</b> |
| 4.1                                      | RIJKSBELEID.....                                                    | 17        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                                            | 23        |
| 4.3                                      | REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 25        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>                            | <b>34</b> |
| 5.1                                      | GELUID .....                                                        | 34        |
| 5.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                                | 35        |
| 5.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                                | 36        |
| 5.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                                            | 37        |
| 5.5                                      | MILIEUZONERING.....                                                 | 39        |
| 5.6                                      | GEUR.....                                                           | 41        |
| 5.7                                      | ECOLOGIE .....                                                      | 42        |
| 5.8                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....                                  | 44        |
| 5.9                                      | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                                | 45        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>WATERASPECTEN .....</b>                                          | <b>48</b> |
| 6.1                                      | VIGEREND BELEID .....                                               | 48        |
| 6.2                                      | WATERPARAGRAAF .....                                                | 48        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>              | <b>51</b> |
| 7.1                                      | INLEIDING .....                                                     | 51        |
| 7.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                                           | 51        |
| 7.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                                  | 52        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>                             | <b>54</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN .....</b>                             | <b>55</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG .....                                                   | 55        |
| 9.2                                      | ZIENSWIJZEN .....                                                   | 55        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>56</b>                                                           |           |
| BIJLAGE 1                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI WOONZORGVOORZIENING .....    | 57        |
| BIJLAGE 2                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI GRONDGEBONDEN WONINGEN ..... | 58        |
| BIJLAGE 3                                | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                                     | 59        |

|           |                                                  |    |
|-----------|--------------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 4 | AERIUS-BEREKENING WOONZORGVOORZIENING .....      | 60 |
| BIJLAGE 5 | AERIUS-BEREKENING GRONDGEBONDEN WONINGEN .....   | 61 |
| BIJLAGE 6 | WATERTOETSRESULTAAT WOONZORGVOORZIENING .....    | 62 |
| BIJLAGE 7 | WATERTOETSRESULTAAT GRONDGEBONDEN WONINGEN ..... | 63 |
| BIJLAGE 8 | DOORLATENDHEIDSONDERZOEK .....                   | 64 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het onbebouwde perceel op de hoek van de Jan van Eijckstraat en de Jan Porcellisstraat, in de woonwijk Bakelgeert-Noord in Boxmeer (gemeente Land van Cuijk). Domi projecten en Dagelijks Leven (hierna: initiatiefnemer) zijn voornemens om ter plaatse 10 grondgebonden koopwoningen en een woonzorgvoorziening van Dagelijks Leven te realiseren. De te realiseren koopwoningen bestaan uit twee vrijstaande woningen en acht seniorenwoningen van het type twee-onder-één-kap.

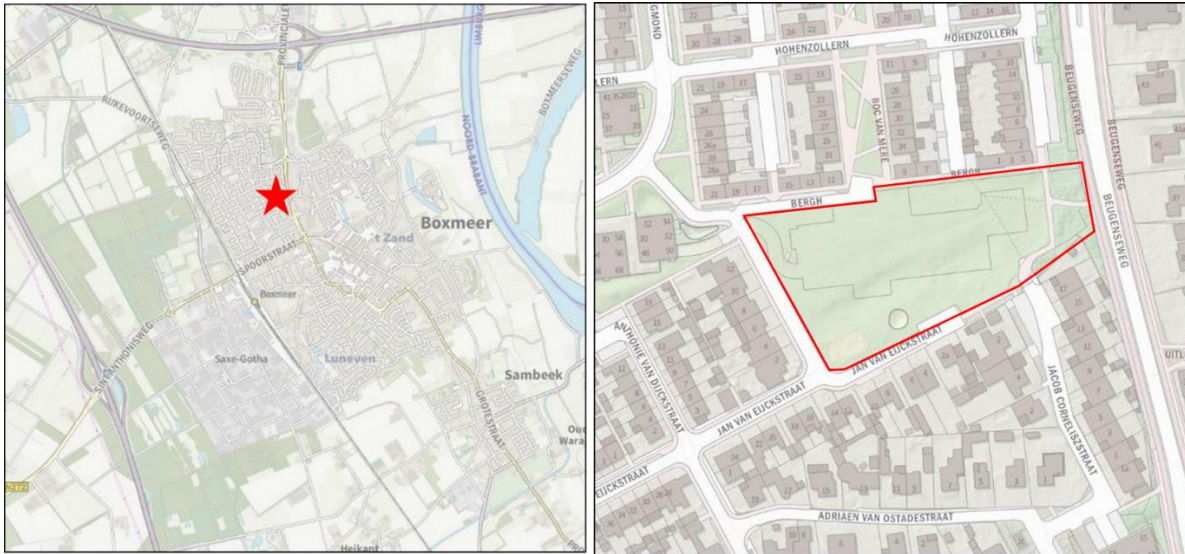
Dagelijks Leven is als organisatie actief in de verpleegkundige zorg voor mensen met verregaande geheugenproblemen (o.a. dementie). De zorgorganisatie werkt overal in Nederland aan de realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen, dit midden in de wijk en de samenleving. Om deze zorg ook in Boxmeer te kunnen bieden is de organisatie voornemens om voor de beoogde doelgroep in deze plaats een nieuwe woonzorgvoorziening te realiseren. Het concrete voornemen betreft de bouw van een woonzorgvoorziening ten behoeve van 24-uurs verpleeghuiszorg voor mensen met verregaande geheugenproblemen. In de woonzorgvoorziening wordt zorg geboden aan maximaal 21 cliënten.

De realisatie van 10 grondgebonden woningen en een woonzorgvoorziening op deze locatie is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan “Boxmeer-Noord” van de voormalige gemeente Boxmeer. Dit aangezien de gronden gedeeltelijk zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’ met een bouwvlak, waarin de bouwaanduiding ‘gestapeld’ geldt. Tevens geldt in een gedeelte van het plangebied de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan, aangezien binnen de woonbestemming slechts gestapelde woningen zijn toegestaan. Tevens zijn woningen en woonzorgvoorzieningen niet toegestaan binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de kern Boxmeer, op de hoek van Jan van Eijckstraat en de Jan Porcellisstraat, in de woonwijk Bakelgeert-Noord. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Boxmeer en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Boxmeer en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1982.BPBmrHofEld7-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

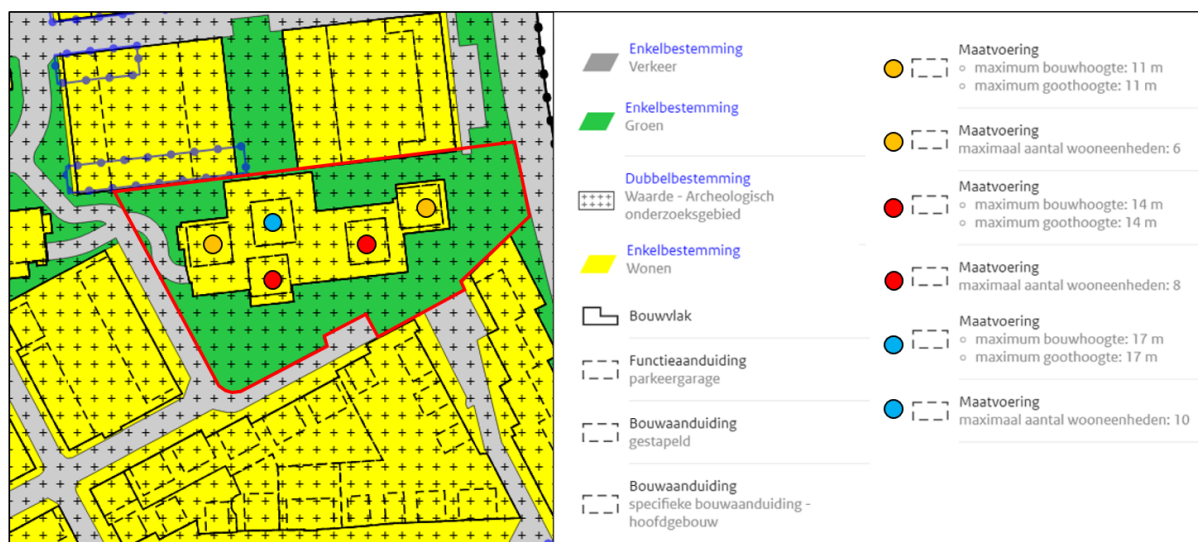
### 1.4 Geldend bestemmingsplan

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Boxmeer-Noord” (vastgesteld op 1 oktober 2009), “Begrip Horeca” (vastgesteld op 8 februari 2018) en “Parkeernormen” (vastgesteld op 28 maart 2019). Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Boxmeer. Voor de duiding van het geldend planologisch regime zijn met name de regels en verbeelding van het bestemmingsplan “Boxmeer-Noord” van belang.

Op basis van het geldend bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn verschillende aanduidingen opgenomen, waaronder de bouwaanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw’, de bouwaanduiding ‘gestapeld’, de functieaanduiding ‘parkeergarage’ en maatvoeringsaanduidingen ten behoeve van het maximum aantal wooneenheden en de maximum goot- en bouwhoogtes. Ten slotte is het gehele plangebied voorzien van de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied met de rode omlijning indicatief is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Boxmeer-Noord" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn de gronden tevens bestemd voor een ondergrondse parkeergarage.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat nieuwbouw van hoofdgebouwen niet is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en met inachtneming van het aangeduide aantal wooneenheden. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de, ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten. Welke maatvoeringen voor welke locatie op het bouwvlak gelden is aangeduid met kleurcodes (oranje, rood en blauw) in afbeelding 1.2.

### Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, (gebouwen voor) openbare nuts- en verkeersvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat op deze gronden alleen gebouwen ten behoeve van openbare, nuts-, verkeers- en speelvoorzieningen zijn toegestaan.

### Bestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor (gebouwen voor) openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen, wegen en paden, voet- en rijwielpaden en groenvoorzieningen.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat op deze gronden alleen gebouwen ten behoeve van openbare, nuts-, verkeersvoorzieningen zijn toegestaan.

### Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied'

De voor 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de potentiële archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen bodemingrepen dieper dan 40 cm over een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> plaatsvinden, tenzij door middel van een archeologisch onderzoek de archeologische waarden in voldoende mate worden vastgesteld.



#### 1.4.2 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 10 grondgebonden koopwoningen en een woonzorgvoorziening van Dagelijks Leven op gronden die gedeeltelijk zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien hiervoor de juiste bouw- en gebruiksregels ontbreken.

In dit bestemmingsplan wordt het gewenste voornemen mogelijk gemaakt, waarbij wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: betreft een beschrijving van de huidige situatie;
- Hoofdstuk 3: bestaat uit de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Brabant en de gemeente Land van Cuijk beschreven;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 6: hierin worden de relevante wateraspecten beschreven;
- Hoofdstuk 7: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 8: hierbij wordt onder meer ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 9: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt op de hoek van de Jan van Eijckstraat en de Jan Porcellisstraat, in de woonwijk Bakelgeert-Noord in Boxmeer. Vanwege de ligging van het plangebied binnen een woonwijk wordt de functioneel ruimtelijke structuur van de omgeving voornamelijk gekenmerkt door woningen met tuinen. Ten noorden van het plangebied ligt de Bergh, met aan de overzijde een nieuwbouwlocatie voor 16 sociale huurwoningen. Ten oosten van het plangebied ligt de Beugenseweg. Ten zuiden van het plangebied loopt de Jan van Eijckstraat, met aan de overzijde een aantal woonpercelen. Ten slotte ligt ten westen van het plangebied de Jan Porcellisstraat, met aan de overzijde tevens een aantal woonpercelen.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een onbebouwd grasveld. Op dit grasveld bevinden zich een aantal speelvoorzieningen. In het verleden bevonden zich ter plaatse meerdere verouderde woningen, die omstreeks 2007 zijn gesloopt in het kader van de herontwikkeling van de woonwijk.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

In afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn ter impressie uitsneden van het straatbeeld van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied, gezien vanaf de Beugenseweg (Bron: Google Streetview, 2019)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld plangebied, gezien vanaf de hoek van de Jan Porcellisstraat en de Jan van Eijckstraat (Bron: Google Streetview, 2015)



## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied 10 grondgebonden koopwoningen en een Dagelijks Leven woonzorgvoorziening te realiseren. In afbeelding 3.1 is een situatietekening van de gewenste situatie in het plangebied weergegeven. Hieronder wordt afzonderlijk ingegaan op de realisatie van de koopwoningen en de woonzorgvoorziening.



Afbeelding 3.1 Situatieschets gewenste situatie (Bron: Oude Egberink & Partners)

### 3.2 Grondgebonden woningen

Het voornemen bestaat om in het westen van het plangebied 10 grondgebonden koopwoningen te realiseren, waarvan acht seniorenwoningen van het type twee-onder-één-kap en twee vrijstaande woningen. De bouw kavels hebben een oppervlakte van circa 160 tot 350 m<sup>2</sup>. De gewenste woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en beschikken allen over een eigen tuin en berging.

Het gebied rondom de woningen wordt ingericht ten behoeve van groen, parkeren en infrastructuur. Zo worden een aantal bomen aangeplant, worden maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie (waterberging) genomen, waaronder het aanleggen van een wadi en wordt de weg doorgetrokken. Tevens wordt een speeltuin aangelegd. In afbeelding 3.2 zijn impressiebeelden van de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2 Vogelvluchtimpresie gewenste situatie (Bron: Oude Egberink & partners)

### 3.3 Dagelijks Leven woonzorgvoorziening

In het oostelijk deel van het plangebied, naast de nieuw te bouwen koopwoningen, wordt een Dagelijks Leven woonzorgvoorziening gerealiseerd. De geplande woonzorgvoorziening bestaat uit twee bouwlagen met een kap en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 en circa 8,6 meter. Stedenbouwkundig gezien sluit het pand aan bij de bouwhoogte en bouwvolume van panden in de directe omgeving. De hoofdingang van het gebouw bevindt zich aan de westzijde.

In het gebouw worden 20 studio's met eigen sanitaire voorzieningen en een pantry gerealiseerd. Tevens is er een logeerkamer, die dienst doet als tijdelijke crisisopvang of respijtzorg om mensen die in een crisissituatie belanden op te vangen. In totaal kan dan ook zorg worden geboden aan maximaal 21 personen.

De ruimte rondom het gebouw wordt ingericht als tuin en wordt omsloten met een hekwerk en een haag. In de oosthoek is een berging beoogd ten behoeve van fietsen. Aan de westzijde van het terrein wordt parkeergelegenheid gerealiseerd.

In afbeelding 3.3 zijn ter impressie gevelaanzichten van de beoogde woonzorgvoorziening weergegeven.



Afbeelding 3.3 Gevelaanzichten gewenste woonzorgvoorziening (Bron: Oude Egberink & Partners)

### 3.4 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van gemeentelijk beleid of parkeerkencijfers van het CROW.

De voormalige gemeente Boxmeer heeft parkeernormen vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Boxmeer 2015'. Deze zijn doorvertaald in het gemeentelijke paraplubestemmingsplan "Parkeernormen" van de gemeente Boxmeer. Op basis van de parkeernota wordt aangesloten bij landelijke parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 317.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'koop, huis, vrijstaand' (2), 'koop, huis, twee-onder-een-kap' (8) en 'verpleeghuis- en verzorgingstehuis (incl. personeel)' (21);
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / voormalige gemeente Boxmeer (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

#### 3.2.1 Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen Boxmeer 2015 en bovengenoemde uitgangspunten wordt in onderstaande tabel de totale parkeerbehoefte berekend:



| Parkeerbehoefte                                      |                              |                                         |                        |
|------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Functie                                              | Aantal woningen/wooneenheden | Gemiddeld aantal per woning/wooneenheid | Berekening             |
| Koop, huis, vrijstaand                               | 2                            | 2,3                                     | $2 \times 2,3 = 4,6$   |
| Koop, huis, twee-onder-een-kap                       | 8                            | 2,2                                     | $8 \times 2,2 = 17,6$  |
| Verpleeghuis- en verzorgingstehuis (incl. personeel) | 21                           | 0,6                                     | $21 \times 0,6 = 12,6$ |
| <b>Totaal (afgerond):</b>                            |                              |                                         | <b>34,8 (35)</b>       |

Op basis van bovenstaande tabel dienen afgerond 35 parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Het plangebied is van voldoende omvang om te voorzien in de parkeerbehoefte. In afbeelding 3.4 is de gewenste parkeersituatie weergegeven. Gesteld wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.



Afbeelding 3.4 Parkeersituatie gewenste situatie (Bron: Oude Egberink & Partners)

### 3.2.2 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018).

De woonzorgvoorziening heeft de functie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis (incl. personeel)'. Echter geeft de CROW-publicatie voor deze specifieke functie enkel cijfers over de parkeerbehoefte en geen cijfers met betrekking tot de verkeersgeneratie. In voorliggend geval is daarom aansluiting gezocht bij de meest vergelijkbare functie, namelijk 'Serviceflat'. Daarnaast wordt een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddeld aantal verkeersbewegingen uitgegaan.

In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, op basis van de CROW uitgave en de uitgangspunten zoals genoemd in paragraaf 3.2, weergegeven.

| Verkeersgeneratie nieuwe situatie |        |                              |                    |
|-----------------------------------|--------|------------------------------|--------------------|
| Functie                           | Aantal | Verkeersgeneratie per woning | Berekening         |
| Koop, huis, vrijstaand            | 2      | 8,2                          | $2 * 8,2 = 16,4$   |
| Koop, huis, twee-onder-een-kap    | 8      | 7,8                          | $8 * 7,8 = 62,4$   |
| Serviceflat                       | 21     | 2,5                          | 52,5               |
| <b>Totaal (afgerond):</b>         |        |                              | <b>131,3 (132)</b> |

De totale verkeersgeneratie van de woningen en de woonzorgvoorziening komt neer op afgerond **132 verkeersbewegingen per weekdagemaal**.

Opgemerkt wordt dat in werkelijkheid het aantal verkeersbewegingen lager zal uitvallen. De cliënten die verblijven in de woonzorgvoorziening beschikken niet over eigen vervoer. De verkeersbewegingen bestaan voornamelijk uit familiebezoek en verkeersbewegingen van werknemers. De verkeersgeneratie van de Dagelijks Leven woonzorgvoorziening is hierdoor in werkelijkheid zeer beperkt.

Het plangebied wordt door middel van nieuw aan te leggen ontsluitingswegen ontsloten op de Jan van Eijckstraat, de Bergh en de Jan Porcellisstraat. Het totale aantal verkeersbewegingen zal zich dan ook verspreiden over verschillende wegen. De wegen in de omgeving van het plangebied zijn van voldoende omvang om de relatief geringe toename aan verkeersbewegingen op een vlotte en verkeersveilige manier af te wikkelen.

### 3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in voorliggend plan besloten ontwikkelingen.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

#### 4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Uit de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Gelet op de omvang van voorliggende ontwikkeling wordt gesteld dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. zodat de laddertoets doorlopen dient te worden.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

#### **Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?**

*Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.*

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 10 grondgebonden woningen en een Dagelijks Leven woonzorgvoorziening waarin zorg wordt geboden aan maximaal 21 personen. De woningen en woonzorgvoorzieningen zijn bedoeld voor inwoners uit Boxmeer en omgeving (gemeente Land van Cuijk), daarom wordt de behoefte op lokaal niveau getoetst.

#### **Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling**

##### **Grondgebonden woningen**

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus. Zoals reeds beschreven geldt voor het voorliggende initiatief dat het ruimtelijk verzorgingsgebied op lokaal en gemeentelijk niveau ligt. De behoefte wordt dan ook op dit niveau beschreven.

In paragraaf 4.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele woonbeleid van de regio (voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis). Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in woningen waar de komende tijd behoefte aan is in de gemeente Land van Cuijk (fusie van de voorheen genoemde gemeenten). Op basis van de bevolkingsprognose is het doel om tot 2030 3.000 tot 4.000 extra woningen te realiseren. Met andere woorden: voor de periode tot en met 2030 is de gemiddelde woningbehoefte voor Land van Cuijk circa 300 nieuwe woningen per jaar. Specifiek in de voormalige gemeente Boxmeer is een netto toevoeging van 328 woningen aan de plancapaciteit benodigd. De grootste vraag is in de grotere kernen waar voorzieningen zijn (bijvoorbeeld Boxmeer).

De regio Land van Cuijk wil sturen op het realiseren van woningen voor starters en 75-plussers, aangezien het tekort aan woningen voor deze doelgroepen oploopt. Verder wordt op de korte termijn (tot 2025) met name grondgebonden koopwoningen als kansrijk gezien, zoals ook te zien in tabel 4.1. Bij de nieuwbouw van koopwoningen wordt ingezet op levensloopbestendigheid.

|                      | koop grondgebonden | huur grondgebonden | koop gestapeld | huur gestapeld | huur tot aftoppingsgrens | huur tot liberalisatiegrens | huur boven liberalisatiegrens | koop tot €185.000 | koop €185.000 tot €275.000 | koop €275.000 > |
|----------------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------|
| korte termijn (2025) |                    |                    |                |                |                          |                             |                               |                   |                            |                 |
| lange termijn (2040) |                    |                    |                |                |                          |                             |                               |                   |                            |                 |

**legenda**

- = kansrijk
- = enigszins kansrijk
- = enigszins risicovol
- = risicovol

Tabel 4.1 Kansrijke en risicovolle segmenten korte en lange termijn (Bron: Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018)

In opdracht van de gemeente Boxmeer heeft Companen een woningmarktanalyse uitgevoerd, welke in mei 2021 is gepubliceerd. Het doel van de woningmarktanalyse is om de toekomstige woningbehoefte, de huidige plancapaciteit en de kwantitatieve en kwalitatieve markt vraag in beeld te brengen.

In de onderstaande tabel is de woningbehoefte, gewenste planvoorraad en de plancapaciteit per kern weergegeven.

|               | Behoefte<br>2021-2031 | Gewenste<br>planvoorraad | Plan-<br>cap.<br>hard | Plan-<br>cap.<br>Zacht | Plan-<br>cap. totaal<br>(hard + zacht) |
|---------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Beugen        | 65                    | 85                       | 31                    | 35 (8)                 | 66                                     |
| Boxmeer       | 545                   | 710                      | 151                   | 983 (28)               | 1.134                                  |
| Groeningen    | 10                    | 15                       | 14                    | 17 (17)                | 31                                     |
| Holthees      | 5                     | 5                        | 15                    | 13 (12)                | 28                                     |
| Maashees      | 30                    | 40                       | 23                    | 18 (18)                | 41                                     |
| Oeffelt       | 70                    | 90                       | 28                    | 106 (21)               | 134                                    |
| Overloon      | 165                   | 215                      | 39                    | 26 (11)                | 65                                     |
| Rijkevoort    | 50                    | 65                       | 34                    | 38 (3)                 | 72                                     |
| Sambeek       | 45                    | 60                       | 34                    | 26 (19)                | 60                                     |
| Vierlingsbeek | 110                   | 145                      | 29                    | 78 (31)                | 107                                    |
| Vortum-Mullem | 20                    | 25                       | 38                    | 11 (8)                 | 49                                     |
| Totaal        | 1.115                 | 1.455                    | 436                   | 1.351 (176)            | 1.787                                  |

\* De behoefte in de periode 2020-2031 is geraamd op +1.285 woningen. In 2020 zijn er 170 woningen opgeleverd. De opgave voor de periode 2021-2031 komt uit op +1.115 woningen

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, Gemeente Boxmeer 2021

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel bedraagt de woningbehoefte voor de kern Boxmeer circa 545 woningen tot 2031. De gewenste planvoorraad bedraagt 710 woningen. Op dit moment zijn er in Boxmeer 'harde plannen' voor 151 woningen. Voor de zachte plannen wordt opgemerkt dat het voornamelijk gaat om wijzigingsbevoegdheden voor toevoeging van één of enkele woningen, waarvan het onbekend is of – en zo ja, wanneer – deze woningen gerealiseerd gaan worden. Daarnaast komen deze wijzigingsbevoegdheden te vervallen bij actualisatie van het bestemmingsplan. Voor een deel geldt dat dit mogelijk binnen korte termijn al zal zijn. Met name in Boxmeer (vigerende bestemmingsplannen uit 2009, 2013, 2014), Overloon (2009), Sambeek (2013) en Vierlingsbeek (2013) zijn de vigerende bestemmingsplannen 7 jaar of ouder. Bij een

volgende actualisatie worden deze wijzigingsbevoegdheden wellicht geschrapt. Al met al wordt dan ook een groot gedeelte van de zachte plancapaciteit niet gerealiseerd.

In de kern Boxmeer is met name de beperkte harde plancapaciteit een belangrijk aandachtspunt. De kern Boxmeer is een belangrijke motor van de woningmarkt in de gemeente en hier is de vraag naar woningen ook het grootst. Het is belangrijk om hier een constante bouwstroom te hebben en daarom de zachte plancapaciteit versneld om te zetten naar harde plancapaciteit.

Met de bouw van 10 grondgebonden koopwoningen, waarvan acht seniorenwoningen van het type twee-onder-één-kap en twee vrijstaande woningen, wordt een deel van de woningbehoefte van 151 extra woningen in de kern Boxmeer tot 2031 en 3.000 tot 4.000 extra woningen tot 2030 in Land van Cuijk ingevuld. Hiermee wordt voorzien in de (lokale) kwantitatieve behoefte. Tevens worden de te bouwen woningen (koop, grondgebonden) gezien als 'kansrijk' op de korte termijn in Land van Cuijk. De acht twee-onder-één-kapwoningen zijn, vanwege het geringe oppervlakte en de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, levensloopbestendig en geschikt voor de doelgroep 'mobiele ouderen'. Deze woningen sluiten aan bij de trend dat ouderen langer zelfstandig willen wonen en voorzien hiermee in een concrete kwalitatieve woonbehoefte. Hiermee is de woningbouwontwikkeling ook op de lange termijn kansrijk.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de ontwikkeling van tien grondgebonden koopwoningen voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (lokale) behoefte van het Land van Cuijk. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar de beleidstoetsing in paragraaf 4.3. Op deze plaats wordt dan ook gesteld dat de behoefte voldoende is aangetoond.

#### Dagelijks Leven Woonzorgvoorziening

Uit onderzoek blijkt dat er in Nederland statistisch gezien per 1.000 inwoners van 80 jaar en ouder 149 verpleeghuisplaatsen nodig zijn, waarvan 106 PG (psychogeriatric) en 43 somatiek (chronisch).

De gemeente Land van Cuijk heeft in 2022 90.707 inwoners, waarvan circa 20.889 (23%) van de inwoners ouder zijn dan 65 jaar.

Op 1 januari 2022 werd de gemeente Land van Cuijk ingesteld door een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. Aangezien voor de nieuwe gemeente Land van Cuijk nog geen bevolkingsprognoses beschikbaar zijn, wordt hier ingegaan op de gezamenlijke prognoses van de voormalige gemeenten die zijn gefuseerd in de gemeente Land van Cuijk. In het jaar 2040 is de prognose voor de gezamenlijke voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave dat het totaal aantal inwoners is gedaald naar 89.900 is en het aantal inwoners ouder dan 65 jaar is gestegen naar circa 27.900 (31%) (Bron: PBL/CBS). Door de vergrijzing zal ook het aantal mensen met dementie toenemen, naar verwachting zal zelfs sprake zijn van een verdubbeling in de komende twintig jaar.

In opdracht van Alzheimer Nederland is door ABF Research een berekening gemaakt met betrekking tot de cijfers van het aantal mensen met dementie in Nederland per provincie en per gemeente. De cijfers geven een indicatie van het aantal mensen met dementie in 2020. Op basis van voorspellingen van de toekomstige bevolkingsopbouw, is ook een prognose gemaakt van het aantal mensen met dementie in de toekomst. Hieruit blijkt dat in 2025 het aantal mensen met dementie in Land van Cuijk (voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave) is gestegen naar 1970 en in 2040 verdubbeld naar 3.220 (zie tabel 4.2).



| Jaartal                                                                       | 2020        | 2025        | 2030        | 2040        | 2050        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Aantal mensen met dementie in de voormalige gemeente Boxmeer                  | 560         | 660         | 800         | 1100        | 1300        |
| Aantal mensen met dementie in de voormalige gemeente Cuijk                    | 420         | 520         | 620         | 810         | 960         |
| Aantal mensen met dementie in de voormalige gemeente Sint Anthonis            | 240         | 290         | 340         | 490         | 580         |
| Aantal mensen met dementie in de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert      | 200         | 230         | 270         | 360         | 420         |
| Aantal mensen met dementie in de voormalige gemeente Grave                    | 220         | 270         | 350         | 460         | 530         |
| <b>Aantal mensen met dementie in totaal (huidige gemeente Land van Cuijk)</b> | <b>1640</b> | <b>1970</b> | <b>2380</b> | <b>3220</b> | <b>3790</b> |

Tabel 4.2 Prognose aantal mensen met dementie 2020-2050 per gemeente (Bron: Alzheimer Nederland)

Door de toenemende mate van vergrijzing en hiermee ook het aantal dementerenden zal het tekort aan geschikte zorgplaatsen de komende twintig jaar alleen maar verder toenemen. Het concept van Dagelijks Leven is relatief nieuw in de woonzorg-sector en sluit aan bij de lokale vraag naar dergelijke voorzieningen in Boxmeer. Middels voorliggend initiatief wordt bijgedragen aan de huidige en toekomstige vraag naar zorgplaatsen voor dementerende ouderen in een kleinschalige woonzorgvoorziening.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele (lokale) behoefte naar de voorgenomen woonzorgvoorziening.

#### **Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?**

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

In voorliggend geval betreft het plangebied een binnenstedelijke locatie in de kern Boxmeer. Het plangebied is in het verleden reeds in gebruik geweest als woonlocatie (gestapelde woningen). Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen en woonzorgvoorzieningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **Conclusie ladder van duurzame verstedelijking**

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

#### **4.1.3 Conclusie**

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Het Omgevingsbeleid van Noord-Brabant omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

### 4.2.1 De Brabantse Omgevingsvisie 2018

#### 4.2.1.1 Algemeen

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie 2018 in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpogingen;

1. De basis op orde; veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie; om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet men minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad; de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant; als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaat de provincie deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie. Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogingen van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol: de provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie her benut.

De provincie Brabant streeft naar het op orde houden van de basis zodat in Brabant ook in de toekomst goed wonen, werken en verblijven is. Vanuit alle opgaven wordt er gewerkt aan een goede omgevingskwaliteit; zowel in de bebouwde als de onbebouwde omgeving.

Een belangrijk aspect is het gezamenlijk ontwikkelen met andere expertises rondom de leegstand en hergebruik van erfgoed, kantoren, winkels, werklocaties en agrarische bebouwing. De provincie Brabant steunt lokale initiatieven en stimuleren daarbij een integrale aanpak.

De provincie wil dit doen op een moderne manier om onomkeerbare effecten op grondwaterkwaliteit, natuur, landschappen, cultuurhistorie en aardkunde te kunnen borgen. Met de omgevingsvisie wil de provincie streven naar meervoudig ruimtegebruik en het versterken van waarden.

#### 4.2.1.2 Toekomstbestendige gebouwde omgeving

De provincie Brabant zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. Hierbij zet de provincie zich in voor de transitie van de woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

#### 4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Brabantse omgevingsvisie 2018

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 10 grondgebonden koopwoningen, waarvan acht twee-onder-één-kapwoningen geschikt voor de doelgroep senioren en twee vrijstaande woningen en een Dagelijks Leven woonzorgvoorziening. Zoals wordt aangetoond in paragraaf 4.3 voorziet deze

woningbouwontwikkeling in een aantoonbare behoefte. Bovendien is de ontwikkeling in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals aangetoond in paragraaf 4.1.2.

De nieuwe woningen en woonzorgvoorziening zijn gasloos. Bovendien worden er zonnepanelen op het dak van de nieuwe woonzorgvoorziening geplaatst. Op deze manier wordt bijgedragen aan de verduurzaming van de totale woningvoorraad. Stedenbouwkundig gezien sluit de nieuwe bebouwing qua uitstraling en maatvoering aan bij de directe omgeving. Daarnaast is, gelet op de binnenstedelijke locatie die reeds bestemd is voor wonen, sprake van een ontwikkeling die voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de ambities zoals vervat in de Brabantse omgevingsvisie.

#### 4.2.2 Interim Omgevingsverordening

##### 4.2.2.1 Algemeen

In de verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmings-/wijzigingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De regels van de verordening ruimte zijn op 23 oktober 2019 verwerkt in één digitaal document: de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen opgetreden.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de 'Verordening ruimte' zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Belangrijk bij de beoordeling van nieuwe plannen is de inpasbaarheid in het provinciaal beleid. De 'Verordening ruimte' is daarbij het document wat de meest concrete regels biedt voor nieuwe ontwikkelingen. In dit geval zijn met name de artikelen 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' en artikel 3.6 'Zorgvuldig ruimtegebruik' relevant:

##### Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

##### *Lid 1*

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

##### *Lid 2*

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

### Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

#### *Lid 1*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
  1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
  2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

#### *Lid 2*

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaand het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

#### *4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening*

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling van woningen en een woonzorgvoorziening op gronden binnen het bestaand stedelijk gebied (de bebouwde kom van Boxmeer) op een locatie die reeds (gedeeltelijk) bestemd is voor 'Wonen'. In paragraaf 4.3.2 wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Zoals reeds aangetoond in paragraaf 3.1.2, wordt tevens voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De woningen worden gasloos gebouwd, waardoor gebruik wordt gemaakt van duurzame energie. Bovendien worden zonnepanelen geplaatst op het dak van de Dagelijks Leven woonzorgvoorziening. Tevens wordt in de ontwikkeling rekening gehouden met klimaatverandering. Zo wordt door de aanplant van bomen hittestress tegengegaan. Door de aanleg van een wadi wordt ruimte voor de opvang van hemelwater gecreëerd. De gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 3.42 en artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

#### **4.2.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid**

De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

### **4.3 Regionaal en gemeentelijk beleid**

Per 1 januari 2022 is de voormalige gemeente Boxmeer overgegaan in de nieuwe gemeente Land van Cuijk. Deze gemeente werd op 1 januari 2022 ingesteld door een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. Echter, vanwege het ontbreken van beleid op bepaalde thema's voor de nieuwe gemeente Land van Cuijk worden in dit hoofdstuk nog de relevante gemeentelijke beleidsstukken van de voormalige gemeente Boxmeer behandeld.

#### 4.3.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

##### 4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen weer voor de gemeente Boxmeer tot 2030. Het betreft een globale visie, die kaders stelt aan gewenste ontwikkelingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied. De kernopgave van de structuurvisie is het afwegen en integraal afstemmen van de vele aanspraken op de beschikbare ruimte waaronder onder andere landschap, wonen en economie.

Doelen uit de structuurvisie zijn:

- visie én uitvoeringsprogramma tot 2030;
- doorkijk naar lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting Wro.

##### 4.3.1.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Boxmeer heeft de laatste jaren nog onvoldoende woningen aan de voorraad toegevoegd en veel mensen hebben de gemeente verlaten. Dit staat duidelijk in contrast tegen het feit dat de gemeente streeft naar een uitbreiding van haar regionale functie.

Uit de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk én de bevolkings- en woningbehoefteprognose (2011) van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de gemeente Boxmeer over een periode van 10 jaar (tot 2023) een behoefte heeft aan +/- 950 toe te voegen woningen aan de voorraad bij gelijkblijvende omstandigheden. Eind 2020 heeft de provincie echter de prognoses geactualiseerd, waaruit blijkt dat de bevolkingsgroei en de woningbehoefte sterk naar boven zijn bijgesteld. De woningbehoefte is momenteel geraamd op 1.200 woningen voor de gemeente Boxmeer in de periode tot 2030. Tevens bestaat een aanvullende opgave van 400 woningen voor de periode van 2030 tot 2040.

##### 4.3.1.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Het plangebied ligt, op basis van de structuurvisiekaart met betrekking tot wonen, in een gebied dat is aangemerkt als 'bestaande kern'. Binnen de suburbane kern Boxmeer zal aandacht moeten zijn voor stedelijke vernieuwing (herstructurering en inbreiding) van wijken die niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Bij deze opgave dienen de aanwezige ruimtelijke relaties gerespecteerd en versterkt te worden. In de overige kernen is het van belang dat in de kernen gezocht wordt naar een goede ruimtelijke inpassing van kleinschalige ontwikkelingen. De lokale karakteristiek is hierbij het uitgangspunt. Verweving van wonen en overige functies is hierbij van belang.

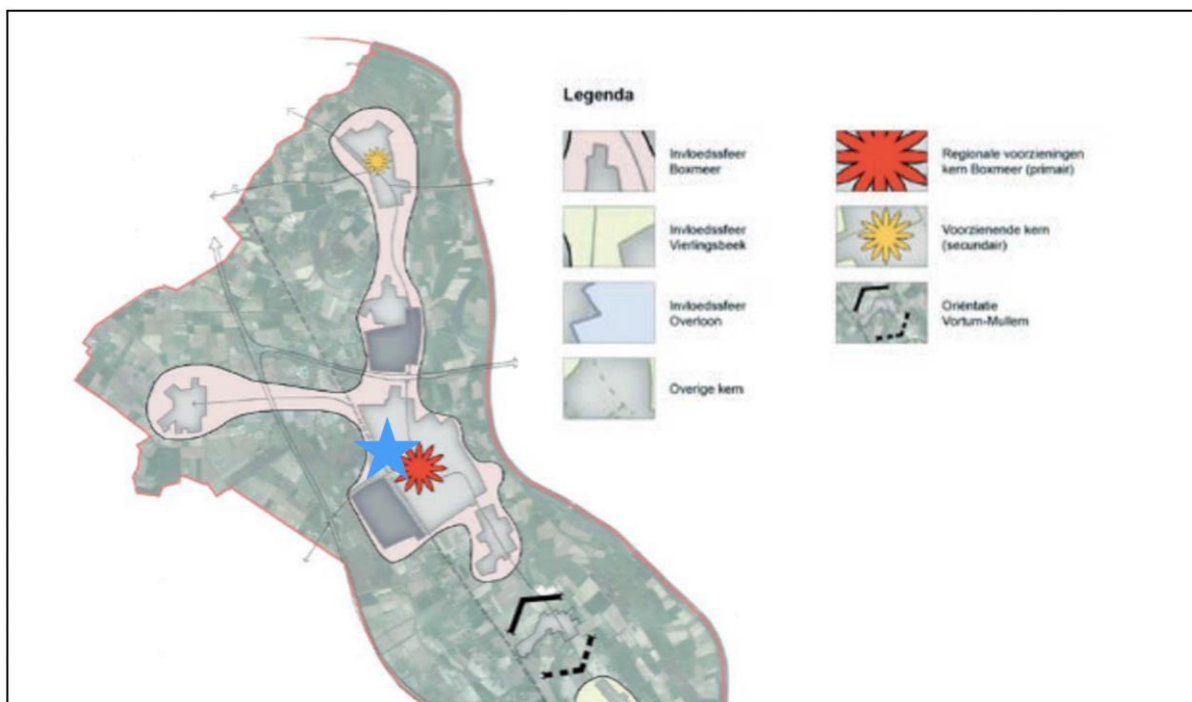
Zowel op gemeentelijk als op kern niveau is er sprake van vergrijzing. Het aandeel 65-plussers stijgt, de groep tussen de 35-55 daalt en het aandeel jongeren stabiliseert. Op het niveau van de kleine kernen kan de vergrijzing wellicht grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Deze kernen hebben vaak niet de gevraagde voorzieningen en de woningvoorraad is veelal niet afgestemd (levensloopbestendige woningen) op de wensen en eisen van deze bevolkingsgroep. Er is als gevolg van vergrijzing steeds meer behoefte aan een gedifferentieerd woningaanbod (zelfstandig wonen, generatiewoningen, zorg gerelateerd wonen, wonen in het groen, wonen aan het water).

##### 4.3.1.4 Welzijn en leefbaarheid (voorzieningen)

Op het gebied van voorzieningen moet onderscheid gemaakt worden tussen de commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Voorzieningen in het algemeen hebben een duidelijke leefbaarheidsfunctie en worden afgestemd op het aantal inwoners van de betreffende kern en de specifieke functie die deze kern heeft binnen Boxmeer.

Algemeen uitgangspunt voor de maatschappelijke voorzieningen is dat de basisvoorzieningen (basisonderwijs, peuteropvang, ontmoetings en recreatieve activiteiten voor jeugd en ouderen en verenigingsleven) voor iedere kern behouden blijven en dat clustering gestimuleerd wordt. Voor het gemeenschapshuis of een voorziening voor soortgelijke functies geldt dat deze expliciet binnen de structuurvisie is opgenomen als een basisvoorziening die hoe dan ook voor elke kern behouden blijft.

Het plangebied ligt, op basis van de structuurvisiekaart met betrekking tot Welzijn en leefbaarheid (voorzieningen) is weergegeven in afbeelding 4.1, waarin het plangebied indicatief is aangeduid met een blauwe ster.



Afbeelding 4.1 Locatie van het plangebied in de structuurvisiekaart voorzieningen, Boxmeer

Het plangebied bevindt zich in de kern Boxmeer. Deze kern is beoogd om in regionale voorzieningen te voorzien. Boxmeer vervult een centrum functie voor de regio. Dit komt tot uitdrukking in een gevarieerd winkelaanbod, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, zoals het ziekenhuis en onderwijs. Het huidige aanbod en de mix daar in dient te worden behouden en verder te worden uitgebreid.

#### 4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Boxmeer 2030

Voorgenomen initiatief betreft een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling in de kern Boxmeer. Er worden acht woningen van het type twee-onder-één-kap, twee vrijstaande woningen en een Dagelijks Leven woonzorgvoorziening gerealiseerd. De gewenste woningbouwontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte van 1.200 woningen voor de gemeente Boxmeer tot 2030.

De twee-onder-één-kapwoningen zijn, vanwege het geringe oppervlakte en de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, levensloopbestendig en geschikt voor de doelgroep 'mobiele ouderen'. Deze woningen sluiten aan bij de trend dat ouderen langer zelfstandig willen wonen en voorzien hiermee in een concrete kwalitatieve woonbehoefte.

De woningbouwontwikkeling sluit tevens aan bij de herontwikkeling en transformatie van de woonwijk Bakelgeert-Noord, waarbij meerdere verouderde woningen en flats zijn gesloopt. In de plaats hiervoor worden op meerdere locaties in de woonwijk Bakelgeert-Noord nieuwe, duurzame woningen gerealiseerd. Deze gewenste ontwikkeling past bij de transformatie van de woonwijk. Tevens wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, door de ontwikkeling in te passen in de omgeving. Hierbij worden onder andere bomen aangeplant, een wadi gerealiseerd en wordt het terrein rondom de nieuwbouw groen ingericht.



De Dagelijks Leven woonzorgvoorziening biedt ruimte aan 20 24-uurs zorgwoningen met één crisisopvang binnen de kern Boxmeer. Deze woonzorgvoorziening voor mensen met geheugenproblemen draagt bij aan het op peil houden van zorgvoorzieningen in Boxmeer en omgeving. De locatie is, in de structuurvisie, aangewezen voor dergelijke woon(zorg)voorzieningen die een dienst kunnen bewijzen voor Boxmeer en omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling past binnen de beleidsambities zoals verwoord in de Structuurvisie Boxmeer 2030.

#### **4.3.2 Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2019**

##### *4.3.2.1 Algemeen*

In 2018 heeft de 'regio Land van Cuijk' (voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis) een regionale woningmarktstrategie vastgesteld. Samen met woonpartners zijn zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie:

1. Een vitale regio;
2. Een gezonde woningmarkt;
3. De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke regio;
6. Een duurzame regio.

##### *4.3.2.2 Kwantitatieve behoefte*

Na 2030 is de verwachting dat de demografische groei in het Land van Cuijk gemiddeld afneemt. Tot 2030 is er de kans om te groeien en die kans gaat de regio verzilveren. Het doel is daarom om tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen te groeien. Voor gemeenten is het in de rol als woningmarktregisseur belangrijk om te weten of er voldoende zoeklocaties zijn voor de kwantitatieve woonbehoefte.

De bevolkingsprognose voor de voormalige gemeente Boxmeer is 725 extra huishoudens in de periode van 2017-2027. Er is een gewenste netto toevoeging van 945 woningen in de periode van 2017-2027. Op dit moment zijn er in de gemeente Boxmeer 990 harde plannen en 283 zachte plannen, zoals tevens weergegeven in tabel 4.3. Plancapaciteit is echter geen garantie voor realisatie. Als er niet voldoende woningaanbod wordt gerealiseerd, dan vertrekken mensen omdat ze hun behoefte niet kunnen vervullen. Momenteel loopt in Nederland het tekort aan woningen sneller op dan verwacht. Het gaan dan landelijk vooral om woningen voor starters en woningen voor 75-plussers. Ook in het Land van Cuijk herstelt de woningmarkt zich, zij het iets meer geleidelijk. De uitdaging voor de gemeenten ligt in het sturen op realisatie van productie.

|                     | Prognoses                   |                             | Plancapaciteit              |                              | Match                                            |                                                           |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                     | Extra huishoudens 2017-2027 | Netto toevoeging 2017-2027* | Harde plannen 2017 t/m 2026 | Zachte plannen 2017 t/m 2026 | Match raming extra huishoudens en plancapaciteit | Match raming benodigde netto toevoeging en plancapaciteit |
| Boxmeer             | 725                         | 945                         | 990                         | 283                          | 548                                              | 328                                                       |
| Cuijk               | 875                         | 1.060                       | 814                         | 106                          | 45                                               | -140                                                      |
| Grave               | 285                         | 365                         | 293                         | 215                          | 223                                              | 143                                                       |
| Mill en Sint Hubert | 270                         | 375                         | 221                         | 180                          | 131                                              | 26                                                        |
| Sint Anthonis       | 285                         | 375                         | 176                         | 232                          | 123                                              | 33                                                        |
| Land van Cuijk      | 2.440                       | 3.120                       | 2.494                       | 1.016                        | 1.070                                            | 390                                                       |

**legenda**
 = overschot aan plannen

 = tekort aan plannen

Tabel 4.3 Match prognose en plancapaciteit 2017-2027 (Bron: Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk)

#### 4.3.2.3 Kwalitatieve behoefte

Op basis van woonwensenonderzoek is aangegeven wat op korte termijn (tot circa 2025) en lange termijn (na 2025 tot 2040) kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties zijn. Op de korte termijn (tot 2025) worden met name grondgebonden koopwoningen als kansrijk gezien, zoals ook te zien in tabel 4.4. Opvallend is bijvoorbeeld de verandering in koop grondgebonden. Van kansrijk naar enigszins risicovol. De wijzigingen in vraagdruk worden over het algemeen veroorzaakt door de vergrijzing. Hoewel in de toekomst veel ouderen in een eengezinswoning (blijven) wonen, de koopcultuur sterk is en inwoners honkvast; de voortgaande vergrijzing leidt op langere termijn toch tot een omslag in de vraag. Om die reden achten de gemeenten het verstandig om bij de nieuwbouw van koopwoningen in te zetten op levensloopbestendigheid.

|                      | koop grondgebonden                                                                  | huur grondgebonden                                                                  | koop gestapeld                                                                      | huur gestapeld                                                                      | huur tot aftoppingsgrens                                                            | huur tot liberalisatiegrens                                                         | huur boven liberalisatiegrens                                                       | koop tot €185.000                                                                   | koop €185.000 tot €275.000                                                           | koop €275.000 >                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| korte termijn (2025) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| lange termijn (2040) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**legenda**
 = kansrijk  
 = enigszins kansrijk  
 = enigszins risicovol  
 = risicovol

Tabel 4.4 Kansrijke en risicovolle segmenten korte en lange termijn (Bron: Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018)

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Regionale woningmarktstrategie

De gewenste woningbouwontwikkeling van 10 grondgebonden koopwoningen past binnen de grote woningbehoefte van 945 woningen in de voormalige gemeente Boxmeer in de periode van 2017-2027. Ondanks dat reeds sprake is van een grote bestaande plancapaciteit, dient er te worden gestuurd op de

realisatie van meer woningbouwplannen. Dit aangezien een gedeelte van de plancapaciteit naar verwachting niet zal worden gerealiseerd en het woningbouwtekort oploopt. Er is dan ook een kwantitatieve behoefte aan voorliggende ontwikkeling.

De realisatie van grondgebonden koopwoningen wordt op de korte termijn als kansrijk gezien, waardoor de woningen goed aansluiten op de kwalitatieve behoefte in de regio. Aangezien acht van de tien te realiseren woningen tevens levensloopbestendig zijn, is er ook op de lange termijn behoefte aan dit type woningen.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale woningmarktstrategie.

#### 4.3.3 Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer

##### 4.3.3.1 Algemeen

In opdracht van de gemeente Boxmeer heeft Companen een woningmarktanalyse uitgevoerd, welke in mei 2021 is gepubliceerd. Het doel van de woningmarktanalyse is om de toekomstige woningbehoefte, de huidige plancapaciteit en de kwantitatieve en kwalitatieve marktvraag in beeld te brengen.

##### 4.3.3.2 Kwantitatieve behoefte

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit is terug te zien in de sterke stijging van de prijzen op de koopmarkt en de toegenomen druk op de sociale huurmarkt. In de komende jaren ligt er dan ook een grote opgave om woningen toe te voegen en waar mogelijk zelfs te versnellen. Eind 2020 zijn de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant beschikbaar gekomen. Hieruit blijkt dat de verwachte groei van de bevolking en het aantal huishoudens (en daarmee samenhangende woningbehoefte) beduidend hoger ligt dan eerder geraamd. In de periode tot 2035 is deze geraamd op een gewenste toevoeging van circa 1.405 woningen.

In de onderstaande tabel is de woningbehoefte, gewenste planvoorraad en de plancapaciteit per kern weergegeven.

|               | Behoefte<br>2021-2031 | Gewenste<br>planvoorraad | Plancap.<br>hard | Plancap.<br>Zacht | Plancap. totaal<br>(hard + zacht) |
|---------------|-----------------------|--------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Beugen        | 65                    | 85                       | 31               | 35 (8)            | 66                                |
| Boxmeer       | 545                   | 710                      | 151              | 983 (28)          | 1.134                             |
| Groeningen    | 10                    | 15                       | 14               | 17 (17)           | 31                                |
| Holthees      | 5                     | 5                        | 15               | 13 (12)           | 28                                |
| Maashees      | 30                    | 40                       | 23               | 18 (18)           | 41                                |
| Oeffelt       | 70                    | 90                       | 28               | 106 (21)          | 134                               |
| Overloon      | 165                   | 215                      | 39               | 26 (11)           | 65                                |
| Rijkevoort    | 50                    | 65                       | 34               | 38 (3)            | 72                                |
| Sambeek       | 45                    | 60                       | 34               | 26 (19)           | 60                                |
| Vierlingsbeek | 110                   | 145                      | 29               | 78 (31)           | 107                               |
| Vortum-Mullem | 20                    | 25                       | 38               | 11 (8)            | 49                                |
| Totaal        | 1.115                 | 1.455                    | 436              | 1.351 (176)       | 1.787                             |

\* De behoefte in de periode 2020-2031 is geraamd op +1.285 woningen. In 2020 zijn er 170 woningen opgeleverd. De opgave voor de periode 2021-2031 komt uit op +1.115 woningen  
Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, Gemeente Boxmeer 2021

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel bedraagt de woningbehoefte voor de kern Boxmeer circa 545 woningen tot 2031. De gewenste planvoorraad bedraagt 710 woningen. Op dit moment zijn er in Boxmeer 'harde plannen' voor 151 woningen. Voor de zachte plannen wordt opgemerkt dat het voornamelijk gaat om

wijzigingsbevoegdheden voor toevoeging van één of enkele woningen, waarvan het onbekend is of – en zo ja, wanneer – deze woningen gerealiseerd gaan worden. Daarnaast komen deze wijzigingsbevoegdheden te vervallen bij actualisatie van het bestemmingsplan. Voor een deel geldt dat dit mogelijk binnen korte termijn al zal zijn. Met name in Boxmeer (vigerende bestemmingsplannen uit 2009, 2013, 2014), Overloon (2009), Sambeek (2013) en Vierlingsbeek (2013) zijn de vigerende bestemmingsplannen 7 jaar of ouder. Bij een volgende actualisatie worden deze wijzigingsbevoegdheden wellicht geschrapt. Al met al wordt dan ook een groot gedeelte van de zachte plancapaciteit niet gerealiseerd.

In de kern Boxmeer is met name de beperkte harde plancapaciteit een belangrijk aandachtspunt. De kern Boxmeer is een belangrijke motor van de woningmarkt in de gemeente en hier is de vraag naar woningen ook het grootst. Het is belangrijk om hier een constante bouwstroom te hebben en daarom de zachte plancapaciteit versneld om te zetten naar harde plancapaciteit.

#### 4.3.3.3 Kwalitatieve behoefte

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat huishoudens in de gemeente Boxmeer een sterke binding hebben met de gemeente en ook graag in de gemeente willen blijven wonen. Huishoudens in Boxmeer zijn relatief sterk georiënteerd op de koopsector. Alleen bij starters (40%) en kleine huishoudens van 65 jaar en ouder (53%) is een relatief sterke voorkeur voor een huurwoning zichtbaar.

Starters hebben een sterke voorkeur voor grondgebonden woningen; bij doorstromers tot 35 jaar en gezinnen is er een relatief sterke voorkeur voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen; relatief veel 65-plussers geven de voorkeur aan een appartement; maar ook in deze leeftijdsgroep valt op dat een aanzienlijk deel een grondgebonden woning opteert.

Ongeveer 40% van de woningzoekenden met de voorkeur voor een koopwoning zoekt deze in de prijsklasse tot € 275.000,--; bij de groep starters is dit ruim driekwart; gezinnen zoeken duidelijk in het hogere prijssegment; ongeveer een derde zoekt in de prijsklasse tussen € 350.000,-- en € 500.000,-- (op basis van het prijspeil in 2019).

De meeste huishoudens hebben de voorkeur voor een woning in de directe nabijheid van het centrum van de woonplaats of op maximaal 15 minuten lopen van het centrum van hun woonplaats.

Er is een tekort aan kleine woningen (tot 3 kamers). Op basis van het woonwensenonderzoek is het tekort aan kleine woningen het grootst. Dit geldt zowel voor huur- als koopwoningen; en zowel voor de gestapelde als grondgebonden bouw. Mogelijk komt dit doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst verder dalen. Daarmee zal de vraag naar wat kleinere woningen waarschijnlijk toenemen.

#### 4.3.3.4 Toetsing aan de Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer

In voorliggend geval worden 10 grondgebonden koopwoningen en een woonzorgvoorziening gerealiseerd binnen de kern Boxmeer. De grondgebonden woningen voorzien in een deel van de woonbehoefte van 545 woningen tot 2031. Aangezien er sprake is van een beperkte harde plancapaciteit in de kern Boxmeer draagt deze ontwikkeling tevens bij aan het op peil brengen van de gewenste plancapaciteit.

De acht te realiseren twee-onder-één-kapwoningen zijn geschikt voor onder andere de doelgroep ouderen, aangezien deze relatief klein zijn en op de begane grond een slaapkamer en badkamer hebben. Tevens bevindt het plangebied zich in de nabijheid van het centrum, op circa 10 minuten lopen van het centrum. De twee te realiseren vrijstaande woningen zijn daarnaast geschikt voor verschillende doelgroepen, zoals doorstromers en gezinnen.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer.

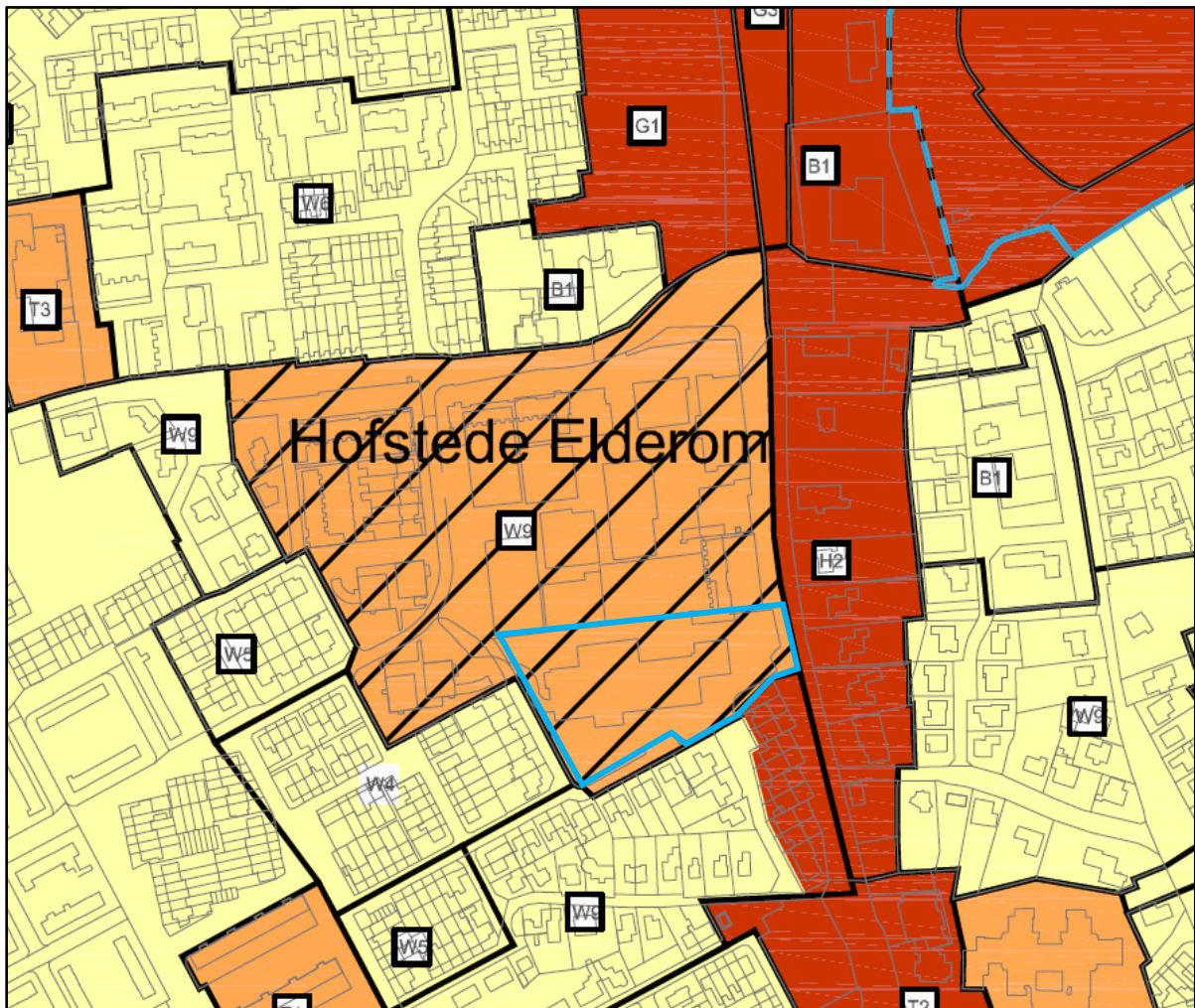
#### 4.3.4 Welstandsnota 2014

##### 4.3.4.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht gebeurt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. In 2014 heeft de gemeenteraad van Boxmeer de herziene Welstandsnota 2014 vastgesteld.

Met een gebiedsgericht welstandsbeleid wil de gemeente Boxmeer ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. Binnen het grondgebied van de gemeente Boxmeer komen verschillende soorten gebieden voor, elk met hun eigen kwaliteiten en karakteristiek.

Het plangebied is op basis van de welstandskaart aangemerkt als een gebied met welstandsniveau 2 en bebouwingstype W9 (individuele woningbouw). Tevens hoort het plangebied bij het ensemble van woonwijk Hofstede Elderom. Dit is weergegeven in afbeelding 4.2, waarin het plangebied indicatief is aangeduid met een blauwe omlijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede welstandskaart (Bron: gemeente Boxmeer)

#### *4.3.4.2 Deelgebied 'Individuele woningbouw' (W9)*

Buurten en gebieden met individuele woningbouw bestaan uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, die onderling een grote variatie vertonen. Er is meestal sprake van woningen van verschillende leeftijd. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige, architectonische en markttechnische stromingen in de wijken ingebracht. De straten en buurten waar individuele woningbouw aanwezig is hebben meestal een groen en dorps karakter. De architectuur heeft overwegend een dorpse uitstraling.

Aan de individuele woningbouw zijn een aantal welstandscriteria verbonden, zoals het respecteren van rooilijnen en zijdelingse afstanden, het aansluiten van de gevelopbouw op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

#### *4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het welstandsbeleid*

Het voorliggende plan is opgesteld met inachtneming van de welstandscriteria voor het ensemble Hofstede Elderom en het deelgebied 'individuele woningbouw'. Op 25 november 2021 heeft de welstandscommissie het plan van de Dagelijks Leven woonzorgvoorziening positief beoordeeld. Op 16 december 2021 heeft de welstandscommissie het plan voor de tien woningen positief beoordeeld. De welstandscommissie beoordeelt of de uiteindelijke bouwplannen bij de bouwaanvraag in overeenstemming zijn met de welstandseisen.

#### **4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en Besluit milieueffectrapportage. Hierna wordt nader op de desbetreffende thema's ingegaan.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is sprake van de toevoeging van nieuwe geluidgevoelige objecten, namelijk de nieuwe woningen en de woonzorgvoorziening.

##### *Industriellawaai*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een zone van een geluidsgezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

##### *Railverkeerslawaai*

Er bevinden zich geen spoorwegen nabij het plangebied. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

##### *Wegverkeerslawaai*

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van 200 meter van de Beugenseweg. Tevens ligt het plangebied in de nabijheid van enkele 30 km/uur-wegen, waaronder de Egmond, waarop sprake is van een aanzienlijke verkeersintensiteit. Gezien de ligging van het plangebied nabij deze wegen zijn door BJZ.nu twee akoestische onderzoeken wegverkeerslawaai uitgevoerd, waarvan één voor de Dagelijks Leven woonzorgvoorziening en één voor de grondgebonden koopwoningen. Deze rapportages zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 1 en Bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten.

##### Resultaten akoestisch onderzoek Dagelijks Leven woonzorgvoorziening

De geluidbelasting als gevolg van de Beugenseweg bedraagt hoogstens 53 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de zijgevel van studio 20. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de ambitiewaarde van het gemeentelijk Geluidbeleid van 53 dB. Een hogere waarde als gevolg van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Beugenseweg is in voorliggend geval benodigd.



Omdat voldaan wordt aan de ambitiewaarde is volgens het gemeentelijk geluidbeleid onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren niet doelmatig.

De cumulatieve geluidsbelasting exclusief aftrek bedraagt hoogstens 58 dB. Uitgaand van een karakteristieke gevel met een gevelwering van 20 dB conform het bouwbesluit, is er een extra gevelwering benodigd van minimaal 5 dB om voor alle gevels te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Met het nemen van extra gevelmaatregelen kan de maximale binnenwaarde relatief eenvoudig behaald worden.

De woonzorgvoorziening voldoet aan de subcriteria en de leefbaarheidscriteria uit het gemeentelijk beleid. Met het aanvragen van een hogere waarde van hoogstens 53 dB voor de Beugenseweg en het nemen van extra gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woonzorgvoorziening.

#### Resultaten akoestisch onderzoek grondgebonden woningen

De geluidbelasting als gevolg van de Beugenseweg bedraagt hoogstens 41 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 43 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid en aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 46 dB (excl. reductie) en met een karakteristieke gevel zal voldaan worden aan de binnenwaarde van maximaal 33 dB conform het Bouwbesluit.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren grondgebonden woningen.

### **5.1.3 Conclusie**

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling, mits er ten behoeve van de woonzorgvoorziening een hogere waarde wordt verleend ten aanzien van de Beugenseweg en de gevelmaatregelen zoals hierboven beschreven worden meegenomen in de verdere planvorming.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 Algemeen**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

### **5.2.2 Situatie plangebied**

In voorliggend geval is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de normen NEN 5740 en NEN 5897 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt kort op de belangrijkste onderzoeksresultaten ingegaan.

#### *Resultaten grond*

Chemisch-analytisch (inclusief PFAS) zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond. De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van asbest kan geconcludeerd worden dat in het onderzochte puinmonster van het wandelpad geen asbest is aangetoond. Ook hier geldt dat er geen belemmering is voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

#### *Resultaten grondwater*

Chemisch analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium en cadmium aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarde in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. Mogelijk is cadmium eveneens van nature verhoogd aanwezig.

De gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50

meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling (realisatie van 10 woningen en één woonzorgvoorziening voor maximaal 21 cliënten), in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het plangebied ligt echter niet binnen de vastgestelde zones voor rijks- of provinciale wegen. Toetsing aan de grenswaarden die zijn genoemd in de Wet luchtkwaliteit is hiermee niet noodzakelijk.

Echter is in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' gekeken naar de 'grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland', welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu. Hier zijn op een schaal van km<sup>2</sup> de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

|                         | Waarde in 2021 | Waarde in 2030 | Grenswaarde |
|-------------------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>NO<sub>2</sub></b>   | 14,31          | 11,47          | 40          |
| <b>PM<sub>10</sub></b>  | 16,57          | 13,9           | 40          |
| <b>PM<sub>2,5</sub></b> | 9,347          | 6,888          | 25          |

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM<sub>2,5</sub> voldaan wordt.

### 5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

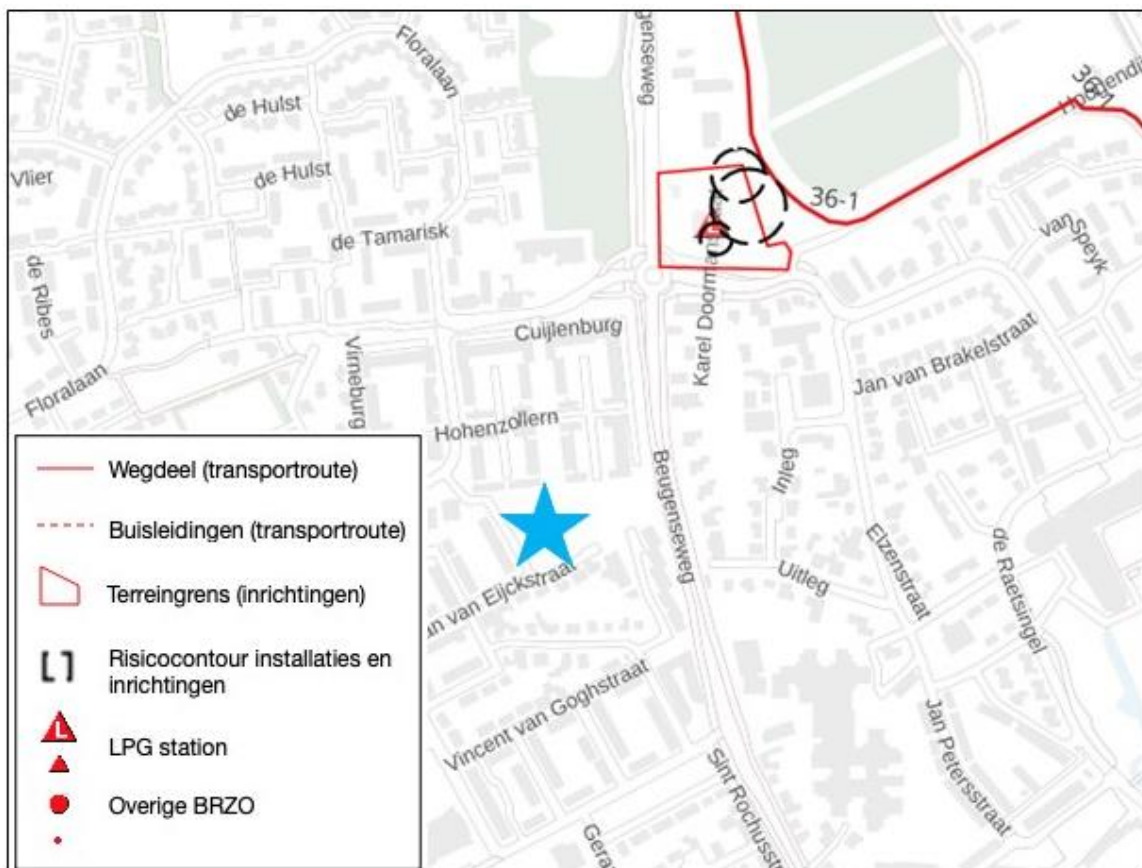
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijken dat in de omgeving van het plangebied twee risicobronnen aanwezig zijn. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een LPG station en een primaire waterkering.

#### LPG-tankstation

Op circa 200 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een risicovolle inrichting, namelijk een LPG tankstation met LPG-afleverinstallatie, vulpunt, en LPG-reservoir. De plaatsgebonden risicoafstand (PR  $10^{-6}$ ) van de LPG-afleverinstallatie bedraagt 15 meter. De plaatsgebonden risicoafstand (PR  $10^{-6}$ ) en afstand tot de grens van het invloedsgebied in verband met het groepsrisico van het vulpunt bedragen respectievelijk 35 en 150 meter. De plaatsgebonden risicoafstand (PR  $10^{-6}$ ) en afstand tot de grens van het invloedsgebied in verband met het groepsrisico van het LPG-reservoir bedragen respectievelijk 25 en 150 meter. Gezien de

onderlinge afstand van 200 meter ligt het plangebied buiten de risicocontouren van de risicobronnen behorende bij het LPG tankstation.

#### **Primaire waterkering**

Tevens ligt er een primaire waterkering op circa 290 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Echter, gezien de tussenliggende bebouwing en het feit dat het plangebied niet in een gebied met overstromingsgevaar ligt, wordt er geen belemmering verwacht vanuit dit veiligheidsaspect.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### **5.4.3 Conclusie**

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

### **5.5 Milieuzonering**

#### **5.5.1 Algemeen**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

#### **5.5.2 Gebiedstypen**

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is

ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

Het plangebied kent diverse functies rondom, zo ligt het plangebied op relatief korte afstand vanaf de Beugenseweg richting het oosten. Achter deze weg liggen tevens gemengde functies, waar onder andere maatschappelijke functies en detailhandel toegestaan zijn. Richting de overige windrichtingen bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Het plangebied en de omgeving kan, gezien de omliggende functies daarom het best worden aangemerkt als omgevingstype 'Gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                              | 0 m                                             |
| 2               | 30 m                                              | 10 m                                            |
| 3.1             | 50 m                                              | 30 m                                            |
| 3.2             | 100 m                                             | 50 m                                            |
| 4.1             | 200 m                                             | 100 m                                           |
| 4.2             | 300 m                                             | 200 m                                           |
| 5.1             | 500 m                                             | 300 m                                           |
| 5.2             | 700 m                                             | 500 m                                           |
| 5.3             | 1.000 m                                           | 700 m                                           |
| 6               | 1.500 m                                           | 1.000 m                                         |

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

#### **Grondgebonden woningen**

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. In voorliggend geval is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van de bouw van de grondgebonden woningen.

#### **Woonzorgvoorziening**

De functie 'woonzorgvoorziening' wordt niet expliciet genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. In verband daarmee is uitgegaan van de functie die het meest met deze functie te vergelijken is, namelijk een verpleeghuis. Voor verpleeghuizen (SBI-code 2008/871) geldt milieucategorie 2, met als

grootste richtafstand 30 meter voor het aspect 'geluid'. Op basis van het gebiedstype 'gemengd gebied' kan deze richtafstand worden verlaagd naar 10 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten (woningen ten noorden van het gebouw ;aan de Bergh) liggen op ten minste 13 meter afstand van het gebouw van de woonzorgvoorziening. Overige woningen bevinden zich op grotere afstand van de woonzorgvoorziening. Gelet op bovenstaande wordt hiermee aan de richtafstanden voldaan en is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De toe te voegen woningen en woonzorgvoorziening in het plangebied worden aangemerkt als milieugevoelige functie.

Op een afstand van ten minste 15 meter ten oosten van het plangebied bevinden zich een aantal milieubelastende functies. Dit betreffen verschillende functies met de bestemming 'Gemengd' aan de Beugenseweg (nr. 33, 35 en 41). Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van deze milieubelastende functies maximaal milieucategorie 2 functies toegestaan. De bijbehorende richtafstand bedraagt maximaal 10 meter voor het aspect geluid in het gemengd gebied. Aangezien het plangebied zich op ten minste 15 meter afstand van de milieubelastende functies bevindt (en de meest nabijgelegen nieuwe bebouwing van de woonzorgvoorziening op minstens 50 meter), wordt voldaan aan de richtafstanden.

In nabijheid van de grondgebonden bevinden zich geen milieubelastende functies. De woonzorgvoorziening wordt op meer dan 10 meter van de grondgebonden woningen gerealiseerd, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en woonzorgvoorziening. Omgekeerd worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

#### 5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.6 Geur

#### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorie is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.



### 5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

### 5.6.3 Situatie plangebied

In het kader van de toetsing aan de Wgv en de geurverordening dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een 'geurgevoelig object'. In de Wet geurhinder en veehouderijen is een geurgevoelig object gedefinieerd als:

*'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.*

De beoogde toe te voegen woningen en woonzorgvoorziening worden ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij aangemerkt als 'geurgevoelig object'. Deze geurgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom, waardoor voldaan moet worden aan de vaste afstand van 100 meter.

Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Hoogendijk 8, op een afstand van minstens 600 meter ten noordoosten van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Hiermee is daarom een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied te verwachten en worden er ten gevolge van het plan geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### 5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### 5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied bevindt zich op ten minste 3,3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Wel is mogelijk sprake van stikstofdeposities op Natura 2000.

Om de stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken is door BJZ.nu twee AERIUS-berekeningen naar de gebruiksfase uitgevoerd, waarvan één voor de Dagelijks Leven woonzorgvoorziening en één voor de grondgebonden woningen. De volledige rapportages zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 4 en Bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

#### Resultaten AERIUS-berekening Dagelijks Leven woonzorgvoorziening

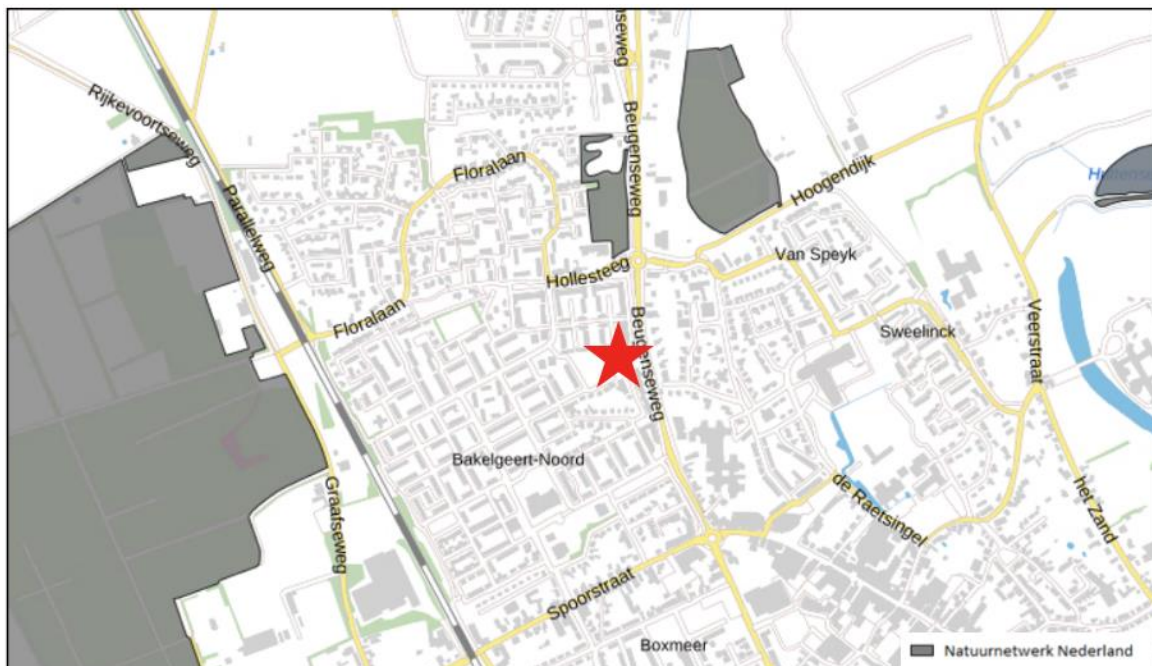
Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Geconcludeerd wordt dat hiermee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

#### Resultaten AERIUS-berekening grondgebonden woningen

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op circa 200 meter afstand ten noorden van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en het feit dat NNN-gebieden geen schaduwbescherming kent, wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 5.7.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden 10 grondgebonden woningen en een woonzorgvoorziening gerealiseerd op onbebouwd gazon. Er is dan ook geen sprake van sloop ten behoeve van het voornemen. Tevens worden er geen bomen gekapt of andere beplanting gerooid. De gronden van het plangebied worden intensief beheerd (gemaaid), waardoor naar verwachting geen sprake is van bijzondere natuurwaarden. Het uitvoeren van een Quicksan natuurwaardenonderzoek wordt in dit geval dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 5.7.4 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande vormt de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is, op basis van het geldende bestemmingsplan "Boxmeer-Noord" voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Onderzoeksgebied'. Op deze gronden mogen slechts bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt, tenzij door middel van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat de archeologische waarden niet aanwezig zijn of niet onevenredig geschaad worden.

In voorliggend geval worden 10 grondgebonden koopwoningen en een woonzorgvoorziening met een oppervlakte van circa 610 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De bodemingrepen voor deze ontwikkeling blijven ruimschoots beneden de onderzoeksgrens van 2.500 m<sup>2</sup>. Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek daarom niet noodzakelijk is. De dubbelbestemming archeologie 'Waarde - Archeologisch Onderzoeksgebied' wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In het Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoedkaart van Atlas Leefomgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Tevens bevinden zich in en nabij het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

Op basis van het vorenstaande wordt gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

## 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is

afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

## 5.9.2 Situatie plangebied

### 5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op ten minste 3,3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. Om de stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken zijn door BJZ.nu twee AERIUS-berekeningen naar de gebruiksfase uitgevoerd (voor zowel de grondgebonden woningen als de woonzorgvoorziening). De volledige rapportages zijn opgenomen in Bijlage 4 en 5 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Uit beide AERIUS-berekeningen blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 10 grondgebonden woningen en een woonzorgvoorziening voor maximaal 21 cliënten binnen de bebouwde kom van Boxmeer. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen slechts gering toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

### **5.9.3 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

In de Verordening water van de provincie Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor het waterbeheer. Dit wordt uitgevoerd door de waterschappen. Hierin staan normen voor de regionale waterkeringen en wateroverlast. De waterschappen moeten ervoor zorgen dat de keringen en de capaciteit van het watersysteem hieraan voldoen. Ook zijn in de verordening voorschriften opgenomen voor de grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is.

#### 6.1.4 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het Waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2022 – 2027 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

1. Waterveiligheid
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem
3. Schoon water

### 6.2 Waterparagraaf

#### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of



watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het Waterschap Aa en Maas is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Hierbij zijn twee digitale watertoetsen uitgevoerd, waarvan één voor de realisatie van de Dagelijks Leven woonzorgvoorziening en één voor de realisatie van de grondgebonden woningen. Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten.

#### Dagelijks Leven woonzorgvoorziening

De beantwoording van de vragen van de digitale watertoets heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in Bijlage 6 bij deze toelichting.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis van de watertoets kan het waterschap een aanvullend advies opstellen, tot op heden heeft het waterschap dit nog niet kenbaar gemaakt.

#### Grondgebonden woningen

De beantwoording van de vragen van de digitale watertoets heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in Bijlage 7 bij deze toelichting.

Het waterschap Aa en Maas heeft op 28 februari 2022 per e-mail gereageerd op het project. Hierin werd het volgende beschreven:

*“In of nabij het plangebied zijn geen A-watergangen, primaire keringen of beschermde gebieden aanwezig. Verder zijn er in de directe omgeving ook geen riooltransportleidingen of gemalen aanwezig. Er zal sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak. Hierbij is het van belang dat het hemelwater niet versneld afstroomt naar het oppervlaktewatersysteem, mocht dit wel het geval zijn dan dient er waterberging gerealiseerd te worden als compensatie. In de begeleidende mail is al aangegeven dat een wadi reeds is voorzien in het planontwerp.*

*Op basis van de ontvangen documenten verwacht ik dat er vanuit het waterschap weinig tot geen opmerkingen zullen zijn ten aanzien van dit planvoornemen. Wel verzoeken wij standaard om bij de bouw geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.”*

Bij de uitwerking van het project wordt rekening gehouden met het bovenstaande advies en de meegestuurde (algemene) uitgangspunten. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied.

### 6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

#### Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

### Hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Vanwege de groene inrichting van het plangebied en de realisatie van een wadi ten zuiden van de grondgebonden woningen ontstaan voldoende mogelijkheden om hemelwater op eigen terrein te infiltreren.

Om de doorlatendheid van de ondergrond ter plaatse en rondom de woonzorgvoorziening te bepalen is door Lycens B.V een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de leidraad riolering, stichting Rioned, module C2510 – ‘Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage’. Op basis hiervan wordt vastgesteld of de bodem geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 8 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader op de onderzoeksresultaten ingegaan.

#### *Resultaten doorlatendheidsonderzoek*

De gemiddelde k-waarde kan als goed tot zeer goed worden bestempeld. Op basis van de gemiddelde doorlatendheidscapaciteit wordt geconcludeerd dat de locatie goed geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening dient echter wel rekening gehouden te worden met de plaatselijk aanwezige leemlagen in de ondiepe ondergrond.

### Afvalwater

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater van de woningen zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

### 7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen ( Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten ( Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden.

### 7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.
- Algemene bouwregels (Artikel 9)  
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven voor onder andere ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 10)  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)  
In dit artikel worden handvaten aangereikt aan het college van burgemeester en bestuur om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Algemene procedureregels (Artikel 13)  
In dit artikel worden de procedure beschreven voor besluitvorming van het bestemmingsplan.
- Overige regels (Artikel 14)  
In dit artikel worden de parkeernormen beschreven.

### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### Groen (Artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor: groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter regulering van de toegelaten bebouwing, geen gebouwen zijnde, zijn hoogtematen opgenomen. Gebouwen

worden niet toegestaan op deze gronden met uitzondering van gebouwen voor openbare, nuts-, verkeers- en speelvoorzieningen.

#### **Maatschappelijk (Artikel 4)**

Aan de gronden ter plaatse van de Dagelijks Leven woonzorgvoorziening is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor sociaal-medische doeleinden, waaronder in elk geval woonzorgvoorzieningen worden verstaan, ondergeschikte horecavoorzieningen aan de onder a genoemde doeleinden, tuinen, erven en terreinen, speelvoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak mag worden bebouwd tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage, in dit geval 37%. De goot- en bouwhoogte van gebouwen is vastgelegd met een maatvoeringsaanduiding, in dit geval respectievelijk 7 en 9 meter.

#### **Verkeer (Artikel 5)**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor: (gebouwen voor) openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen, wegen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen, alsmede waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Ter regulering van de toegelaten bebouwing zijn inhouds- en hoogtematen opgenomen. Gebouwen worden niet toegestaan op deze gronden met uitzondering van gebouwen voor openbare nuts- en verkeersvoorzieningen.

#### **Wonen (Artikel 6)**

De bestemming 'Wonen' is opgenomen aan de westelijke helft van het plangebied, waar de woningen worden gerealiseerd. Deze gronden zijn bestemd voor twee vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. Naast wonen zijn de gronden onder andere geschikt voor, aan huis gebonden beroepen (inclusief internetverkoop), tuinen en erven, parkeervoorzieningen en openbare groenvoorzieningen.

Voor het bouwen van woningen geldt dat deze binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en dat hoofdgebouwen enkel binnen de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' (sba-hg) mogen worden opgericht. De maximale goot en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,5 en 9 meter voor de woningen. Bijbehorende bouwwerken moeten worden opgericht binnen het bouwvlak.

#### **Waarde - Archeologie 3 (Artikel 7)**

Het gehele plangebied is voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze bestemming dient ter bescherming en veiligstelling van de potentiële archeologische waarden. Op gronden met deze bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 50 cm beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt via een anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Omgevingsdialoog

Op zaterdag 29 januari is een informatiebijeenkomst over de gewenste ontwikkelingen georganiseerd. Deze informatiebijeenkomst werd gehouden op de planlocatie. De bijeenkomst werd georganiseerd door Domi Woningen en Dagelijks Leven. Tevens waren twee wethouders en verschillende ambtenaren van de voormalige gemeente Boxmeer aanwezig. Tijdens de bijeenkomst zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de plannen. Tevens kregen zij de kans om vragen over de plannen te stellen en hun mening te geven. De algemene reacties van bezoekers op de plannen was positief.

#### 9.1.3 Inspraak

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp-, maar direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

### 9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



**Bijlage 1      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï woonzorgvoorziening**

**Bijlage 2      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï grondgebonden woningen**

**Bijlage 3      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      AERIUS-berekening woonzorgvoorziening**

**Bijlage 5      AERIUS-berekening grondgebonden woningen**

**Bijlage 6      Watertoetsresultaat woonzorgvoorziening**

**Bijlage 7      Watertoetsresultaat grondgebonden woningen**

**Bijlage 8      Doorlatendheidsonderzoek**