

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
2.	PLANBESCHRIJVING	
2.1	Herontwikkelingsgebied	3
2.2	Huidige mogelijkheden	3
2.3	Cultuurhistorie	4
2.4	Randvoorwaarden en uitgangspunten	6
2.5	Ontwikkeling	6
2.6	Ruimtelijke structuur	6
2.7	Funcies	8
3.	BELEIDSKADER	
3.1	Rijk	
3.1.1	Nota Ruimte	10
3.1.2	AMvB Ruimte	10
3.1.3	Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)	10
3.1.4	Conclusie	10
3.2	Provincie	
3.2.1	Structuurvisie Noord-Brabant	11
3.2.2	Verordening Ruimte	11
3.2.3	Conclusie	11
3.3	Regio	
3.3.1	Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas	12
3.3.2	Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012	12
3.3.3	Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk (2009)	12
3.3.4	Conclusie	12
3.4	Gemeente	
3.4.1	Volkshuisvesting	12
3.4.2	Gemeentelijk milieubeleidsplan	13
3.4.3	Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden	13
3.4.4	Gemeentelijk waterplan	13
4.	UITVOERINGSASPECTEN	
4.1	Milieuaspecten	
4.1.1	Bedrijfshinder	14
4.1.2	Bodemkwaliteit	14
4.1.3	Externe Veiligheid	14
4.1.4	Geluidhinder	15
4.1.5	Luchtkwaliteit	16
4.2	Fysieke aspecten	
4.2.1	Archeologie	17
4.2.2	Flora en Fauna	17
4.2.3	Leidingen	18
4.2.4	Parkeren	19
4.2.5	Waterhuishouding	20
4.3	Economische aspecten	21
4.4	Handhaafbaarheid	21
5.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
5.1	Algemeen	22
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	22
5.3	Verschil met de vigerende bestemmingsplannen	24
6.	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	25
	Raadsvoorstel- en besluit	26

bestemming als in het bestemmingsplan Boxmeer Oost. Reden hiervoor is dat het in het kader van plantoetsingen en handhaafbaarheid niet handig is als één perceel binnen verschillende bestemmingsplannen valt. Daarnaast vallen ook de digitale verbeeldingen over elkaar heen en wordt op de verbeelding van het oudere plan niet opvallend duidelijk gemaakt dat er een nieuwer plan vigeert voor een deel van de gronden van het verzorgingstehuis. De kans op fouten, namelijk toetsing aan het oudere plan, bij een toekomstige plantoetsing wordt daardoor vergroot. In het voorliggende plan zijn de gronden van Madeleine dus helemaal meegenomen zodat, wanneer bij een digitale plantoetsing Madeleine geselecteerd wordt, altijd voor het hele terrein het meeste recente bestemmingsplan naar voren komt.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Herontwikkelingsgebied

Het herontwikkelingsgebied is op de eerste plaats gelegen aan de Steenstraat, één van de oude straten van de kern Boxmeer. Aan deze straat staat bebouwing met een grote diversiteit in architectonische verschijningsvorm. Daarnaast grenst het gebied aan de nieuwe weg achter het gemeentehuis. Het bevat braakliggende gronden en het aansluitende onbebouwde terrein met dierenweide van verzorgingshuis Madeleine.

Voormalige situatie

Op het herontwikkelingsgebied stonden voorheen, naast het gemeentehuis en de dierenweide van Madeleine, twee woningen, twee bovenwoningen, twee appartementen, een sanitairwinkel, een groentewinkel, een nagelstudio en een café.

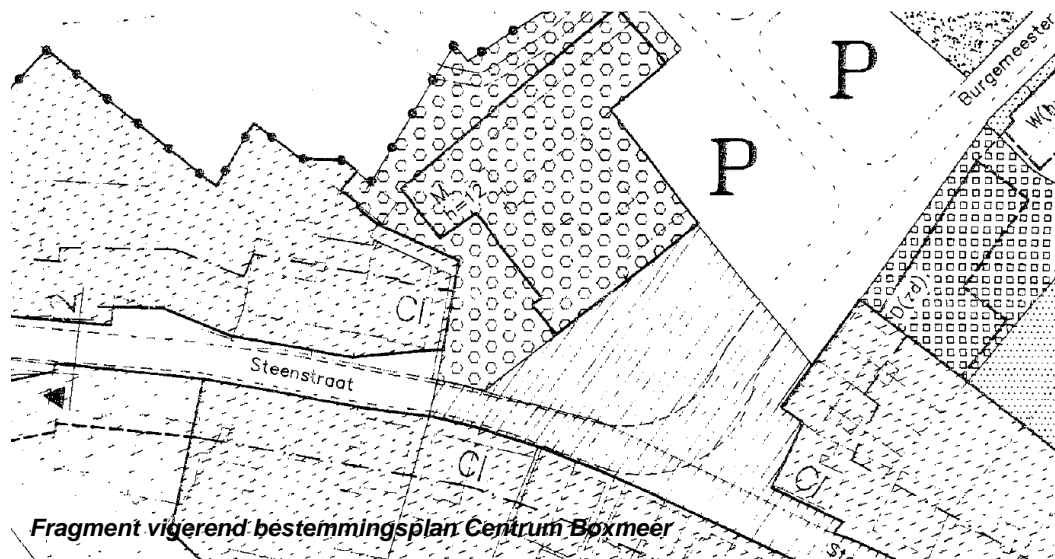
Huidige situatie

Ten behoeve van de bouw van het nieuwe gemeentehuis en de verlegging van de weg van de voorkant naar de achterkant van het gemeentehuis, is niet alleen het oude gemeentehuis, maar ook een deel van de lintbebouwing gesloopt. Een gedeelte van de gronden van de voormalige lintbebouwing en een gedeelte van het oorspronkelijke terrein van het gemeentehuis ligt nu nog braak.

2.2 Huidige mogelijkheden in vigerende bestemmingsplannen

Bebouwing aan de Steenstraat

De gronden grenzend aan de Steenstraat zijn opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Boxmeer. Voor deze gronden geldt dat de rooilijn de voormalige bebouwing vrij exact heeft gevolgd met daarin een aantal verspringen en voor herontwikkeling minder handige hoekverdraaiingen. Het hoofdgebouw mocht een diepte van 12 tot 17 meter hebben met een minimale goothoogte van 5,5, een maximale goothoogte van 9 en een maximale nokhoogte van 12 meter. Via vrijstelling was het mogelijk om te bouwen met een maximale goothoogte van 12 en een nokhoogte van 15 meter. De kap diende een dakhelling te hebben tussen 35 en 65 graden. Achter het hoofdgebouw was het mogelijk om over het gehele terrein een aanbouw te realiseren met een goothoogte van maximaal 5,5 en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Qua functies waren wonen, zakelijke dienstverlening, detailhandel, horeca en industriële en ambachtelijke bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan. De winkels en dienstverlenende bedrijven mochten uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd. De kantoren, toonzalen en hotelaccommodatie waren ook op de verdieping toegestaan. Via vrijstelling waren winkels en dienstverlenende bedrijven incidenteel ook op de verdieping toegestaan zolang de woonfunctie in zijn totaliteit niet onevenredig werd teruggedrongen.

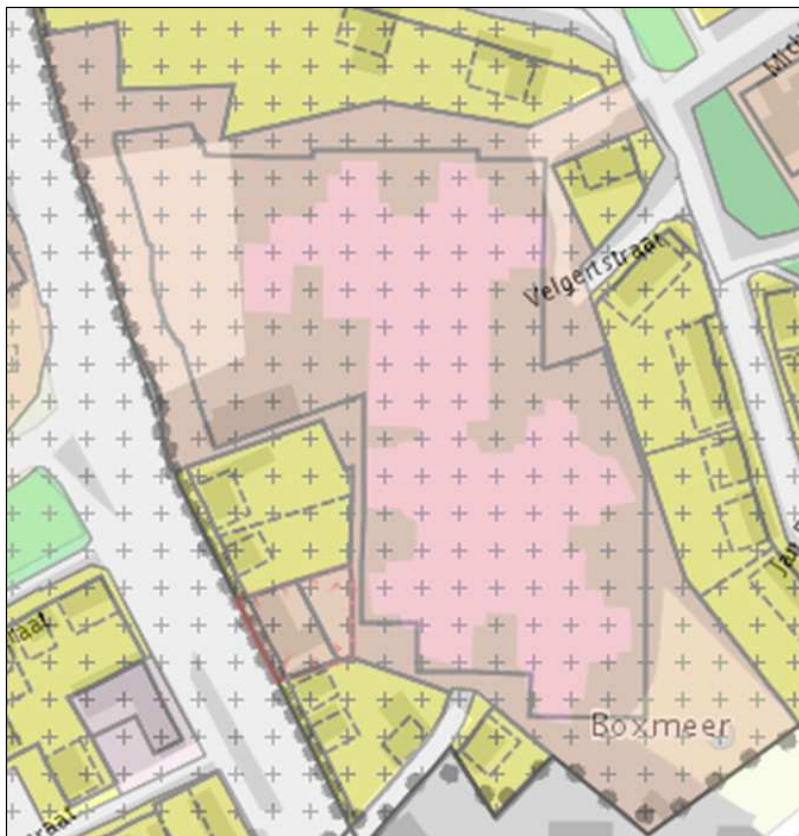


Bebouwing aan de nieuwe weg achter het gemeentehuis

De nieuwe weg achter het gemeentehuis voert voor een groot deel over de gronden van het voormalige gemeentehuis. Het voormalige gemeentehuis mocht een maximale hoogte van 12 m hebben en afgedekt zijn met een plat dak. Het bouwvlak van het gemeentehuis lag op circa 11,5 m van de eigendomsgrens van de woningen van Mooiland Maasland aan de Jan Petersstraat. Buiten het bouwvlak was geen bebouwing toegestaan.

Bebouwing op de gronden van verzorgingshuis Madeleine

Het verzorgingshuis Madeleine is in het bestemmingsplan Boxmeer Oost in een groot bouwvlak



opgenomen. De maximale goothoogte mag 6,5 en de maximale bouwhoogte 10 meter bedragen. Het bouwvlak mag voor 90% volgebouwd worden.

De functie is maatschappelijk. Er zijn onderwijs-, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en sportdoeleinden toegestaan met wonen ten behoeve van de sociaal-medische en sociaal-culturele doeleinden, inclusief ondergeschikte horecavoorzieningen, tuinen, speelvoorzieningen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, nuts-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen dienen daarbij vijf meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden.

2.3 Cultuurhistorie

Het landschap in en om Boxmeer is gevormd door de oude loop van de Maas. Boxmeer heeft zich ontwikkeld op een hoge en droge zandrug, waarover de latere Steenstraat loopt. Boxmeer is een lintdorp waar oorspronkelijke routes samen kwamen die leidden naar Beugen, Sambeek en Sint Anthonis. De route van Beugen via Boxmeer naar Sambeek volgt de Maas en loopt centraal door de kernen.

Parallel aan deze route komen geleidelijk aan wegen tot ontwikkeling, waardoor kleine kernen gaan ontstaan. De huidige Markt met Van Coothstraat en Marktstraat en ook de tussenliggende verbindingswegen als Sasse van Ysselstraat, Veerstraat en enkele oude zandpaden behoren tot het meest oorspronkelijke stratenpatroon. Tussen de parallellopende straten waren vroeger diepe percelen gelegen, veelal op drassige gronden, die daardoor onbebouwd zijn gebleven.

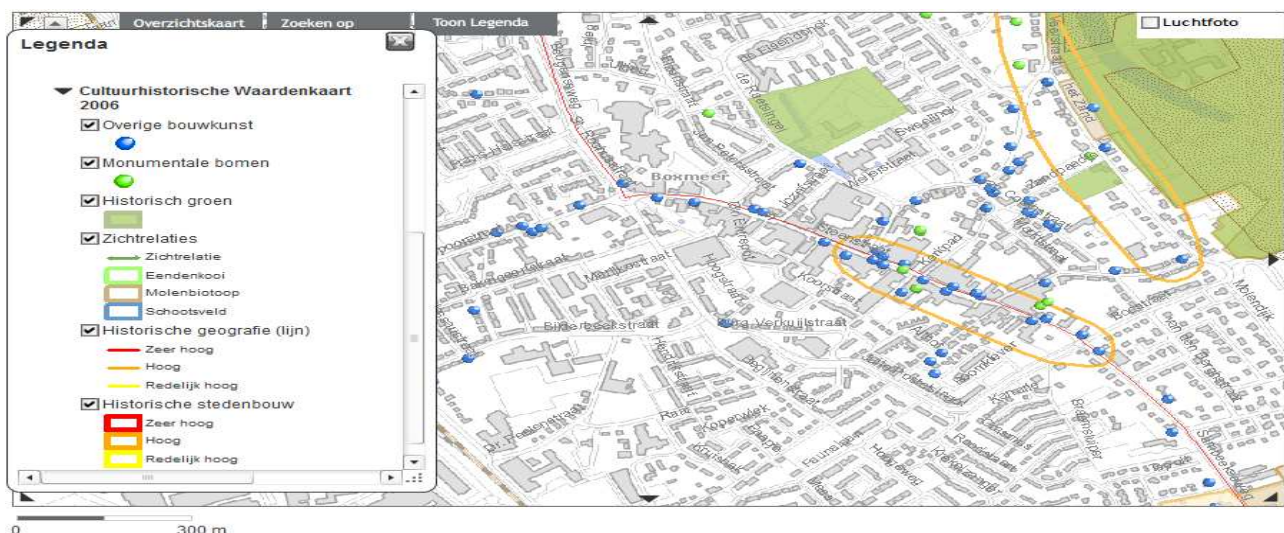
De Steenstraat was duidelijk de belangrijkste straat, die ook als eerste verhard werd. Aan deze weg werden de mooiste of belangrijkste panden gesitueerd.



Van het oorspronkelijke stratenpatroon is heden ten dage nog veel herkenbaar af te leiden. Dit betekent overigens niet dat het stratenpatroon ongewijzigd is gebleven. Grote doorbraken, maar ook kleine reconstructies hebben geleid tot een ingrijpende verandering van de structuur. De Steenstraat is niet langer de doorgaande route door de kern, maar is vervangen door de Burgemeester Verkuijlstraat / Julie Postelsingel. Maar ook het Raadhuisplein / Burgemeester Hengstplein is een ontworpen element dat de structuur van Boxmeer heeft veranderd. Heel geleidelijk zijn de achterpercelen van de Steenstraat in ontwikkeling gekomen. De Steenstraat is in al die jaren wel de belangrijkste concentratieplek van voorzieningen gebleven, al heeft er een duidelijke verschuiving van functies in noordelijke richting plaats gehad. Directe aanleiding voor deze verschuiving vormde de verplaatsing van de Hema. In het noordelijk deel bestond een grotere ontwikkelingsruimte voor deze herhuisvesting.

Provinciale CultuurHistorische Waardenkaart 2006

Op de provinciale CultuurHistorische Waardenkaart is de Steenstraat als zeer hoge geografische lijn gewaardeerd vanwege de representativiteit voor de historische ruimtelijke ontwikkeling van de regio en de landschappelijke samenhang binnen en tussen verschillende gebieden. Het zuidelijke deel van de Steenstraat heeft een hoge waardering gekregen voor de historische stedenbouw: de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Hier is ook een concentratie aan historische bouwkunst. Ook in de omgeving van het plangebied zijn een aantal bouwkundige elementen met historische waarde aan te wijzen.



2.4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Op basis van een analyse van de bestaande situatie zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied opgesteld. Hierbij is gekeken naar de Steenstraat van het gemeentehuis tot aan de Sint Rochusrotonde:

- Bebouwing aan de Steenstraat heeft primair voorkanten aan deze straat en lijkt uit individuele panden te bestaan door toepassing van wisselende traveematen ($b=h$ tot $b=0,5h$), verschillen in goot- en nokhoogte, verspringingen in de voorgevel 0,3 tot 2,0 meter. Deze bebouwing moet een doorgaande beweging van de Steenstraat bewerkstelligen, ondanks de verkeerskundige afbuiging in noordelijke richting. Een kleine terugspringende inleiding van de straatverbreding Raadhuisplein lijkt wel tot de mogelijkheden te behoren.
- Het groene middenterrein dient een kwalitatief hoogwaardig gebied te worden. Daar waar nieuwe woonbebouwing wordt gerealiseerd grenzend aan het middenterrein dient waar mogelijk deze woningen te bevatten die primair op het groene middenterrein georiënteerd zijn. Dit versterkt de leefbaarheid en sociale veiligheid van het groengebied. Het groene middenterrein is toegankelijk.
- Er wordt een mogelijkheid voor een kleinschalige dierenweide nabij Madeleine opgenomen.
- Bij voorkeur krijgt het gebouw van Madeleine een meer open uitstraling naar het centrale groengebied. Aanvullend op de bestaande groepsontmoetingsruimte zou een nog aan te leggen terras de bewoners van Madeleine meer bij de samenleving kunnen betrekken. Het beste resultaat zou verkregen worden als het nu centraal gelegen restaurant verschoven zou worden naar dit gedeelte van het gebouw. De gevel zou daarmee meer geopend kunnen worden. Gelet op de recent gerealiseerde renovatie van uitgiftepunt en restaurant behoort dit echter niet tot de mogelijkheden.
- Als gevolg van het recht trekken van de minder handige bestaande perceelsgrenzen tussen de percelen aan de Steenstraat en het terrein van Madeleine zal de bestaande kleinschalige ontspanningsruimte moeten worden verwijderd. Een (opgewaarde) bijeenkomst/ontspanningsruimte met een prominentere plaatsing en vormgeving kan een belangrijke bijdrage leveren aan de versterking van de levendigheid in het groene middenterrein.
- De parkeerbehoefte dient binnen het plangebied opgelost te worden; de planontwikkeling mag in ieder geval geen toename van de parkeerdruk elders tot gevolg hebben.
- Wanneer parkeren in parkeerkelders plaatsvindt, dienen deze ontsloten te worden vanaf de nieuwe weg achter het gemeentehuis, toegangen tot parkeerkelders vanuit de Steenstraat doen afbreuk aan de uitstraling van deze straat.

2.5 Ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de bouw van commerciële ruimte met appartementen, grondgebonden eengezinswoningen en een vervangende bijeenkomst/ontspanningsruimte voor Madeleine. Daarbij wordt bestaand groen meer zichtbaar en is aanvullend een beperkte hoeveelheid nieuwe infrastructuur nodig.

2.6 Ruimtelijke structuur

Het stedenbouwkundig plan sluit grotendeels aan op de reeds aanwezige ruimtelijke structuur, bepaald door de Steenstraat en de nieuwe weg achter het gemeentehuis. Nieuwe bebouwing begeleidt deze straten. Een aanvulling op de bestaande structuur is een centraal gelegen parkachtig ingerichte groene ruimte met deels nieuwe bebouwingswanden.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vijf onderdelen:

Complex aan de Steenstraat

Het Steenstraatcomplex vult de huidige onderbreking in de straatwand. De nieuwe bebouwing oriënteert zich op de eerste plaats op de Steenstraat en heeft een hoekaccent bij de nieuwe weg achter het gemeentehuis, als tegenhanger van het gemeentehuis en tevens voor een soepele overgang van de bebouwingshoogte van de lagere panden in de Steenstraat naar het hogere gemeentehuis.

Het complex bestaat gedeeltelijk uit twee lagen met kap (gothoogte maximaal 7 meter en nokhoogte maximaal 11 meter) en gedeeltelijk (naast het gemeentehuis) drie lagen met kap (gothoogte maximaal 10 en nokhoogte maximaal 14 meter). Architectonische uitwerking moet bepalen waar exact de grens tussen de bouwlagenverspringing komt te liggen. Het plan voorziet voor dit complex op de begane grond in commerciële ruimte (die uitsluitend vanaf de Steenstraat ontsloten worden) met daarboven appartementen georiënteerd op de Steenstraat en erachter (op de begane grond achter de commerciële ruimte) en erboven appartementen georiënteerd op de groene ruimte van verzorgingshuis Madeleine (ontsloten vanaf een centraal punt aan de zijde van de nieuwe weg). Er kunnen circa 35 tot 40 appartementen in het complex worden gerealiseerd. Onder het complex is een parkeerkelder opgenomen die vanaf de nieuwe weg achter het gemeentehuis toegankelijk is.



Centrale groene ruimte

De groene ruimte achter het Steenstraatcomplex, de "tuin" van verzorgingshuis Madeleine, krijgt met dit plan een breder toegankelijke groenfunctie. In de oorspronkelijke situatie lag deze ruimte achter bebouwing en was weliswaar toegankelijk voor publiek, maar moeilijk bereikbaar. Met dit plan wordt een onderbreking in de straatwand langs de nieuwe weg open gehouden waarmee zicht wordt geboden op de groene ruimte en het groen visueel geschakeld wordt met het groen op het Burgemeester Hengstplein en het Weijerpark. De groene ruimte krijgt een parkachtige inrichting waarmee men wordt uitgenodigd deze ruimte te betreden. Vooralnog bestaat ook het idee dat er een kleine ruimte voor een beperkt aantal dieren (geiten, kippen) gehandhaafd blijft. Deze groene ruimte blijft vrij toegankelijk wat ook voor de bewoners van Madeleine een verrijking is: de bewoners worden meer betrokken bij de maatschappij.

Ter versterking van de attractiviteit van de groene ruimte en het meer betrekken van het verzorgingshuis bij de maatschappij is een meer open uitstraling naar het centrale groengebied zeer wenselijk. Een aanvullend terras zou de betrokkenheid verder kunnen versterken. Het intern verschuiven van de inpandige kantine/eetgelegenheid in Madeleine zou een nog sterkere verbetering zijn, maar gelet op de recent gerealiseerde renovatie van de centraal gelegen keuken en eetzaal, zal dit voornog niet aan de orde zijn.

Aan de zijde van de woningen aan de Jan Petersstraat zal een opgaande groene beplanting de minder fraaie begrenzing van de achtertuinen afschermen. Een mogelijkheid is een in de richting van de woonpercelen oplopende struiklaag met daarin een flink aantal bomen. De bomen zullen daarbij een groene wand vormen die het park begrenzen en meer intimiteit zullen geven. Ook de aantasting van de privacy van de bewoners aan de Jan Petersstraat wordt hiermee zo veel mogelijk voorkomen.

In de nabijheid van Madeleine is in/tegen deze beplanting een bijeenkomst/ontspanningsruimte voor Madeleine met terras opgenomen. Ook deze voorziening zal met een attractieve vormgeving en de aanwezigheid van mensen de levendigheid in dit gebied vergroten en mensen van buiten uitnodigen het park te betreden.

Woningen aan het Raadhuisplein (achter het gemeentehuis)

Op het perceel langs het Raadhuisplein achter het gemeentehuis is voorzien in grondgebonden eengezinswoningen. Voor deze woningen geldt dat alleen op de begane grond woonkamers, keukens en eetkamers gesitueerd mogen worden. Op de verdieping(en) zijn, wederom ter beperking van de aantasting van de privacy van de bewoners aan de Jan Petersstraat, uitsluitend slaapkamers, studeerkamers en bergruimten toegestaan. De beperkte diepte van deze strook grond maakt dat de woningen waarschijnlijk breder en ondieper dan gebruikelijk zullen moeten worden gebouwd om toch nog voldoende achtertuin te behouden. Deze eengezinswoningen dienen aan de voorzijde uit twee lagen met kap te bestaan (gothoogte maximaal 6 en nokhoogte maximaal 10 meter) om de nieuwe weg achter het gemeentehuis voldoende te kunnen begeleiden. Aan de achterzijde bestaan deze woningen bij voorkeur uit één laag met een kap over twee lagen waarmee een betere bezonning van de tuin wordt verkregen en de impact op de bestaande woningen verder wordt beperkt.

Parkeervoorzieningen

Het grootste gedeelte van de parkeervoorzieningen is opgenomen in de parkeerkelder onder het Steenstraatcomplex. De parkeerkelder is toegankelijk vanaf het Raadhuisplein. Achter de eengezinswoningen ligt een klein parkeerterrein met 8 plaatsen op maaiveld. Dit parkeerterrein is bereikbaar vanaf de nieuwe weg achter het gemeentehuis. De groene ruimte is niet verder dan tot het parkeerterrein bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Aan de Jan Petersstraat is aanvullend een langspaarkeerplaats toegevoegd (reeds gerealiseerd). Voor de visie op de architectonische uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de centrale groene ruimte wordt een separaat beeldkwaliteitplan opgesteld.

2.7 Functies

Wonen

Binnen de voorgenomen ontwikkeling zijn verschillende typen woningen opgenomen. Het gaat om appartementen die ofwel primair op de Steenstraat of primair op de centrale groene ruimte georiënteerd zijn en grondgebonden eengezinswoningen aan het Raadhuisplein.

Appartementen

Voor de circa 35 tot 40 appartementen geldt dat deze in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd. Het aantal van elke klasse is op dit moment nog niet exact aan te geven. Daarvoor dient verdere architectonische en financiële uitwerking plaats te vinden. Wellicht dat Pantein zorgcentra (een deel van) de appartementen aan de groene zijde als groepswonen of wonen met zorg kan gaan exploiteren.

Grondgebonden eengezinswoningen

Voor de vijf grondgebonden eengezinswoningen aan het Raadhuisplein wordt gedacht aan goedkopere woningen.

Commerciële en maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening

Het bouwvlak aan de Steenstraat biedt ruimte aan maximaal 1.100m² b.v.o. commerciële voorzieningen. Exacte invulling dient nog nader te worden bepaald. Dit is mede afhankelijk van de marktsituatie. Deze voorzieningen zijn beperkt tot zakelijke, persoonlijke of maatschappelijke dienstverlening. Deze beperking is een gevolg van de ligging in het aanloopgebied naar het

kernwinkelgebied en de bij de woningen en de voorzieningen behorende parkeernormen. Het stedenbouwkundig plan biedt onvoldoende ruimte voor parkeren voor de grotere aantallen bezoekers die bij winkels kunnen worden verwacht. Zonder maximalisering van de voorzieningentypen kan het plan niet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Groen en water

De centraal in het plangebied gelegen groene ruimte is verkleind ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. In de oorspronkelijke situatie was het groen slecht te vinden achter de bebouwing en daarom slecht beleefbaar. De kwaliteit van de groeninrichting was beperkt. Met het voorliggende plan wordt het groen beter beleefbaar en is er een aanleiding ontstaan om het groen kwalitatief hoogwaardiger in te richten. De mogelijkheid om het groen te koppelen aan het groen op het Burgemeester Hengstplein en het Weijerpark, geeft extra kwaliteit aan de groene ruimte. Uitgangspunt is dat het regenwater op eigen terrein wordt geborgen, tenzij dat onmogelijk is vanwege ondoorlaatbare grond, zeer hoge grondwaterstanden, volledige bebouwing van het eigen perceel e.d. Bij die onmogelijkheid mag het regenwater, gescheiden van het afvalwater, worden afgevoerd naar het gemeentelijk infiltratieriool. Door de groene ruimte verlaagd aan te leggen kan worden voorzien in waterberging t.b.v. de verharding en opstallen van Pantein.

Maatschappelijke doeleinden (bijeenkomst/ontspanningsruimte)

Op grondgebied van Pantein is momenteel ter plaatse van het beoogde Steenstraat-complex een activiteitenruimte aanwezig. Om realisatie van dit complex mogelijk te maken is het amoveren hiervan noodzakelijk.

Pantein heeft de wens om een dergelijke ruimte terug te laten komen, maar dan wel hieraan te koppelen dat deze meer gebruiksmogelijkheden krijgt dan in haar huidige opzet. Het nieuwe gebouw is derhalve groter ontworpen dan het bestaande gebouw. Het gebouw staat in/tegen een opgaande groene beplanting aan de noordwestzijde van het park, in de nabijheid van Madeleine.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijk

3.1.1 Nota Ruimte

In de in april 2004 verschenen (ontwerp) Nota Ruimte legde het ministerie van VROM de uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 heeft vast. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 met de Nota ingestemd. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten. Aangaande steden, dorpen en bereikbaarheid staat borging van de basiskwaliteit centraal. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten alsmede borging van milieukwaliteit en externe veiligheid moeten hieraan bijdragen.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AmvB Ruimte vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Per brief van 26 november 2010 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu aan de voorzitter van de Tweede Kamer meegedeeld voor de zomer van 2011 te zullen komen met een aangepaste AmvB Ruimte. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. De inspraaktermijn liep van 3 augustus tot en met 14 september 2011.

3.1.3 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

3.1.4 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.2 Provincie

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Structuurvisie, in werking getreden op 1 januari 2011, geeft aan hoe de provincie omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- a. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waaronder de ecologische hoofdstructuur en bestaat voornamelijk uit waterlopen, bos- en natuurgebieden.
Doel: het positief ontwikkelen van de biodiversiteit, het robuust en veerkrachtig maken van de groenblauwe structuur, het versterken van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten.
- b. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.
Doel: ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling, het garanderen van een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector en versterken van het landschap.
- c. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De vijf grote steden (Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond) zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant en vormen samen het stedelijk netwerk BrabantStad.
Doel: het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- d. De infrastructuur van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen.
Doel: een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen en het bevorderen van de bereikbaarheid.

3.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 1 maart 2011 in werking getreden Verordening bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van een zorgvuldig gebruik van de ruimte toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie verder dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

3.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het beheergebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer, het waterkeringenbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die zij daarbij hanteren staan in het plan. De volgende maatschappelijke doelstellingen voor water zijn geformuleerd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

3.3.2 Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012

Sinds 2006 kent de regio Noordoost Brabant een regionaal convenant Duurzaam Bouwen. In januari 2009 is het tweede regionaal convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Het belangrijkste verschil met het vorige convenant is dat het huidige convenant (2009-2012) niet meer is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, maar op GPR-gebouw. Het is een aansprekend instrument dat voor de ontwikkelaar van bouwwerken veel informatie en flexibiliteit geeft. Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met zeven woningcorporaties in de regio Noordoost Brabant, dertien gemeenten en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven). Het convenant bevat ambities voor gemeenten en externe bouwpartijen zoals de woningcorporaties in de regio en BouwendNederland.

3.3.3 Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk (2009)

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De gemeente Boxmeer heeft de beleidsvisie externe veiligheid op 3 februari 2009 vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In 2011 wordt de huidige beleidsvisie geactualiseerd en zal voor de komende periode (2011-2014) een nieuw uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

3.3.4 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

3.4 Gemeente

3.4.1 Volkshuisvesting

Op 18 november 2008 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2040. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 12.240 woningen op 1 januari 2015 en 12.820 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2011 (11.350) betekent dit dat er vanaf nu tot en met 2014 bijna 900 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2015 tot en met 2019 nog eens bijna 600 woningen gebouwd worden. Totaal moet de voorraad in de periode 2011 - 2020 dus met een kleine 1.500 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

In het najaar van 2010 heeft de gemeenteraad van Boxmeer ingestemd met de beleidsnotitie Volkshuisvesting 2010 en daarmee met onder meer de volgende uitgangspunten:

- a. in de kern Boxmeer zal 50% van de nieuwbouw in de huursector plaatsvinden en in de overige kernen 30%;
- b. in de kern Boxmeer vindt minimaal 50% van de opgave op inbreidingslocaties plaats; in de overige kernen heeft inbreiding voorrang boven uitbreiding.

Boxmeer heeft over de hele linie een tekort, waardoor alle harde plannen uitgevoerd moeten worden en er een hoop zachte plancapaciteit planologisch hard gemaakt moet worden. Alleen in

de categorie dure koopwoningen is in andere kernen dan Boxmeer op basis van de eigen behoefte geen extra harde plancapaciteit nodig. Harde plancapaciteit is nodig voor +/- 2.000 woningen. Het streven is erop gericht om ca. 60% van de te realiseren koopwoningen levensloopbestendig te laten zijn. Dat kan zowel in gestapelde als in grondgebonden vorm. Het programma voor het jaar 2011 is geprioriteerd door de plannen te beoordelen op basis van de crisistoets. Dit betekent dat plannen met gemeentelijk grondbezit voorrang krijgen. Daarnaast is er ruimte om plannen waar een substantieel deel huur in zit of plannen voor onder andere starters (goedkope woningen/appartementen/kavels) op te nemen. Voor de plannen en initiatieven na 2012 geldt dat ze worden beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk en volkshuisvestelijk belang, gemeentelijk grondbezit en schriftelijke afspraken of principe overeenkomst met initiatiefnemers. Het voorliggend plan wordt gebouwd op gemeentegrond, past binnen het streven om 50% van de nieuwbouwopgave te realiseren op inbreidingslocaties en er worden circa 40 levensloopbestendige woningen toegevoegd.

3.4.2 Gemeentelijk milieubeleidsplan 2010-2013

Het milieubeleidsplan 2010-2013 bevat het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid voor de jaren 2010-2013, de reguliere milieutaken en de doelen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Het milieubeleidsplan vormt een 'paraplu' voor de milieumambities voor nu en in de toekomst en legt verbanden tussen de milieuonderwerpen. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten op 'people' en 'profit', maar het aspect 'planet' is leidend in de gemaakte keuzes.

3.4.3 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Met de wijziging is een stap gezet in de verdere decentralisatie van de geluidswetgeving. Een van de wijzigingen is dat de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere geluidsgrenswaarde, voor lokale aangelegenheden, wordt gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat een hogere waardebesluit niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Gemeenten moeten nu met eigen argumenten en criteria een hogere grenswaarde motiveren. Deze argumenten en criteria kunnen worden geformuleerd en vastgelegd in een eigen ontheffingsbeleid op basis waarvan de besluiten onderbouwd kunnen worden genomen. De gemeente Boxmeer heeft ervoor gekozen om op basis van de Wet geluidhinder gemeentelijk beleid op te stellen voor het verlenen van hogere grenswaarden, ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het doel van het beleid is minder ontheffingen verlenen en een zo laag mogelijke geluidsbelasting realiseren binnen de gemeente Boxmeer. Hiermee wordt een optimaal mogelijk leefklimaat voor de burgers nagestreefd.

3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. Eind 2010 is samen met het waterschap Aa en Maas gestart met het opstellen van een nieuw uitvoeringsprogramma voor de periode 2011-2013. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren. De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc.

In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijfshinder

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Conclusie: in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen hinderlijke bedrijvigheid die een belemmering kan vormen voor het plan.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging dient een onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Voor de aankoop van de percelen Steenstraat 105a-107a heeft Royal Haskoning in het najaar van 2007 in opdracht van de gemeente Boxmeer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Volgens het rapport d.d. 29 november 2007, nr. 9T0658.01, zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond. De concentraties overschrijden wel de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

Na sloop van de panden Steenstraat 101 t/m 109 heeft BKK Bodemadvies in september 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de hele strook grond langs het Raadhuisplein en de Steenstraat (met uitzondering van de percelen Steenstraat 105a en 107a). Het onderzoek is verwoord in het rapport d.d. 24 september 2010, nr. 10304.BKK. In december 2010 heeft BKK een onderzoek uitgevoerd op de grond van Madeleine, Velgertstraat 1. Dit onderzoek is beschreven in het rapport d.d. 6 januari 2011, nr. 104.26.BKK. Tot slot heeft Öko Care op 27 januari 2011 op de locatie Steenstraat 105-107 een beperkt verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en beschreven in een rapportage d.d. 10 februari 2011, kenmerk RS9720A.DOC. Conclusie van de onderzoeken is dat het hele plangebied onverdacht is en dat er geen reden is voor een aanvullend en/of nader bodemonderzoek.

Conclusie: er zijn ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de toekomstige bouwplannen geen belemmeringen of beperkingen aanwezig.

4.1.3 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant. Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen. Hiervoor wordt een driedeling van het grondgebied van de gemeenten voorgesteld: risicoluw gebied, gemengd gebied en ruimte voor risico's. Deze driedeling is gebaseerd op een inventarisatie waarbij per gebied voor één van de bovenstaande veiligheidsniveau is gekozen. De uiteindelijke keuzes worden in de gemeentelijke structuurvisies onder de nieuwe Wro opgenomen en worden verwerkt bij actualisatie van bestemmingsplannen.

Risicokaart

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Tevens zijn de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Conclusie: het plan heeft betrekking op het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten. Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen te zien. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.1.4 Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen. Het Raadhuisplein en de Steenstraat hebben een rijsnelheid van 30 km/uur en hebben geen wettelijke geluidszone. Niettemin schrijft het gemeentelijk geluidbeleid "Beleid hogere geluidsgrenswaarden Gemeente Boxmeer" (2008) voor dat voor drukke 30 km wegen ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Eind 2010 heeft het (RMB) Regionaal Milieubedrijf dit onderzoek verricht. Om te voldoen aan het geluidbeleid moeten aan de zuid-, oost- en noordoostzijde van het appartementencomplex aan de Steenstraat een geluidluwe gevel gerealiseerd worden. De grondgebonden woningen aan het Raadhuisplein zullen op grond van het Bouwbesluit al over een geluidluwe gevel beschikken.

Conclusie: met de realisatie van geluidluwe gevels wordt voldaan aan de eis voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.5 Luchtkwaliteit

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

negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van circa 40 appartementen, 5 grondgebonden woningen en een uitbreiding van verzorgingstehuis Madeleine. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gemeentelijk milieumodel laat in de huidige situatie ook geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zien.

Conclusie: met de realisatie van het voorgenomen initiatief kan aan de luchtkwaliteitsnormen worden voldaan. De jaargemiddelde en etmaalgemiddelde norm voor PM_{10} worden niet overschreden. Ook de jaargemiddelde norm voor PM_{10} wordt niet overschreden. Van de overige stoffen die in de Wet milieubeheer zijn genoemd, kan worden gesteld dat geen overschrijdingen van de grenswaarden wordt verwacht.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in zeven gebieden:



Voor de gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebieden A en B;

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.

Conclusie:

Het perceel van Madeleine ligt in een archeologisch onderzoeksgebied A en krijgt daarom de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3'.

In januari 2011 heeft ADC ArcheoProjecten op het nu braakliggend terrein, dat gelegen is in archeologisch waardevol gebied A, een onderzoek verricht. ADC ArcheoProjecten adviseert in rapportnummer 2592 d.d. 27 januari 2011 om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.2.2 Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren,

schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet nodig.

Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- * Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- * Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenaamde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Het plangebied

Voor de sloop van de panden aan de Steenstraat 99 – 109 heeft Ekoza in december 2009 een quick scan uitgevoerd. Hieruit is gebleken, dat de zolder van het pand Steenstraat 109 door vleermuizen gebruikt kan worden. In de zomer van 2010 heeft een vervolgonderzoek plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat er in de panden geen verblijfplaatsen aanwezig waren.

Conclusie: het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. Naar aanleiding van de quickscan zijn mitigerende maatregelen getroffen; plaatsing van kasten voor gierzwaluwen en vleermuizen. In de nieuwbouw aan de Steenstraat zullen maatregelen genomen worden om vestiging van deze diersoorten mogelijk te maken.

4.2.3 Leidingen

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

4.2.4 Parkeren

Op basis van een “worst case” programma is een parkeerbalans samengesteld. Hierbij is rekening gehouden met de bebouwing die in het verleden op het terrein aanwezig was en de daarbij behorende parkeerbehoefte. Deze bebouwing bevatte ook diverse voorzieningen en woningen. Rekening houdend met de parkeernormen voor deze voorzieningen, blijkt dat voor 33 parkeerplaatsen elders dan binnen de planlocatie parkeerplaatsen in deze parkeerbehoefte werd voorzien. In onderstaande tabel is aangegeven hoe dit aantal is bepaald.

Oude parkeersituatie

Woning/voorziening	Parkeernorm	Aantal/opp.	Aantal parkeerplaatsen
Woningen in het centrum (nrs. 99a, 103a, 105, 107, 107a en 109)	1,3 per woning	6	7,8
Winkel dagelijks artikelen (groentewinkel nr. 101)	4,2 per 100m ² bvo en 0,6 per arbeidsplaats ⁽¹⁾	180 m ²	10,3
Zakelijke dienstverlening (nagelstudio nr. 103)	0,3 per 100 m ² bvo en 0,7 per arbeidsplaats ⁽²⁾	60 m ²	1,6
Winkel niet-dagelijkse artikelen (sanitairspecialist nr. 107)	2,7 per 100 m ² bvo en 0,6 per arbeidsplaats ⁽¹⁾	270 m ²	11,3
Café (nr. 105)	4,0 per 100 m ² bvo	185 m ²	7,4
Totaal parkeerbehoefte			39
Aanwezige parkeerplaatsen (voor huisnrs. 103, 107, 107a en 109 (op/achter trottoir) en inrit nr. 101)			-/- 6
Parkeren elders			33

(1) 1 arbeidsplaats per 40 m² bvo

(2) 1 arbeidsplaats per 30 m² bvo

Deze elders in het centrum aanwezige parkeerplaatsen worden nu ook voor het voorliggende plangebied als externe parkeer capaciteit meegenomen. Bij het openbaar toegankelijk maken van de 8 parkeerplaatsen op maaiveld is dubbelgebruik mogelijk. De parkeerplaatsen dienen dan wel onder het Blauwe Zone-regime te worden gebracht en de bewoners van de 5 eengezinswoningen dienen dan een ontheffing te krijgen. Rekening houdend met de in de Parkeernota opgenomen aanwezigheidspercentages, is de voormiddag maatgevend (aanwezigheidspercentage van 70% voor woningen) en kunnen dus 2 (van de 7 voor de woningen benodigde parkeerplaatsen) door bezoekers van de commerciële ruimten (of van de appartementen) worden gebruikt.

De tabel hieronder geeft een overzicht van de parkeerbehoefte. Daarbij is uitgegaan van een “worst case scenario” waarin het maximaal aantal m² bvo als zakelijke dienstverlening in gebruik wordt genomen.

Toekomstige parkeersituatie

Woning/voorziening	Parkeernorm	Aantal/opp.	Aantal parkeerplaatsen
Woningen in het centrum	1,3 per woning	40	52
Woningen buiten het centrum ⁽²⁾	1,4 per woning	5	7
Zakelijke dienstverlening	0,3 p.p. per 100 m ² en 0,7 per arbeidsplaats ⁽¹⁾	1100 m ²	29
Maatschappelijke dienstverlening	1,8 p.p. per 100 m ²	- m ²	-
Totaal parkeerbehoefte			88
Dubbelgebruik maaiveld parkeren			-/- 2
Benodigd aantal parkeerplaatsen			86

(1) Per 30 m² bvo 1 parkeerplaats.

(2) Deze woningen liggen op de grens van het in de Parkeernota als centrum (winkelgebied) aangeduide gebied. Voor woningen in het centrum geldt een parkeernorm van 1,3 pp./woning. Vanwege de afronding zou deze lagere parkeernorm echter ook op hetzelfde totaal benodigd aantal parkeerplaatsen uitkomen.

De voor dit plan benodigde parkeerplaatsen zijn als volgt voorzien:	
* Parkeerkelder onder het Steenstraatcomplex:	45 parkeerplaatsen;
* Parkeerterrein tussen patiowoningen en eengezinswoningen:	8 parkeerplaatsen;
* Langsparkeren Jan Petersstraat:	1 parkeerplaats;
* Reeds aanwezige parkeercapaciteit elders:	33 parkeerplaatsen.
Totaal	87 parkeerplaatsen

Het genoemde aantal van 45 parkeerplaatsen in de parkeerkelder is het minimaal te realiseren aantal. In totaal voldoet het plan dus aan de gemeentelijke parkeernormen. Een eventuele aanpassing van het programma moet ook voldoen aan de eis van een sluitende parkeerbalans.

4.2.5 Waterhuishouding

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2010 - 2015. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.'

Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen
- minimaliseren van wateroverlast
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

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

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'
- hydrologisch neutraal bouwen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling.

Extra waterberging

Met behulp van recent ontwikkelde tool hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool) is, rekening houdend met locatiespecifieke omstandigheden (geschatte gegevens over verharde oppervlak, GHG en de k-waarde) een maatgevende berging berekend van 54 m³ (bui T = 10+10%) waarbij een hoeveelheid hemelwater van 75 m³ (bui T = 100+10%) niet voor wateroverlast binnen het plangebied of bij derden mag resulteren.

Op het perceel dat niet direct aan de Steenstraat of Raadhuisplein ligt, moet het afvalwater gescheiden van het regenwater worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Het regenwater moet op eigen terrein geborgen te worden. De berging dient een inhoud te hebben van 45 mm per m² afvoerend verhard oppervlak, hetgeen neerkomt op een berging met een inhoud van 54 m³. Bij het opstellen van het inrichtingsplan dient dit meegenomen te worden.

Op het perceel dat wel direct aan de Steenstraat of Raadhuisplein ligt, mag het afvalwater zowel aan de Steenstraat als aan het Raadhuisplein, gescheiden van het regenwater, worden aangeboden. Het regenwater mag alleen aan het Raadhuisplein worden aangeboden.

4.3 Economische aspecten

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

Conclusie: alle ontwikkelingen vinden plaats op grond die in eigendom van de gemeente is. .

4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

b. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan*

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

c. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

d. *Actief handhavingsbeleid*

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

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

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

5.1 Algemeen

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

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2008 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2008 grotendeels leidend, aangezien de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in bijlage 12 van deze Standaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

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

Toelichting op de regels van de opgenomen bestemmingen:

Gemengd: Met de typering van dit gedeelte van de Steenstraat als aanloopgebied van het winkelcentrum is voor het complex aan de Steenstraat een gemengde bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen (inclusief zorginstellingen) en wonen toegestaan. Detailhandel is niet toegestaan omdat uit onderzoek gebleken is dat voor Boxmeer slechts een beperkte uitbreiding aan detailhandelsoppervlakte aanwezig is. Deze beperkt uitbreidingsmogelijkheid kan beter op andere locaties in het centrum worden ingezet. Bovendien kan met het plan niet voldaan worden aan de bij een detailhandelsvestiging behorende parkeernorm. Kantoren zijn niet toegestaan omdat deze geen publieks-aantrekkende functie hebben en de levendigheid van dit straatbeeld zouden kunnen aantasten.

Groen: Het bestaande groen dat met de voorliggende planvorming een meer openbaar karakter krijgt, is, ter bescherming van de groene uitstraling, onder de Groenbestemming opgenomen. De gronden zijn eigendom van Pantein. Binnen de maatschappelijk bestemming zou dit groen echter geheel verhard kunnen worden ten behoeve van bij voorbeeld parkeerplaatsen. Met de bestemming Groen worden verhardingen ten behoeve van de aanleg van paden wel toegestaan, maar niet ten behoeve van parkeerplaatsen. Verder worden toegestaan diverse gebouwde voorzieningen ten dienste van een dierenparkje en elementen, zoals een voliëre en speelvoorzieningen, die passen in een parkachtige inrichting van het gebied.

Maatschappelijk: Voor het verzorgingstehuis is de bestemming Maatschappelijk gehandhaafd. Ook de aanleunwoningen zijn binnen deze bestemming opgenomen. De bewoners van deze woningen zullen allen een zorgindicatie moeten hebben. Bij paren zal ten minste een van beiden een zorgindicatie moeten hebben.

Verkeer: Deze bestemming is opgenomen voor het parkeerterreintje en de toegang daar naartoe. In het kader van flexibiliteit van de bestemmingsregeling is een brede bestemming opgenomen waarbinnen ook groenvoorzieningen mogelijk zijn.

Wonen: Voor de bestemming 'Wonen' is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de gemeentelijke standaard. De bouwregeling gaat uit van een onderscheid tussen gronden binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' en de gronden buiten deze aanduiding, te onderscheiden in het bouwvlak en het onbenoemd deel (de voor- en zijtuinen). Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' terwijl bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan. Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegestaan die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Aan het Raadhuisplein mogen alleen (grondgebonden) aaneengebouwde woningen worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 3: Deze dubbelbestemming ligt ter bescherming van de archeologische waarden op de gronden waar geen verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Deze dubbelbestemming, die bestaat naar de enkelbestemming, eist een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een grondoppervlakte van meer dan 2500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregeling

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

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel en de vaststellingsdatum van het bestemmingsplan.

5.3 Verschil met de vigerende bestemmingsplannen

Het complex aan de Steenstraat heeft een (beperkt) grotere diepte dan op grond van het vigerend bestemmingsplan toegestaan is. Ook de goot- en bouwhoogte zijn hoger, hetgeen voor een groot deel veroorzaakt wordt door het Bouwbesluit waarin tegenwoordig hogere verdiepingshoogten verplicht gesteld worden. Aan de zijde van de Steenstraat mag de goothoogte maximaal 10 (in plaats van 9) meter bedragen. Dit is echter nog altijd lager dan de maximale goothoogte (12 meter) die op grond van het vigerend plan met een vrijstellingsprocedure mogelijk is. Hetzelfde geldt voor de nokhoogte, die van 12 naar 14 verhoogd is. Het vigerend bestemmingsplan maakt echter via de vrijstellingsbevoegdheid een nokhoogte van 15 meter mogelijk.

Aan de achterkant staat het nu voorliggend plan voor een klein deel van het complex een goothoogte toe van 10 meter, terwijl die op grond van het vigerend plan maximaal 5,5 meter mag zijn. Deze zijde ligt echter zeer dicht of zelfs in het bouwvlak van het oude gemeentehuis, waar een bouwhoogte van 12 meter was toegestaan. Voor het grootste deel bedraagt de maximale goothoogte 7 meter. De bouwhoogte bedraagt voor een klein deel (bij/in het bouwvlak van het oude gemeentehuis) 14 meter en voor het grootste deel 11 meter, waar het vigerend plan een nokhoogte van maximaal 9 meter toestond.

De afstand van de woningen aan het Raadhuisplein liggen op een afstand van 8 meter van de perceelsgrens met de woning Jan Petersstraat 2, terwijl het oude gemeentehuis op 11,5 meter lag. Daarentegen had het oude gemeentehuis een goot- en nokhoogte van 12 meter. De nieuwe woningen krijgen een goot- en nokhoogte van maximaal respectievelijk 6 en 9 meter.

6. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Het stedenbouwkundig plan, de basis voor dit bestemmingsplan, is op 19 januari 2011 aan de omwonenden van het plangebied gepresenteerd. Hierop zijn twee reacties ingekomen, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders in de vergadering van 10 mei 2011 een standpunt hebben ingenomen en het stedenbouwkundig plan definitief hebben vastgesteld.

Gezien de geringe omvang van het plangebied en gezien de ligging midden in stedelijk gebied is besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, maar direct het stedenbouwkundig plan om te werken naar een ontwerpbestemmingsplan. Wel heeft in een vroeg stadium overleg plaatsgevonden met waterschap Aa en Maas.

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Bestemmingsplan Hoek Steenstraat/Raadhuisplein.

Nummer:

6i.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 16 augustus 2011

Aanleiding

Nadat met belanghebbenden en omwonenden overeenstemming is bereikt over het stedenbouwkundig plan voor invulling van het gebied achter het gemeentehuis heeft vanaf 25 mei tot en met 5 juli 2011 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Rol van de gemeente

De gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Niet van toepassing, er zijn immers geen zienswijzen ingediend.

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Dit bestemmingsplan is geheel in eigen beheer opgesteld. De kosten zijn beperkt gebleven tot interne ambtelijke kosten. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig omdat de bouwlocatie eigendom van de gemeente is en eventueel kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Commissies

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Ruimte d.d. 6 september 2011.

Voorstel

Wij stellen u voor het bestemmingsplan Hoek Steenstraat/Raadhuisplein overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

de burgemeester

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp: Bestemmingsplan Hoek Steenstraat/Raadhuisplein horen de volgende bijlagen:

1. ontwerpbestemmingsplan
2. conceptbesluit.

R-RE/2011/817

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan Hoek Steenstraat/Raadhuisplein.

Nummer:

6i.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2011;

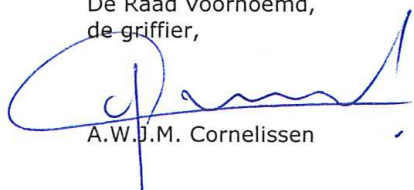
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan Hoek Steenstraat/Raadhuisplein vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP11BmrSteen-ON01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 22 september 2011.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

