Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9

2.1 Ruimtelijke en functionele context 9
2.2 Huidige situatie 10
2.3 Planvoornemen 11
2.4 Verkeer en parkeren 17

Hoofdstuk 3 Beleidskader 19

3.1 Rijksbeleid 19
3.2 Provinciaal beleid 22
3.3 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 27

4.1 Inleiding 27
4.2 Bodem 27
4.3 Geluid 28
4.4 Bedrijven en milieuzonering 29
4.5 Luchtkwaliteit 30
4.6 Externe veiligheid 32
4.7 Ecologie 33
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 36
4.9 Water 38
4.10 Kabels en leidingen 42
4.11 vormvrije m.e.r.- beoordeling 43

Hoofdstuk 5 Juridische opzet 45

5.1 Inleiding 45
5.2 Uitgangspunten 45
5.3 Toelichting op de planregels 45
5.4 Toelichting op bestemmingen 47
5.5 Algemene regels 48
5.6 Overgangs- en slotregels 48

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 51

6.1 Inleiding 51
6.2 Economische uitvoerbaarheid 51
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51
6.4 Handhaafbaarheid 51

Hoofdstuk 7 Procedure 53
7.1 Te volgen procedure 53
7.2 Ontwerp en vaststelling 53
bijlagen toelichting 55
Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek 56
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai 57
Bijlage 3 quickscan natuuronderzoek 58
Bijlage 4 onderzoek stikstofdepositie 59
Bijlage 5 nader natuuronderzoek 60
Bijlage 6 Programma van Eisen Archeologische Opgraving 'plangbied Carmelveste' Burgemeester Verkuijlstraat Boxmeer 61
Hoofdstuk 1 Inleidende regels 63
Artikel 1 Begrippen 63
Artikel 2 Wijze van meten 68
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 70
Artikel 3 Verkeer 70
Artikel 4 Wonen 71
Artikel 5 Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming) 74
Hoofdstuk 3 Algemene regels 78
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 78
Artikel 7 Algemene bouwregels 79
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 80
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 81
Artikel 10 Algemene procedureregel 82
Artikel 11 Parkeernormen 83
Artikel 12 Waterberging 84
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 86
Artikel 13 Overgangsrecht 86
Artikel 14 Slotregel 87

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Boxmeer ligt aan de Burgemeester Verkuijlstraat een parkeerterrein (Titus Brandsmaplein). Het gebied rondom het parkeerterrein kent met name aan de noordzijde een matige ruimtelijke uitstraling. De gemeente Boxmeer wenst dit gebied daarom te herontwikkelen om hiermee de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te vergroten.

In een eerder stadium is daarom al het plan 'Carmelveste' ontwikkeld voor de herontwikkeling van het gebied. De herontwikkeling voorzag in de realisatie van maximaal 60 appartementen, vier stadswoningen en een tweelaagse ondergrondse parkeergarage. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is in 2010 vrijstelling verleend door de gemeente Boxmeer. Later is gebleken dat het voorgenomen plan met appartementen niet aansloot bij de woningbehoefte in Boxmeer. Er bleek onvoldoende vraag naar appartementen, waardoor de verkoop van de woningen stagneerde. Om deze reden is een alternatief plan ontwikkeld, dat beter aansluit bij de woningbehoefte en vraag in Boxmeer. In het alternatieve plan Carmelveste is sprake van de realisatie van 19 grondgebonden woningen.

De gemeente wil nu de volgende stap nemen om tot de herontwikkeling van dit gebied te komen. De beoogde ontwikkeling van 19 grondgebonden woningen is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Boxmeer Centrum'. Daarom is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch- planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Boxmeer aan het parkeerterrein (Titus Brandsmaplein) aan de Burgemeester Verkuijlstraat. Het plangebied grenst aan de zuid-westzijde aan dit parkeerterrein. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de achterzijden van de patiowoningen die aan het Althof gelegen zijn. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de achterste perceelsgrenzen van de bebouwing Steenstraat 30-52 en aan de oostzijde door de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Carmelietenstraat-oost. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in onderstaande figuur 1 weergegeven.

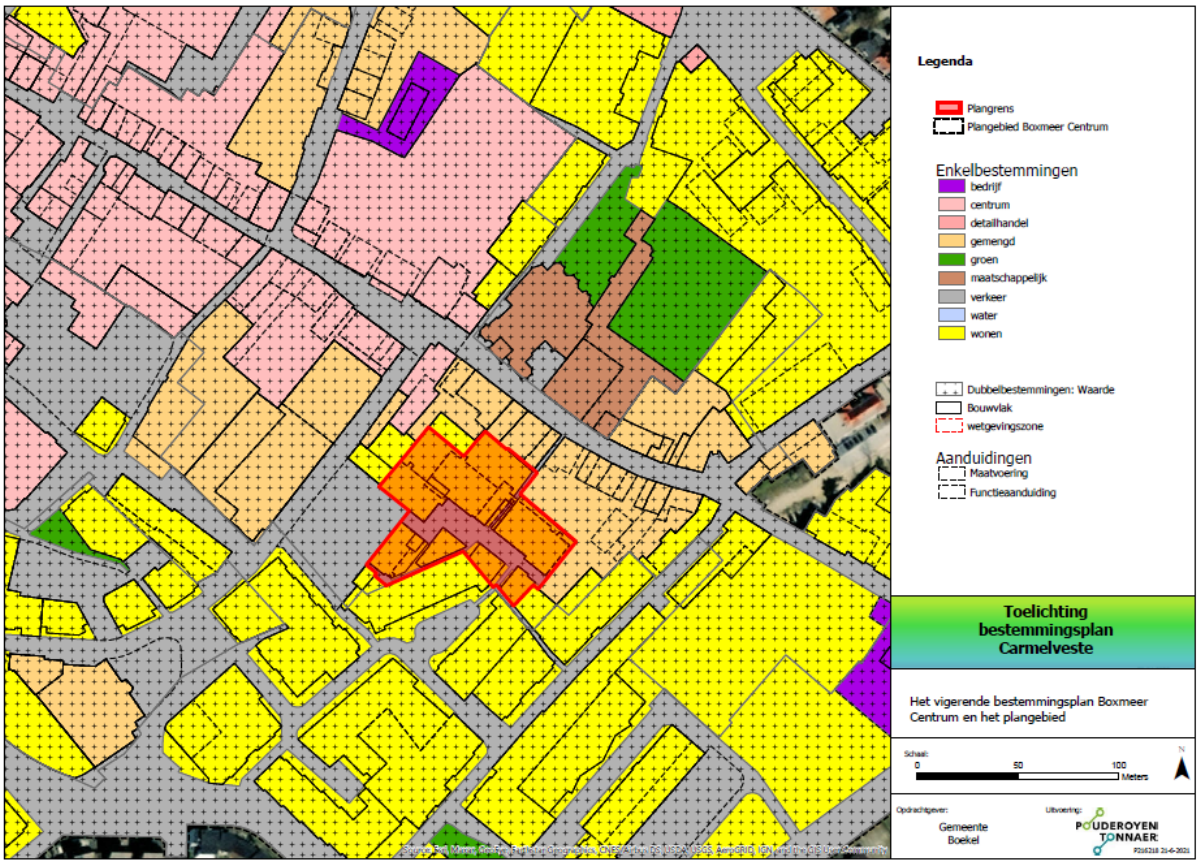


Figuur 1: *Globale ligging en begrenzing plangebied*

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Boxmeer centrum' (vastgesteld 4 maart 2013, onherroepelijk), 'Begrip Horeca' (vastgesteld 8 februari 2018, onherroepelijk) en 'Parkeernormen' (vastgesteld 28 maart 2019, onherroepelijk).

Het bestemmingsplan 'Begrip Horeca' betreft een paraplubestemmingsplan dat de te hanteren definitie van het begrip 'horeca' vastlegt. Het bestemmingsplan 'Parkeernormen' betreft een paraplubestemmingsplan dat eisen stelt aan het aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouw of functiewijzigingen. Het bestemmingsplan 'Boxmeer centrum' bevat de overige bestemmingen en regels die voor het plangebied gelden. Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Boxmeer centrum' met globaal plangebied bij rode contour

De gronden hebben binnen dit bestemmingsplan 'Boxmeer centrum' de bestemming Wonen. In het bestemmingsplan is de in 2011 verleende vrijstelling voor de ontwikkeling Carmelveste verwerkt. Omdat sprake was van een plan met appartementen en de concrete ontwikkeling conform verleende vrijstelling in het bestemmingsplan is opgenomen, zijn op de verbeelding specifieke bouwaanduidingen opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast is een groot deel van de bestemmingsvlakken 'Wonen' voorzien van de aanduiding 'gestapeld'. Een klein deel van het plangebied is voorzien van de bestemming Verkeer. Het betreffen de ontsluitingen voor langzaam verkeer richting de Steenstraat.

Het plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming Waarde- Archeologie- 2. Op basis van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm dient een archeologisch rapport te worden overlegd.

De voorgenomen ontwikkeling van het gebied met 19 grondgebonden woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan vanwege het gewijzigde stedenbouwkundige plan en woningbouwprogramma. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herziening van het geldende bestemmingsplan 'Boxmeer centrum'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 eerst een beschrijving van de feitelijke situatie en het beoogde planvoornemen van de herontwikkeling tot woningbouwlocatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de toetsing aan de geldende beleidskaders van het Rijk, de provincie, en de gemeente. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de omgevingsaspecten die van invloed (kunnen) zijn op de opzet en inhoud van het nieuwe bestemmingsplan, zoals milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, etc. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan met betrekking tot de regels en de verbeelding beschreven. Hoofdstuk 6 en 7 gaan tot slot in op respectievelijk de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de doorlopen procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele context

2.1.1 Ruimtelijke context

Boxmeer kent al een lange geschiedenis. Door afzettingen langs de Maas is tussen de Maasvallei en de hooggelegen Peel een stroomrug ontstaan, die al voor de Middeleeuwen bewoond werd. De Romeinen legden op deze stroomrug de heerweg Nijmegen- Maastricht aan. Aan deze weg ontstond een aantal nederzettingen, waaronder Boxmeer. In de Romeinse tijd lag op de huidige plaats van kasteel Boxmeer al een versterkte vestiging (Castellum).

Boxmeer heeft zich later ontwikkeld als een echt straatdorp. Aan de Steenstraat, parallel aan de Maas, ontstond de eerste bebouwing. In het zuidelijke deel van de Steenstraat is dit beeld het beste bewaard gebleven. Hier liggen de meeste gemeentelijke en rijksmonumenten en MIP-bebouwing (Monumenten Inventarisatie Project). Hiermee heeft dit deel een hoge cultuurhistorische waarde en een dorpse identiteit. Een andere oude plek is de Markt, gelegen op de hoek Veerstraat (eveneens oude structuur), Kerkpad en Marktstraat.

De Steenstraat ligt duidelijk hoger dan het omliggende gebied. Pèdjes en dwarsstraatjes haken dwars op de Steenstraat aan en lopen naar de lager gelegen delen. Vanaf 1900 trok de bebouwing langzaam het lager gelegen achtergebied in via deze pèdjes en dwarsstraatjes. In eerste instantie werd er aan de huidige Burgemeester Verkuijlstraat en Veerstraat gebouwd. De ontwikkeling van Boxmeer raakte in een stroomversnelling, doordat er met moderne technieken een einde gemaakt kon worden aan de natuurlijke isolatie door de Maas en Peel. Stuwen en bruggen werden aangelegd en door de mechanisatie van de landbouw kon de moerassige Peel worden ontgonnen.

Na de tweede wereldoorlog groeide Boxmeer snel. In het centrum werden verschillende open ruimten achter de lintbebouwing aan de Steenstraat ingericht als parkeerplaatsen, aangevuld met grootschalige bebouwing. Het hoogkoorgebied is hiervan het meeste sprekende voorbeeld. In die tijd stond het belang van het hoog houden van de bouwproductie vóór dat van cultuurhistorie of stedenbouw. Ze zijn gepland, omdat bewust een aantal percelen opgekocht werden door een ontwikkelende partij om in één keer een groot project te realiseren. Ze lijken lukraak in de ruimte gepositioneerd, waardoor onduidelijk, amorfe open ruimten zijn ontstaan. Samen met de rafelige achterkanten van de Steenstraat zorgen deze grote gebouwen ervoor, dat de verschillende openbare ruimten niet afgebakend en onduidelijk op elkaar aangesloten zijn.

Het stratenpatroon van het centrum van Boxmeer is in zijn hoofdopzet grotendeels overeenkomstig het oorspronkelijke middeleeuwse beloop. De hoofdstructuur wordt gevormd door de Steenstraat met als uitlopers de Sambeekseweg (richting Sambeek) en de Spoorstraat (richting St. Anthonis), de aftakkingen naar de Veerstraat (naar het vroegere veer naar Gennep) en naar de Beugenseweg (richting Beugen, alsmede door de zuidelijke 'ring', gevormd door de Burgemeester Verkuijlstraat en de Julie Postelsingel. Met name de Steenstraat heeft een groot aantal dwarsstraten en -paden, zowel naar het noordoosten als naar het zuidwesten. De Steenstraat ligt op een hoge zandrug. Daardoor zijn alle dwarsstraten en paden, gezien vanaf de Steenstraat, enigszins aflopend. Als eenheid kent het centrumgebied verschillende ruimtelijke identiteiten en een veelheid aan structuren en patronen, die deels historisch bepaald zijn.

Steenstraat

Van het centrumgebied is de Steenstraat het sterkste structurele element. Langs de Steenstraat staan de meeste historische gebouwen, waaronder enkele monumenten. Een deel van de Steenstraat bevindt zich in het kernwinkelgebied. Dit kernwinkelgebied bestaat uit het noordelijke gedeelte van de Steenstraat (tussen het Raadhuisplein en de St. Petrusbasiliek, aangevuld met twee lussen in noordelijke en in zuidelijke richting (respectievelijk richting het Weijerplein en het Hoogkoorgebied). Op de Steenstraat takken dwarsstraten en paden aan die qua structuur historisch bepaald zijn. Samen met de Steenstraat tonen de dwarsstraten en paden, de deels middeleeuwse structuur van de kern van Boxmeer. Daarnaast bepaalt deze structuur het gewaardeerde en te behouden dorpse karakter van Boxmeer. De kavels gelegen aan de Steenstraat zijn zeer diep en historisch bepaald.

Burgemeester Verkuijlstraat

De Burgemeester Verkuijlstraat, overgaand in de Julie Postelsingel, vormt de hoofdontsluiting van en om het centrumgebied. Deze singel is aangelegd om de Steenstraat te ontlasten. Het is een belangrijke structuurlijn met een eigen dynamiek, maar ruimtelijk onvoldoende als eenheid herkenbaar.

2.1.2 Functionele context

Het plangebied bevindt zich direct ten zuiden van het historisch centrum van Boxmeer en is gelegen aan de hoofdontsluiting van het centrumgebied (Burgemeester Verkuijlstraat). De burgemeester Verkuijlstraat vormt het aanloopgebied naar het centrumgebied. De woonfunctie en publiekstoegankelijke functies (waaronder detailhandel, supermarkt en dienstverlening) wisselen elkaar hier af. De woonfunctie bevindt zich veelal op de verdieping.

Het deel van de Steenstraat dat ten noorden van het plangebied is gelegen, maakt eveneens onderdeel uit van het aanloopgebied. In dit deel overheerst de woonfunctie, enkele panden zijn momenteel in gebruik voor detailhandel of een dienstverlenende voorziening. Op de hoek van de Steenstraat en de Burgemeester Verkuijlstraat bevindt zich daarnaast horeca. In de Steenstraat is een aantal monumentale panden aanwezig. Vooral het klooster aan de Steenstraat 39 en de St. Petrusbasiliek aan de Steenstraat 41 zijn zeer beeldbepalend in het gebied. Het westelijk deel van de Steenstraat maakt onderdeel uit van het centrumgebied. In dit gebied concentreert zich de detailhandelsfunctie afgewisseld met horeca. De woonfunctie bevindt zich veelal op de verdieping. Het centrumgebied van de Steenstraat is uitsluitend voor langzaam verkeer bereikbaar (voetgangersgebied).

Het gebied tussen de Burgemeester Verkuijlstraat, Julie Postelsingel en Carmelietenstraat- Oost is vooral gericht op de woonfunctie. Het betreft hier vooral planmatig ontwikkelde woonbuurten die in de loop van de jaren ontwikkeld zijn.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied kent momenteel een matige ruimtelijke uitstraling en geeft een verrommeld beeld als gevolg van de verschillende functies in het gebied en de verwaarloosde staat van bebouwing.

Het gebied grenst direct aan het parkeerterrein aan de Burgemeester Verkuijlstraat , waarbij er geen sprake is van een duidelijke omkadering van het parkeerterrein. Het plangebied ligt verder grotendeels verscholen tussen de percelen langs de Steenstraat en de Carmelietenstraat- Oost en is veelal van het openbare gebied afgeschermd door groene hagen en (tuin)muren.

In de huidige situatie bevindt zich op het noord-westelijke deel van het plangebied de ontsluiting van de parkeergarage van het appartementencomplex dat aan de Steenstraat is gelegen. Deze ontsluiting is direct ten oosten van het bestaande appartementencomplex aan de Burgemeester Verkuijlstraat 16-18 gelegen. De ontsluiting naar de parkeergarage is ingericht met een ontsluitingsweg met aan beide zijden een gazon, met daarop enkele groepjes jonge berkenbomen en voorzien van een afscheiding van het parkeerterrein door middel van hekwerk.

Naast dit gebied staan twee sterk verwaarloosde loodsen. Direct ten oosten van deze loodsen ligt enigszins verscholen tussen een hoge beukenhaag een private parkeerplaats voor direct omwonenden. Aan de noordkant van deze parkeerplaats staat nog een oude, deels ingezakte woning.

Door het gebied loopt het Potjes Pedje, een historische verbinding die de Steenstraat met het lagergelegen achterliggende gebied verbindt. Ten oosten van Potjes Pedje ligt een oude privetuin achter een hoge muur. Centraal in deze tuin staat een verwaarloosd houten chalet.

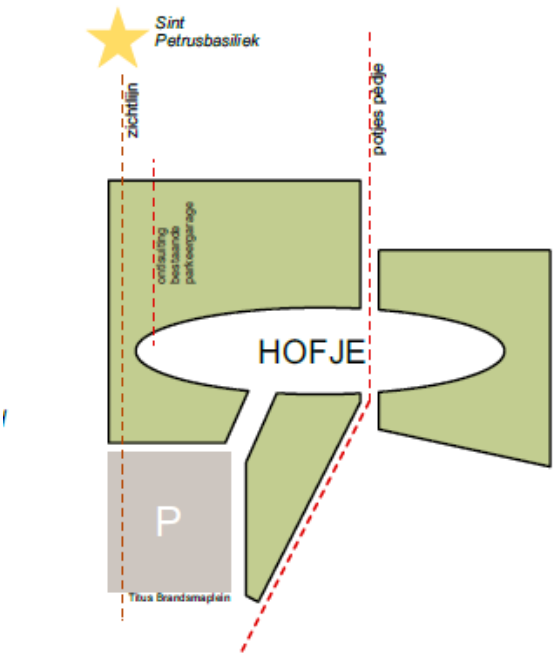
2.3 Planvoornemen

2.3.1 plan op hoofdlijnen

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

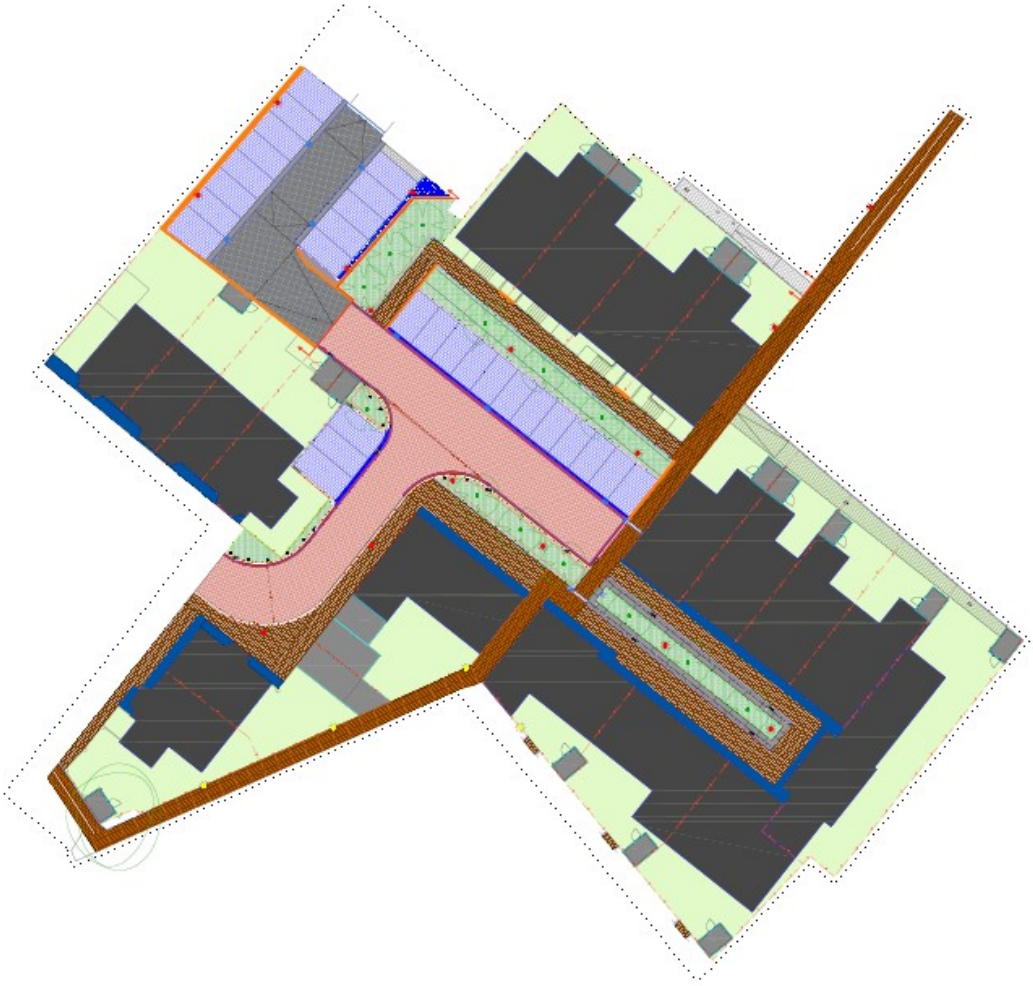
- behoud van het Potjes Pedje dat vanaf de Steenstraat naar het lagergelegen achterliggende gebied dwars door het plangebied loopt;
- de bestaande zichtlijn van de Sint Petrusbasiliek wordt gerespecteerd in het plan;
- de architectuurstijl van de woningen zal zich richten op de historiserende karakteristieke stijl, aansluitend bij het historisch centrum van Boxmeer;
- de te ontwikkelen bebouwing aan het Titus Brandsmaplein zal aansluiting zoeken bij een wat meer moderne architectuur om te overgang tussen de verschillende gebieden te begeleiden;
- de hofjestypologie wordt gebruikt als verbindend element.

In onderstaande figuur 3 is de schematische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten weergegeven.



Figuur 3: Schematische vertaling stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij de stedenbouwkundige uitwerking is sterk gezocht naar ruimtelijke samenhang en een optimale inpassing in het bestaande stedelijke gebied. Deze ruimtelijke samenhang heeft zowel betrekking op de aansluiting van het plan op de omgeving, als op de onderlinge samenhang van het plan. Het plan voorziet in de realisatie van een gezamenlijke openbare ruimte die voorziet in de onsluiting van het gebied, parkeervoorzieningen en groen (hofjestypologie). In het gebied worden in totaal 19 grondgebonden woningen gerealiseerd. Een deel van de woningen wordt georiënteerd op het bestaande parkeerterrein aan het Titus Brandsmaplein. Daarachter wordt een nieuw woongebied volgens de hofjestypologie gecreëerd. De woningen in dit gebied zijn om de centrale openbare ruimte gepositioneerd, waardoor een kleinschalig en intiem woonmilieu ontstaat dat goed past bij de opbouw van een historisch stratenpatroon. Onderstaand is in figuur 4 het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een duidelijke omkadering van het parkeerterrein aan het Titus Brandsmaplein, zodat een goede relatie tussen het plein en de bebouwingswand ontstaat. Het parkeerterrein wordt daarmee in de nieuwe situatie met voorkanten van de woonbebouwing begrensd, waardoor sociale controle en de verblijfskwaliteit in het gebied vergroot wordt.

In totaal worden aan het parkeerterrein zes woningen in twee bouwvlakken gerealiseerd. De woningen hebben een stadse, moderne uitstraling. Er is gekozen voor twee bouwvlakken aan beide zijden van de nieuwe

ontsluitingsweg. De woningen hebben een sterke wandvorming en orientatie op de openbare ruimte. De gevelopbouw is voornamelijk verticaal wat bijdraagt aan de wandvorming. De woningen zijn voorzien van een platdak en hebben een bouwhoogte van maximaal 9,5 m1. De positionering van de bouwvlakken aan beide zijden van de ontsluitingsweg markeren daarbij goed de entree van het woongebied. De woningen die aan de entree gelegen zijn, hebben een dubbele oriëntatie om de entree te markeren.



Impressies gevelbeelden Titus Brandsmaplein

In het binnengebied worden dertien woningen in een aantal woonblokken om de centrale openbare ruimte heen georiënteerd. De woningen hebben een lagere bouwhoogte dan de zes woningen die aan het parkeerterrein gelegen zijn. De woningen zijn uitgevoerd met 1 laag en een forse kap. De vormgeving van de woningen wijkt af van de woningen aan het parkeerterrein, omdat op het binnenterrein conform de stedenbouwkundige uitgangspunten gekozen is voor een historiserende architectuurstijl. De woningen op het binnenterrein hebben wel een eenduidige vormgeving, waardoor sprake is van eenheid in het hofje. Een aantal woningen op de hoeken heeft een accent in de vorm van een kap verdraaiing.

Aan de noordzijde van de centrale openbare ruimte worden acht woningen in twee bouwvlakken gerealiseerd. Zuidelijk van de centrale openbare ruimte worden vier woningen gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied wordt op de kopse kant van de centrale openbare ruimte een woning gerealiseerd. Deze woning in combinatie met de bebouwing om de rest van de openbare ruimte zorgt ook in het binnenterrein voor een sterke wandvorming in de buitenruimte, waardoor het binnenterrein stedenbouwkundig wordt afgerond.



Impressies gevelbeelden binnenterrein

Het openbaar gebied heeft een belangrijke functie als centraal middengebied en doet dienst als ontsluiting van het woongebied, parkeervoorziening maar ook als hoogwaardig verblijfsgebied. In het westelijk deel van het centrale middengebied worden de centrale ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen gerealiseerd. De bestaande parkeergarage van het appartementencomplex aan de Steenstraat wordt eveneens via de centrale ontsluitingsweg ontsloten. Het oostelijke deel van de openbare ruimte wordt autovrij ingericht. De inrichting van het openbaar gebied is essentieel voor de wijze waarop het plangebied beleeft wordt. Daarom is in de inrichtingsschets gekozen voor een hoogwaardige inrichting.

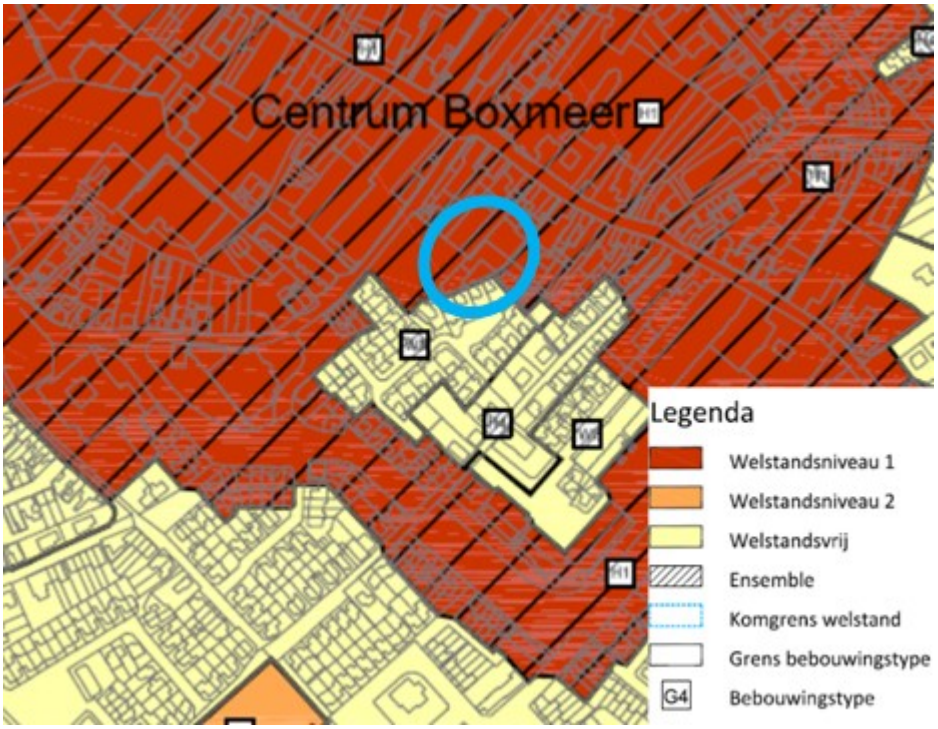
In het kader van de herontwikkeling van het gebied zal ook het parkeerterrein aan het Titus Brandsmaplein heringericht worden. De ruimtelijke uitstraling van dit plan is momenteel matig. Met de herinrichting wordt een hoogwaardig openbaar gebied gerealiseerd, met aandacht voor een groene inrichting van de openbare ruimte.

Een belangrijk element in de openbare ruimte is tot slot het Potjes Pedje. Deze loopt centraal door het plangebied in noord-zuid richting. Dit Pedje wordt behouden en doorgetrokken tussen de achterzijde van de woningen aan de Althof en achterzijde van woningen die aan de parkeerterrein gerealiseerd worden, om zo aan te sluiten op het parkeerterrein. Hiermee blijft een goede langzaam verkeerverbinding tussen de Steenstraat en het parkeerterrein behouden.

2.3.2 Welstand

In de welstandsnota 2014 (vastgesteld 3 juli 2014) is het welstandsbeleid van de gemeente Boxmeer uitgewerkt. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan aanvragen om omgevingsvergunning op welstandsaspecten getoetst zullen worden. De nota legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast waaraan aanvragen getoetst zullen worden. Voor het cenrum van Boxmeer is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is op 23 juni 2013 vastgesteld door de raad en maakt integraal onderdeel uit van de welstandsnota.

In gemeente Boxmeer zijn er drie welstandsniveaus te onderscheiden die afhankelijk zijn van de waarde en gevoeligheid van een gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en kern als geheel. De drie welstandsniveaus die vastgesteld zijn betreffen: hoog (niveau 1), normaal (niveau 2) en welstandsvrij. Zoals zichtbaar op onderstaande figuur 5 ligt het plangebied binnen het welstandsniveau 1. Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van het ensemble centrum Boxmeer.



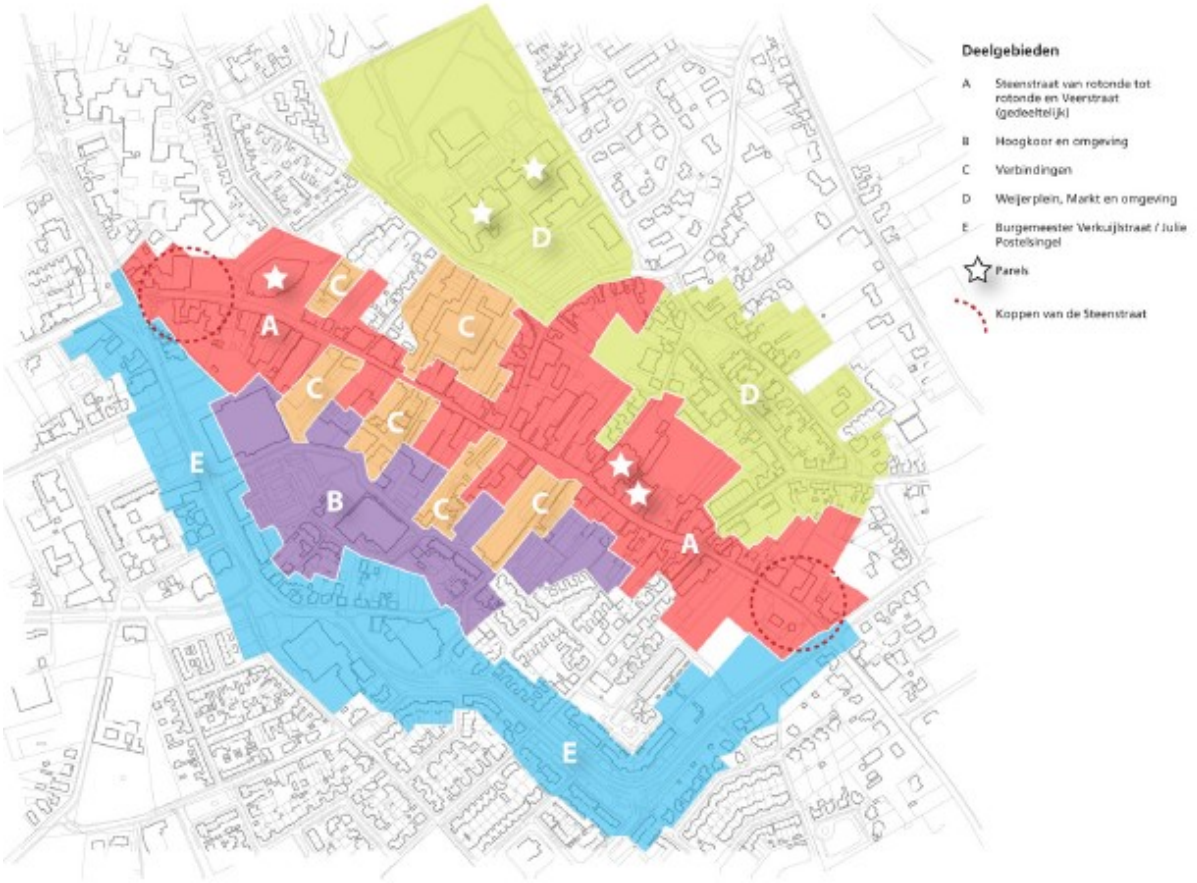
figuur 5: Welstandsniveau plangebied

Welstandsniveau 1 is voor Boxmeer van toepassing op het centrum van Boxmeer. Daarnaast geldt het gebiedsgerichte welstandscriteria Ensmeble Centrum Boxmeer. Voor het centrum van Boxmeer zijn in een separaat document 'Beeldkwaliteitplan Centrum Boxmeer' welstandscriteria opgenomen. Samen met onderhavig document vormen ze het welstandskader voor de gemeente Boxmeer.

Binnen het ensemble centrum Boxmeer is de Steenstraat door de eeuwen heen de belangrijkste straat van Boxmeer geweest. Aan deze weg werden de mooiste of belangrijkste panden gesitueerd. Behalve de Sint Petrusbasiliek is vooral ook de Weijer herkenbaar als structuurbepalend element. Naast de kerk verrezen enkele kloosters en andere bijzonder gebouwen, die veelal nu als monument herkenbaar zijn. De Steenstraat is in al die jaren de belangrijkste concentratieplek van voorzieningen gebleven, al heeft er een duidelijke verschuiving van functies in noordelijke richting plaats gehad.

Van het oorspronkelijke stratenpatroon is heden ten dage nog veel herkenbaar. Dit betekent overigens niet dat het stratenpatroon ongewijzigd is gebleven. Grote doorbraken, maar ook kleine reconstructies hebben geleid tot een ingrijpende verandering van de structuur. De Steenstraat is niet langer de doorgaande route door de kern. De smalle, diepe percelen en de gesloten straatwand zijn karakteristiek voor dit gebied.

In het beeldkwaliteitsplan Centrum Boxmeer wordt een zestal deelgebieden onderscheiden. De deelgebieden zijn weergeven op de onderstaande figuur 6. Het plangebied is gelegen in deelgebied B: Hoogkoor en omgeving. Dit is het gebied tussen de zuidelijke centrumontsluiting en de Steenstraat, waar overwegend grotere, losstaande bebouwing in voorkomt. Het plangebied grenst daarnaast aan deelgebied A:Steenstraat/ Veerstraat (ged.) en deelgebied C. Verbindingen. Deelgebied A betreft het historisch centrumgedeelte van Boxmeer, waarin tevens het kernwinkelgebied met aanloopstraten gelegen is. Deelgebied C betreffen de verbindende schakels tussen deelgebied A en de noordelijk en zuidelijk gelegen deelgebieden. In het beeldskwaliteitsplan zijn per deelgebied kwaliteitscriteria opgenomen waar aan voldaan moet worden.



Figuur 6: Deelgebieden Beeldkwaliteitsplan Centrum Boxmeer

In voorliggend plan is aansluiting gezocht bij deelgebied C. Verbindingen, omdat het plangebied daar beter bij aansluit dan bij deelgebied B. Deelgebied C richt zich overwegend op historiserende karakteristieke architectuur waarbij eigentijds bouwen is toegestaan. De te ontwikkelen bebouwing aan het Titus Brandsmaplein zal aansluiting zoeken bij een wat meer moderne architectuur om de overgang tussen de verschillende gebieden te begeleiden. In oktober 2020 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Boxmeer. De commissie heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan.en het ontwerp van de woningen

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt via een centrale ontsluiting ontsloten op het Titus Brandsmaplein. Ook de bestaande parkeergarage van het appartementencomplex aan de Steenstraat zal vanaf deze nieuwe ontsluiting ontsloten worden. Vanaf het Titus Brandsmaplein zal de ontsluiting verder plaatsvinden via de Burgemeester Verkuijlstraat. Deze straat, die overgaat in de Julie Postelsingel, vormt de hoofdontsluiting van het centrumgebied. In het verleden is de Julie Postelsingel aangelegd om de Steenstraat te ontlasten.

Voor zowel de Burgemeester Verkuijlstraat als de Julie Postelsingel geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Vanaf de Julie Postelsingel/ Burgemeester Verkuijlstraat kan in noordelijke richting de N621 bereikt worden, die een aansluiting heeft op de A77. Via de Burgemeester Verkuijlstraat en de Spoorstraat kunnen de A73 en N272 makkelijk bereikt worden.

Het langzaam verkeer ontsluit via dezelfde route als het gemotoriseerde verkeer. Daarnaast ligt centraal in het plangebied het Potjes Pedje. Deze langezaamverkeerverbinding loopt in noord- zuid richting door het plangebied en verbindt de Steenstraat met het Althof. De ontsluiting van het plangebied is voor zowel het gemotoriseerd verkeer als het langzaam verkeer goed te noemen.

Verkeersgeneratie

Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van onderhavig planvoornemen wordt ingeschat op basis van de CROW-normen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie'. De gemeente Boxmeer is conform de demografische kencijfers van het CBS, aan te merken als een weinig stedelijke gemeente. De locatie van het plan is gelegen in de stedelijke zone 'centrum'. In onderstaande tabel 1 is de volledige berekening van de verkeersgeneratie van 19 woningen opgenomen. Uitgaande van de maximale bandbreedte genereert het totale plan 147 verkeersbewegingen per weekdag, waarvan in een worstcasescenario 2% vrachtverkeer zal zijn.

			verkeersgeneratie per eenheid		verkeersgeneratieplan		
functie	plan	eenheid	min	max	min	max	gem
koop, tussen/hoek	16 woningen	1 woning	6,8	7,6	108,8	121,6	115,2
koop, vrijstaand	3 woningen	1 woning	7,5	8,3	22,5	24,9	23,7

tabel 1: verkeersgeneratie

De Burgemeester Verkuijlstraat, overgaand in de Julie Postelsingel, vormt de hoofdontsluiting van en om het centrumgebied. De verwachting is dat het verkeer zich voornamelijk in deze richting zal afwikkelen. De etmaalintensiteit op de Julie Postelsingel ligt met circa 8.500 motorvoertuigen vele malen hoger dan de maximale verkeersgeneratie per etmaal van het plan. Het extra verkeer dat het planvoornemen genereert, zal snel volledig opgenomen zijn in het heersende verkeersbeeld. In de praktijk zal het verkeer zich ook eerder uitsplitsen in verschillende rijrichtingen waardoor het verkeer nog meer verdeeld wordt over het wegennet. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

2.4.2 Parkeren

De Nota Parkeernormen van Gemeente Boxmeer reikt sinds 2015 een aantal normen aan voor parkeergelegenheden bij verschillende functies. Deze parkeernormen zijn doorvertaald in het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen". De parkeernormen geven per type gebied aan hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bouw. De in de Nota genoemde normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Het belangrijkste uitgangspunt uit de Nota is dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost.

De parkeerbehoefte die gerealiseerd dient te worden voor de functie wonen in het gebied 'centrum' is afhankelijk van de typen woningen en de prijsklasse van de woningen:

vrijstaande koopwoning	1,8	huurhuis vrijsector	1,5
koop twee onder een kap	1,7	huurhuis sociale sector	1,3
koopwoning tussen/hoek	1,5	huurappartement duur	1,4
koop etage duur	1,6	huurappartement midden/ goedkoop	1,1
koop etage midden	1,4	aanleunwoning/ serviceflat	1,1
koop etage goedkoop	1,3		

tabel 2: overzicht parkeernormen functie wonen Centrum

Dit planvoornemen maakt 19 grondgebonden woningen mogelijk, die als volgt kunnen worden aangemerkt:

- 16 koopwoningen in de bouwwijze tussen/hoek.
- 2 koopwoningen in de bouwwijze twee onder een kap.
- 1 koopwoning in de bouwwijze vrijstaand.

Dit betekent een parkeerbehoefte van 16 x 1,5 + 2 x 1,7 + 1 x 1,8 = 29,2. Afgerond is de parkeerbehoefte 29 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van het planvoornemen dienen derhalve 29 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het plangebied wordt voorzien in 13 openbare parkeerplaatsen, 14 prive parkeerplaatsen grenzend aan de toegang naar de ondergrondse parkeergarage van 'Kerckenzicht' en twee parkeerplaatsen (carports) op eigen terrein. Het plan voorziet derhalve in de totale parkeerbehoefte voor de herontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar door het Rijk een nationaal belang is aangewezen. Geconcludeerd wordt dat de SVIR geen consequenties heeft voor voorliggend plan.

3.1.2 Besluit en Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Hierin zijn in totaal 11 onderwerpen van nationaal belang opgenomen.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor aangewezen nationale belangen. Er zijn geen nationale belangen van toepassing op het plangebied, derhalve hebben het Barro en de Rarro geen consequenties voor voorliggend plan. Het Barro en de Rarro vormen geen belemmering voor dit planvoornemen.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren (Ladder-onderbouwing). Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Zo wordt de ontwikkeling van 11 woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen ziet toe op het planologisch-juridisch mogelijk maken van 19 grondgebonden woningen in het centrum van Boxmeer. Het planvoornemen vindt plaats in het stedelijk gebied en draagt in sterke mate bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Met de ontwikkeling van 19 grondgebonden woningen wordt in een concrete kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte binnen de gemeente Boxmeer voorzien.

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In de komende jaren ligt er een grote opgave om woningen toe te voegen en is zelfs sprake van een versnellingsopgave. De provinciale prognose geeft een beeld van de kwantitatieve woningbehoefte-ontwikkeling in de gemeente Boxmeer. De provincie Noord-Brabant heeft eind 2020 de prognoses geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de bevolkingsgroei en de woningbehoefte sterk naar boven is bijgesteld. In de provinciale prognose is de behoefte voor de gemeente Boxmeer in de periode tot 2030 geraamd op +1.200 woningen (de eerdere prognose bedroeg +650 woningen tot 2030). Voor de periode 2030-2040 kent de gemeente Boxmeer nog een aanvullend opgave van +400 woningen. Tot 2040 is er op basis van de provinciale prognose derhalve sprake van toename van de woningbehoefte. Duidelijk is dat de grootste opgave is gericht op de eerstkomende tien tot vijftien jaar.

In 2011 is er reeds een juridisch- planologische procedure doorlopen voor het realiseren van 60 appartementen en 4 stadswoningen op deze locatie. Deze aantallen maken derhalve al onderdeel uit van de harde plancapaciteit van de kern Boxmeer. Het voorliggende plan vervangt het eerdere plan met 64 woningen en maakt nu slechts 19 woningen mogelijk. Dit aantal past binnen de harde plancapaciteit en de kwantitatieve woningbehoefte.

Bij de eerdere planvorming was voor dit gebied rekening gehouden met de ontwikkeling van appartementen. Later bleek dat het woningbouwprogramma niet aansloot bij de woonbehoeften. De appartementen bleken onverkoopbaar. Om beter bij de woonbehoeften aan te sluiten is voorliggend plan met grondgebonden woningen ontwikkeld. Daarbij kan worden opgemerkt dat er in het plan rekening wordt gehouden met de realisatie van negen levensloopbestendige woningen.

Op basis van hetgeen hierboven vermeld is, kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Daarmee wordt aan de laddertoetsing voldaan.

3.1.4 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2022 in werking zal treden. Aan de aan van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio’s te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

<u>Gevolg planvoornemen</u>

In dat kader wordt voortgeborduurd op de SVIR en voorziet het planvoornemen in de ontwikkeling van 19 grondgebonden woningen. Het plangebied wordt klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd, waarbij aandacht is voor het invullen van de woningbehoefte in de gemeente. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van een sterke, aantrekkelijke en gezonde stad.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen ziet toe op het planologisch-juridisch mogelijk maken van 19 grondgebonden woningen in het centrum van Boxmeer. Het planvoornemen vindt plaats in het stedelijk gebied van Boxmeer en draagt in sterke mate bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Een sterk verrommeld gebied met een lage omgevingskwaliteit wordt met deze ontwikkeling getransformeerd naar een hoogwaardig woonmilieu dat goed aansluit bij het historische centrumgebied. De woningen worden zodanig ontworpen en ingericht in het plangebied dat de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt versterkt. Tot slot geldt dat de woningen conform de BENG-eisen worden gerealiseerd, wat bijdraagt aan de duurzaamheidsambitie van de provincie. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de doelstellingen en ambities van provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 29 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld (geconsolideerde versie d.d. 8 december 2020). De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de

Omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.



figuur 7: uitsnede interim omgevingsverordening

Deze herontwikkeling ziet toe op het toevoegen van 19 grondgebonden woningen in het stedelijk gebied (landelijke kern). Ten aanzien van het toevoegen van woningen in het bebouwd gebied, is in de Interim omgevingsverordening opgenomen dat de ontwikkeling dient te passen binnen de regionale afspraken. Ook dient omschreven te worden hoe invulling wordt gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving.

Het planvoornemen vindt plaats in het stedelijk gebied van Boxmeer en draagt in sterke mate bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Een sterk verrommeld gebied met een lage omgevingskwaliteit wordt met deze ontwikkeling getransformeerd naar een hoogwaardig woonmilieu dat goed aansluit bij het historische centrumgebied. De woningen worden zodanig ontworpen en ingericht in het plangebied dat de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt versterkt.

De wijze waarop de 19 toe te voegen woningen passen binnen de regionale woonafspraken, is nader toegelicht in paragraaf 3.3.1. Verder geldt dat bij de concrete uitwerking van het bouwplan een invulling wordt gegeven om te komen tot energiezuinige bebouwing c.q. woningen. Het streven daarbij is om te komen tot een zo hoog mogelijk energielabel. Hiermee wordt invulling gegeven aan het aspect energietransitie en duurzaamheid. In Hoofdstuk 4 is toegelicht dat sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving en dat deze omgeving door de toevoeging van de woningen niet wordt geschaad. Het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen en de directe omgeving wordt gewaarborgd. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening.

<u>Gevolg planvoornemen</u>

De beoogde herontwikkeling binnen het stedelijk gebied sluit aan bij het principe van duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling van de 19 grondgebonden woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermde natuur- of landschapszone.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Volkshuisvesting

In 2018 is de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk vastgesteld. Deze woningmarktstrategie vormt de basis voor uitwerking van het gemeentelijk woon-beleid. Deze woningmarktstrategie biedt de volgende relevante uitgangspunten:

- Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is om voldoende woningaanbod te realiseren. Dit om te voorkomen dat mensen de gemeente verlaten omdat ze hun woonwens niet kunnen vervullen. We sturen dan ook op realisatie van productie in plaats van op plancapaciteit. Ervaring leert namelijk dat een deel van de woningbouwplannen wordt uitgesteld of geen doorgang vindt. Om te voorkomen dat de bouwproductie achterblijft bij de behoefte houden we daarom altijd rekening met een overcapaciteit van 30%. Dit maakt ons tegelijkertijd wendbaar en biedt ons mogelijkheden om te sturen bij nieuwe ontwikkelingen.
- Algemeen wordt gesteld dat de woningvraag in kleine kernen beperkt en diffuus is en daarom vraagt om maatwerk. Daarom geldt in de kleine kernen het principe van ondernemerschap en 'goede plannen'. Concreet betekent dit dan ook dat de gemeente niet strak stuurt op harde aantallen of een vaststaand programma. Wel is het belangrijk dat de ontwikkeling inspeelt op de huidige behoefte (en afzetbaar is) en een bijdrage levert aan de behoefte op langere termijn.
- Onder ondernemerschap verstaan we het stimuleren en faciliteren van nieuwe initiatieven vanuit de kernen. Voor 'goede plannen' geldt een deugdelijke motivering: een plan dat haalbaar is, waarvan ook de verkoop al (zo goed als) geregeld is, financierbaar is en het plan in beginsel niet meer dan circa 15 woningen bevat.
- Gezien het belang van de ruimtelijke- en leefkwaliteit van de dorpen zet de gemeente, naast inbreidings- en herstructureringslocaties, in op benutten van de kansen die transformatie van bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed in het bestaand stedelijk gebied bieden.
- Wanneer de druk op de woningmarkt zo groot is en het echt niet mogelijk is de woningbouwopgave in het bestaand stedelijk gebied te realiseren via nieuwbouw, transformatie of splitsing bestaande voorraad, kan worden afgewogen een uitbreidingslocatie te realiseren.
- In de 'lokale bijlage van de gemeente Boxmeer' bij de Regionale Woningmarktstrategie is bovendien als actiepunt benoemd: “Meer gewicht toekennen aan kansen op realisatie dan vasthouden aan strikte toepassing van het woningbouwprogramma” en “Plannen van private partijen die stagneren herijken”. Onder de doelstellingen (Wat willen we bereiken) staat beschreven: “een constant aanbod van kavels en nieuwbouwwoningen voor diverse doelgroepen”.

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

	Behoefte 2021-2031	Gewenste planvoorraad	Plancap. hard	Plancap. Zacht	Plancap. totaal (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

Tabel 3 indicatieve woningbehoefte per kern (bron woonbehoefte progrognose Noord-Brabant 2020, bewerking Companen)

In 2011 is er reeds een juridisch- planologische procedure doorlopen voor het realiseren van 60 appartementen en 4 stadswoningen op deze locatie. Deze aantallen maken derhalve al onderdeel uit van de harde plancapaciteit van de kern Boxmeer. Het voorliggende plan vervangt het eerder plan met 64 woningen en maakt nu slechts 19 woningen mogelijk. Dit aantal past binnen de harde plancapaciteit en de kwantitatieve woningbehoefte.

Gevolg planvoornemen

Door het plan zal het aantal woningen met 19 toenemen. De toevoeging van de 19 woningen is kwantitatief gezien passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Boxmeer en de kern Boxmeer. Ook in kwalitatitief opzicht blijkt dat de woningen aansluiten op de huidige woningbehoefte. Bij de eerdere planvorming was voor dit gebied rekening gehouden met de ontwikkeling van appartementen. Later bleek dat het woningbouwprogramma niet aansloot bij de woonbehoeften. De appartementen bleken onverkoopbaar. Om beter bij de woonbehoeften aan te sluiten, is voorliggend plan met grondgebonden woningen ontwikkeld. Daarbij is tevens rekening gehouden met de realisatie van negen levensloopbestendige woningen.

3.3.2 Structuurvisie Boxmeer

De gemeente Boxmeer beschikt over een ruimtelijke structuurvisie voor de periode tot 2030 (vastgesteld 12 december 2013). In de structuurvisie geeft de gemeente haar ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de lange termijn.

Het plangebied is gelegen in de kern Boxmeer. Uitgangspunt is dat binnen de suburbane kern Boxmeer 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.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen ziet toe op het planologisch-juridisch mogelijk maken van 19 grondgebonden woningen in het centrum van Boxmeer. Het planvoornemen vindt plaats in het stedelijk gebied van Boxmeer en draagt in sterke mate bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Een sterk verrommeld gebied met een lage omgevingskwaliteit wordt met deze ontwikkeling getransformeerd naar een hoogwaardig woonmilieu dat goed aansluit bij het historische centrumgebied. Met het plan worden aanwezige ruimtelijke relaties en belangrijke cultuurhistorisch waardevolle elementen gerespecteerd en versterkt.

3.3.3 Duurzaamheid en klimaatbestendig bouwen

Het klimaat verandert. Dat uit zich ook in Boxmeer in een toename van heftige regenbuien, gevolgd door langdurige droogte en hogere, tropische temperaturen. Het wordt kortom vaker te droog, te nat en te warm. De gemeenten in het Land van Cuijk spelen hier samen met het waterschap op in door de openbare ruimte klimaatbestendig te maken.

Ook particulieren kunnen hun steentje bijdragen door hun woning en tuin bestand te maken tegen te warm, te droog en te nat. Met verschillende maatregelen kan er voor gezorgd worden dat de hitte de woning minder binnendringt: een groen dak en een groene gevel zorgen voor verkoeling (met name voor ouderen belangrijk), een dak met overstek voorkomt dat de zon, als deze hoog aan de hemel staat, naar binnen schijnt of de muren verwarmt, en een gebouw met witte muren weerkaatst de warmte meer, waardoor minder warmte wordt geabsorbeerd. Ook een goede zonwering en voldoende schaduwrijke plekken dragen bij aan de klimaatbestendigheid van een woning en haar omgeving. Met regentonnen, infiltratiekratten, molgoten en met een groene tuin kan verdroging van de bodem tegen worden gegaan en wateroverlast voorkomen. Wateroverlast in en om de woning, maar ook verderop, bij het riool. Ook met een halfverharde parkeerplaats krijgt het regenwater meer kans om in de bodem te infiltreren.

De gemeente Boxmeer maakt gebruik van de ontwerptool GPR gebouw. Voor particulieren die zelf een huis en/of ander gebouw (laten) (ver)bouwen is deze ontwerptool een belangrijk hulpmiddel. Wanneer grond wordt gekocht van de gemeente of als de gemeente er anderszins bij betrokken is, kan men gratis toegang krijgen tot de ontwerptool GPR-gebouw.

Gevolg planvoornemen

Er geldt dat bij de concrete uitwerking van het bouwplan voor de woningen een invulling wordt gegeven om te komen tot energiezuinige woningen. Het streven daarbij is om te komen tot een zo hoog mogelijk energielabel. Daarnaast wordt invulling gegevens aan principes ten aanzien van klimaatbestendig bouwen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Bodem

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van 19 grondgebonden woningen. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In dit kader zijn door EnviroPlan Bodemsanering een actualiserend verkennend bodemonderzoek, een verkennend bodemonderzoek asbest en een onderzoek asbest in semiverharding uitgevoerd (rapport 20195509/R01/V01, 5 februari 2021). Het onderzoek is tevens als Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek toegevoegd.

Verkennend bodemonderzoek

Het onderzoek is voor wat betreft de algemene bodemkwaliteit toegespitst op de ondiepe ondergrond vanwege het feit dat als onderdeel van het bouwrijp maken van het projectgebied een maaiveldverlaging zal plaatsvinden. Voor wat betreft de parameter asbest is het onderzoek gericht op de bovengrond en de binnen een deel van de projectlocatie aanwezige semiverharding van puingranulaat.

Historisch gezien betreft de projectlocatie een gebied met een lange bewoningsgeschiedenis en zijn als gevolg van antropogene activiteiten voor een aantal stoffen verhoogde achtergrondwaarden te verwachten. Dit is overigens ook al aangetoond in eerder in het projectgebied uitgevoerde bodemonderzoeken waarbij ook interventiewaarde-overschrijdingen voor koper en lood zijn geconstateerd. Door het bevoegd gezag is in 2008 reeds verklaard dat hier vermoedelijk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het actualiserend verkennend bodemonderzoek volgen voor de ondiepe ondergrond overwegend licht en incidenteel matig verhoogde gehalten voor de metalen koper, kwik, lood en zink. Zeer plaatselijk is sprake van een sterk verhoogd gehalte koper. In lijn met de eerder voor de locatie door het bevoegd gezag genomen besluiten, is ook hier geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor wat betreft de organische parameters zijn in het geheel geen verhoogde gehalten vastgesteld. In het grondwater zijn geen noemenswaardige verhogingen aangetroffen.

In het verkennend onderzoek asbest is voor wat betreft de grond in zowel het veld- als laboratoriumonderzoek, in het geheel geen asbest aangetroffen. In de semiverharding van het parkeerterrein is plaatselijk een laag gehalte asbest aanwezig, de hergebruiksnorm wordt echter niet overschreden.

De resultaten van onderhavig bodemonderzoek geven, in combinatie met de resultaten van de in het verleden op de locatie uitgevoerde onderzoeken, voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van de projectlocatie. In algemene zin wordt de locatie geschikt geacht voor bebouwing en bewoning. Wel dient voor het oostelijke deel van de projectlocatie, na het verwijderen van de begroeiing, nog een actualiserend onderzoek plaats te vinden. Het is echter niet te verwachten dat dit tot andere inzichten zal leiden.

Geadviseerd wordt om ten behoeve van het bouwrijp maken van de locatie een ontgravings- en grondstromenplan op te stellen waarin wordt geanticipeerd op de in de verschillende onderzoeken aangetroffen spots met verhoogde gehalten aan metalen. Een en ander mede afgestemd op de nog uit te voeren archeologische opgravingen binnen het projectgebied. In dit plan dient ook aandacht te worden besteed aan het (archeologisch en milieukundig) toezicht tijdens de uitvoering.

Gevolg planvoornemen

Op basis van het verkennend onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit en asbest in de bodem geen belemmering voor het planvoornemen vormen.

4.3 Geluid

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering.

De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai kennen ieder afzonderlijke normen.

4.3.1 Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De geluidgevoelige bestemmingen, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn gelegen in de geluidszone van de Burgemeester Verkuijlstraat en Julie Postelsingel. Daarom is door Econsultancy akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (rapport 11643.002, 20 mei 2021). Het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen ('t Pleintje, Althof, Carmelietenstraat- Oost, Koorstraat, Steenstraat, van Sasse van Ysseltstraat en de binnenplanse weg) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.2. Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven. Hoewel de Wet geluidhinder niet van toepassing is voor wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur, mag bij de bepaling van de geluidsbelasting als gevolg van deze wegen wel worden aangesloten bij art. 110g en het Reken- en meetvoorschrift geluid (2012) wat betreft de toe te passen aftrek. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Burgemeester Verkuijlstraat, die slechts deels gezoneerd is. De geluidsbelasting wordt als gevolg van de gehele weg getoetst.

De berekende geluidsbelastingen zijn per groep woningen beknopt in onderstaande tabel 4 weergegeven.

woningen	Burg Ver-kuijlstraat	Julie Postelsingel	t Pleintje	Althof	Carmelieten-straat Oost	Koorstraat	Steen-straat	van Sasse van Ysseltstraat	Binnenplan-se weg
1-4	43	34	24	30	27	33	24	13	45
5-7	42	38	25	42	33	34	25	14	46
8-10	29	36	21	40	36	20	24	17	33
11-15	27	34	14	31	34	24	31	21	36

tabel 4: geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen maximaal 46 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van het gemeentelijk ambitieniveau en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.3.2 Industrielawaai en spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor industrielawaai en/of spoorweglawaai. De aspecten industrielawaai en spoorweglawaai vormen daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve richtafstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve richtafstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald.

<u>Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering</u>

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een “gemengd

gebied" kan worden beschouwd. Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Boxmeer nabij de centrumvoorzieningen wordt het plangebied aangemerkt als "gemengd gebied".

Toetsing effecten op omliggende functies

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied nader beschouwd.

Ten zuiden van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Woningen betreffen geen hinderveroorzakende functie en kennen daarom geen milieuzonering. Ten noorden en westen van het plangebied bevinden zich ook locaties waar op basis van het geldende bestemmingsplan 'Boxmeer Centrum' maatschappelijke funcies, dienstverlening, detailhandel en horeca in categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Daarnaast is aan de Burgemeester Verkuijlstraat een supermarkt gevestigd. Al deze functies kunnen op basis van de VNG- publicatie worden ingeschaald in milieucategorie 1, met bijbehorende richtafstand van 10 m. De kortste afstand van het plangebied tot de gemengde functies bedraagt circa 15 m. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat voor alle mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Boxmeer Centrum' biedt aan de richtafstand wordt voldaan.

Ook zijn direct binnen de bestemmingen Gemengd en Centrum-2 op basis van het vigerende bestemmingsplan woningen toegestaan. Als gevolg hiervan kunnen woningen direct naast of boven de voorzieningen gerealiseerd worden. Deze mogelijkheden zijn maatgevend ten aanzien van uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden van niet- woonfuncties. De toevoeging van een gevoelige functie binnen het voorliggende plangebied leidt daarom niet tot belemmeringen in de duurzame bedrijfsontwikkeling van de niet- woonfuncties in de nabije omgeving.

Gevolg planvoornemen

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën

projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Dit planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van 19 woningen. Het mogelijk maken van 19 woningen valt binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer. Verder geldt dat het planvoornemen netto gezien leidt tot een toename van 147 verkeersbewegingen per etmaal (zie ook paragraaf 2.4.1). Hiermee wordt ruimschoots onder het NIBM-criterium gebleven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	147
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,11**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool

Fijn stof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Direct nabij het plangebied zijn geen rekenpunten gelegen. Daarom is worstcase uitgegaan van het rekenpunt op de Julie Postelsingel.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse, zijn daarom de fijnstofconcentraties van deze rekenpunten beoordeeld. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO2, PM10 (beide 40 ìg/m3) en PM2,5 (20 ìg/m3) ter plaatse van de rekenpunten niet worden overschreden. Ook het maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen van 35 dagen wordt niet overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van de locatie. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie of een concentratiegebied van intensieve veehouderijen. Derhalve wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen op deze locatie.

Gevolg planvoornemen

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten een risicobron. Het is uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden toegekend ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

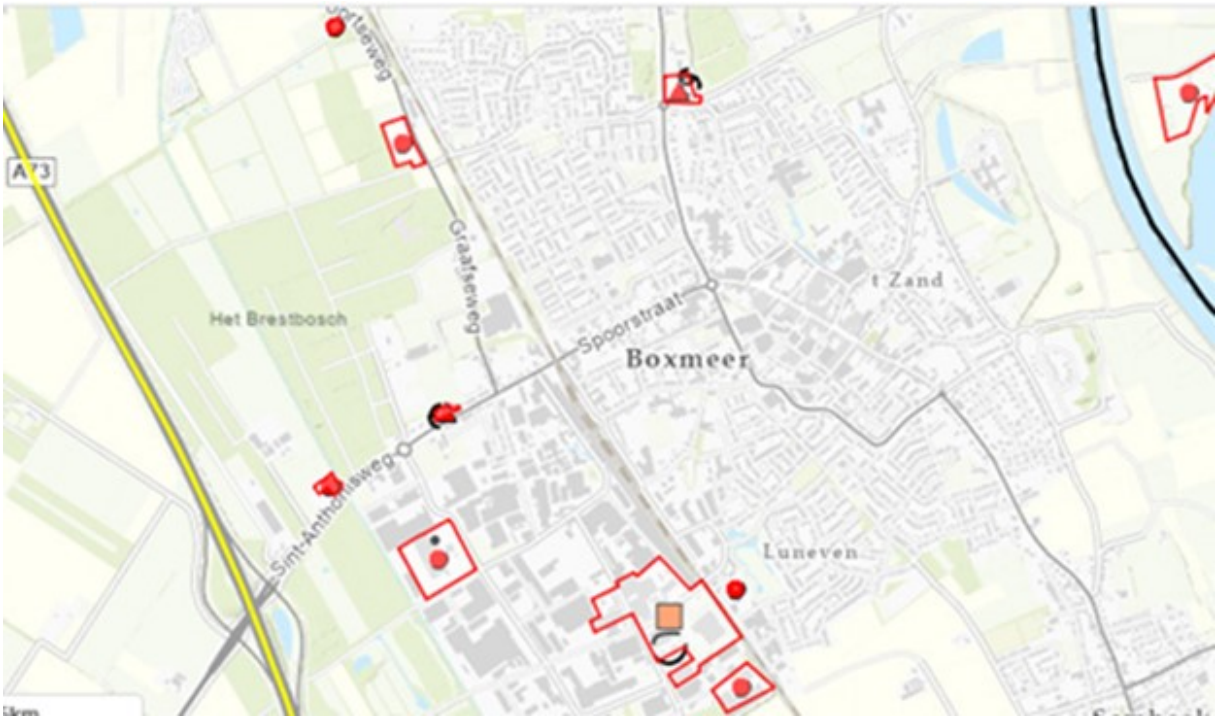
De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen voor inrichtingen. Te denken valt aan regelgeving in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit voor propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en de bijbehorende regeling Basisnet. Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is sinds 1 januari 2011 geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Inventarisatie risicobronnen

Om risicobronnen in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken, is de Risicokaart geraadpleegd. Zoals op onderstaand figuur 8 zichtbaar is, zijn er geen risicobronnen in of in de omgeving van het plangebied gelegen.



Figuur 8: Uitsnede Risicokaart

Gevolg planvoornemen

Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een risicovolle inrichting, een transportroute voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen is gelegen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

Om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door Foreest Groen Consult een quickscan natuuronderzoek (d.d. 24 juli 2019) uitgevoerd. Tevens is in de quickscan beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op beschermde gebieden. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 3 quickscan natuuronderzoek. De conclusies van het rapport zijn in onderstaande paragrafen opgenomen.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Maasduinen' ligt op circa 3 kilometer afstand het meest nabij het plan. In de directe omgeving op circa 6 kilometer afstand ligt tevens het Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent, op 7 kilometer afstand ligt het Natura 2000-gebied 'Zeldersche Driessen' en op 10 kilometer afstand ligt het Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg'. Het plangbied ligt daarnaast niet in de nabijheid van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). NNb-gebieden liggen op enige afstand rondom de kern Boxmeer.

Gezien de afstand tot beschermde gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen planvoornemen geen negatieve effecten op het NNB te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van stikstof zijn op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is door Econsultancy (rapport 11643.001, 28 april 2021) een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4 onderzoek stikstofdepositie

Uit het onderzoek blijkt dat het planvoornemen zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden kunnen op basis van het voorgaande worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Een nadere analyse in het kader van de gebiedsbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor het planvoornemen is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

4.7.2 Soortenbescherming

De conclusies van de uitgevoerde quickscan zijn in onderstaande tabel samengevat.

Onderdeel	Overtreding Wet natuurbescherming	Nader onderzoek	Periode	Mitigatie
Flora	Nee	Nee		
Zoogdieren	Ja, mogelijk verblijfplaats van steenmarter.	Ja, naar eventuele verblijfplaats van de steenmarter.	Gehele jaar.	
Amfibieën	Nee	Nee		
Reptielen	Nee	Nee		
Ongewervelden	Nee	Nee		
Broedvogels	Ja, mogelijk verlies van nestlocaties van huismus en gierzwaluw.	Ja naar belang van de locatie voor huismus en gierzwaluw.	Conform kennisdocumenten huismus en gierzwaluw. Huismus april 0-mei, gierzwaluw juni-juli.	
Vissen	N.V.T.	N.V.T.		
Vleermuizen	Ja, mogelijk verblijfplaatsen in twee te slopen panden en de bostuin.	Ja naar belang van beide te slopen panden en te vellen grote bomen voor vleermuizen.	Conform vleermuisprotocol 2017 jaarrond onderzoek.	

tabel 5: conclusies quickscan natuuronderzoek

Op basis van de quickscan wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar de soorten steenmarter, huismus, gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk is. Op basis voor deze conclusie is door Foreest Groen Consult nader onderzoek uitgevoerd (d.d. 29 januari 2021). Het nadere onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5 nader natuuronderzoek. Onderstaand zijn de conclusies van het nadere onderzoek weergegeven.

Vleermuizen

De te slopen loods, met het rode pannen dak, heeft in de nok een zomerverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus). Dit dier is op twee momenten waargenomen bij het in- of uitvliegen. Wordt de loods gesloopt, dan gaat dit verblijf verloren. Andere verblijfplaatsen zijn tijdens het onderzoek niet aangetroffen.

De oude treurwilg in het plangebied is van geen belang voor vleermuizen. Slechts één keer is een ruige dwergvleermuis (Pipistrellus nathusii) aangetroffen. Dit dier passeerde slechts de locatie. Andere boom bewonende soorten zijn niet aanwezig. De overige verblijfplaatsen liggen buiten de planlocatie en ondervinden op één na geen nadelige gevolgen van de werkzaamheden. Alleen de verblijfplaats in het appartementencomplex ten westen van de planlocatie kan tijdelijk nadelig worden beïnvloed. Dit verblijf wordt gebruikt als voorjaar, kraam en paarverblijf. Dit is de situatie op het moment dat bij de bouw veiligheidsverlichting wordt gebruikt of dat de verblijfplaats door steigers of andere hoge obstakels niet meer toegankelijk is. De verblijfplaats zelf blijft intact. Dit effect kan middels een werkprotocol worden voorkomen. Is het niet mogelijk deze verblijfplaats functioneel te houden tijdens de bouw van de woningen dan zal ook voor deze verblijfplaats een ontheffing moeten worden aangevraagd. Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden wel tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft een zomerverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis.

De aangetroffen vleermuizen foerageren op veel plekken in en rondom het plangebied. In de met bomen begroeide tuin zelf wordt vrijwel niet gefoerageerd. De meeste activiteit vindt plaats aan de randen en op de parkeerplaats die ten zuiden van de bouwvallige woning en de loods ligt. Ook de tuin naast het appartementencomplex aan de westzijde van de planlocatie wordt gebruikt om te jagen. De aangetroffen dieren jagen hier korte tijd om vervolgens door te vliegen. Het betreft vooral gewone dwergvleermuizen (Pipistrellus pipistrellus) en af en toe een laatvlieger (Eptesicus serotinus). De planlocatie maakt deel uit van het foerageergebied maar het vormt geen essentieel onderdeel van het foerageergebied. De aangetroffen verblijfplaatsen van vleermuizen in en rondom het plangebied blijven functioneel als dit gebied wordt bebouwd. Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het foerageergebied van vleermuizen.

Zwermende vleermuizen zijn niet aangetroffen. Potentieel toegankelijke objecten, de loods, de bouwvallige woning en de oude treurwilg worden niet door vleermuizen gebruikt als massa winterverblijf. Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft een massawinterverblijf van vleermuizen.

Huismus

De te slopen gebouwen zijn voor de huismus van geen belang. Huismussen zijn aanwezig in woningen op enige afstand van de planlocatie. In de haag tussen de openbare parkeerplaats en de informele parkeerplaats in het plangebied verblijven veelvuldig huismussen. De dieren zoeken op de grote parkeerplaats naar voedsel en vluchten bij onraad de haag in. Deze haag is hiermee een onderdeel van de functionele leefomgeving van de huismus. De tweede haag tussen de parkeerplaats en Potjes Pedje is te dun en te open om als vluchtplek te dienen en daarmee van geen belang. Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden wel tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de huismus indien de haag wordt gerooid.

Gierzwaluw

Gierzwaluwen zijn niet in de te slopen gebouwen van de planlocatie aangetroffen. Gierzwaluwen zijn wel in de omgeving aanwezig, maar onderhavig planvoornemen heeft geen invloed op deze vaste rust- en verblijfplaatsen. Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de gierzwaluw.

Steenmarter

De steenmarter is niet op de planlocatie aangetroffen. De locatie maakt geen deel uit van een territorium van de steenmarter. Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Voor één zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden bij het bevoegde gezag. Door tijdig een ontheffing aan te vragen kan ook op tijd worden begonnen met de mitigerende maatregelen en kan de gewone dwergvleermuis langzaam wennen aan de veranderingen in zijn leefgebied.

Indien de haag aan de rand van het gebied moet worden verwijderd, wordt geadviseerd om voor deze, voor de huismus, belangrijke haag een ontheffing aan te vragen.

Geadviseerd wordt tot slot om voor de omgang met de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het naastgelegen appartementen complex een werkprotocol op te stellen om hiermee de functionaliteit van dit verblijf tijdens de ontwikkeling te borgen.

Gevolg planvoornemen

Op grond van het nadere natuuronderzoek dient een ontheffing op grond van de Wnb bij het bevoegde gezag aangevraagd te worden voor 1 zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Ook voor de huismus kan een ontheffing noodzakelijk zijn indien de haag in het plangebied verwijderd wordt. Door de gemeente Boxmeer zal een ontheffing op grond van de Wnb worden aangevraagd. Indien deze ontheffing verleend wordt en mitigerende maatregelen worden genomen, staat de Wnb de uitvoering van het planvoornemen niet in de weg.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Wettelijk kader

Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Het plangebied is op basis van de archeologische beleidskaart van gemeente Boxmeer gelegen in een zone met de waarde 'Archeologie 2'. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv ten behoeve van de ontheffing alvorens gebouwd of gewerkt kan worden. Omdat het plangebied een grotere oppervlakte heeft, is daarom sprake van een onderzoeksplicht en in dit kader rekening gehouden met archeologie in de vorm van meerdere onderzoeken.

Onderzoeken

In het kader van de eerdere plannen voor het plangebied is in 2006 door Synthegra al een bureau- en (verkennend) booronderzoek uitgevoerd. Vervolgens is door Synthegra in 2008 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, waarbij sporen en vondsten zijn aangetroffen uit de Vroege- en Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Ter plaatse van het noordwestelijke deel van het plangebied is in het kader van het 'Plangebied Kerckenzicht' in 2009 door Archeopro een booronderzoek uitgevoerd. Bij de daarop volgende planrealisatie is in 2010, direct ten noorden van het noordwestelijke deel van het plangebied, een bouwput uitgegeraven tot een diepte van 3,5 m beneden het maaiveld. Bij deze graafwerkzaamheden zijn, naast enkele losse vondsten uit de Prehistorie, veel archeologische sporen en vondsten aangetroffen uit de Vroege Middeleeuwen, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd.

Op basis van het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied archeologische resten aanwezig zijn uit de Vroege- en late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd en dat deze resten als gevolg van de planonwikkeling ten dele zullen worden verstoord. Daarom is door de gemeente Boxmeer besloten dat voorafgand aan de civieltechnische werkzaamheden er ter plaatse van de zones waar diepere bodemverstoringen worden voorzien er eerst een archeologische opgraving moet worden uitgevoerd. Door SOB Research is een programma van eisen voor deze archeologische opgraving opgesteld. Dit programma van eisen is opgenomen in Bijlage 6 Programma van Eisen Archeologische Opgraving 'plangbied Carmelveste' Burgemeester Verkuijlstraat Boxmeer. Namens de gemeente Boxmeer heeft The Missing Link op 30 maart 2020 het programma van eisen goedgekeurd. Het meest zuidelijk deel van het plangebied is door de gemeente Boxmeer in het kader van de huidige planontwikkeling vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek.

4.8.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouwing rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Daarnaast moet op grond van het Bro in de toelichting op het bestemmingsplan worden beschreven hoe deze cultuurhistorische zijn meegewogen. Het is daarom van belang dat voorafgaand aan het opstellen van een ruimtelijk plan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

Voorafgaand aan de planontwikkeling moet een inventarisatie worden uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden die binnen het plangebied aanwezig zijn en naar de waarden in de directe omgeving daarvan. Daarnaast moet worden afgewogen hoe deze waarden in het plan meegenomen worden.

Cultuurhistorische waardering

Boxmeer is in de late Middeleeuwen ontstaan als een straatdorp waarin de route van Beugen naar Sambeek en die naar Sint Anthonis bij elkaar komen. In de dorpskern is nog een aantal objecten en patronen aanwezig die verwijzen naar het verleden en de ontstaansgeschiedenis zichtbaar maken:

- het Boxmeerse landschap is bepaald door de oude loop van de Maas en door de hoge en lage gronden;
- Boxmeer is een straatdorp, met de historische lintbebouwing in de Steenstraat als meest herkenbare component;
- ontwikkelingsassen komen in de Steenstraat uit, herkenbaar zijn de oude bebouwingslinten richting Kasteel Boxmeer en de Carmelietenstraat;
- kloostercomplex in de Steenstraat uit de 17e eeuw en de naastgelegen Sint Petrusbasiliek.

In en om de kern Boxmeer zijn nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen aanwezig. De Steenstraat wordt als historisch geografische lijn met zeer hoge waarden aangeduid. De oude historische bebouwing, de nog zichtbare historische bebouwingsas en het Noord-Brabantse karakter van het gebied dragen hiertoe bij. In het zuidelijke centrumgebied bevinden zich de meeste historische bouwwerken. Nabij het plangebied is een aantal monumenten aanwezig. Deze zijn voornamelijk gelegen in de Steenstraat (waaronder de Sint Petrus Basiliek en het naastgelegen klooster).

Gevolg planvoornemen

In het voorgenomen plan wordt met respect omgegaan met de cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het plangebied. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het behoud van de zichtlijn van de Sint Petrusbasiliek. Daarnaast wordt in het plan het Potje Pedje meegenomen als belangrijk historiserend element. Tot slot zijn de historische structuren als uitgangspunt meegenomen in het stedenbouwkundig plan en is er zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij deze structuren.

In oktober 2020 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Boxmeer. De commissie heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de woningen. Het aspect cultuurhistorie is derhalve volwaardig meegenomen in de planvorming.

4.9 Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

4.9.1 Beleid

Rijksbeleid - Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal beleid - Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021)

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingszones). Ook vanuit het provinciale beleid is steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling.

Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Provinciaal beleid - Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is in afstemming met het PMWP 2016-2021 tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem. De inrichting en het beheer van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water: hieronder vallen onder andere inrichtingsmaatregelen aan watersystemen en verbetering van de waterkwaliteit.
- Zorgen voor schoonwater: Hieronder vallen de bevoegdheden van het waterschap op grond van de Waterwet (eisen aan kwaliteit van lozingen op oppervlaktewater), evenals de zuiveringstaak van het waterschap.

In aanvulling daarop is ook het waterschap bezig het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie te vertalen naar haar eigen beleid.

Het waterschap heeft tevens haar regels vastgelegd in de Keur. Het geeft aan welke plichten er zijn voor activiteiten met betrekking tot het oppervlaktewater, grondwater, en kunstwerken. De Keurregels voor afvoeren van hemelwater bevat richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m^2 worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor deze watertoets.

Gemeentelijk beleid - VGRP Gemeente Boxmeer 2020-2024

Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente Boxmeer heeft wettelijke zorgplichten ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. De gemeente heeft de ambitie om in het verlengde hiervan bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals een klimaatbestendige en duurzame omgeving en een doelbewuste samenwerking met inwoners/bedrijven en regionale waterpartners. Om invulling te geven aan deze ambities zijn voor de aankomende planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Energieneutraal rioolbeheer;
2. Klimaatbestendig Land van Cuijk 2030 (3e uitvoeringsprogramma);
3. Samen aan de slag met inwoners en bedrijven;
4. Harmonisatie riool- en watertaken gemeente Land van Cuijk.

Op basis van de speerpunten zijn o.a. de volgende ontwerpprincipes opgenomen in het VGRP:

- Nieuwe riolering wordt aangelegd volgens de geldende richtlijnen. Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden binnen de bebouwde kom betekent dit een gescheiden rioolsysteem.
- Op particuliere percelen dient een berging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 45 mm/m2 voor alle verhard oppervlak worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het totale dakvlak en 20% van het overige perceeloppervlakte. Deze bergingsvoorziening moet een bovengrondse overloop hebben, welke mag afvoeren naar openbaar terrein.

4.9.2 Toepassing waterbeleid op het plangebied

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

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

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

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.

1. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'. Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.
2. De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging.
3. Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.

- Hydrologisch neutraal bouwen.

De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.

- Water als kans.

In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.

- Meervoudig ruimtegebruik.

Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.

- Voorkomen van vervuiling.

Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast.

- Wateroverlastvrij bestemmen.

Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

- Belangen van het Waterschap.

1. Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
2. Aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
3. Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming 'waterkering'.

- Regenwater

Het plangebied is geen wateroverlast gebied. Er worden in de openbare ruimte robuuste waterbergingen aangelegd van tenminste 45mm/m² verhard oppervlak. Het regenwater wordt binnen het plangebied verzameld en verzameld onder het Titus Brandsmaplein. Dit plein wordt nadat de woningen gereed zijn aangepakt waarbij ook de wateropgave uit de omgeving aangepakt wordt. Daarnaast streven we naar voldoende hoogteverschil tussen het bouw- en wegpeil waarbij de woningen minimaal 150 mm boven aanliggend straatpeil gebouwd worden om zo wateroverlast vanuit openbaar gebied/vanaf de weg tegen te gaan.

- Afvalwater

Het afvalwater kan worden afgevoerd naar de bestaande riolering. Het afvalwater wordt in het plangebied verzameld en via een leiding onder het Titus Brandsmaplein afgevoerd naar de bestaande riolering onder de Burgemeester Verkuijlstraat.

4.9.3 Conclusie

Conform het waterbeleid wordt alle toekomstige verharding binnen het plangebied gecompenseerd. Het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en verwerkt, waarbij rekening is gehouden met de bergingseis van 45 mm/m^2. Voor de afvoer van het afvalwater wordt (gescheiden) riolering aangebracht.

Vervuiling wordt zoveel als mogelijk voorkomen en er zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt, waardoor geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater worden verwacht.

Ten aanzien van het aspect Water worden geen belemmeringen verwacht.

4.10 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen (electra, water en telefonie/internet).

4.11 vormvrije m.e.r.- beoordeling

In de Wet milieubeheer (Wm) en het bijbehorende Besluit m.e.r. zijn activiteiten genoemd waarvoor een milieueffectrapportage (MER) dient te worden opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in activiteiten waarvoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag dient te beoordelen of een m.e.r.-procedure al dan niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht).

De beoogde ontwikkeling komt in de lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij': een m.e.r.-procedure is alleen nodig als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Op grond van de Wm houdt het bevoegd gezag bij haar besluit rekening met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- Kenmerken van het project;
- Locatie van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

De kenmerken en locatie van het project zijn weergegeven in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting. Gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiele effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer- procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de gebruiks- en bouwmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het vigerende bestemmingsplan. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Toelichting op de planregels

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

5.4 Toelichting op bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Daarbij wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

5.4.1 Bestemming Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de ontsluitingswegen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen binnen het plangebied. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nuts- en verkeersvoorzieningen, wegen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alleen gebouwen ten behoeve van openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, waarbij geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m^3 n de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.4.2 Bestemming Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de 19 grondgebonden woningen, inclusief bijbehorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. De woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bouwvvlak’ worden gebouwd. Ter plaatse van het bouwvlak mogen niet meer woningen worden gerealiseerd dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot-, bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid. Daar waar de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is voorzien, geldt ter plaats uitsluitend de aangegeven maximale bouwhoogte.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregeling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

5.5.3 Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

5.5.4 Algemene procedureregels

De algemene procedureregels gelden voor Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de te voeren procedure in geval er gebruik wordt gemaakt van nadere eisen danwel een wijzigingsbevoegdheid.

5.5.5 Parkeernormen

In de regels ten aanzien van de parkeernormen is bepaald dat gronden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft slechts mogen worden bebouwd en/of gebruikt, indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van laden en lossen.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan/wijzigingsplan onderzoek moet worden uitgevoerd naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals beeldkwaliteitseisen.

Voor de realisatie van de plan is een anterieure en exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van 19 grondgebonden woningen.

In juni 2021 heeft de ontwikkelaar gesprekken gevoerd met de direct omwonenden over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is er op 23 juni 2021 een digitale inloopavond georganiseerd waarin het stedenbouwkundig plan is toegelicht aan belangstellenden. Omdat de bebouwingsmogelijkheden met voorliggend bestemmingsplan fors worden teruggebracht ten opichte van het vigerende bestemmingsplan, en omdat reeds een digitale inloopavond georganiseerd is, wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de gebruikelijk procedure met ingang van 6 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Het ontwerpbestemmingsplan zal tevens aangeboden worden aan de Provincie Noord- Brabant en Waterschap Aa en Maas.

6.4 Handhaafbaarheid

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

1. Ontwerp:
   a. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
2. Vaststelling:
   a. Vaststelling door de Raad
   b. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
3. Beroep:
   a. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
   b. Reactieve aanwijzing
   c. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerp bestemmingsplan door een ieder zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er PM zienswijzen ingediend. Er zijn enkele zienswijzen geheel of gedeeltelijk gegrond verklaard en deze leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Dit betreft ...

Daarnaast worden wel/niet ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft..

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van datum ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld.