

Burg. Verkuijlstraat 65 t/m 69

COLOFON

Gegevens over het plan:

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Plannaam: | Burg. Verkuijlstraat 65 t/m 69 |
| Identificatienummer: | NL.IMRO.0756.BP21BmrBVerk6569-ON01 |
| Status: | Ontwerp |
| Datum: | 20 september 2021 |

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Toelichting | | 5 |
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 7 |
| 1.1 | Aanleiding voor het bestemmingsplan | 7 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 7 |
| 1.3 | Leeswijzer | 8 |
| Hoofdstuk 2 | Het initiatief | 9 |
| 2.1 | Huidige situatie | 9 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 9 |
| Hoofdstuk 3 | Beleidskader | 12 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 12 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 16 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 17 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 18 |
| Hoofdstuk 4 | Uitvoerbaarheid | 23 |
| 4.1 | Milieu | 23 |
| 4.2 | Water | 29 |
| 4.3 | Ecologie | 30 |
| 4.4 | Verkeer | 32 |
| 4.5 | Cultuurhistorie en archeologie | 33 |
| 4.6 | Economische uitvoerbaarheid | 33 |
| Hoofdstuk 5 | Juridische planbeschrijving | 35 |
| 5.1 | Algemeen | 35 |
| 5.2 | Wijze van bestemmen | 35 |
| Hoofdstuk 6 | Procedure | 36 |
| 6.1 | Algemeen | 36 |
| 6.2 | Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro | 36 |
| 6.3 | Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro | 36 |
| 6.4 | Verslag zienswijzen | 36 |

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Regels | | 37 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 39 |
| Artikel 1 | Begrippen | 39 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 43 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 44 |
| Artikel 3 | Groen | 44 |
| Artikel 4 | Verkeer | 44 |
| Artikel 5 | Water | 45 |
| Artikel 6 | Wonen | 46 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 49 |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 49 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 49 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 49 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 50 |
| Artikel 11 | Algemene wijzigingsregels | 50 |
| Artikel 12 | Algemene procedureregels | 51 |
| Artikel 13 | Overige regels | 51 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 52 |
| Artikel 14 | Overgangsrecht | 52 |
| Artikel 15 | Slotregel | 52 |

Toelichting

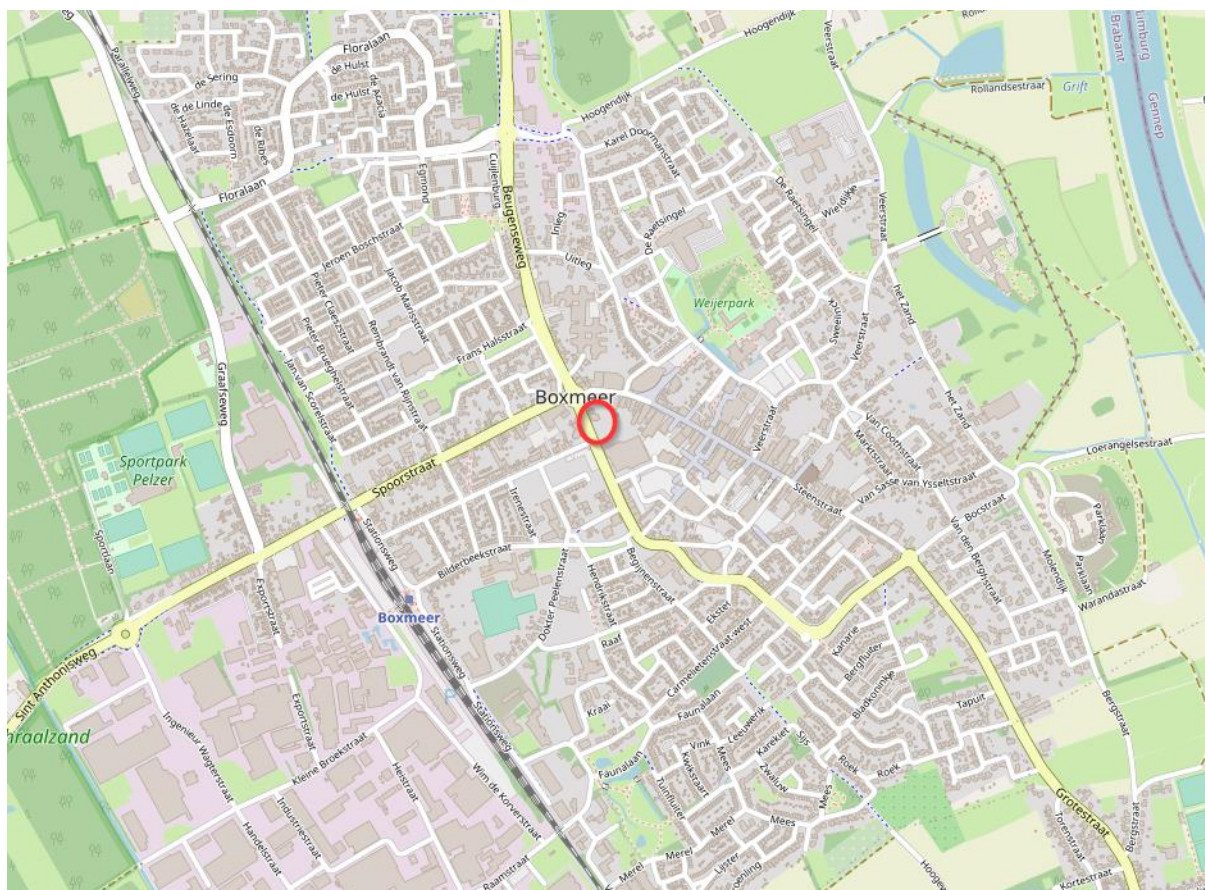
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Boxmeer werkt aan een integrale planontwikkeling voor de reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat en aanliggende locaties. Voorliggend plan is een onderdeel van de herontwikkeling, namelijk het realiseren van maximaal 35 appartementen aan de Burgemeester Verkuijlstraat 65 t/m 69 in Boxmeer. De realisatie van maximaal 35 appartementen past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Verkuijlstraat 65 t/m 69 in het centrum van Boxmeer. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreemap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

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:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Burgemeester Verkuijlstraat 65 – 69 te Boxmeer, Tritium Advies, d.d. 08-07-2021
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Boxmeer, Omgevingsdienst Brabant Noord, d.d. 15-06- 2021
- Akoestisch onderzoek Sportcomplex 't Hoogkooi i.v.m. ontwikkeling plangebied noordzijde, Omgevingsdienst Brabant Noord, d.d. 10-08-2018
- Akoestisch onderzoek Industrielawaai Koorstraat 1 te Boxmeer, NIPA Milieutechniek, d.d. 28-08-2020
- Watertoets, Waterschap Aa en Maas, d.d. 10-08-2021
- Quickscan Wet natuurbescherming Burgemeester Verkuijlstraat 65-67-69 Boxmeer 2021, Bureau Meervelt, d.d. 05-05-2021
- Onderzoek stikstofdepositie hoek Steenstraat en Burg. Verkuijlstraat te Boxmeer, Econsultancy, 14-06-2021
- Memo: Parkeerbalans, Burgemeester Verkuilstraat (te ontwikkelen), Boxmeer, Peters Projectontwikkeling, d.d. 10-09-2021
- ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 19131 Steenstraat-Burg. Verkuijlstraat, Boxmeer, ArcheoPro, 24.-07-2020

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Verkuijlstraat en ligt aan de rand van het centrum van Boxmeer. De Burg. Verkuijlstraat is een belangrijke doorgaande verkeersweg in Boxmeer.

Op de percelen staan twee vrijstaande woningen, voormalige bebouwing van een pluimveehandel en een trafohuisje. Het zuidelijke deel van het plangebied is onbebouwd. Ten zuiden van de locatie ligt een sporthal. Aan de overkant van de Burg. Verkuijlstraat zijn 2 woningen en een apotheek gelegen. De Steenstraat is een gemengd gebied met winkels, horeca, woningen etc., behorend tot het centrum. De onderstaande afbeelding toont de huidige situatie ter plaatse van het initiatief.



Huidige situatie plangebied (Bron: Gemeente Boxmeer)

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Boxmeer werkt aan een integrale planontwikkeling voor de reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat en aanliggende locaties. Het plangebied van voorliggend plan maakt daar deel van uit.

Met de nieuwe ontwikkeling worden er nieuwe woningen gerealiseerd en de verkeersstructuur gewijzigd om de bereikbaarheid van het centrum en verkeersveiligheid te verbeteren. Daarnaast vormt realisatie van waterbergingsvoorzieningen een belangrijke aanleiding voor de planontwikkeling.

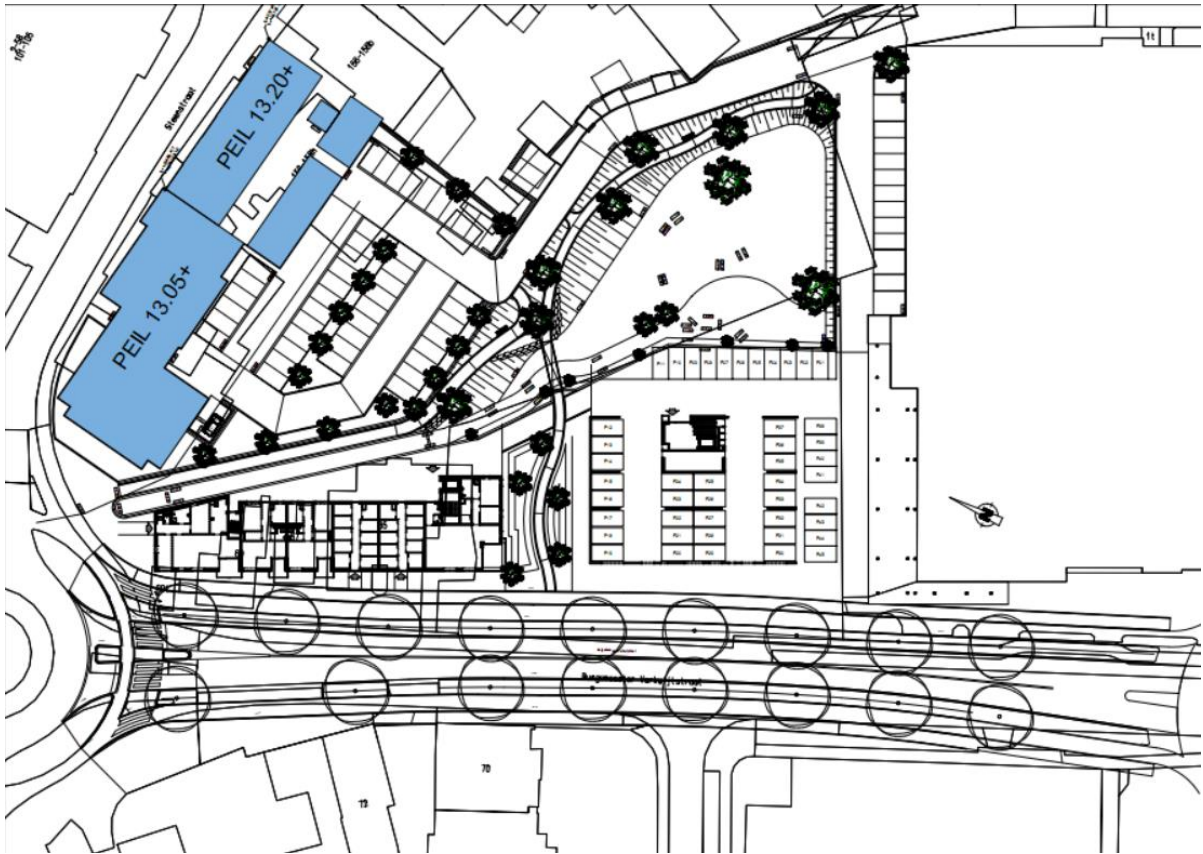
In het integrale plan wordt nieuwbouw voorzien ten westen van de Burgemeester Verkuijlstraat naast de sporthal. En ook op de hoek van de Steenstraat en de Burgemeester Verkuijlstraat, waar voorliggend plan onderdeel van is. Op de kaart van de integrale planontwikkeling zijn meerdere losse gebouwen gesuggereerd. Dit is met de uitwerking vertaald naar 2 appartementencomplexen van 4 en 5 bouwlagen (inclusief parkeerlaag). Hiermee sluit het meer aan bij de korrelgrootte van de sporthal en bouwt de massa op richting de sporthal. Door de geleding in de gevels ontstaat er geen eentonig beeld. De nieuwe bebouwing vormt de begrenzing van het centrum. Tevens sluit dit aan bij de beoogde nieuw te realiseren appartementencomplexen aan de overzijde van de Burg. Verkuijlstraat (plan Bakelgeert e.o.).



Integrale planontwikkeling Burgemeester Verkuijlstraat e.o. (plangebied is paars omcirkeld) (Bron: gemeente Boxmeer)

Beide gebouwen zijn georiënteerd richting de Burgemeester Verkuijlstraat. In het noordelijke appartementencomplex worden 20 appartementen gerealiseerd met een galerij voor de ontsluiting. Op de begane grond hebben de woningen hun toegang aan de Burg. Verkuijlstraat en heeft de woning op de hoek van de Burg. Verkuijlstraat en Steenstraat de voordeur richting de rotonde. Het zuidelijke complex bestaat uit maximaal 15 appartementen met een centrale ontsluiting vanuit de parkeerlaag. Tussen de twee complexen door ligt een groene verbinding vanaf het park naar de Burg. Verkuijlstraat.

Met de nieuwe ontwikkelingen wijzigt de verkeersstructuur rondom het plangebied. Er komt een rotonde ter hoogte van de T-splitsing Burg. Verkuijlstraat en Koorstraat. Daarnaast wordt er een knip gelegd in de Bakelgeertstraat, waardoor deze niet langer meer aansluit op de Burg. Verkuijlstraat. Ten oosten van het plangebied is een park met waterberging voorzien. Voorliggend plan maakt hier gebruik van. Eromheen is een weg gelegen die naar het parkeerterrein behorende bij de nieuwbouw aan de Steenstraat gaat. Ook gaat er een weg naar de parkeergelegenheid voor de sporthal. Met voorliggend plan wordt er gebruik gemaakt van deze weg. Het parkeren voor de nieuwbouw sluit aan op de weg naast de sporthal. Deels vindt het parkeren plaats op maaiveld en deels onder het zuidelijke appartementencomplex.



Kavelschets Burgemeester Verkuijistraat Boxmeer (Bron: Elemans van den Hork Architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden.

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

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

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI en er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving c.q. of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van verouderde bebouwing van een voormalige pluimveehandel. Het plan is gelegen in een binnenstedelijke locatie (bestaand stedelijk gebied). De omvang van de bebouwing in het plangebied neemt toe. Gezien de hoeveelheid van 35 woningen is er sprake van een ontwikkeling die de grens van een kleinschalige ontwikkeling overstijgt.

In het rapport 'Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer, 6 mei 2021' is de woningbehoefte voor de gemeente zowel kwantitatief als kwalitatief beschreven.

Kwantitatieve woningbehoefte

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

De huidige plancapaciteit bestaat uit 1.787 woningen, waarvan 436 woningen aan harde plannen en 1.351 woningen aan zachte plannen, weergegeven in navolgende tabel. In de basis lijkt de gemeente hiermee voldoende plannen te hebben om in te kunnen spelen op de woningbehoefte van 1.115 woningen in de periode 2021-2031. De opgave ligt wel in het (versneld) omzetten van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit. Daar wordt momenteel actie op ondernomen door het aanwijzen van 24 prioritaire projecten, waaronder het voorliggend plan.

| Status en ligging | Aantal | Aandeel |
|--|--------|---------|
| Hard - binnen bestaand stedelijk gebied | 412 | 23% |
| Hard - buiten bestaand stedelijk gebied | 24 | 1% |
| Zacht - binnen bestaand stedelijk gebied | 711 | 40% |
| Zacht - buiten bestaand stedelijk gebied | 640 | 36% |
| Totaal | 1.787 | 100% |

Status en ligging plancapaciteit totaal (Bron: Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer)

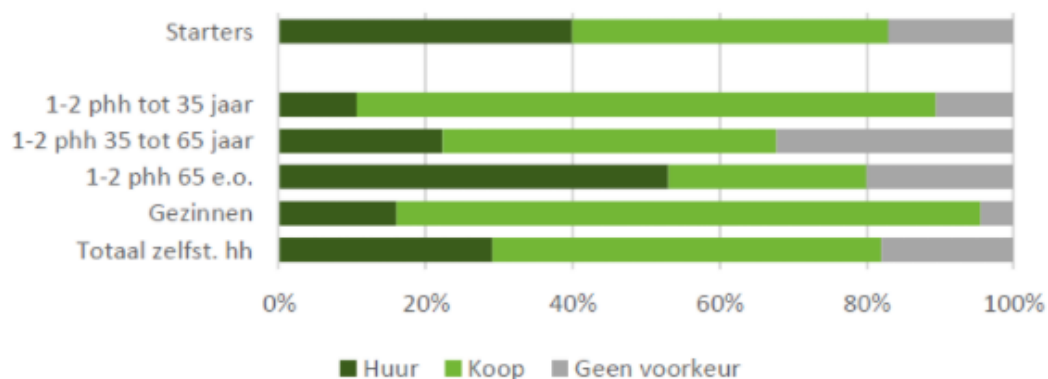
De huidige plancapaciteit (hard en zacht) bestaat voor circa 17% uit huurwoningen en bijna 73% koopwoningen. Van de overige 10% is voornamelijk onbekend wat de eigendomsvorm gaat worden. Daarnaast bestaat het programma voor circa 16% uit gestapelde bouw en driekwart uit grondgebonden woningen. De gestapelde bouw is grotendeels gepland in de kern Boxmeer. In vergelijking met de uitkomsten van het woningmarkt-onderzoek liggen er mogelijkheden om het aandeel gestapelde bouw te vergroten in het programma. Met name locaties in en rond het centrum zijn hiervoor geschikt.

Van het totale programma valt circa 19% in het sociale huursegment. In het huidige programma zijn bijna geen woningen in het vrije huursegment opgenomen. Hier ligt dan ook ruimte voor aanvulling. Van de plannen voor koopwoningen valt 33% in de categorie koop goedkoop, 17% in de categorie middelduur en 13% in de categorie duur. Dit lijkt goed aan te sluiten bij de vraag naar betaalbaar koop aanbod. Van in totaal 180 woningen is voornamelijk onbekend wat de eigendomsvorm of het woningtype zal zijn.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in maximaal 35 appartementen.

Kwalitatieve woningbehoefte

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



Voorkeur voor huur- of koopwoning, woonwensenonderzoek Boxmeer 2019 (Bron: Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer)

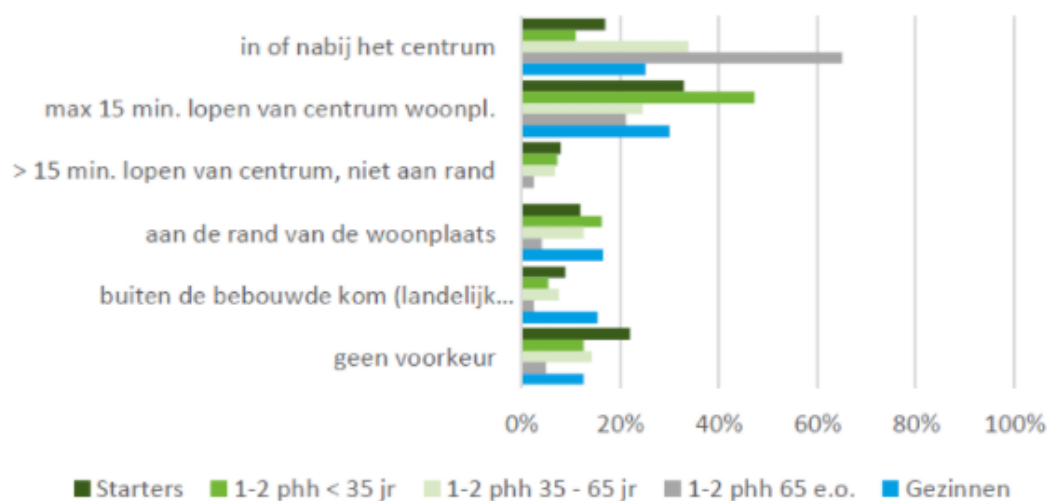
In het Woningmarktonderzoek Boxmeer is vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Hieruit komen de volgende aandachtspunten voor de kwalitatieve opgave naar voren:

- Er is een tekort aan huur- en koopappartementen. Het plan voorziet in koopappartementen.
- Er is een tekort aan kleinere, betaalbare woningen. Zowel in de huur- als de koopsector.
- Er is een theoretisch overschot aan grote koopwoningen. Dit tekort doet zich overigens alleen voor als er sprake is van grootschalige doorstroming. Namelijk als ouderen verhuizen naar een geschikte woning. In de praktijk is dit echter een knelpunt en komen deze woningen beduidend minder vaak vrij dan uit de marktanalyse blijkt. Met dit plan worden geen grote koopwoningen gerealiseerd.
- Er is een tekort aan betaalbare en dure huurwoningen.
- Er is een tekort aan (levensloopgeschikte) koopwoningen vanaf €275.000. Het plan voorziet in levensloopbestendige appartementen.

Locatiekeuze

De locatie aan de Burg. Verkuijlstraat is al jaren in beeld voor herontwikkeling. In het verleden zijn meerdere woningbouwplannen voor deze locatie uitgewerkt, maar die zijn niet tot uitvoer gebracht.

De meeste huishoudens hebben de voorkeur voor een woning in de directe nabijheid van het centrum van de woonplaats of op maximaal 15 minuten lopen van het centrum van hun woonplaats. Voor ouderen geldt dat een relatief grote groep zich echt op het centrum van de woonplaats richt. Starters hebben over het algemeen een minder specifieke voorkeur voor een locatie, weergegeven in navolgende figuur. Over het algemeen vinden alle huishoudens het belangrijk om winkels voor dagelijkse boodschappen, groen en parkeergelegenheid in de directe nabijheid te hebben. Het plangebied ligt direct achter het centrum van Boxmeer en in noordelijke richting op korte afstand tot een supermarkt. Hierdoor zijn boodschappen op loopafstand te bereiken.



Locatie voorkeur per doelgroep, woonwensenonderzoek Boxmeer 2019 (Bron: Marktscan in- en uitbreidingslocaties Gemeente Boxmeer)

Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling ziet op het realiseren van appartementen, welke een bijdrage leveren aan het oplossen van de tekorten, zoals aangegeven in het woningmarktonderzoek Boxmeer.

Door de ontwikkeling vindt er tevens een substantiële opwaardering van de locatie plaats.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet derhalve aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Dit vanwege het gegeven dat er voorzien wordt in de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) aan woningen voor een specifieke doelgroep binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plan is passend in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.

De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdoggaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdoggaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit 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 zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Hierbinnen zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan als het een duurzame stedelijke ontwikkeling is en het past binnen de regionale afspraken. Aangezien het plan een herontwikkeling van verouderd stedelijk gebied betreft, is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het programma past daarnaast binnen de regionale afspraken over woningbouw. Het provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018

In 2018 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke geactualiseerde regionale woningmarktstrategie vastgesteld. In de regio liggen tal van kansen in de kernen om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. De kans om te werken aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en woningen. Samen met woonpartners zijn zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie:

1. *Een vitale regio*

Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.

2. *Een gezonde woningmarkt*

Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.

3. *De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen*

Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. We maken verschil in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.

4. *Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal*

Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.

5. *Een levensloopvriendelijke regio*



Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.

6. *Een duurzame regio*

Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf gemeenten in het Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

In de tabel hieronder is voor de periode 2017 – 2027 de verwachte huishoudensgroei en de benodigde netto woningvoorraad afgezet tegen de harde en zachte plancapaciteit van woningbouwplannen:

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

legenda
 = overschot aan plannen
 = tekort aan plannen

Voor de kern Boxmeer is er ruim voldoende plan capaciteit tot 2027. Tot 2035 wordt er groei verwacht. Op de lange termijn wordt er ontspanning in het segment duurdere koopeengezinswoningen verwacht. Er dienen meer nultredenwoningen te worden opgenomen in het programma (grondgebonden en gestapeld) en op lange termijn ontstaat er een kleine vraagdruk naar sociale huur in hoofdkern (grondgebonden en gestapeld).

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 35 appartementen. Dit aantal is onderdeel van de zachte plancapaciteit zoals opgenomen in de regionale woningmarktstrategie. Hiermee komen er met dit initiatief meer nulredenwoningen bij, waarmee wordt bijgedragen aan de ambitie voor een levensloopbestendige regio. De ontwikkeling is passend binnen de regionale woningmarktstrategie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

Op 10 januari 2014 heeft de gemeente Boxmeer de Structuurvisie Boxmeer vastgesteld. In de Structuurvisie Boxmeer 2030 is het plangebied onderdeel van de bestaande kern van Boxmeer. Binnen de suburbane kern Boxmeer zal aandacht moeten zijn voor stedelijke vernieuwing (herstructurering en inbreiding) van wijken die niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Bij deze opgave dienen de aanwezige ruimtelijke relaties gerespecteerd en versterkt te worden.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt de huidige verouderde bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Door de toenemende hoogte van de appartementencomplexen richting de sporthal wordt de aanwezige ruimtelijke relatie versterkt. De ontwikkeling sluit hierdoor aan bij de structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie centrum Boxmeer 2025

De structuurvisie centrum Boxmeer 2025 is op 21 januari 2012 vastgesteld door de gemeente. In deze structuurvisie worden de ambities en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de periode tot 2025 benoemd en vastgesteld.

Planspecifiek

Het plangebied heeft een oranje arcering, dat houdt in dat er op de locatie Bovendorps wonen wordt geambieerd. Bovendorps wonen wil zeggen dat er appartementenbouw mogelijk is met een bovendorpse uitstraling (d.w.z. een hart dat past bij de schaal en functies). Met voorliggend plan worden er 2 appartementencomplexen gerealiseerd die aansluiten bij de schaal en de functies van de bebouwing in de omgeving.



Uitsnede structuurvisie (plangebied met roze cirkel aangegeven)

3.4.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten hoek Steenstraat – Burg. Verkuijlstraat

In een eerdere fase is op verzoek van de grondeigenaren, op voorspraak van de gemeente samen met de grondeigenaren gewerkt aan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het gebied hoek Steenstraat - Burg. Verkuijlstraat tussen Steenstraat 156 (De Douairière), het Rochusplein, sporthal 't Hoogkoor en de achterkanten van de percelen aan de Steenstraat 136 tot en met 156.

Deze randvoorwaarden en uitgangspunten hebben een ruimtelijke vertaling gekregen in ondersteunende beelden om deze randvoorwaarden en uitgangspunten voor eenieder beter inzichtelijk te maken. De ondersteunende beelden zijn modelmatig opgesteld. Hierbij is de maatvoering voor “standaard-appartementen” gebaseerd op de maatvoering in een ontwikkelsuggestie van één van de grondeigenaren. De structuurvisie is qua maatvoering bij deze ondersteunende beelden leidend geweest en niet het geldende bestemmingsplan.

Alle participanten konden zich goed vinden in de randvoorwaarden en uitgangspunten en de ondersteunende beelden. De financiële doorrekening ervan leidde helaas echter niet tot een positief resultaat. Uiteindelijk is besloten om geen gezamenlijke verdere uitwerking te maken maar dat er individueel herontwikkeld gaat worden. De ondersteunende beelden zullen daarbij wel het toetsingskader zijn: de gemeente zal de herontwikkelingsvoorstellen toetsen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten en ondersteunende beelden die in gezamenlijkheid zijn opgesteld.

Vanuit bestaand beleid en kijkend naar de specifieke situatie zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied per deelgebied opgesteld. Voor de herontwikkeling van de percelen gelegen aan de Burg. Verkuijlstraat zijn vanuit de structuurvisie de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- De Burg. Verkuijlstraat maakt onderdeel uit van de hoofdontsluiting van het dorp. Deze weg is tevens onderdeel van de historische wegenstructuur van Boxmeer. Deze wegenstructuur dient behouden en versterkt te worden. Bebouwing oriënteert zich dan ook in de eerste plaats op deze straat en begeleidt deze straat. De gevels dienen levendig te zijn, aan de straatzijde liggen de woonkamers. Galerijen liggen aan de zijde van het binnenterrein.

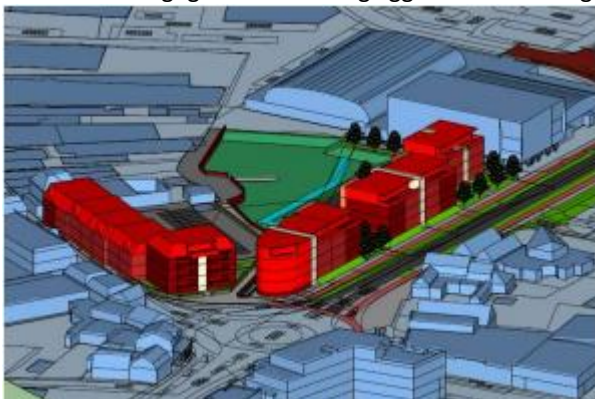
- Vanuit de primaire oriëntatie liggen de ingangen tot de appartementengebouwen aan de Burg. Verkuijlstraat. Vanuit functioneel gebruik zullen aan de zijde van de parkeerterreinen natuurlijk ook ingangen zitten.
- Er zijn mogelijkheden voor bovendorps wonen en het bouwen in hogere dichtheden. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van appartementen.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen met een terug liggende vierde bouwlaag.
- De bebouwing is overwegend gesloten, er zijn wel kleinere openingen tussen de bebouwing noodzakelijk. Uitgangspunt is dat vanaf de Burg. Verkuijlstraat al een glimp kan worden opgevangen van het achter de bebouwing gelegen groen.
- De bebouwing heeft een eigentijdse bouwstijl. De gevels zijn beeldondersteunend: de gevels begeleiden passanten, de gevels zullen in zijn algemeenheid wat vluchtiger waargenomen worden in vergelijking met gevels aan verblijfspleinen.
- Het gebouw aan het Rochusplein vormt samen met het eerste gebouw aan de Steenstraat een poort en toegang tot het regionaal aantrekkelijke voorzieningencentrum van Boxmeer. Dit dient een markant punt te worden.

Aanvullend op de structuurvisie zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- De Burg. Verkuijlstraat zal opnieuw geprofileerd worden: er is een betere opdeling van de straat nodig ten behoeve van de verschillende verkeersdeelnemers. Zo krijgen fietsers ten behoeve van de veiligheid vrij liggende fietspaden. Tegelijkertijd kan er een kwalitatieve opwaardering plaatsvinden door tussen de vrij liggende fietspaden en de rijbanen een groene berm met laanbomen te maken. Deze herprofilering vraagt om meer ruimte dan dat er nu aanwezig is. Aan de zijde van het plangebied zal een flinke strook van de gronden aan de verkeersfunctie moeten worden toegevoegd.
- Er dient een groene verbinding gemaakt te worden tussen het achter de bebouwing aan de Burg. Verkuijlstraat gelegen groen en het groen van het plan Bakelgeert aan de overkant van de Burg. Verkuijlstraat.
- Tot slot zijn er mogelijkheden om de voormalige zuivelfabriek, nu onderdeel van de bebouwing van Burg. Verkuijlstraat 65, te behouden en in de planontwikkeling op te nemen. Behoud van dit gebouw is geen harde eis.

Ondersteunende beelden

De ondersteunende beelden zijn de verbeelding van de randvoorwaarden en uitgangspunten die daaruit zijn overgenomen. Zoals in onderstaande afbeeldingen is te zien, komt de nieuwe bebouwing te staan langs de Steenstraat en de Burg. Verkuijlstraat. Deze bebouwing laat een opening vrij tussen de 2 koppen aan deze straten en biedt daarmee vanaf de rotonde zicht op de daarachter, in het midden van het plangebied gelegen, groene ruimte met wadi. De bebouwing aan de Burg. Verkuijlstraat bestaat uit 3 bouwlagen met een terug liggende vierde bouwlaag met plat dak. De kopbebouwing aan de Steenstraat en de Burg. Verkuijlstraat is markant vorm gegeven: een terug liggende vierde laag is hier niet nodig.



Aan de zijde van de Steenstraat en de Burg. Verkuijlstraat heeft de bebouwing een woonuitstraling: de gevels zijn levendig, aan deze zijde liggen de woonkamers. Achter de bebouwing liggen twee parkeervelden die ontsloten worden via een nieuwe achterontsluiting achter de percelen aan de Steenstraat en de bestaande parkeerontsluiting vanaf de Koorstraat. Ook de achterontsluiting van sporthal 't Hoogkoor is gebruikt als ontsluiting van één van de parkeervelden. De ruimte voor de parkeerplaatsen is relatief beperkt, maar er kan voldaan worden aan de parkeernormen. De wadifunctie in het middengebied is bepalend voor de resterende maat van het te bebouwen gebied en de aan te leggen parkeerterreinen.

In de bebouwingswand aan de Burg. Verkuijlstraat zijn enkele onderbrekingen opgenomen die zicht bieden op het groene middengebied en een groene verbinding leggen met het groen in het plan Bakelgeert aan de overkant van de Burg. Verkuijlstraat. Daadwerkelijke positionering van de gebouwen en onderbrekingen volgt in de verdere uitwerking.

Planspecifiek

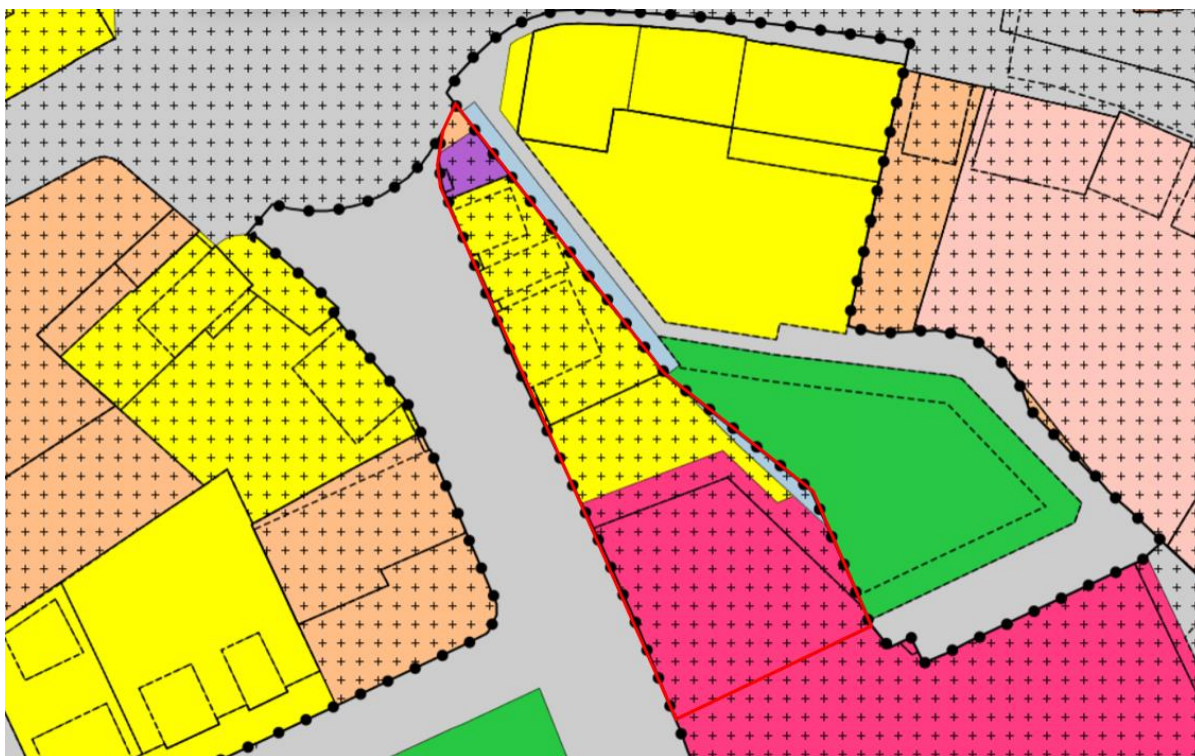
Met deze randvoorwaarden en uitgangspunten is rekening gehouden in het voorliggende plan. De randvoorwaarden zijn met de uitwerking vertaald naar 2 appartementencomplexen van 4 en 5 bouwlagen (inclusief parketlaag). Hiermee sluit het meer aan bij de korrelgrootte van de sporthal en bouwt de massa op richting de sporthal. Door de geleiding in de gevels ontstaat er geen eentonig beeld. De nieuwe bebouwing vormt de begrenzing van het centrum. Tevens sluit dit aan bij de beoogde nieuw te realiseren appartementencomplexen aan de overzijde van de Burg. Verkuijlstraat (plan Bakelgeert e.o.).

3.4.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Boxmeer-centrum', vastgesteld op 4 maart 2013 door de raad van de gemeente Boxmeer. Het plangebied heeft meerdere bestemmingen. Het noordelijke puntje heeft de bestemming 'Gemengd'. Op het perceel van het trafohuisje ligt een bedrijfsbestemming. Het bedrijfspand heeft net als beide woningen een woonbestemming. Alle drie de gebouwen zijn apart aangeduid als hoofdgebouw binnen één bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-hoofdgebouw' mag een woning worden gebouwd. Het zuidelijke deel heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning' met een bouwvlak en een klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Water'.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2' ter plaatse van het plangebied, ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen. Bijgevoegde afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede van de vigerende bestemmingsplan 'Boxmeer-centrum' (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. In twee boringen is een restverontreiniging van een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetroffen. De verontreiniging is buiten de grenzen van onderhavig perceel reeds gesaneerd. De sterke verontreinigingen met PAK worden voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie gesaneerd. Hiervoor wordt een BUS-melding ingediend.

Daarnaast dient voorafgaand aan de herontwikkeling op één locatie een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Tevens wordt aanbevolen plaatselijk een nader bodemonderzoek uit te voeren om vast te stellen of ter plaatse van de huidige bebouwing een sterke verontreiniging met nikkel en zink aanwezig is. De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperking op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

De nadere onderzoeken worden in het kader van de vergunningsaanvraag voor het bouwen uitgevoerd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15530868 (aan de Burg. Verkuijlstraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

| | NO ₂ (stikstofdioxide) | PM ₁₀ (fijnstof) | PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof) |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³) | 20,8 µg/m ³ | 19,0 µg/m ³ | 11,4 µg/m ³ |
| Grenswaarde concentratie (µg/m ³) | 40 µg/m ³ | 40 µg/m ³ | 25 µg/m ³ |

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realisatie van 35 appartementen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat binnen het woningbouwplan hoek Steenstraat – Burgemeester Verkuijlstraat een geluidbelasting ontstaat van maximaal 59 dB na aftrek vanwege het verkeer over de Burgemeester Verkuijlstraat. Vanwege het verkeer over de Beugenseweg en de Spoorstraat is sprake van een geluidbelasting van respectievelijk maximaal 51 dB en 49 dB na aftrek. De geluidbelasting vanwege deze wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is wel lager dan de ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder. Hogere waarden worden daarom aangevraagd. Bij de Spoorstraat en de Beugenseweg is de geluidbelasting lager dan de ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijk beleid.

Het is mogelijk om maatregelen te treffen om de geluidbelasting te reduceren. Bij het weggedeelte van de Burgemeester Verkuijlstraat tussen beide rotondes zal een stiller wegdek worden toegepast. De overige mogelijke maatregelen stuiten echter op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, financiële en landschappelijke aard. Het is derhalve niet reëel om aanvullende maatregelen te treffen. Daarom moet worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke beleid om hogere waarden te verkrijgen. Concreet betekent dit dat:

- Er moet sprake zijn van tenminste één geluidluwe zijde (geluidbelasting van minder dan 53 dB Lden);
- De buitenruimte die als verblijfsruimte wordt gebruikt moet bij voorkeur aan de geluidluwe zijde zijn gesitueerd met een minimum van 30% van de oppervlakte van het totale verblijfsoppervlak;
- Tenminste één slaapkamer moet aan de geluidluwe zijde liggen;
- Wanneer sprake is van een buitenruimte bij een woning aan de geluidbelaste zijde dan moet deze kunnen worden afgesloten;
- Er is sprake van compenserende maatregelen.

Om te zorgen voor een voldoende goed woon- en leefklimaat op de balkons, is ervoor gekozen om de balkons open te laten. De bruikbaarheid van de balkons in de zomerperiode is hiermee geborgd

Dit zal in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen nader worden uitgewerkt.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Van geurhinder vanuit veehouderijen is dan ook geen sprake.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Tegenover het plangebied, aan de overkant van de Burg. Verkuijlstraat ligt een apotheek. Dit perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd'. Hier zijn categorie 1 & 2 bedrijven toegestaan en gezien het plangebied in het centrum ligt, is het een gemengd gebied en wordt de richtafstand met één stap verlaagd tot 10 meter. Het perceel ligt op ca. 14 meter van het plangebied en voldoet daarmee aan de richtafstand. Het perceel zorgt niet voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen en het bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Ten zuiden van het plangebied ligt het sportcomplex 't Hoogkooor. In het kader van milieuzonering is hier een onderzoek voor uitgevoerd.

Onderzoek sporthal

Op basis van dit onderzoek blijkt dat de volgende maatregelen genomen moeten worden om geluidgevoelige bestemmingen (woningen) te kunnen realiseren in het plangebied ten noorden van het sportcentrum.

1. Het aanbrengen van geluiddempende voorzieningen op de afzuigunits van de Glowgolf (-/- 20 dB) en de
2. Afzuiging van de keuken (-/- 10 dB). Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.

Met de genoemde bronmaatregelen wordt op de plangrens aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldaan. Door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels is geborgd dat aan het langtijdgemiddelde beooreelingsniveau wordt voldaan.

Op de plangrens wordt niet voldaan aan de streefwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde voor de maximale geluidniveaus. De grens waar wel voldaan wordt ligt tussen 15 en 20 meter van de plangrens. Het is redelijkerwijs niet mogelijk verdere maatregelen aan de piekbron (sluiten van autoportieren) of afschermdende maatregelen in de overdracht te treffen.

Het realiseren van woningen in het plangebied tussen 15 à 20 meter van de plangrens is slechts mogelijk als aan een van drie voorwaarden wordt voldaan die in het onderzoeksrapport (Akoestisch onderzoek Sportcomplex 't Hoogkoor i.v.m. ontwikkeling plangebied noordzijde, Omgevingsdienst Brabant Noord, d.d. 10-08-2018) worden genoemd. De voorwaarden zijn:

1. Geen gebruik meer maken van de parkeerplaatsen ten noorden van het sportcomplex.
2. Het zuidelijke appartementengebouw aan de zuidzijde voorzien van een dove gevel.
3. Door middel van maatwerkvoorschriften hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ten gevolge van het sportcomplex toestaan op de zuidgevel van het zuidelijke appartementencomplex.

Voldoen aan de eerste voorwaarde is niet gewenst omdat er voor het sportcomplex voldoende parkeergelegenheid moet blijven bestaan. Voldoen aan de tweede voorwaarde is vanuit de toekomstige bewoners en stedenbouwkundig gezien niet optimaal. Daarom is het de bedoeling om aan de derde voorwaarde te voldoen. Dit gaat buiten het bestemmingsplan om. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat aan het maximale geluidniveau wordt voldaan, dan wel dat middels maatwerkvoorschriften hogere maximale geluidniveaus zijn toegestaan en dat aan deze hogere maximale geluidniveaus wordt voldaan.

Bij voorgaande wordt opgemerkt dat er bij de verdere ontwikkeling van het plan de binnenniveaus in de woning dienen te worden gewaarborgd.

Onderzoek muzieklawaai sporthal

In het sportcomplex vinden ook muziekevenementen plaats. Hiernaar is ook een onderzoek uitgevoerd.

Uit de metingen en berekeningen volgt dat er in de maatgevende nachtperiode in de sporthal geen muziekevenement mogelijk is zonder overschrijding van de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Uit het onderzoek blijkt ook dat aan de geluidgrenswaarden van de *Nota evenementen gemeente Boxmeer 2018* kan worden voldaan. De bestaande appartementen aan de Koorstraat zijn maatgevend voor de geluidbelasting. De muziekevenementen zorgen daarmee niet voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen en de sporthal wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

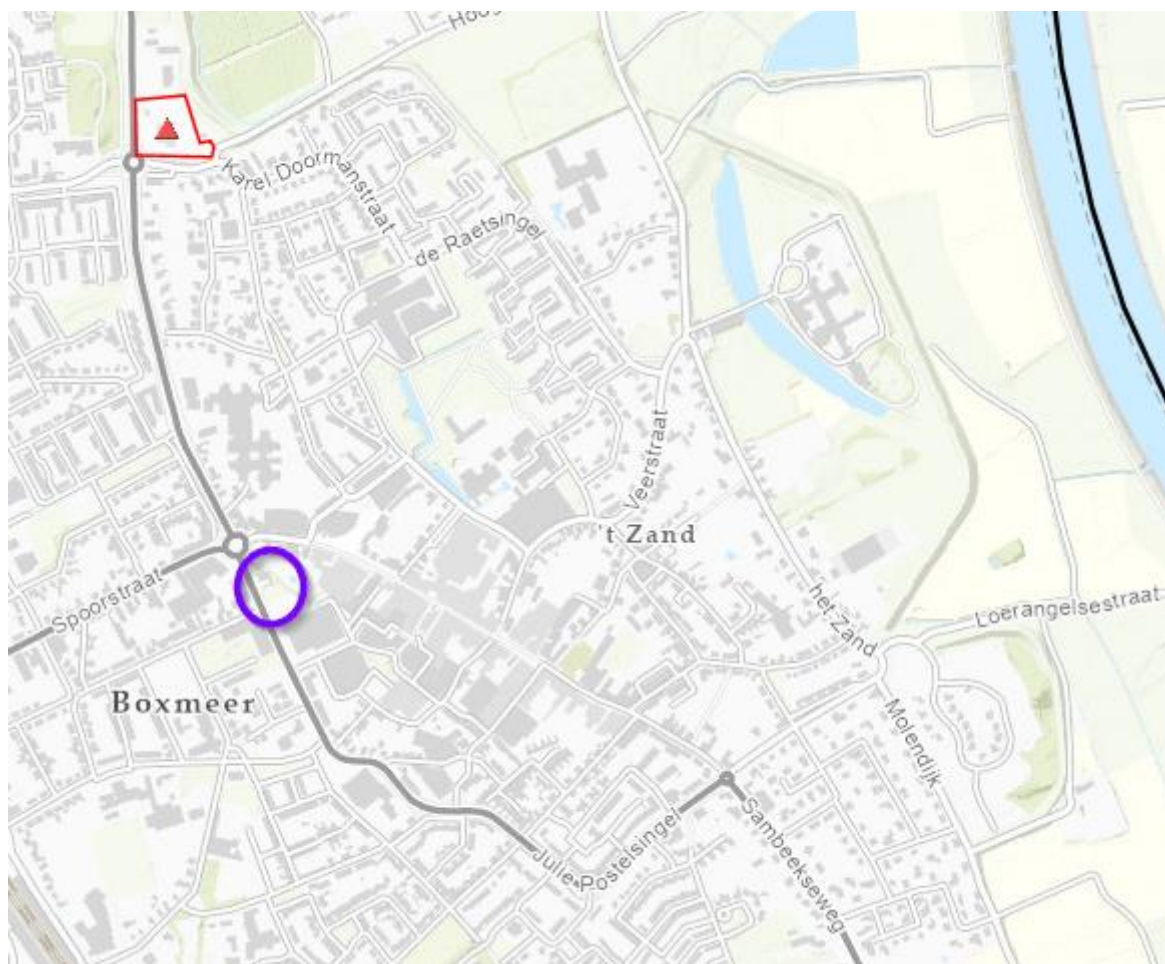
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart.nl

Uit de afbeelding is op te maken dat er ten noorden van het plangebied een risicovolle inrichting, namelijk een tankstation ligt. Het vulpunt ligt ca. 670 meter van het plangebied, waardoor het ruim buiten het invloedsgebied van 150 meter ligt.

Daarnaast is er sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen op de Maas. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 1.400 meter van de Maas en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van 1.070 meter.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Beleid Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1).

De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen.

Hemelwater

Benodigde waterberging

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater gedeeltelijk op eigen terrein geborgd te worden. Het plan voorziet hierin. Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de oppervlakte van het verhard / bebouwd oppervlak te bepalen. In de toekomstige situatie is er in totaal een verhard/bebouwd oppervlakte van circa 2.500 m². De benodigde compensatie (in m³) bedraagt dan: 2.500 (in m²) * 0,06 = circa 150 m³.

Te realiseren waterberging

Bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen is pas bekend hoeveel verhard oppervlakte er gerealiseerd wordt. Mede daarom betreft de in deze paragraaf berekende waterberging een schatting, op basis waarvan geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan met betrekking tot water uitvoerbaar is. Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. In ieder geval kan voor de hemelwaterberging gebruik worden gemaakt van de wadi ten oosten van het plangebied. Daarnaast zijn andere voorzieningen die voor de waterberging gebruikt kunnen worden grindkoffers en kratten. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein en gebruik makend van de naastgelegen wadi in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ten behoeve van het initiatief is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, waarin onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ingreep daarop.

Gebiedsbescherming

Uitstraling van de meeste storingsfactoren op is op voorhand uit te sluiten door de afstand tot het Natura 2000 gebied Maasduinen en overige Natura 2000-gebieden en gezien aard van het tussenliggende gebied (stedelijk gebied, Maas). Significante gevolgen door het optreden van storingsfactoren als geluid, licht en trilling treden niet op.

Voor het plan is een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van een significante toename in stikstofdepositie en negatieve effecten zijn uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Soortenbescherming

Het plangebied vormt slechts marginaal leefgebied voor enkele algemeen voorkomende beschermde soorten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Wel geldt de zorgplicht. Beschermde soorten planten ontbreken. Voor de soortgroep Broedvogels is extra aandacht vereist om overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming te voorkomen.

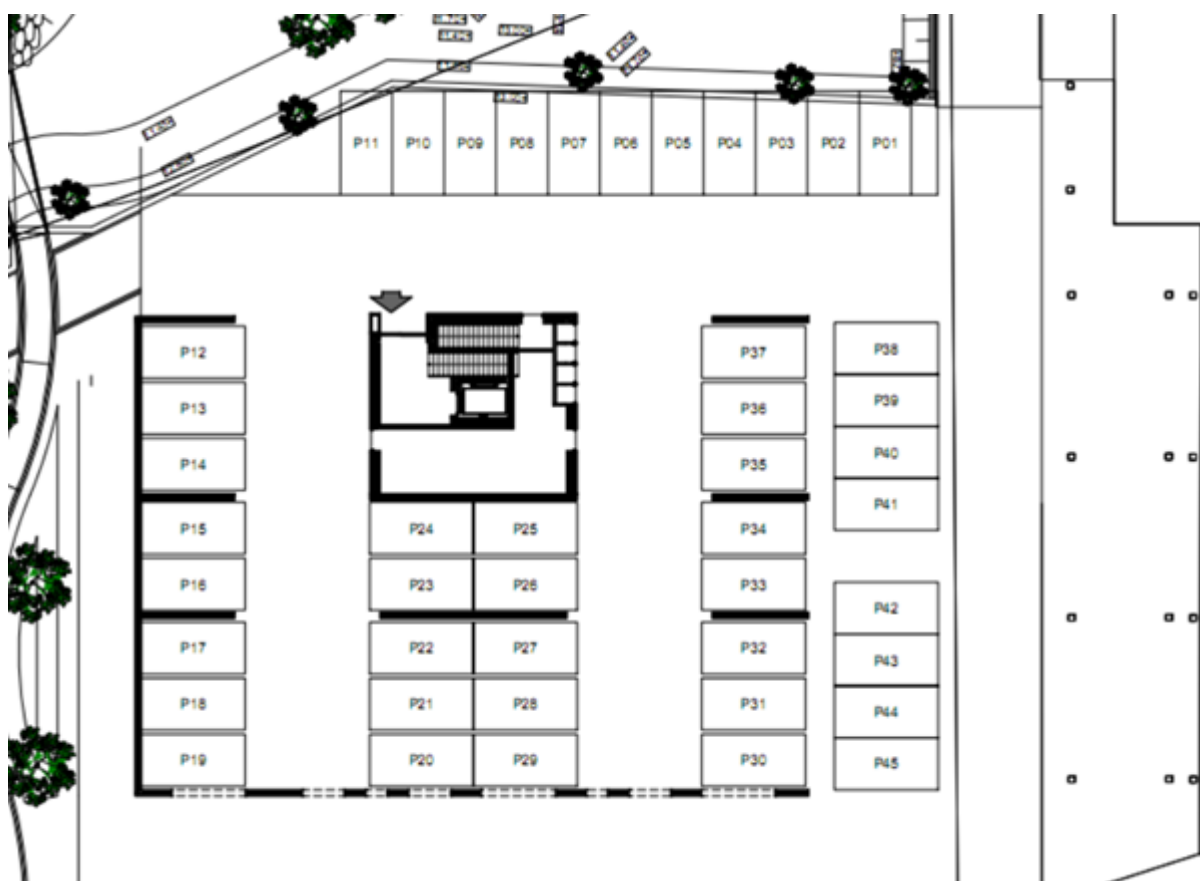
De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Ten oosten van het plangebied is een park met waterberging voorzien. Hieromheen is een weg gelegen die vanaf de Koorstraat/Den Entrepot naar het parkeerterrein behorende bij de nieuwbouw aan de Steenstraat gaat. Ook gaat er een weg naar de parkeergelegenheid voor de sporthal. Met voorliggend plan wordt er gebruik gemaakt van deze weg. Deze weg kan de toename van het aantal verkeersbewegingen qua capaciteit goed aan. Het parkeren voor de nieuwbouw sluit aan op Den Entrepot. Hierdoor is er geen inrit aan de Burg. Verkuijlststraat nodig. Het parkeren vindt deels plaats op maaiveld en deels onder het zuidelijke appartementencomplex.

Om de parkeerbehoefte te bepalen is een memo opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat er sprake is van een parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen, uitgaande van 14 middeldure appartementen (parkeernorm: 1,4 per appartement) en 18 dure appartementen (parkeernorm: 1,6 per appartement). Ook als het totaal aantal toegestane appartementen gebouwd zou worden (35 appartementen), zorgt de maximale omvang van het gebouw ervoor dat alle appartementen als middelduur gerealiseerd worden, wat ook zorgt voor een totale parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen.

In het plan zijn 45 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast worden 4 bestaande parkeerplaatsen die bij de sporthal horen, toegewezen aan de nieuwe appartementengebouwen. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan. Navolgende afbeelding toont de beoogde situering van de parkeerplaatsen.



In de regels is een regeling opgenomen waarin staat dat er aan de geldende parkeernormen voldaan moet worden. Hiermee is geborgd dat er aan de parkeernorm wordt voldaan.

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden en wordt gesloopt. In de directe omgeving zijn ook geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Hierin is geconcludeerd dat de lage archeologische verwachting voor resten van voor de middeleeuwen wordt bevestigd door de resultaten van het verkennende booronderzoek. Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De dubbelbestemming voor archeologie is daarom niet overgenomen in dit plan.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor cultuurhistorie en archeologie is hiermee aangetoond.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Groen voor groenvoorzieningen.
- Verkeer voor openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen.
- Water, voor de watergang waar overhangende delen van het noordelijke appartementencomplex zijn voorzien. Met een aanduiding is geregeld dat deze overhangende delen toegestaan zijn.
- Wonen, waarbinnen maximaal 35 gestapelde woningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Aanduidingen zijn er voor het bouwtype, het hoofdgebouw en de maximale hoogte.

In het beoogde bouwplan zijn verschillende ondergeschikte bouwdelen (balkons, plantenbakken, liftschachten) voorzien, die de bouwgrenzen en/of maximaal toegestane hoogten overschrijden. Hiervoor is in de Algemene bouwregels een regeling opgenomen, zodat het bestemmingsplan het realiseren van deze ondergeschikte bouwdelen niet in de weg staat.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de relevante instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Er is een voorlopig plan gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden; er is ook gelegenheid tot inspraak geboden.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat 65 t/m 69 met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP21BmrBVerk6569-ON01 van de gemeente Boxmeer.

bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden regels worden gesteld.

aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis gebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en uitgezonderd prostitutie, waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in de woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt mede verstaan een publiekverzorgend ambacht.

aan-huis-verbonden beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens de beroepen van schoonheidsspecialiste, manicure en pedicure en uitgezonderd prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en een ruimtelijk uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

bestaand

- a. ten aanzien van bouwwerken: een bouwwerk, dat:
 1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;
 2. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een op zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen of ander materiaal die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

bouwwijze

De wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder gestapeld wordt verstaan een hoofdgebouw dat uit meerdere boven en naast elkaar gelegen woningen bestaat.

carport/overkapping:

Een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een dak en door ten hoogste één wand omsloten.

detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse.

erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

erf-/terreinafscheiding

Afscheiding, inclusief poort, van een erf en/of gedeelte van een erf (terrein).

gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

gebruik

Gebruiken, doen/laten gebruiken.

hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

huishouden

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam huishouden voeren of willen voeren.

internet verkoop

Het aanbieden van producten via internet, om deze vervolgens te distribueren. Het opgeslagen houden van goederen ten behoeve van de verkoop via internet is toegestaan, evenals het hebben van een afhaalbalie. Het is echter uitdrukkelijk niet toegestaan om detailhandel te bedrijven, dan wel een showroomfunctie te hebben.

kamerverhuur

De verhuur van een gedeelte van de woning of woongebouw via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.

nutsvoorzieningen

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit alsmede ten behoeve van telecommunicatie en soortgelijke voorzieningen van openbaar nut.

peil

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

perceel

Aaneengesloten, bij elkaar behorende en in het gebruik een eenheid vormende gronden.

perceelsgrens

Een lijn die een perceel van een ander perceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt.

prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

publiekverzorgend ambacht

Een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, kapper, schoenmaker e.d.

seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een (raam-) prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

voorgevel

Elke naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde gevel van een (hoofd)gebouw.

voorgevelrooilijn

De stedenbouwkundig gezien voorste begrenzing van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.

weg

Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen

werk

Een constructie geen gebouw zijnde.

wonen

Gebruik van een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden.

woning/wooneenheid

Een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

woongebouw

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand

Tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen waar deze afstand het kortst is, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals goten.

bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundige peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. paden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. kleinschalige evenementen;
- i. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van kunstobjecten, palen en masten bedraagt niet meer dan 12 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen;
- b. wegen en paden;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen; met de daarbij behorende:
- h. verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; met daaraan ondergeschikt:
- j. evenementen;
- k. weekmarkten;
- l. standplaatsen voor ambulante detailhandel.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. alleen gebouwen ten behoeve van openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen zijn toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 3,20 meter bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Luifels en reclame

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 voor het aanbrengen van luifels en reclameobjecten onder de voorwaarde, dat:

- a. er geen onevenredige belemmering voor voorbijgangers ontstaat;
- b. er geen aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aange-wezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- b. taluds, oevers en onderhoudstroken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1', uitsluitend in de overhangende bouwdelen, gedeeltes van woningen, als bedoeld in artikel 6.1, die onderdeel zijn van het gebouw in het aangrenzend bouwvlak in de bestemming 'Wonen'.

5.2 Bouwregels

De tot 'Water' bestemde gronden worden niet bebouwd, met uitzondering van:

- a. de bouw van bruggen, duikers, kademuuren en vergelijkbare bouwwerken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' overhangende bouwdelen van het hoofdgebouw in het aangrenzend bouwvlak.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven, verbreden, uitdiepen en/of dempen van waterlopen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het verwijderen van waardevolle oever- en watervegetatie dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

5.3.2 *Uitzonderingen*

Bovenstaand verbod is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijd-stip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd;
- e. voor waterhuishoudkundige elementen en structuren waarop de keur van het waterschap van toepassing is.

Alvorens te beslissen omtrent de vergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bij de woning behorende bouwwerken;
- c. aan huis gebonden beroepen (inclusief internetverkoop);
- d. tuinen en erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. openbare groenvoorzieningen;
- i. paden;

met aandacht voor:

- j. (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
- k. natuurinclusief bouwen;
- l. gebouw gebonden groenvoorzieningen (dak en/of gevel);
- m. duurzaamheidsvoorzieningen, waaronder begrepen het opwekken van energie voor eigen gebruik;

met de daarbij behorende:

- n. tuinen, erven, terreinen, gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming 'Wonen' in dit plan mogen ten hoogste 35 woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de opgenomen aanduidingen, alsmede de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen en woongebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak én ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' (sba-hg) worden gebouwd;
- b. balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van hoofdgebouwen mogen binnen het bouwvlak, en zowel binnen als buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' (sba-hg) gebouwd worden. Daarnaast geldt het bepaalde in artikel 8.2 voor ondergeschikte bouwdelen.

- c. per 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' worden ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld (gs)': gestapelde woningen gebouwd;
- d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de maatvoering 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximum hoogten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' zijn overhangende bouwdelen van het hoofdgebouw in het aangrenzend bouwvlak toegestaan.

6.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in het bouwvlak te worden gerealiseerd.;
- b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. de goothoogte en hoogte bedragen respectievelijk niet meer dan 4,5 meter en 5,5 meter;

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 5 meter bedraagt, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 1 meter, en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt.

6.3 **Nadere eisen**

6.3.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.3.2 *Toepassing nadere eisen*

De toepassing van nadere eisen door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit, woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Aan huis gebonden beroep*

Bij woningen zijn aan huis gebonden beroepen en internetverkoop toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van een woning ;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- d. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

6.4.2 Hogere erfafscheidingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.4 voor het bouwen van maximaal 2 meter hoge erf- en terreinafscheidingen op hoekpercelen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de bouw stedenbouwkundig verantwoord is en niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

6.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt, naast het bepaalde in artikel 6, in elk geval gerekend:

- a. het splitsen van woningen in meerdere woningen;
- b. het gebruik van (een deel van) een woning voor kamerverhuur;
- c. het gebruik van de woning als recreatiewoning.

6.4.4 Voorwaardelijke verplichting maximale geluidsniveaus

Het gebruik van de woningen conform de bestemmingsomschrijving van artikel 6.1 is uitsluitend toegestaan mits is aangetoond dat voor de naastgelegen sporthal wordt voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en aan de streefwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde voor de maximale geluidsniveaus, dan wel dat middels maatwerkvoorschriften hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus zijn toegestaan en dat aan deze hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de verticale diepte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- c. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

Een en ander met dien verstande, dat:

1. de waterhuishoudkundige situatie niet verstoord mag worden;
2. er geen onevenredige afbreuk gedaan mag worden aan archeologische waarden;
3. er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten uitgeoefend mogen worden dat ten gevolge daarvan verkeersoverlast ontstaat of kan ontstaan en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk zijn, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, vluchttrappen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons, galerijen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksregels

9.1.1 Meest doelmatig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.1.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor een seksinrichting;
- b. het permanent bewonen van onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;

- e. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, opgeslagen houden, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, emballage, afval, voorwerpen, goederen, vaste of vloeibare afvalstoffen, materialen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, glas- en/of afvalcontainers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter bedraagt;
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, dan wel de situering van ontsluitingen of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio en televisiesignalen, alsmede voor telecommunicatie doeleinden voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik, niet zijnde C-2000-infrastructuur;
- f. het toestaan van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:
 - 1. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
 - 2. het bedrijf valt onder de categorieën 1 of 2, zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
 - 3. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
 - 4. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende bedrijf;
 - 5. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
 - 6. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

- g. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%;
- h. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht;

- i. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

11.2 Voorwaarden

Aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11.1 kan toepassing worden gegeven mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. er dient sprake te zijn een goede ruimtelijke inpassing.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen die deel uitmaken van dit plan geldt de volgende procedure:

- a. het voornemen tot het stellen van nadere eisen wordt gepubliceerd in het plaatselijk huis-aan-huisblad;
- b. het voornemen ligt vervolgens twee weken ter inzage en is digitaal te raadplegen via de internetsite van de gemeente Boxmeer;
- c. gedurende de periode van twee weken kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren en laden/lossen

13.1.1 Gebruiksregel

- a. De gronden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, mogen slechts worden bebouwd en/of gebruikt indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zal het bevoegd gezag bij de verlening van een omgevingsvergunning toetsen aan de in de meest recente Nota Parkeernormen Boxmeer opgenomen normen.
- b. Indien er behoefte is aan ruimte voor laden of lossen van goederen, dan moet die ruimte op het betreffende perceel gecreëerd en in stand gehouden worden.

13.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1 indien:

- a. er voldoende parkeer- en of laad- of losruimte aanwezig is in de directe omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de locatie en de functie van de voorziening, of
- b. er niet voldoende parkeerruimte aanwezig is in de directe omgeving en het voldoen aan de parkeereis de haalbaarheid van het bouwplan onder druk zet, terwijl het bouwplan maatschappelijk of economisch gezien een belangrijke ontwikkeling vormt voor de gemeente Boxmeer.

13.2 Voorwaardelijke verplichting hydrologisch neutraal bouwen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. De hydrologische voorzieningen dienen in stand te worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 14.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Burg. Verkuijlstraat 65 t/m 69'.

