INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING
1.1 Aanleiding en doel 1
1.2 Plangebied 1
1.3 Geldend bestemmingsplan 2

2. PLANBESCHRIJVING
2.1 Ontwikkeling 3
2.2 Ruimtelijke structuur 3
2.3 Functies 6

3. BELEIDSKADER
3.1 Rijk 7
3.2 Provincie 9
3.3 Regio 10
3.4 Gemeente 11

4. UITVOERINGSASPECTEN
4.1 Milieuaspecten 15
4.2 Fysieke aspecten 18
4.3 Economische en financiële aspecten 22
4.4 Handhaafbaarheid 23

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING
5.1 Algemeen 25
5.2 Toelichting op de regels en de verbeelding 25

6. (VOOR)OVERLEG 27

7. ADVIEZEN EN RAPPORTEN 27

1. INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van de voormalige basisschool “De Peppels”, gelegen op de hoek van de Bakelgeertstraat en de Oranjestraat in Boxmeer.
Het huidige gebruik als school is gestaakt, het gebouw wordt gesloopt en op de ontstane plek worden woningen gebouwd.

1.1 Aanleiding en doel

Basisschool “De Peppels”, gelegen op de hoek van de Bakelgeertstraat en de Oranjestraat is in het kader van de herschikking van de scholen in Boxmeer leeg komen te staan. Er is behoefte om een inhaalslag uit te voeren om meer huurwoningen aan te kunnen bieden in deze kern. Omdat geen andere bestemming is te vinden voor het betreffende gebouw en gelet op de ligging midden in een bestaande woonwijk is er voor gekozen om op deze plek, na sloop van het schoolgebouw, nieuwe woningen te bouwen.
Het perceel is gelegen binnen de contouren van het onherroepelijke bestemmingsplan “Boxmeer-Zuidwest” en heeft op grond daarvan de bestemming “Maatschappelijk”. Deze bestemming laat de bouw van woningen niet toe.
Om dat mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Om deze reden ligt dit bestemmingsplan nu voor.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de locatie van de voormalige basisschool “De Peppels”. Niet alleen de gebouwen maar ook het daar omheen gelegen onbebouwde terrein.



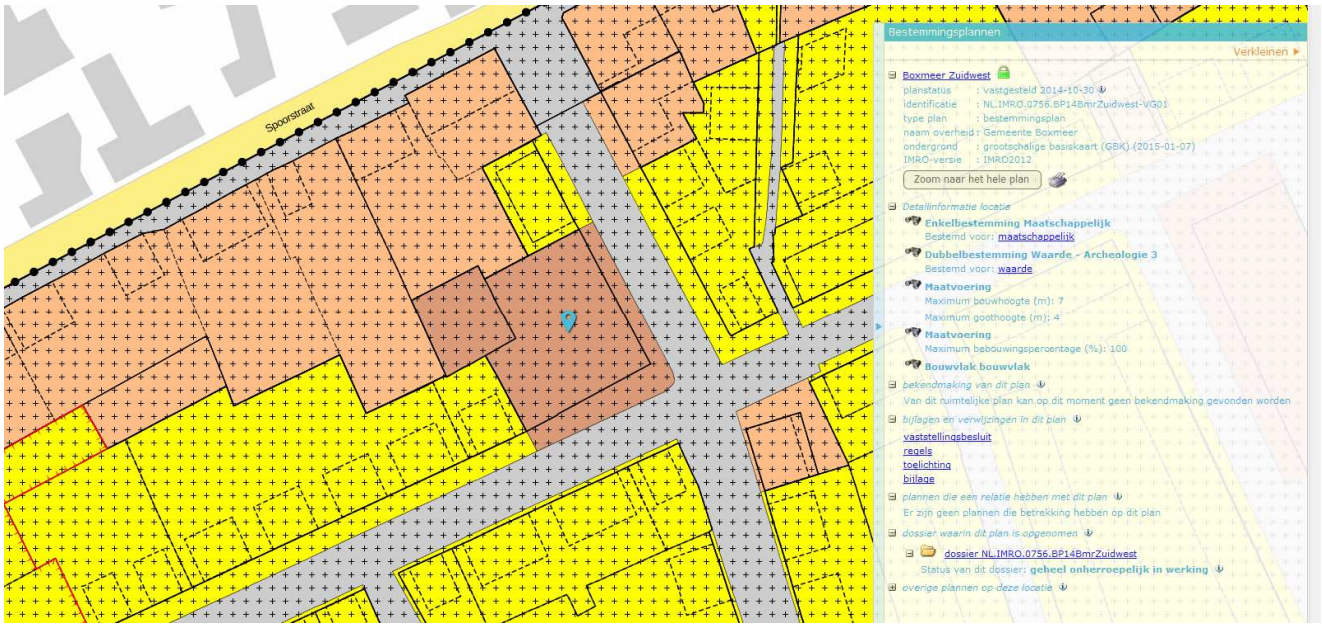
Oriëntatie locatie plangebied Bakelgeertstraat Oranjestraat Boxmeer.



Globale aanduiding plangebied Bakelgeertstraat Oranjestraat Boxmeer.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Boxmeer-Zuidwest”. Dit bestemmingsplan is op 30 oktober 2014 door de gemeenteraad vastgesteld en per 13 maart 2015 onherroepelijk geworden. Op grond van dit bestemmingsplan rust er op het perceel de bestemming “Maatschappelijk” binnen deze bestemming is het niet toegestaan woningen te bouwen.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de sloop van het gebouw en het bijgebouw en het verwijderen van de terreininrichting zoals speelvoorzieningen en verhardingen. Er zullen maximaal 8 woningen worden gebouwd met de daarbij behorende bouwwerken en de infrastructuur welke zal bestaan uit ondergrondse voorzieningen zoals rioleringen, kabels en leidingen, en bovengrondse zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, et cetera

2.2 Ruimtelijke structuur

De invulling van het gebied is weergegeven in het hieronder weergegeven stedenbouwkundig plan. Opgemerkt dient te worden dat ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied aan deze tekening geen rechten kunnen worden ontleend: de civieltechnische uitwerking kan wijzigingen daarin noodzakelijk maken.

Voor de sociale huursector zijn 6 gezinswoningen in 2 bouwlagen en 2 nultredenwoningen in 1 bouwlaag benodigd.

2.2.1 Uitgangspunten

Voor het stedenbouwkundig plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

a. Een combinatie van aaneengebouwde gezinswoningen in 2 bouwlagen en patiowoningen in 1 bouwlaag;
b. Met de nieuwe bebouwing wordt een “gesloten” bouwblok nagestreefd: zowel aan de Oranjestraat als aan de Bakelgeertstraat liggen voorkanten van woningen;
c. De voorgevels van de nieuwe woningen komen niet voor de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woningen. Hiermee komen de voorgevels van de woningen op dezelfde plek te liggen als de voorgevels van de school.
d. De normen in de vastgestelde “Parkeernota” zijn maatgevend.
   Voor de woningen dient 1 auto per woning op een geconcentreerde parkeervoorziening geparkeerd te kunnen worden. Deze voorziening dient zo min mogelijk invloed te hebben op het openbaar gebied. Het meerdere aan benodigde parkeerplaatsen, inclusief het bezoekersparkeren, ligt in het openbaar gebied (aan de Oranjestraat of de Bakelgeertstraat). ;
e. De 5 bestaande parkeerplaatsen aan de Bakelgeert worden behouden in het stedenbouwkundig plan: deze lijken buiten de schooltijden door bewoners in gebruik te zijn. In aansluiting op de omgeving wordt het lage muurtje op de erfgrens aan de Oranjestraat en de Bakelgeertstraat zo veel mogelijk behouden.
f. Ter versterking van het complexmatige karakter als verbijzondering in deze buurt (zoals de school ook altijd een bijzonder element was) wordt de voortuinzone als één groenelement vorm gegeven.

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

De 6 gezinswoningen in 2 bouwlagen zijn georiënteerd op de Bakelgeertstraat. De 2 nultredenwoningen in 1 bouwlaag zijn georiënteerd op de Oranjestraat. Deze verdeling past niet alleen het beste qua maatvoering van het beschikbare perceel maar sluit ook qua bebouwingsdifferentiatie het beste aan op de bestaande omgeving: grotere differentiatie in de Oranjestraat en het meer complexmatige karakter in de Bakelgeertstraat.

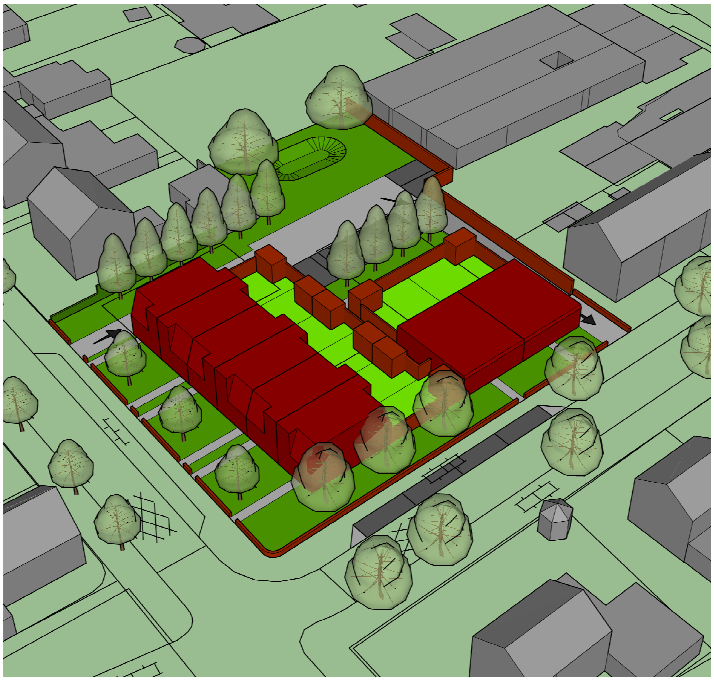
Achter de woningen ligt een geconcentreerde parkeervoorziening met 1 parkeerplaats voor elke woning. Deze parkeervoorziening is voor alle woningen vanaf de achterkant van het woonperceel bereikbaar. Deze voorziening is met een smal toegangspad bereikbaar vanuit de Bakelgeertstraat en dient verlaten te worden via een smal pad naar de Oranjestraat (éénrichtingsverkeer). Als gevolg van deze ontsluiting gaat één van de bestaande langsparkeerplaatsen aan de Bakelgeertstraat verloren. Aan de Oranjestraat worden de aanvullend benodigde parkeerplaatsen voor de woningen èn één extra parkeerplaats ter compensatie van de wegvallende parkeerplaats aangelegd.

De parkeerbalans is daarmee weer in evenwicht. Het bestaande trottoir wordt versmald voor een langsparkeerstrook. De bestaande bomen in het trottoir worden vervangen door bomen die in de groenstrook voor de nieuwe woningen worden geplant.

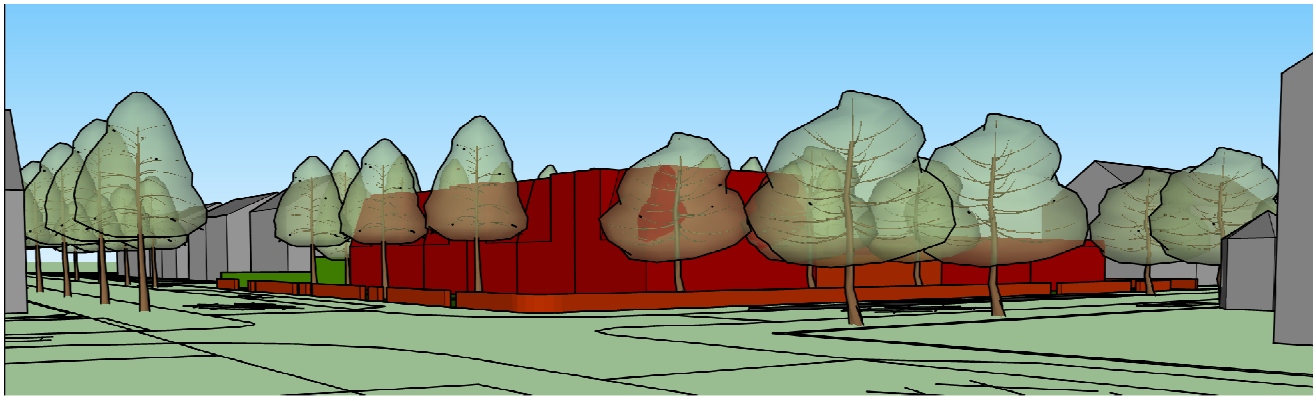
Het achtererf is voldoende groot om hier naast de parkeervoorzieningen ook groenvoorzieningen aan te leggen waarin onder andere een wadi opgenomen zou kunnen worden. Daarmee wordt de hoeveelheid verharding in dit gebied ten opzichte van de huidige situatie verminderd. Ook hebben de groenvoorzieningen een dermate groot formaat dat bomen er een goede groeiplaats kunnen hebben. De vermindering van verharding en de toevoeging van bomen leveren een bijdrage aan de klimaatadaptatie: hemelwater kan ter plekke in de bodem infiltreren, er wordt minder hemelwater via het riool afgevoerd en de bomen kunnen de opwarming van de omgeving iets verzachten.



Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plan vanuit vogelvluchtperspectief



Aanzicht van de hoek van het plangebied vanuit de Bakelgeertstraat



Stedenbouwkundig plan in de omgeving

2.3 Functies

De functies die in het nieuwe plan dienen te worden ondergebracht zijn vooral die van “Wonen”. Daarnaast zal een gedeelte van het binnenterrein de bestemming “Groen” krijgen om daarmee ook het toekomstige gebruik vast te leggen. Voor de aan te leggen infrastructuur zullen de betreffende gedeelten de bestemming “Verkeer” krijgen. Over het gehele gebied zal, net zoals in het nu geldende bestemmingsplan, de dubbelbestemming “Archeologisch onderzoekgebied” worden gelegd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent o.a. een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

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

3.1.3 Nationaal Waterplan en Nationaal Bestuursakkoord Water

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

3.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

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

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

Conclusie.
Het betreft hier een relatief kleinschalige herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied dat op geen enkele manier invloed heeft op het nationaal beleid, respectievelijk daarvan onder invloed staat of zou kunnen komen staan.

3.2 Provincie

3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe in 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuze gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: “samenwerken aan kwaliteit”. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijk structuren: de groenblauwe mantel, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.
De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de “uitwerking gebiedspaspoorten”. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

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

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

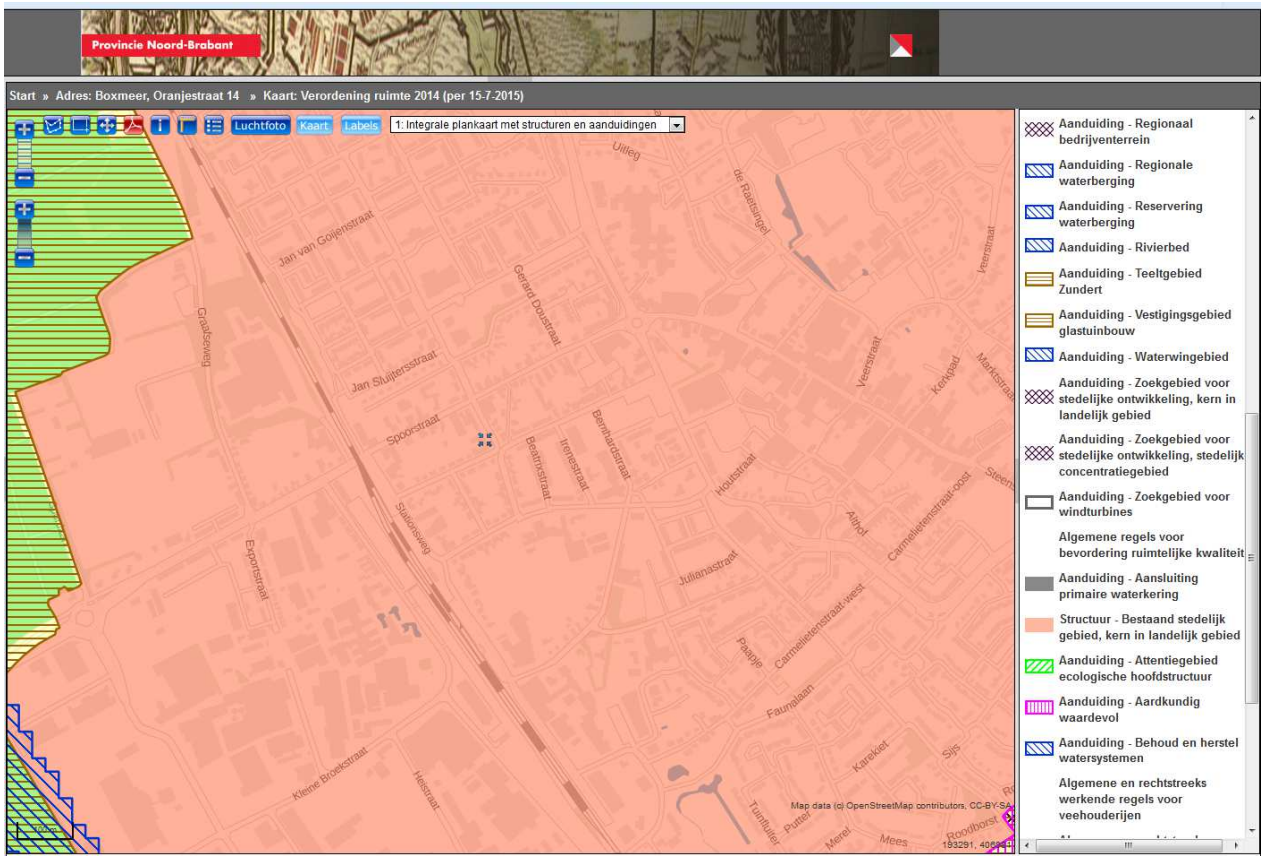
- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod voor nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding
- concentreren van bebouwing en voorzieningen
- rekening houden met omliggende functies en waarden
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord).

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie vraagt aan de gemeenten om bij ruimtelijke ontwikkelingen aan te geven hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door een zorgplicht op te nemen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Een goede landschappelijke inpassing maakt deel uit van de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.
In dat kader is op 19 maart 2013 de “Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer” vastgesteld, om zodoende lokaal invulling te geven aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte. Deze regeling gaat ervan uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdragen en/of compensatie gevraagd. Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, zijn drie categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014.

Conclusie.
De herontwikkeling van de locatie aan de Bakelgeertstraat Oranjestraat vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied waarop de Verordening Ruimte 2014 niet van toepassing is.

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2016 - 2021. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.' Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

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

3.3.2 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant 2013-2016

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).
Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Duurzaam bouwen richt zich met name op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woning omhoog, wat ten goede komt aan de verkoopbaarheid.

Algemene ambities van het convenant zijn:
- energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten;
- het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen;
- het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

De duurzaamheid van een woning kan uitgedrukt worden in GPR prestatieniveaus. GPR is een meetinstrument bestaand uit vijf modules (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Per module kan een score tussen 0 en 10 worden gehaald. Hoe duurzamer de woning des te hoger de GPR-score.
Alle nieuwe woningen die door de aan het convenant deelnemende partijen gerealiseerd worden, moeten over de vijf thema's een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen.

3.4 Gemeente

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

A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degene die wel een verhuiswens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze wens in de laatste drie jaren gewijzigd is. Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk (deel 1 strategiedocument en deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat eer binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Bouwactiviteiten in de regio die zich richten op de lokale behoefte, zijn echter wel van belang om het voorzieningenniveau van de regio op peil te houden. Daarnaast heeft 'uit de pas lopen' bij de lokale behoefte ongewenste effecten op de lokale woningmarkten.
Daarom stellen de gemeenten van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoeft, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2.

In november 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoeftenprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.865 woningen op 1 januari 2016 en 12.390 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2016 (11.894) moeten in de periode 2017 tot en met 2019 bijna 500 woningen gebouwd worden. In de periode 2020 – 2030 moet de voorraad ondanks de bevolkingskrimp met 600 woningen (waarvan 430 vóór 2025) toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

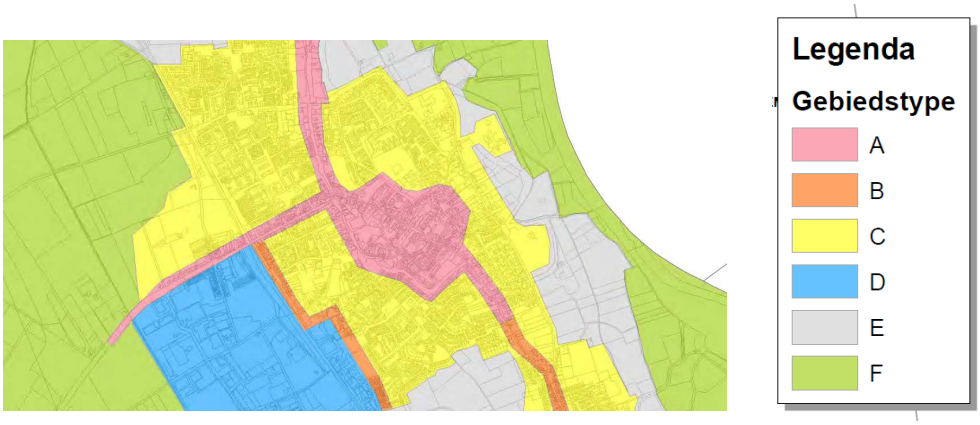
De tot 2030 ongeveer 1.100 te bouwen woningen zijn naar rato van het aantal inwoners over de elf kernen verdeeld:

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

Om deze woningen te kunnen realiseren worden diverse bouwlocaties, verspreid over de diverse kernen, ingezet. Momenteel zijn dat in Boxmeer onder andere locaties aan de Julie Postelsingel/Steenstraat, op de plek van de voormalige Pauluskerk, op de plek die destijds “Elderom” heette en de nu vrijkomende locaties op de plek waar de scholen “De Peppels” en “Het Ogelijn” staan.
De locatie “Peppels” is van beperkte omvang en zal ruimte gaan bieden aan 8 huurwoningen.

3.4.2 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen.
De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid.
Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer is vastgelegd in op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluidsproducerende bedrijvigheid reguleren.
De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de Gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart.



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

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

Voor wegverkeerslawaai worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd.
Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's: één voor wegverkeerslawaai en één voor industrielawaai.
De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse uitvoeringspraktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.
Daaruit volgt dat het projectgebied is gelegen in een 30 km/zone en in principe geen gevolgen zijn vanwege het wegverkeerslawaai. Geconstateerd moet worden dat het gebied midden in een woonwijk is gelegen met daar omheen alleen woonstraten met lokaal verkeer. De straten maken ook geen deel uit van de hoofdontsluiting van de wijk om reden hier gesteld kan worden dat sprake is van een rustige en acceptabele woonomgeving. In de situatie dat er een school in gebruik is, is sprake van toestroom van verkeer van en naar de school met dientengevolge een zwaardere belasting dan in de toekomstige situatie dat er alleen woningen staan.

3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang voor het gehele watersysteem en de waterketen. Op 6 augustus 2013 heeft het college van B & W het waterplan-projectenboek 2014-2016 vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.
De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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

3.4.5 Welstandsnota 2014

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de Welstandsnota, die op 16 juli 2014 vervangen is door de op 3 juli 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2014.

In de Welstandnota 2014 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:



Het overgrote deel van de wijk is aangewezen als welstandsvrij gebied. Alleen de panden aan de Spoorstraat vallen wel onder het Welstandsregiem. De locatie van De Peppels is gelegen in een welstandsvrij gebied. Er is geen reden om hierin verandering aan te brengen.
Het is aan de bouwheer en diens architect om een verantwoorde invulling van de architectuur te geven.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijfshinder

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.
Het betreft hier en locatie in een bestande woonwijk waarin vooral woonvormen voorkomen.
Aan de overzijde van de Bakelgeertstraat bevindt zich een bescheiden administratiekantoor.
Op gemiddeld 90 meter afstand liggen enkele horecabedrijven. Gelet op de belangrijkste activiteiten van deze ondernemingen behoren zij tot de categorie II (middelzware horeca: café, snackbar, grillroom, pizzeria,, en dergelijke). Op grond van de uitgave “bedrijven en milieuzonering” van de VNG dient een richtafstand van 10 meter in acht te worden genomen. Daar de afstanden groter zijn is de bouw van woning op de locatie op de hoek van de Bakelgeertstraat en Oranjestraat geen enkel probleem.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO2-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.
Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.
Het betreffende terrein is sinds de jaren ’60 van de vorige eeuw in gebruik als de school. Na sloop van het gebouw zal een bodemonderzoek plaatsvinden om er zeker van te zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor bedrijven (inrichtingen) is verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van 1 april 2015.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met bovengenoemde wetgeving omtrent externe veiligheid, moet men onderzoeken of sprake is van de aanwezigheid van risicobronnen binnen en in de nabijheid van het plangebied, welke mogelijk kunnen leiden tot (niet aanvaardbare) risico’s voor de aanwezige personen binnen het plangebied.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal:
- Plaatsgebonden risico.
- Groepsrisico.

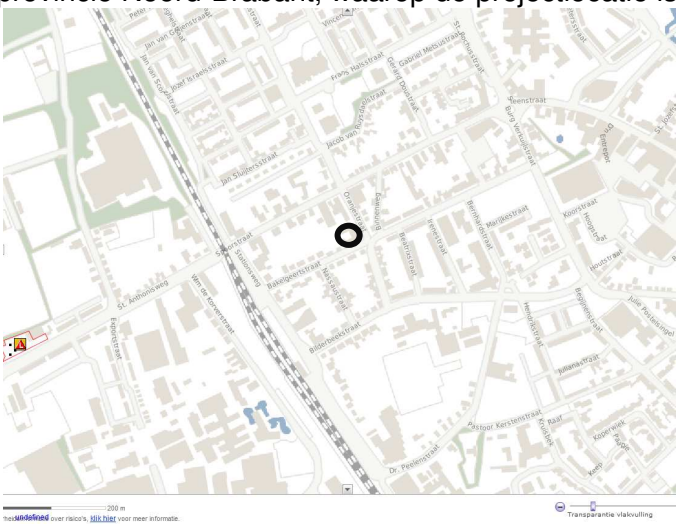
Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10-6 /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als kwetsbare objecten (o.a . woningen) zich binnen de PR 10-6 risicocontour van de inrichting, buisleiding en/of transportroute bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde (eveneens PR 10-6), waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN- curve. Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde.
Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

In de eerdergenoemde wetgeving (Bevi, Bevb en Bevt) is de zogenaamde verantwoordingsplicht opgenomen. Dit betekent globaal gezien, dat door het bevoegd gezag verantwoording van het groepsrisico afgelegd moet worden bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico.
De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de veiligheidsregio (regionale brandweer) om advies gevraagd te worden.

Bedrijven
Op risicovolle bedrijvigheid is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van toepassing. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.
Vastgesteld dient te worden of de projectlocatie is gelegen binnen de risicocontouren (PR 10-6 en invloedsgebied GR) van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de projectlocatie is aangegeven met een zwart kader.



De projectlocatie bevindt zich niet in een plaatsgebonden risicocontour of binnen het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen.

Transport
De externe veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.
De Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en enkele provinciale wegen zijn opgenomen in het Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel opgenomen met afstanden voor plaatsgebonden risico transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Binnen het PAG kunnen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan veiligheidsmaatregelen, zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

De projectlocatie bevindt zich niet in een plaatsgebonden risicocontour of binnen het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en het bevoegd gezag (o.a. de gemeenten). Het Bevb legt veiligheidsnormen (PR en GR) op aan buisleidingen, welke een risico vormen voor personen in de omgeving van de buisleiding.
In het bestemmingsplan moet een zogenaamde belemmeringenstrook voor de buisleiding worden opgenomen met aanlegvergunningenstelsel: de belemmeringenstrook bedraagt ten hoogste 5 meter aan beide zijden van de leiding, gemeten uit het hart van de leiding.

De projectlocatie bevindt zich niet in een plaatsgebonden risicocontour of binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk.
De Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk, 2012-2015 is op 6 december 2012 in werking getreden. Doelen van deze beleidsvisie zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid beschrijven;
- Gevoel van urgentie/prioriteit geven bij de verschillende EV-situaties door deze situaties te beschrijven;
- Beschrijven hoe de gemeenten gaan voldoen aan de kwaliteitscriteria externe veiligheid.

De beleidsvisie is opgedeeld in 3 hoofdstukken, die de verschillende doelstellingen van de beleidsvisie volgen. In hoofdstuk 3 worden nieuwe ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt beschreven in welke mate externe veiligheid bij verschillende risicovolle activiteiten binnen het Land van Cuijk een rol speelt. In het vijfde hoofdstuk wordt ingegaan op de organisatie van externe veiligheid bij de gemeenten in het Land van Cuijk.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden en groepsrisicocontouren van risicobronnen. Toetsing aan de uitgangspunten van de beleidsvisie is daarom niet noodzakelijk. Er zijn ten aanzien van de uitgangspunten van de beleidsvisie externe veiligheid (Land van Cuijk) geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op de locatie op de hoek van de Bakelgeertstraat en de Oranjestraat te Boxmeer.

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

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

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

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:
< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

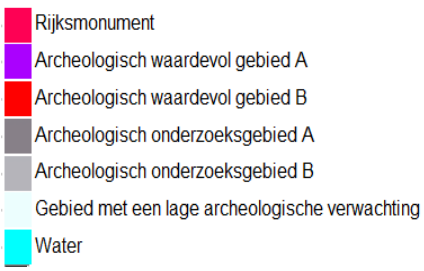
In onderhavig geval is sprake van 8 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.
Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;
Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;
Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;
Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;
Gebied met lage verwachting.





Het gebied is aangeduid als archeologisch onderzoeksgebied A.

Conclusie: Het gehele plangebied ligt in Archeologisch onderzoeksgebied A en krijgt daardoor een dubbel-bestemming: Archeologie 3. Bij werken in de bodem, respectievelijk oprichten van bouwwerken met een groter oppervlak dan 2500m² en een grotere diepte dan 50 centimeter zal aan de hand van een rapportage moeten worden aangetoond op welke wijze de archeologische waarden worden vastgesteld.
De plangebied is kleiner dan 2500 m². Niet het gehele terrein wordt op meer dan 50 centimeter diepte bewerkt. Komt bij dat er al bebouwing staat dat ongeveer 1000 m² groot is. Bij de bouw en bij de sloop werd van dit gebouw is op grotere diepte de grond geroerd. Redelijkerwijs mag worden verondersteld dat indien er al sporen aanwezig zouden zijn, deze al lang gewist zijn.

4.2.2 Flora en fauna

Beleid
De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.
De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet
Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het ‘Besluit beschermde dier- en plantensoorten’. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:
Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.
Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij ‘ruimtelijke

ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruikt gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:
* Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
* Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.
In Boxmeer is besloten om voor conserverende bestemmingsplannen een bovengrens te bepalen waarvoor geldt dat de kosten van het onderzoek en het resultaat van het onderzoek niet in verhouding staan tot elkaar. Voor bebouwing tot 90 m2 (per perceel) hoeft in een conserverend bestemmingsplan geen flora- en faunaonderzoek voorgeschreven te worden. Let wel dat voor streng beschermde soorten geen ontheffing verleend kan worden. De initiatiefnemer blijft wel verantwoordelijk voor de afweging.

Het plangebied
Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.
Conclusie.
Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht wordt genomen. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de plannen alsnog worden uitgevoerd.

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

4.2.4 Verkeer en parkeren
Het plangebied is gelegen midden in de bestaande woonwijk "Bakelgeert" en omringd met alleen woonstraten. De wijk wordt ontsloten via de Spoorstraat, de Stationsweg en de Burgemeester Verkuijlstraat. Aan deze infrastructuur zal geen verandering worden aangebracht.
Op het binnenterrein van de bouwlocatie zal een ontsluiting worden aangelegd die in één richting mag worden bereden en wel zodanig dat het autoverkeer altijd weer op de met een verkeersregelinstallatie geregeld kruispunt met de Spoorstraat uitkomt. Daarmee wordt een verkeersveilige ontsluiting gerealiseerd en wordt voorkomen dat het kruispunt Stationsweg/Spoorstraat/Schilderspad nog zwaarder belast wordt.

Voor het langzaam verkeer bestaan al mogelijkheden om "binnendoor" te steken. Daaraan verandert er niets.

Parkeren zal in het te ontwikkelen woongebied vooral plaatsvinden op het binnenterrein en op een viertal parkeerplaatsen die aan de Oranjestraat worden aangelegd.
Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeren Boxmeer zoals door het college op 3 maart 2015

vastgesteld. Deze beleidsregels horen bij de “Nota Parkeernormen 2015 en de Parkeerverordening 2015 die op 29 januari 2015 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.
De hieronder opgenomen tabel geeft de te hanteren parkeernorm weer. Het plangebied aan de Bakelgeertstraat - Oranjestraat gelegen in het gebied dat is aangeduid met “Rest bebouwde kom”.

. Functie	Centrum	Schil	Rest bebouwde kom	Buiten-gebied	Eenheid
Koopwoning vrijstaand	1,8	2,1	2,3	2,4	Per woning
Koopwoning twee-onder-een-kap	1.7	2.0	2.2	2.2	Per woning
Koopwoning tussen/hoek	1.5	1.8	2.0	2.0	Per woning
Koop etage duur	1.6	1.9	2.1	2.1	Per woning
Koop etage midden	1.4	1.7	1.9	1.9	Per woning
Koop etage goedkoop	1.3	1.4	1.6	1.6	Per woning
Huurhuis vrije sector	1.5	1.8	2.0	2.0	Per woning
Huurhuis sciale sector	1.3	1.4	1.6	1.6	Per woning
Huurappartement duur	1.4	1.7	1.9	1.9	Per woning
Huurappartement midden/goedkoop	1.1	1.2	1.4	1.4	Per woning
Aanleunwoning of serviceflat	1.1	1.1	1.2	1.2	Per woning

Dit stedenbouwkundig plan biedt plaats voor 8 goedkope huurwoningen. Op basis van bovenstaande tabel dienen er per woning 1,4 parkeerplaatsen per woning te worden aangelegd. Afgerond dus 11 parkeerplaatsen. Op het binnenterrein komen 8 parkeerplaatsen. Aan de Oranjestraat worden aan de westzijde 4 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaats die aan de Bakelgeertstraat moet vervallen vanwege de ontsluiting van het binnenterrein wordt daarmee gecompenseerd.

4.2.5 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^{e} eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

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

- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.
  Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.
  De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging.
  Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
- Hydrologisch neutraal bouwen.
  De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
- Water als kans.
  In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
- Meervoudig ruimtegebruik.
  Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruik voor recreatieve doeleinden.
- Voorkomen van vervuiling.
  Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast.
- Wateroverlastvrij bestemmen.
  Nieuwe locaties worden in eerste instantie ‘hoog en droog’ gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Belangen van het Waterschap.
  a. Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ’s en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
  b. Aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
  c. Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming ‘waterkering’.

Extra waterberging

In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer, ongeacht de bodemsamenstelling een ondergrondse berging van 28 mm/m³ voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarnaar toe afvoert.
Op dit moment beslaat de bestaande gebouwen een dakoppervlak van ongeveer 925 m² en de daar om heen liggende speelplaatsen en andere verhardingen 840m². Tesamen een verhard oppervlak van ongeveer 1765m².
Dit verhard oppervlak zal verdwijnen om plaats te maken voor nieuwe woningen en verhardingen. Het water dat afkomstig is van de nieuwe verharde oppervlakten zal niet op het bestaande rioleringsysteem worden geloosd maar worden opgevangen in een nieuw aan te leggen waterinfiltratiesysteem (wadi) dat wordt aangelegd in het geprojecteerde plantsoen in de noord-westhoek van het binnenterrein. Het groen krijgt daarmee een dubbelfunctie: die van openbaar plantsoen en van waterinfiltratiesysteem.
De technische uitwerking van de omvang van het infiltratiesysteem zal plaatsvinden zodra bekend is welk nieuw verhard oppervlak wordt gemaakt.

4.3 Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.
In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente zodat kostenverhaal niet aan de orde is. Voor dit bestemmingsplan is vaststelling van een exploitatieplan dan ook niet nodig.

4.4 Handhaafbaarheid

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

a. *Voldoende kenbaarheid van het plan*
   Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
b. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan*
   De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
c. *Realistische en inzichtelijke regeling*
   Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
d. *Actief handhavingsbeleid*
   Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.
Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.
Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen
In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels
In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels
Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

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

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

Overgangsregels
In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Slotregel
De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan: “Bakelgeertstraat Oranjestraat Boxmeer”.

6. (VOOR)OVERLEG

Gezien de geringe omvang van het plangebied en de ligging in bestaande stedelijk gebied, is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel gezonden naar de Provincie Noord Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

7. ADVIEZEN EN RAPPORTEN

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

- Quickscan Flora en Fauna d.d. 9 mei 2016