

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Aanleiding, doel en plangebied	1
1.2	Geldend bestemmingsplan	1
<b>2.</b>	<b>HET PLAN</b>	
2.1	Structuurbeeld	2
2.2	Uitwerking 1 <sup>e</sup> fase	3
2.3	Afronding 1 <sup>e</sup> fase	3
2.4	Stedenbouwkundig plan	4
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	9
3.3	Regio	10
3.4	Gemeente	11
<b>4.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b>	
4.1	Milieuaspecten	13
4.2	Fysieke aspecten	16
4.3	Economische en financiële aspecten	19
4.4	Handhaafbaarheid	19
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>	
5.1	Algemeen	20
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	20
<b>6.</b>	<b>(VOOR)OVERLEG</b>	<b>22</b>
<b>Bijlagen:</b>		
*	raadsvoorstel	23
*	nota van zienswijzen	25
*	raadsbesluit	27

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding, doel en plangebied

In 1999 is begonnen met de bouw van de eerste woningen in het plan Maasbroeksche Blokken, dat voorzag in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en zich uitstrekte tussen de wijk Hollesteege II en de snelweg A77 en tussen de Beugenseweg en de spoorlijn. Met de oplevering van de laatste woning in 2007 kwam het totaal aantal woningen in deze eerste fase op 215. Om de minder fraaie achterkantsituatie van de meest westelijk gelegen woningen weg te werken, wordt de eerste fase afgerond door op de aangrenzende gemeentegronden woningen te bouwen (op onderstaande tekening in rood aangegeven). De afronding is zodanig opgesteld dat deze als een einde van de planontwikkeling kan worden beschouwd, maar ook een eventuele verdere realisatie van het plan niet in de weg staat. Daartoe is een doorzicht geschetst over gronden die onder andere eigendom zijn van derden (oranje). De juridische regeling in het voorliggend bestemmingsplan heeft echter uitsluitend betrekking op de gronden die eigendom zijn van de gemeente. Het op de tekening in geel aangegeven gebied wordt getemporiseerd tegen de achtergrond van het marktperspectief en mogelijkheden in andere plangebieden.



## 1.2 Geldend bestemmingsplan

De gemeentegronden liggen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”, vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juli 2009, en hebben hierin de bestemming ‘Agrarisch gebied met natuurwaarden’.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Structuurbeeld

De gewenste ruimtelijk/functionele opbouw van het hele gebied Maasbroeksche Blokken is in 1996 vastgelegd in een structuurbeeld. Belangrijk uitgangspunt hierbij was het creëren van een overzichtelijke opzet van de wijk door een heldere wegenstructuur en ondersteund door bebouwing en een logische koppeling van de verschillende openbare plekken aan deze structuur. Belangrijk gedachtegoed is de concentratie van het groen. Een park tussen de bestaande wijk Hollesteege en de nieuwe wijk Maasbroeksche Blokken moet deze wijken niet van elkaar scheiden maar juist verbinden. In dat park is een langzaam verkeerverbinding opgenomen.



Aan de noordzijde van de Maasbroeksche Blokken is, gekoppeld aan de bestaande historisch gegroeide ruige zone, een groenzone voorzien die niet alleen onderdeel van de groenstructuur en uitloopgebied van de wijk is, maar ook een duidelijke functie heeft als ecozone tussen de westzijde (Brestbos) en oostzijde (Maasheggengebied) van het plangebied.

De woongebieden sluiten met een oostwest georiënteerde ontsluiting aan op de Beugenseweg. Deze ontsluitingsweg vormt ook de schakel tussen de wat kleinere schaal van de woonstraten en de Beugenseweg.

Langs de Beugenseweg ligt een bedrijvenstrook (kantoren) met ruime, representatieve bebouwing als onderdeel van een groene strook tussen de Beugenseweg en de woningen. Deze groenstrook met bedrijven geeft de vanuit geluidhinder benodigde afstand tussen de Beugenseweg en de woningen. Deze strook heeft ook een functie als representatieve entree tot Boxmeer. Vanuit de centrale ontsluitingsweg zijn in noordelijke richting een aantal woonstraten geprojecteerd. Deze straten zijn noord-zuid gericht, waardoor een contact ontstaat met de aan de noordzijde gelegen groene zone. Tussen de ecozone aan de noordzijde en het centraal gelegen park aan de zuidzijde is centraal in de wijk in noordzuid richting een zone voorzien waarin naast groen en water ook woningen worden voorgesteld. Deze ruimte mondt in het zuiden uit in een 'pleinruimte' die het hart van de wijk vormt. Deze pleinruimte ligt op het kruispunt van zowel de noordzuid als als de oostwest as met de meest intensieve bebouwing.

Aan de westzijde van het gebied is ten oosten van de Hoge Startwijk een strook voor ruimer gesitueerde woningbouw (eventueel semiagraris) geprojecteerd aansluitend aan de karakteristiek van de bestaande bebouwing langs deze weg. Het gebied ten westen van de Hoge Startwijk moet een functie krijgen als onderdeel van de ecozone.

Voor de herkenbaarheid van de verschillende delen van de wijk is er naar gestreefd om nader te bepalen onderdelen van de wijk als eenheid te ontwikkelen. Die eenheid wordt met name door architectuur van de gebouwen tezamen met de inrichting van het openbare gebied bereikt.

## 2.2 Uitwerking eerste fase

Voor de gronden tussen de Beugenseweg en de centrale noordzuid gerichte groenzone is een uitwerking van het structuurbeeld gemaakt. Deze eerste fase van het stedenbouwkundig plan is grotendeels gerealiseerd.

De ecozone aan de noordzijde is voor het gehele plan Maasbroeksche Blokken in een keer gerealiseerd als een ruige scheiding tussen de Maasbroeksche Blokken en de snelweg. Het noordelijke deel van deze zone, de landelijke en historisch gegroeide ruige zone, heeft uiteenlopende vegetatie gericht op de dassen en is niet toegankelijk voor mensen. Aangrenzend ligt in het zuidelijke deel een wandelpad met wijkgroen met een op de ecologische zone aansluitende ruige inrichting. De ontsluitingsas, het centrale deel, bestaande uit Boterbloem en Duifkruid, heeft een statige uitstraling. De bebouwing is uitgevoerd in de vorm van appartementencomplexen en rijenwoningen met groene plaatsen ten behoeve van speelvoorzieningen. Het parkeren wordt opgelost op zogenaamde binnenplaatsen. De bebouwing bestaat uit twee tot vier bouwlagen deels met en deels zonder kapconstructie. De straat heeft door de bomen die aan beide zijden van de straat staan, het karakter van een laan.



De noordzuid gerichte straten Ereprijs, Grasklokje en Havikskruid lijken verwant maar zijn onderling ook voldoende verschillend om ze elk een eigen karakteristiek te laten hebben. In de Ereprijs staan uitsluitend vrijstaande woningen. In het Grasklokje staan halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het Havikskruid heeft een verbreding in de straat en kent een driedeling in bebouwingstypen: aan de zuidzijde rijenwoningen, in het midden halfvrijstaande en aan de noordzijde vrijstaande woningen. Ten zuiden van de centrale as ligt het Duizendblad met vrijstaande woningen op bredere percelen.

De Boterbloem en het Duifkruid zijn zowel de interne als de externe hoofdontsluiting. Er bestaat geen directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de wijk Hollesteege en de wijk Maasbroeksche Blokken. Wel ligt er een langzaam verkeerverbinding in de hoofdgroenstructuur tussen deze wijken.

Tussen de noordelijke woonstraten liggen oostwest georiënteerde langzaam verkeerverbindingen. De twee woonstraten ten westen van het Havikskruid en het tweede hofje ten noordwesten van het Duifkruid uit deze eerste fase zijn nog niet gerealiseerd.

## 2.3 Afronding eerste fase

Omdat een verdere ontwikkeling van de Maasbroeksche Blokken op de korte en middellange termijn niet verwacht wordt, heeft de gemeente besloten om een afronding te maken waarmee de minder fraaie achterkanten worden weggewerkt. De gemeentegronden hebben voor woningbouw een bijzondere vorm. Grofweg vormen de gronden namelijk een driehoek. Hoewel er vanuit wordt gegaan dat er zowel op de korte als de middellange termijn geen verder uitbreiding zal plaatsvinden, wordt toch een kleine aanvulling op de afronding mogelijk geacht.



Uitgangspunt is een logische afronding van de eerste fase. In eerste instantie is het niet mogelijk om daarvoor dicht bij het structuurbeeld te blijven. De typische driehoekige vorm van het plangebied geeft de westgrens niet alleen een andere richting maar leidt ook tot reststukken. Daarmee is het niet mogelijk om een strakke westgrens te maken langs de centrale groene zone. De groene noordzuid zone krijgt dan een brokkelige vorm zoals het bestaande groen achter de wijk Hollesteege.

Voor de afronding van de eerste fase zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De westelijke diagonale eigendomsgrens is als richtinggevend uitgangspunt voor het ontwerp gehanteerd. Een dergelijke typische lijn vraagt om een hoogtepunt: er moet een aanleiding zijn voor de diagonale lijn, een element waarop deze bijzondere lijn zich richt.
- Het langzaam verkeerpad dat in de westelijke wand van de woningen aan het Havikskruid is opgenomen, wordt binnen het plangebied in westelijke richting doorgezet.
- De wegbreedte en de wegindeling sluit aan op de wegbreedte en wegindeling die in de gerealiseerde straten gehanteerd is.
- De afronding en wegvoering aan de noordzijde wordt op een vergelijkbare manier gemaakt als bij de gerealiseerde woonstraten.
- De woningen bestaan uit verschillende types: rijenwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen en een beperkt aantal appartementen. Hierbij moet een substantieel deel van de grondgebonden woningen geschikt zijn voor starters.
- In eerste aanleg gaat het plan uit van een bebouwing die de achterzijde van de bestaande woningen afschermt.
- Langs de diagonaal wordt een voetpad opgenomen dat doorsteekt tot aan het voetpad in de ecozone waarmee het zuidelijke plandeel ook een korte verbinding met de ecozone krijgt.
- Diepte van de woonpercelen is in eerste aanleg 25 meter, waar nodig inclusief een achterpad.
- Bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De meer intensieve bebouwing aan de centrale oostwest as kan uit drie lagen met een plat dak of lessenaardak bestaan. Het hoogtepunt, een bijzonder bebouwingselement aan het einde van de diagonale westgrens, kan net wat hoger zijn dan de woningen ernaast.

## 2.4 Stedenbouwkundig plan

Bovenstaande uitgangspunten hebben tot het volgend plan geleid. De Boterbloem wordt tot de westgrens van het plangebied doorgetrokken en ontsluit daarna gevorkt het plangebied in noordelijke richting. Eén tand van de vork loopt evenwijdig aan de oostgrens en ontsluit de woningen die de achterkant van de bestaande woningen aan het Havikskruid afdekken. De andere tand loopt langs de westgrens en knikt op het punt waar een passende '2-slagen' verkaveling tussen de tanden gerealiseerd kan worden. Aan de noordzijde komen de twee tanden weer bij elkaar zodat er rond gereden kan worden, zoals dat ook mogelijk is bij de Ereprijs en het Grasklokje. Het Havikskruid blijft hiermee een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer.

De westelijke tand is gericht op een kleinschalig appartementencomplex, het hoogtepunt op de diagonale lijn van de plangrens. Dit complex staat op een halfverdiepte parkeerkelder en bestaat uit twee lagen met in de punt een gedeeltelijke opbouw waarin één of twee penthouses gerealiseerd kunnen worden. Het appartementencomplex steekt zowel in de noordzuid voerende grondzone van het structuurbeeld als een klein deel in het wijkgroen aansluitend op de ecozone. Het appartementencomplex staat daarmee ook in de zichtlijn van de ontsluitingen aan de noordzijde van de gehele eerste fase. Het complex wordt daarmee een baken voor de buurt. Aanvullend op de parkeerkelder zijn parkeermogelijkheden opgenomen voor het gebouw. Ook is het mogelijk om een (verlaagd gelegen) geconcentreerde parkeervoorziening naast het gebouw te maken. Deze moet goed opgenomen zijn in de groenzone.

Bedoeling was de westelijke bebouwingswand van het Havikskruid bijna compleet te spiegelen in het nieuwe plan. Op het laatste moment is hier van afgezien omdat er meer vraag is naar halfvrijstaande dan naar aaneengebouwde woningen. Aan de noordzijde zijn de woningen op de ecozone gericht, vergelijkbaar met de Ereprijs. In het gebied tussen de twee tanden is met het oog op een groter aantal starterwoningen een wat meer geconcentreerde bebouwing toegevoegd.



Verder is, met het oog op het realiseren van een gemengde woonbuurt, een aantal patiowoningen opgenomen.

Alle woningen, met uitzondering van de tussenwoningen en de eindwoning op de hoek bij de Boterbloem, hebben tenminste één parkeerplaats op eigen terrein. Aanvullend daarop zijn langspaarkeerplaatsen in het straatprofiel opgenomen. Tot slot is er voor de rijenwoningen in de oostelijke tand in haakse parkeerplaatsen voorzien.

Het langzaam verkeerspad vanuit het Havikskruid is doorgetrokken tot de westelijke tand van de ontsluiting.

Het gebied tussen de patiowoningen en de verlengde Boterbloem heeft een driehoekige vorm. Dit is voor woonpercelen lastig te verkavelen. Daarom is er voor gekozen om deze driehoek in eerste aanleg als groenelement te behouden. Dit groenelement zorgt voor een afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd en daarmee voor een verzachting van de overgang tussen dorp en buitengebied.

De centrale oostwest as krijgt aan de Boterbloemzijde een gesloten bebouwingwand. Het parkeren vindt plaats zowel voor de woningen met langspaarkeerplaatsen als geconcentreerd achter de woningen. Aan het Duifkruid zijn de rijenwoningen zo geplaatst dat deze uitzicht hebben op het buitengebied. Voor de parkeerbehoefte is in haakse parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien.

#### 2.4.1 Mogelijke aanvulling op de afronding

Bij de hiervoor beschreven afronding van de eerste fase resteren nog gronden die onder de eerste fase van Maasbroeksche Blokken te scharen zijn. De mogelijke aanvulling met deze gronden wordt uitsluitend gepresenteerd ter informatie aan de (toekomstige) bewoners over de eventuele verdere ontwikkelingsgedachten.



Bij een eventueel vervolg zal de diagonale lijn vervallen. Het ontwerp zal dan enigszins gaan lijken op de eerste fase uitwerking. Het appartementencomplex waar de diagonale lijn zich op richtte, wordt bij de aanvulling een bijzonder element in de noordzuid georiënteerde groene zone. Dit is een iets andere uitwerking van de groenzone met verspreid liggende woningen uit het structuurbeeld. De rijenwoningen aan het Duifkruid uit de eerste fase worden gespiegeld waarmee een nieuw hof ontstaat. Dit hof heeft een andere vorm dan het bestaande hof aan het Duifkruid, maar evengoed ontstaat zo een groene ruimte waar de woningen omheen staan.

De centrale oostwest zone met de meer intensieve bebouwing wordt aan de Boterbloemzijde onderbroken met een stenen pleintje, dat aansluit op het trottoir richting de ecozone in het noordelijk gelegen plandeel.

Bij de afronding van de eerste fase is het wenselijk gebleken om ten noorden van de Boterbloem ook woningen, haaks op de centrale groene zone te plaatsen. Deze verdraaiing is in de mogelijke aanvulling nog twee keer herhaald. In beide gevallen is daarbij ook

een groene ruimte tussen de woningen geschoven. Resultaat is dan dat het buitengebied of de centrale noordzuid groenzone uit het structuurbeeld niet alleen voor de eerstelijns bebouwing beleefbaar is, maar dat het groen de wijk inloopt en daarmee vanuit meerdere woningen beleefbaar wordt. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat een te strakke bebouwingwand de grens tussen het buitengebied en het dorp gaat vormen. Een aanvullende (boom)beplanting ten westen van de plangrens zal dit effect versterken. Met deze wijze van verkavelen ontstaat een menging van bebouwde en onbebouwde gronden en wordt de bebouwingwand vanuit het westen gezien in kleinere stukken opgeknipt.

Dit is een volledig andere gedachte dan de visie uit het structuurbeeld. Het structuurbeeld bevatte echter ook een tweede fase waarin de groene zone een centrale rol zou vervullen, maar die tweede fase wordt op de korte of middellange termijn niet verwacht. Daarom is nu een 'definitieve' overgang tussen dorp en buitengebied als uitgangspunt gebruikt.

## 2.4.2 Beeldkwaliteit

Er zal aansluiting gezocht worden bij het beeldkwaliteitplannen die voor de eerste fase gehanteerd zijn. Er is in juli 1998 een overall beeldkwaliteitplan vastgesteld. Voor de drie noordzuid gerichte straten is in juni 2000 per straat een verder uitgedetailleerd beeldkwaliteitplan gemaakt.

### *Ten noorden van de Boterbloem*

Voor de woningen ten noorden van de Boterbloem geldt het verder uitgedetailleerde straatgewijze beeldkwaliteitplan. Voor de drie noordzuid voerende straten zijn in het beeldkwaliteitplan drie verschillende baksteenkleuren gekozen: Ereprijs in terracotta, Grasklokje in donkerrood tot donkerbruin en Havikskruid in lichte kleuren. Alle straten hebben een antracietkleurig dak. Bij de realisatie van de woningen is er voor gekozen aan de westzijde van het Grasklokje dezelfde woningen te bouwen als in het Havikskruid, maar dan met een donkerdere bruine baksteen.



*Ereprijs*



*Grasklokje*



*Havikskruid*

De woningen zijn in een eigentijds/traditionele bouwstijl gebouwd. De hoekwoningen zijn aangemerkt als bebouwingsaccenten. Bij deze woningen moet de gevel verspringen binnen één woning, ten opzichte van de aangebouwde woning of ten opzichte van de ernaast gelegen woning. De dakvorm van deze accentwoningen is vrij. De woningen zijn op de straat georiënteerd en de hoekwoningen zijn op beide aangrenzende straten georiënteerd (twee voorgevels). Ook de woningen die naast de langzaam verkeersverbindingen staan, zijn zowel op de straat als op het langzaam verkeerspad gericht.

De woningen die aan de noordzijde aan de groenzone 'grenzen' moeten 'groene' erfafscheidingen op de zijdelingse perceelgrenzen plaatsen.

Naast de verschillen in de kleur van de gevelstenen bestaan er kleine verschillen in het karakter en de dakvorm van de woningen. De Ereprijs heeft individueel herkenbare woningen met verticale elementen, afgedekt met lessenaardaken met een gefixeerde helling en richting. In het Grasklokje (oostzijde) hebben de woningen een eenduidige dakvorm, zadeldak of schilddak met grote overstekken. Bij vrijstaande woningen staan de kappen loodrecht op de straat. Bij de rijenwoningen en de halfvrijstaande woningen zijn de kappen evenwijdig aan de straat. Enkele blokken halfvrijstaande woningen hebben een haaks en evenwijdig kapdeel. Bij de langskappen is de dakhelling voor allemaal gelijk gesteld op 40 graden. Tot slot hebben de projectmatig gebouwde woningen in het Havikskruid en westzijde van het Grasklokje een combinatie van verticale en horizontale belijning. De gevels bestaan uit twee kleuren metselwerk. De halfvrijstaande en rijenwoningen hebben langskappen met een paar kapverdraaiingen. De kappen van de vrijstaande woningen zijn in eerste aanleg haaks op de weg gelegd, maar de woningen zijn voor een kleiner deel ook met een langskap afgedekt.

De nieuwe vierde en vijfde straat, beide slechts met een gedeeltelijke bebouwingswand als gevolg van de eigendomsverhoudingen, moeten qua beeldkwaliteit op de andere drie straten aansluiten. Qua bebouwingsaccenten, afwijkingsmogelijkheid van de dakvorm, oriëntatie en groene erfafscheidingen kunnen de beeldkwaliteiteisen eenvoudig gekopieerd worden. Qua kleur en architectonisch karakter kunnen nu nieuwe keuzes gemaakt worden. In de eerste fase zijn strikte keuzes per straat gemaakt. Omdat de verwachting is dat de woningen overwegend door middel van zelfbouw of in Collectie Particulier Opdrachtgeverschap, eventueel gecombineerd met projectmatige bouw, gerealiseerd zullen worden, is het van belang ook in deze laatste fase enkele eisen op te nemen waarmee een te grote bonte verzameling van woningen voorkomen wordt om aan te kunnen blijven sluiten op het karakteristiek van de eerste fase Maasbroeksche Blokken. In de voorliggende afronding is er voor gekozen om één karakter voor beide straatdelen ten noorden van de Boterbloem voor te schrijven. De gevels zijn overwegend gekeimd en de daken zijn antracietkleurig. De langskappen hebben dezelfde dakhelling van 40 graden. De voordeuren

hebben een omlijsting die niet gekeimd is. Daarnaast hebben de woningen overwegend een horizontale belijning. De dakgoten zijn in een 'daklijst' opgenomen. Bij de bebouwingsaccenten, de hoekwoningen en de woningen naast de langzaam verkeerverbindingen, zijn de dakvormen vrij. Overigens moeten de patiowoningen voorzien zijn van lessenaardaken die ten opzichte van elkaar verdraaid staan. Deze woningen hebben ook duidelijke verticale elementen, zoals de woningen in de Ereprijs.

Het appartementencomplex onderscheidt zich in de architectonische vormgeving van de grondgebonden woningen. Vanwege de ligging in de groenzone wordt hier gedacht aan natuurlijk vergrijzende houten gevelbekleding met bij voorkeur een groen dak of anders een antracietkleurig pannendak. Het complex heeft (horizontaal) gebogen gevels. Het dak moet worden uitgevoerd enigszins hol, enigszins bol (maar niet tonrond), een combinatie van hol en bol of in zadeldakvorm met een duidelijke overstek. Dit sluit aan op de appartementen en rijenwoningen in het westelijk deel van de Boterbloem.

#### *Ten zuiden van de Boterbloem*

De bebouwing aan de zuidzijde van de Boterbloem valt in het overall beeldkwaliteitplan onder de 'Laan'. Bebouwing vormt daarin een gesloten wand. De bouwstijl is niet-traditioneel. Op de oostelijke hoek staat een accent dat forser en hoger kan zijn dan de aanliggende bebouwing. Om het ruimtelijk effect van een 'laanwand' gestalte te geven, is een eenheid in de uitwerking van de gevels van groot belang. Deze eenheid kan bereikt worden door een eenheid in materiaalgebruik, gelijke massavorming en een gelijke 'vormtaal'. Ook moet de gekozen kapvorm voor de hele 'laanwand' eenduidig zijn en evenwijdig aan de laan gesitueerd worden.

De bestaande woningen aan de zuidzijde van de Boterbloem bestaan uit drie lagen met een lessenaarkap met de hoge zijde naar de straat gericht. De gevels kennen duidelijk verticale en horizontale elementen/vlakken. De gevelvlakken bestaan uit een combinatie van roodbruine tot bruine bakstenen en houten delen.



De bestaande bebouwing wordt als referentie beschouwd voor de nieuwe rijenwoningen om de eenheid te krijgen die in het overall beeldkwaliteitplan voor de 'laanwand' geëist is. De aaneengebouwde woningen vormen een langgerekte bouwmasse die als één blok aan de straat staat. De niet-traditionele bouwstijl moet worden doorgezet waarbij de gevels in een combinatie van roodbruine tot bruine baksteen met hout worden gebouwd. De rijenwoningen hebben een lessenaardak met de hoge zijde naar

de straat gericht. In de detaillering van de gevel wordt gebruik gemaakt van duidelijke horizontale en verticale elementen.

#### *Ten noorden van het Duifkruid*

De parkweg is de schakel tussen het zuidelijk woongebied en de meer geconcentreerde bebouwing langs de laan. In de hofjes is een gesloten bebouwing voorgesteld die mede het hofje vorm geeft. Eenheid in de bebouwing per hofje moet worden nagestreefd. Dit geldt voor de massavorming, het materiaalgebruik en 'vormtaal'. Er moeten lichte kleuren worden gebruikt. Het bestaande hofje wordt gevormd door aaneengebouwde woningen in een strakke vormgeving met een horizontaal karakter. Ook de ramen hebben een horizontale belijning. De bakstenen gevels zijn geel van kleur en de profielen van de gevelopeningen zijn grijs.

Er kan met de huidige eigendomssituatie niet een compleet nieuw hofje gerealiseerd worden. Feitelijk is slechts één wand van het hofje in deze fase opgenomen. De andere wand zou in een eventuele vervolgfase gebouwd kunnen worden. Het nieuwe hofje moet enerzijds afwijken van het bestaande hofje en anderzijds in massa wel een vergelijkbare uitstraling hebben: horizontaal en zo veel mogelijk gesloten. Een rustig gevelbeeld door geen of zeer beperkte hoogteverschillen met veel repetitie in de gevel detaillering moet worden nagestreefd. Daarbij moet voor een licht baksteen gekozen worden en mag de gevel verder alleen uit glasoppervlakten bestaan (bij voorbeeld geen houten geveldelen).



### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijk

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

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

##### 3.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.2 Provincie

### 3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe 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 ruimtelijke 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.



Zoekgebied verstedelijking



Ecologische hoofdstructuur

Op de bij de Verordening Ruimte behorende kaart 'stedelijke ontwikkeling' valt het hele plangebied binnen zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied. Op de kaart 'natuur en landschap' valt een klein deeltje van het plangebied echter in de ecologische hoofdstructuur. In een brief waarvan een concept tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, wordt aan de provincie gevraagd dit verschil op te heffen, uiteraard op zodanige wijze dat de geplande woningbouw op dat gedeelte uitgevoerd kan worden. De provincie heeft laten weten in te stemmen met een verwijdering van een gedeelte van de EHS-gebiedaanduiding tot aan het wandelpad. Er is dan sprake van een technische aanpassing op de kaart van de Verordening Ruimte, waarvoor geen compensatie nodig is. Wel moet de ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken in het kader van kwaliteitsverbetering landschap. Conform de op 19 maart 2013 vastgestelde beleidregel Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap moet bij stedelijke uitbreiding in transformatiegebied afweegbaar een compensatie plaats vinden van € 6,00 per m<sup>2</sup> bruto oppervlak.

In het kader van dit bestemmingsplan is budgettair voorzien in voeding van het rood voor groenfondsen met € 6,00 per m<sup>2</sup> bruto oppervlak. De gemeente heeft in het kader van het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken, fase 1, reeds de gehele ecologische verbindingzone langs de A77 gerealiseerd. Een en ander binnen de exploitatie van dat bestemmingsplan. Uit de nu in het rood voor groenfondsen te stoppen middelen zullen groenprojecten worden gefinancierd die dienen ter kwalitatieve verbetering van het landschap. De hiervoor in aanmerking komende gebieden zijn aangegeven in de Structuurvisie Boxmeer.

### **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 (ver)bouwen Noordoost Brabant 2013-2016**

In dit convenant hebben de contractpartijen ambities afgesproken voor duurzame woningbouw, utiliteitsbouw, grond- weg- waterbouw (infra) en stedenbouw. De ambities betreffen zowel nieuwbouw als ingrepen in bestaande gebouwen en omgeving. Daarnaast maken de partijen afspraken over samenwerking en rolverdeling (taken). Het convenant heeft betrekking op alle projecten van deelnemende partijen waarvoor op het moment van ondertekening nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Niet deelnemende partijen (zoals particulieren) kunnen zich op verzoek van de gemeente, vrijwillig of via projectafspraken (zoals grondverkoop- of samenwerkingsovereenkomsten) aan de ambities van het convenant verbinden. Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

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

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

#### **3.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015**

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

#### **3.3.4 Conclusie**

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.4 Gemeente

### 3.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 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 2030. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2013 (11.478) betekent dit dat er in 2013 en 2014 ongeveer 350 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 2013 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de in het najaar van 2010 vastgestelde beleidsnotitie Volkshuisvesting geëvalueerd en bijgesteld. Hiermee zijn voor de kern Boxmeer de volgende criteria vastgesteld:

- a. Alle plannen in het centrumgebied hebben voorrang. Plannen die niet in het centrumgebied liggen, krijgen al dan niet voorrang afhankelijk van de omvang en aard van het project. Bouwplannen met minimaal 10 woningen hebben voorrang boven kleinere plannen.
- b. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.
- c. Bouwplannen die binnen een vastgesteld bestemmingsplan vallen, hebben voorkeur boven plannen waarbij dat niet het geval is.

Over het algemeen wordt voorrang verleend aan projecten op gemeentegrond..

### 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 verbindingen 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

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen. De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid. Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer geeft het beleid voor wegverkeerslawaai en benut de beschikbare beleidsvrijheid die de Wet Geluidhinder geeft. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluid producerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart. Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores) gehanteerd. De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving.

Voor wegverkeerslawaai worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd.

Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaai en een voor industrielawaai. De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet

veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse (uitvoering) praktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.

### 3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. 21 juni 2011 is het nieuwe uitvoeringsprogramma; het waterplan-projectenboek 2011-2013, vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeeldens voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

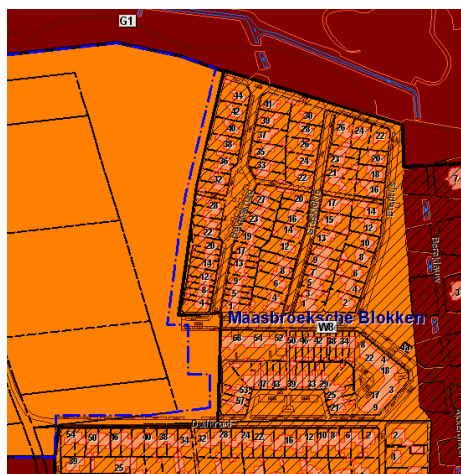
1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

### 3.4.5 Welstandsnota 2013

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de welstandsnota, die op 24 juli 2013 vervangen is door de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2013.

In de welstandsnota 2013 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:

welstandsniveau 1  
welstandsniveau 2  
welstandsvrij.



W8 woongebieden eind 20e/begin 21e eeuw

Tegelijk met het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen zal de raad worden voorgesteld om de welstandsnota te wijzigen waarbij op het plangebied de aanduiding W8 wordt gelegd.

## 4. UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bedrijfshinder

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

#### 4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

Uit een door ingenieursbureau Land in het plangebied uitgevoerd verkennend onderzoek is gebleken, dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Er is ook geen aanleiding voor een nader onderzoek. De onderzoekslocatie is geschikt voor het beoogde gebruik: wonen.

#### 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. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisico-verantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

#### *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. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Het plangebied ligt wel binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A77, waarop transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Om deze reden blijft de in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord opgenomen zogenaamde rampzone van 80 -120 meter met de bestemming Natuur van toepassing. Hier vormt het aspect externe veiligheid 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.

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de autosnelweg A77 ligt, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. K+ Adviesgroep heeft dit onderzoek naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaier ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder in het voorjaar van 2013 verricht.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde overschreden zal worden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op financiële bezwaren. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Boxmeer moet een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend. Aan dit verzoek kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen als dat de woningen over een geluidluwe gevel moeten beschikken. In de voorliggende situatie beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden plaatselijk zwaardere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel(s). In een aanvullend onderzoek moeten de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen bepaald worden.

#### **4.1.5 Geur**

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

#### 4.1.6 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 maximaal 58 woningen en 18 appartementen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Archeologie

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

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



Het plangebied ligt in archeologisch onderzoeksgebied A, maar valt in het gebied waarvoor in de jaren negentig een gecombineerd boor- en proefsleuvenonderzoek en een opgraving verricht is. Met de opgraving is de laatste stap van het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) gezet en ligt hier geen verdere archeologische verplichting meer. Het plangebied is bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2013 vrijgegeven en er hoeft daarom geen dubbelbestemming op het plangebied gelegd te worden.

### 4.2.2 Flora en fauna

#### Beleid

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

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

## Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

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

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

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

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

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen 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 zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

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

## Het plangebied

Op basis van de door Kragten met een bronnenonderzoek en veldbezoek verkregen gegevens, kan worden gesteld dat de voorgenomen afronding van de eerste fase van de Maasbroeksche Blokken geen nadelige effecten kan hebben voor beschermde soorten.

In het plangebied komen waarschijnlijk voornamelijk algemeen beschermde fauna voor. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Wel geldt de zorgplicht.

Hoewel geen dekking aanwezig is, kunnen binnen het plangebied enkele weidevogels broeden in het broedseizoen. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Wettelijk gezien kan er voor broedvogels voor de geplande maatregelen binnen het broedseizoen geen ontheffing worden gevraagd. Daarom is het van groot belang met deze dieren rekening te houden. Dit betekent dat graafwerkzaamheden en het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen (maart t/m juli) plaats moeten vinden.

De das kan het plangebied als foerageergebied gebruiken. Het wordt niet verwacht dat het plangebied een essentieel onderdeel betreft van het leefgebied van de das. De das heeft voldoende alternatief leefgebied om vaste rust- en verblijfplaatsen in stand te houden. Hiermee is het plangebied geen beschermd leefgebied volgens de definitie van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Om te voldoen aan de zorgplicht en effecten (hoewel niet significant) op de das te voorkomen, wordt aanbevolen het plangebied buiten de kwetsbare periode (december t/m juni) van de das bouwrijp 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 Verkeer en parkeren

De wijk Maasbroeksche Blokken is ingericht als 30 km/h-gebied. De wijk is via de Boterbloem met een rotonde op de Beugenseweg (gebiedsontsluitingsweg 50 km/h) aangesloten. De maximaal te bouwen 58 woningen en 18 appartementen genereren circa 550 voertuigbewegingen per weekdagemaal, die via de bestaande structuur (Boterbloem – Beugenseweg) kunnen worden afgewikkeld.

Bij de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde van het minimum en maximum parkeercijfer van het CROW in publicatie 317 Parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012). De parkeerbehoefte bedraagt dan 155 parkeerplaatsen. In het plan zijn ruim 160 parkeerplaatsen voorzien, deels op eigen terrein en in een parkeergarage onder de appartementen en deels in de openbare ruimte.

### 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
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

#### *Waterberging*

In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer, ongeacht de bodemsamenstelling, een ondergrondse berging van 28 mm/m<sup>2</sup> voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarnaar toe afvoert. Hiervan is in de Maasbroeksche Blokken geen sprake. Bovendien is de grond ter plaatse zeer geschikt voor infiltratie.

### 4.3 Economische en financiële aspecten

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

Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, is vaststelling van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

### 4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*a. Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

*c. Realistische en inzichtelijke regeling*

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

*d. Actief handhavingsbeleid*

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

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

## 5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

### 5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

### 5.2 Toelichting op de regels

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

#### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

#### *Wijze van meten*

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

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

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

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

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

### *Algemene bouwregels*

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

### *Algemene afwijkingsregels*

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

### *Algemene procedureregels*

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

## *Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel*

### *Overgangsregels*

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

### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **6. (VOOR)OVERLEG**

Op 12 april 2012 is het stedenbouwkundig plan met referentiebeelden voor de woningen gepresenteerd. Daarna heeft het stedenbouwkundig plan van 17 april tot en met 2 mei 2012 ter inzage gelegen. De twee ingekomen reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan. Vanwege de presentatie van het stedenbouwkundig plan is het niet nodig bevonden om eerst een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, maar meteen een ontwerp in procedure te brengen. Provincie en waterschap Aa en Maas zijn in kennis gesteld van de ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan.

**Gemeente Boxmeer****Onderwerp:**

Voorstel vaststelling bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken en 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013.

**Nummer:**

8a.

**AAN de Raad van de gemeente Boxmeer**

Boxmeer, 7 januari 2014

**Aanleiding**

In 1999 is begonnen met de bouw van de eerste fase van het plan Maasbroeksche Blokken, dat voorzag in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en zich uitstrekt tussen de wijk Hollesteege II en de snelweg A77 en tussen de Beugenseweg en de spoorlijn. Met de oplevering van de laatste woning in 2007 kwam het totaal aantal woningen in de eerste fase op 215.

Enige tijd terug hebben wij besloten de eerste fase af te ronden door op de aangrenzende gemeentegronden woningen te bouwen. Deze afronding is zodanig opgesteld dat deze als een einde van de hele planontwikkeling beschouwd kan worden. Een verdere realisatie van het oorspronkelijke plan is hiermee in de toekomst echter ook mogelijk.

**Nadere toelichting**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober tot en met 26 november 2013 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer C. van Bakel, Havikskruid 12 in Boxmeer;
2. de heer C. Lange, Grasklokje 4 in Boxmeer;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. Rijkswaterstaat.

De zienswijzen zijn op tijd ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen het voornemen om de welstandsnota te wijzigen. Op de gronden ligt welstandsniveau 2, bebouwingstype G3: Boerenerf - agrarisch buitengebied. Het voorstel is dit te wijzigen in bebouwingstype W8: Woongebieden eind 20<sup>e</sup>/begin 21<sup>e</sup> eeuw. Tegen dit voornemen zijn geen reacties ingediend.

**Alternatieven en afwegingen**

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar bijbehorende Nota van zienswijzen.

**Wettelijke basis**

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

**Financiën**

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zullen door de gemeente verkocht worden aan particulieren. Kostenverhaal op derden is niet aan de orde, zodat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

**Afstemming andere projecten / derden**

Niet van toepassing.

R-VER/2013/11049 / RIS 2014-12



### **Voorlichting**

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden ter inzage gelegd.

### **Voorstel**

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vaststellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijzen van Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant gegrond verklaren;
3. de zienswijzen van de heren Van Bakel en Lange ongegrond verklaren;
4. bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken – behoudens de ambtelijke aanpassing in de toelichting naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat – ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bij het besluit behorend en als zodanig gewaarmerkt ontwerp;
5. vast te stellen de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandnota 2013 overeenkomstig de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
6. geen exploitatieplan vaststellen omdat de grond in eigendom van de gemeente is en kostenverhaal daarom niet aan de orde is.

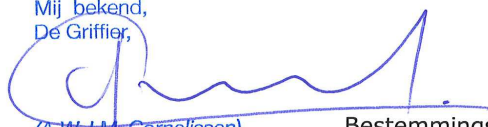
Burgemeester en wethouders van Boxmeer,  
de secretaris,

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

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Mij bekend,  
De Griffier,



(A.W.J.M. Cornelissen)

Reg.nr.: R-VER/2013/11029 / RIS 2014-12

Bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken  
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

A. ONTVANKELIJKHEID

Vanaf 16 oktober tot en met 26 november 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Maasbroeksche Blokken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingekomen, die alle tijdig zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. de heer C. van Bakel, Havikskruid 12 in Boxmeer;
2. de heer C. Lange, Grasklokje 4 in Boxmeer;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. Rijkswaterstaat.

B. INHOUD EN BEOORDELING

1. de heer C. van Bakel

*Inhoud*

- a. Volgens de verbeelding worden er achter de bestaande woningen Havikskruid 2 t/m 18 even alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd, terwijl in de toelichting gesproken wordt van een spiegeling van de (aaneengebouwde) woningen aan de Havikskruid. Indien hier aaneengebouwde woningen gebouwd worden, dan is de vraag of de toekomstige bewoners dan gebruik moeten maken van het achterpad, waarop een recht van erfdiensbaarheid rust, of dat de gemeente een nieuw pad aanlegt.
- b. Betwijfeld wordt of er wel voldoende vraag is naar bouwkavels en bovendien staat in de beleidsnotitie Volkshuisvesting vermeld dat in Boxmeer alle plannen in het centrumgebied voorrang hebben.

*Beoordeling*

- a. Op deze plek waren in eerste instantie inderdaad ook aaneengebouwde woningen gepland. Op het laatste moment is hier van afgezien, omdat de vraag naar particuliere bouwkavels groot is. Particuliere bouw, ook in geval van CPO, heeft hoofdzakelijk betrekking op vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Dit is de reden dat uiteindelijk besloten is de aanduiding 'aaneengebouwd (aeg)' op deze plek weg te laten. De toelichting zal op dit punt ambtelijk worden aangepast. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen beschikken over een eigen oprit en de toekomstige bewoners hoeven daarom geen gebruik te maken van het bestaande achterpad.
- b. Sinds de bouw van de laatste woningen in de eerste fase van de Maasbroeksche Blokken (2007) heeft de gemeente in de kern Boxmeer geen kavels meer kunnen uitgeven voor particuliere bouw. In de beleidsnotitie staat inderdaad vermeld dat alle plannen in het centrumgebied voorrang hebben. In de Maasbroeksche Blokken worden echter bouwmogelijkheden gecreëerd voor een heel andere doelgroep dan in het centrumgebied waar hoofdzakelijk appartementen gebouwd worden. Er is geen wachtlijst meer voor de koop van bouwkavels, maar na de woonwensmanifestatie in juni 2013 hebben 51 personen belangstelling getoond voor deze afronding van de eerste fase Maasbroeksche Blokken. Overigens gaven slechts 4 van deze 51 personen aan geïnteresseerd te zijn in een aaneengebouwde woning. Tijdens het woonatelier op 10 december 2013 werd bekeken of de woonwens van de belangstellenden kon worden ingepast in het (verkaveling)plan. Tot slot verwachten wij niet dat het plan binnen een paar jaar gerealiseerd zal worden. Hiertegenover is het wel gewenst dat wij beschikken over voldoende bouwgrond als de vraag daarnaar in de, hopelijk nabije, toekomst weer toeneemt.

*Standpunt*

Zienswijze ongegrond verklaren.

2. de heer C. Lange

*Inhoud*

Deze zienswijze is niet gericht tegen de afronding van de Maasbroeksche Blokken maar houdt in een verzoek om straks het bouwverkeer te weren uit de bestaande woonwijk.

*Beoordeling*

De heer Lange pleit er voor om het bouwverkeer over de Graafseweg/Parallelweg/Hoge Startwijk te leiden. Dit is echter geen redelijk alternatief omdat de landweg tussen de Hoge Startwijk en het plangebied niet geschikt is voor vrachtverkeer.

Het plan zal hoofdzakelijk gevuld worden met particuliere bouw. Wij verwachten dat er zeker de eerste jaren zeer geleidelijk gebouwd zal worden, zodat er hoogstwaarschijnlijk geen sprake zal zijn van druk bouwverkeer. Helemaal weren van bouwverkeer uit de woonwijk is zoals gezegd niet mogelijk.

*Standpunt*

Zienswijze ongegrond verklaren.

3. de provincie Noord-Brabant

*Inhoud*

De provincie merkt op dat een deel van het plangebied gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied en binnen de gebiedsaanduiding ecologische hoofdstructuur. Daarbij wordt opgemerkt dat de provincie geen verzoek tot herbegrenzing van de ecologische hoofdstructuur ontvangen heeft.

*Beoordeling*

In het kader van de algehele ontwikkeling van het plangebied Maasbroeksche Blokken bestond een noodzaak tot compenserende maatregelen. In dat verband is bij de realisering van de eerste fase de hele ecologische zone langs de rijksweg A77 als compensatie- maatregel gerealiseerd en ingericht. De ecologische zone wordt begrensd door een daarin opgenomen wandelpad en is afgezet met een hekwerk. Als overgang tussen deze ecologische zone en de nieuwe woningen is in het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken een openbare groenstrook opgenomen. Bij de integratie van bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord (vastgesteld 1 oktober 2009) is deze openbare groenstrook toegevoegd aan de ecologische zone met de bestemming Natuur. Dit zal waarschijnlijk de reden zijn dat op de bij de Verordening ruimte behorende kaart "Natuur en Landschap" de hele zone als EHS wordt aangemerkt. Dit in tegenstelling tot de kaart "Stedelijke gebied" waarop de openbare groenstrook juist tot stedelijk gebied behoort, hetgeen ook steeds de bedoeling is geweest.

Per brief van 28 november 2013 hebben wij Gedeputeerde Staten gevraagd de begrenzing van de EHS in overeenstemming te brengen met de kaart "Stedelijk gebied" c.q. deze te leggen op het daar aanwezige wandelpad.

*Standpunt*

Zienswijze gegrond verklaren.

4. Rijkswaterstaat

*Inhoud*

Rijkswaterstaat merkt op dat het plangebied gelegen is binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A77, waarop transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. In het hoofdstuk 'Externe veiligheid' van de toelichting staat echter vermeld dat het plan niet gelegen is aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

*Beoordeling*

Rijkswaterstaat heeft gelijk. In de toelichting wordt dit ambtelijk gecorrigeerd met de toevoeging dat daarom de in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord opgenomen zogenaamde rampzone van 80 – 120 meter met de bestemming Natuur van toepassing blijft.

*Standpunt*

Zienswijze gegrond verklaren.

**Gemeente Boxmeer****Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken en de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013.

**Nummer:**

8a.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2014;

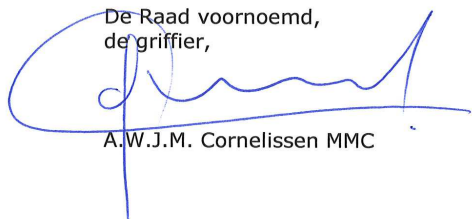
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**B E S L U I T :**

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijze van Rijkswaterstaat en de Provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de heren Van Bakel en Lange ongegrond te verklaren;
4. bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken – behoudens ambtelijke aanpassingen in de toelichting – ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP13BmrMaasbroek-ON01;
5. vast te stellen de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de grond in eigendom van de gemeente en kostenverhaal daarom niet aan de orde is.

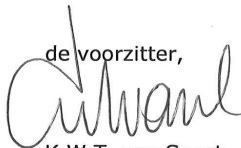
Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer  
in zijn openbare vergadering van 20 februari 2014.

De Raad voornoemd,  
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Aanleiding, doel en plangebied	1
1.2	Geldend bestemmingsplan	1
<b>2.</b>	<b>HET PLAN</b>	
2.1	Structuurbeeld	2
2.2	Uitwerking 1 <sup>e</sup> fase	3
2.3	Afronding 1 <sup>e</sup> fase	3
2.4	Stedenbouwkundig plan	4
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	9
3.3	Regio	10
3.4	Gemeente	11
<b>4.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b>	
4.1	Milieuaspecten	13
4.2	Fysieke aspecten	16
4.3	Economische en financiële aspecten	19
4.4	Handhaafbaarheid	19
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>	
5.1	Algemeen	20
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	20
<b>6.</b>	<b>(VOOR)OVERLEG</b>	22
<b>Bijlagen:</b>		
*	raadsvoorstel	23
*	nota van zienswijzen	25
*	raadsbesluit	27

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding, doel en plangebied

In 1999 is begonnen met de bouw van de eerste woningen in het plan Maasbroeksche Blokken, dat voorzag in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en zich uitstrekte tussen de wijk Hollesteege II en de snelweg A77 en tussen de Beugenseweg en de spoorlijn. Met de oplevering van de laatste woning in 2007 kwam het totaal aantal woningen in deze eerste fase op 215. Om de minder fraaie achterkantsituatie van de meest westelijk gelegen woningen weg te werken, wordt de eerste fase afgerond door op de aangrenzende gemeentegronden woningen te bouwen (op onderstaande tekening in rood aangegeven). De afronding is zodanig opgesteld dat deze als een einde van de planontwikkeling kan worden beschouwd, maar ook een eventuele verdere realisatie van het plan niet in de weg staat. Daartoe is een doorzicht geschetst over gronden die onder andere eigendom zijn van derden (oranje). De juridische regeling in het voorliggend bestemmingsplan heeft echter uitsluitend betrekking op de gronden die eigendom zijn van de gemeente. Het op de tekening in geel aangegeven gebied wordt getemporiseerd tegen de achtergrond van het marktperspectief en mogelijkheden in andere plangebieden.



## 1.2 Geldend bestemmingsplan

De gemeentegronden liggen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008", vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juli 2009, en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden'.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Structuurbeeld

De gewenste ruimtelijk/functionele opbouw van het hele gebied Maasbroeksche Blokken is in 1996 vastgelegd in een structuurbeeld. Belangrijk uitgangspunt hierbij was het creëren van een overzichtelijke opzet van de wijk door een heldere wegenstructuur en ondersteund door bebouwing en een logische koppeling van de verschillende openbare plekken aan deze structuur. Belangrijk gedachtegoed is de concentratie van het groen. Een park tussen de bestaande wijk Hollesteege en de nieuwe wijk Maasbroeksche Blokken moet deze wijken niet van elkaar scheiden maar juist verbinden. In dat park is een langzaam verkeerverbinding opgenomen.



Aan de noordzijde van de Maasbroeksche Blokken is, gekoppeld aan de bestaande historisch gegroeide ruige zone, een groenzone voorzien die niet alleen onderdeel van de groenstructuur en uitloopgebied van de wijk is, maar ook een duidelijke functie heeft als ecozone tussen de westzijde (Brestbos) en oostzijde (Maasheggengebied) van het plangebied.

De woongebieden sluiten met een oostwest georiënteerde ontsluiting aan op de Beugenseweg. Deze ontsluitingsweg vormt ook de schakel tussen de wat kleinere schaal van de woonstraten en de Beugenseweg.

Langs de Beugenseweg ligt een bedrijvenstrook (kantoren) met ruime, representatieve bebouwing als onderdeel van een groene strook tussen de Beugenseweg en de woningen. Deze groenstrook met bedrijven geeft de vanuit geluidhinder benodigde afstand tussen de Beugenseweg en de woningen. Deze strook heeft ook een functie als representatieve entree tot Boxmeer. Vanuit de centrale ontsluitingsweg zijn in noordelijke richting een aantal woonstraten geprojecteerd. Deze straten zijn noord-zuid gericht, waardoor een contact ontstaat met de aan de noordzijde gelegen groene zone. Tussen de ecozone aan de noordzijde en het centraal gelegen park aan de zuidzijde is centraal in de wijk in noordzuid richting een zone voorzien waarin naast groen en water ook woningen worden voorgesteld. Deze ruimte mondt in het zuiden uit in een 'pleinruimte' die het hart van de wijk vormt. Deze pleinruimte ligt op het kruispunt van zowel de noordzuid als als de oostwest as met de meest intensieve bebouwing.

Aan de westzijde van het gebied is ten oosten van de Hoge Startwijk een strook voor ruimer gesitueerde woningbouw (eventueel semiagraris) geprojecteerd aansluitend aan de karakteristiek van de bestaande bebouwing langs deze weg. Het gebied ten westen van de Hoge Startwijk moet een functie krijgen als onderdeel van de ecozone.

Voor de herkenbaarheid van de verschillende delen van de wijk is er naar gestreefd om nader te bepalen onderdelen van de wijk als eenheid te ontwikkelen. Die eenheid wordt met name door architectuur van de gebouwen tezamen met de inrichting van het openbare gebied bereikt.

## 2.2 Uitwerking eerste fase

Voor de gronden tussen de Beugenseweg en de centrale noordzuid gerichte groenzone is een uitwerking van het structuurbeeld gemaakt. Deze eerste fase van het stedenbouwkundig plan is grotendeels gerealiseerd.

De ecozone aan de noordzijde is voor het gehele plan Maasbroeksche Blokken in een keer gerealiseerd als een ruige scheiding tussen de Maasbroeksche Blokken en de snelweg. Het noordelijke deel van deze zone, de landelijke en historisch gegroeide ruige zone, heeft uiteenlopende vegetatie gericht op de dassen en is niet toegankelijk voor mensen. Aangrenzend ligt in het zuidelijke deel een wandelpad met wijkgroen met een op de ecologische zone aansluitende ruige inrichting. De ontsluitingsas, het centrale deel, bestaande uit Boterbloem en Duifkruid, heeft een statige uitstraling. De bebouwing is uitgevoerd in de vorm van appartementencomplexen en rijenwoningen met groene plaatsen ten behoeve van speelvoorzieningen. Het parkeren wordt opgelost op zogenaamde binnenplaatsen. De bebouwing bestaat uit twee tot vier bouwlagen deels met en deels zonder kapconstructie. De straat heeft door de bomen die aan beide zijden van de straat staan, het karakter van een laan.



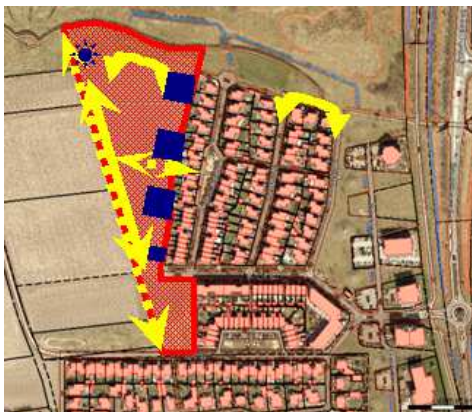
De noordzuid gerichte straten Ereprijs, Grasklokje en Havikskruid lijken verwant maar zijn onderling ook voldoende verschillend om ze elk een eigen karakteristiek te laten hebben. In de Ereprijs staan uitsluitend vrijstaande woningen. In het Grasklokje staan halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het Havikskruid heeft een verbreding in de straat en kent een driedeling in bebouwingstypen: aan de zuidzijde rijenwoningen, in het midden halfvrijstaande en aan de noordzijde vrijstaande woningen. Ten zuiden van de centrale as ligt het Duizendblad met vrijstaande woningen op bredere percelen.

De Boterbloem en het Duifkruid zijn zowel de interne als de externe hoofdontsluiting. Er bestaat geen directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de wijk Hollesteege en de wijk Maasbroeksche Blokken. Wel ligt er een langzaam verkeerverbinding in de hoofdgroenstructuur tussen deze wijken.

Tussen de noordelijke woonstraten liggen oostwest georiënteerde langzaam verkeerverbindingen. De twee woonstraten ten westen van het Havikskruid en het tweede hofje ten noordwesten van het Duifkruid uit deze eerste fase zijn nog niet gerealiseerd.

## 2.3 Afronding eerste fase

Omdat een verdere ontwikkeling van de Maasbroeksche Blokken op de korte en middellange termijn niet verwacht wordt, heeft de gemeente besloten om een afronding te maken waarmee de minder fraaie achterkanten worden weggewerkt. De gemeentegronden hebben voor woningbouw een bijzondere vorm. Grofweg vormen de gronden namelijk een driehoek. Hoewel er vanuit wordt gegaan dat er zowel op de korte als de middellange termijn geen verder uitbreiding zal plaatsvinden, wordt toch een kleine aanvulling op de afronding mogelijk geacht.



Uitgangspunt is een logische afronding van de eerste fase. In eerste instantie is het niet mogelijk om daarvoor dicht bij het structuurbeeld te blijven. De typische driehoekige vorm van het plangebied geeft de westgrens niet alleen een andere richting maar leidt ook tot reststukken. Daarmee is het niet mogelijk om een strakke westgrens te maken langs de centrale groene zone. De groene noordzuid zone krijgt dan een brokkelige vorm zoals het bestaande groen achter de wijk Hollesteege.



Voor de afronding van de eerste fase zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De westelijke diagonale eigendomsgrens is als richtinggevend uitgangspunt voor het ontwerp gehanteerd. Een dergelijke typische lijn vraagt om een hoogtepunt: er moet een aanleiding zijn voor de diagonale lijn, een element waarop deze bijzondere lijn zich richt.
- Het langzaam verkeerpad dat in de westelijke wand van de woningen aan het Havikskruid is opgenomen, wordt binnen het plangebied in westelijke richting doorgezet.
- De wegbreedte en de wegindeling sluit aan op de wegbreedte en wegindeling die in de gerealiseerde straten gehanteerd is.
- De afronding en wegvoering aan de noordzijde wordt op een vergelijkbare manier gemaakt als bij de gerealiseerde woonstraten.
- De woningen bestaan uit verschillende types: rijenwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen en een beperkt aantal appartementen. Hierbij moet een substantieel deel van de grondgebonden woningen geschikt zijn voor starters.
- In eerste aanleg gaat het plan uit van een bebouwing die de achterzijde van de bestaande woningen afschermt.
- Langs de diagonaal wordt een voetpad opgenomen dat doorsteekt tot aan het voetpad in de ecozone waarmee het zuidelijke plandeel ook een korte verbinding met de ecozone krijgt.
- Diepte van de woonpercelen is in eerste aanleg 25 meter, waar nodig inclusief een achterpad.
- Bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De meer intensieve bebouwing aan de centrale oostwest as kan uit drie lagen met een plat dak of lessenaardak bestaan. Het hoogtepunt, een bijzonder bebouwingselement aan het einde van de diagonale westgrens, kan net wat hoger zijn dan de woningen ernaast.

## 2.4 Stedenbouwkundig plan

Bovenstaande uitgangspunten hebben tot het volgend plan geleid. De Boterbloem wordt tot de westgrens van het plangebied doorgetrokken en ontsluit daarna gevorkt het plangebied in noordelijke richting. Eén tand van de vork loopt evenwijdig aan de oostgrens en ontsluit de woningen die de achterkant van de bestaande woningen aan het Havikskruid afdekken. De andere tand loopt langs de westgrens en knikt op het punt waar een passende '2-slagen' verkaveling tussen de tanden gerealiseerd kan worden. Aan de noordzijde komen de twee tanden weer bij elkaar zodat er rond gereden kan worden, zoals dat ook mogelijk is bij de Ereprijs en het Grasklokje. Het Havikskruid blijft hiermee een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer.

De westelijke tand is gericht op een kleinschalig appartementencomplex, het hoogtepunt op de diagonale lijn van de plangrens. Dit complex staat op een halfverdiepte parkeerkelder en bestaat uit twee lagen met in de punt een gedeeltelijke opbouw waarin één of twee penthouses gerealiseerd kunnen worden. Het appartementencomplex steekt zowel in de noordzuid voerende grondzone van het structuurbeeld als een klein deel in het wijkgroen aansluitend op de ecozone. Het appartementencomplex staat daarmee ook in de zichtlijn van de ontsluitingen aan de noordzijde van de gehele eerste fase. Het complex wordt daarmee een baken voor de buurt. Aanvullend op de parkeerkelder zijn parkeermogelijkheden opgenomen voor het gebouw. Ook is het mogelijk om een (verlaagd gelegen) geconcentreerde parkeervoorziening naast het gebouw te maken. Deze moet goed opgenomen zijn in de groenzone.

Bedoeling was de westelijke bebouwingswand van het Havikskruid bijna compleet te spiegelen in het nieuwe plan. Op het laatste moment is hier van afgezien omdat er meer vraag is naar halfvrijstaande dan naar aaneengebouwde woningen. Aan de noordzijde zijn de woningen op de ecozone gericht, vergelijkbaar met de Ereprijs. In het gebied tussen de twee tanden is met het oog op een groter aantal starterwoningen een wat meer geconcentreerde bebouwing toegevoegd.



Verder is, met het oog op het realiseren van een gemengde woonbuurt, een aantal patio-woningen opgenomen.

Alle woningen, met uitzondering van de tussenwoningen en de eindwoning op de hoek bij de Boterbloem, hebben tenminste één parkeerplaats op eigen terrein. Aanvullend daarop zijn langspaarkeerplaatsen in het straatprofiel opgenomen. Tot slot is er voor de rijenwoningen in de oostelijke tand in haakse parkeerplaatsen voorzien.

Het langzaam verkeerspad vanuit het Havikskruid is doorgetrokken tot de westelijke tand van de ontsluiting.

Het gebied tussen de patio-woningen en de verlengde Boterbloem heeft een driehoekige vorm. Dit is voor woonpercelen lastig te verkavelen. Daarom is er voor gekozen om deze driehoek in eerste aanleg als groenelement te behouden. Dit groenelement zorgt voor een afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd en daarmee voor een verzachting van de overgang tussen dorp en buitengebied.

De centrale oostwest as krijgt aan de Boterbloemzijde een gesloten bebouwingwand. Het parkeren vindt plaats zowel voor de woningen met langspaarkeerplaatsen als geconcentreerd achter de woningen. Aan het Duifkruid zijn de rijenwoningen zo geplaatst dat deze uitzicht hebben op het buitengebied. Voor de parkeerbehoefte is in haakse parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien.

#### 2.4.1 Mogelijke aanvulling op de afronding

Bij de hiervoor beschreven afronding van de eerste fase resteren nog gronden die onder de eerste fase van Maasbroeksche Blokken te scharen zijn. De mogelijke aanvulling met deze gronden wordt uitsluitend gepresenteerd ter informatie aan de (toekomstige) bewoners over de eventuele verdere ontwikkelingsgedachten.



Bij een eventueel vervolg zal de diagonale lijn vervallen. Het ontwerp zal dan enigszins gaan lijken op de eerste fase uitwerking. Het appartementencomplex waar de diagonale lijn zich op richtte, wordt bij de aanvulling een bijzonder element in de noordzuid georiënteerde groene zone. Dit is een iets andere uitwerking van de groenzone met verspreid liggende woningen uit het structuurbeeld. De rijenwoningen aan het Duifkruid uit de eerste fase worden gespiegeld waarmee een nieuw hof ontstaat. Dit hof heeft een andere vorm dan het bestaande hof aan het Duifkruid, maar evengoed ontstaat zo een groene ruimte waar de woningen omheen staan.

De centrale oostwest zone met de meer intensieve bebouwing wordt aan de Boterbloemzijde onderbroken met een stenen pleintje, dat aansluit op het trottoir richting de ecozone in het noordelijk gelegen plandeel.

Bij de afronding van de eerste fase is het wenselijk gebleken om ten noorden van de Boterbloem ook woningen, haaks op de centrale groene zone te plaatsen. Deze verdraaiing is in de mogelijke aanvulling nog twee keer herhaald. In beide gevallen is daarbij ook

een groene ruimte tussen de woningen geschoven. Resultaat is dan dat het buitengebied of de centrale noordzuid groenzone uit het structuurbeeld niet alleen voor de eerstelijns bebouwing beleefbaar is, maar dat het groen de wijk inloopt en daarmee vanuit meerdere woningen beleefbaar wordt. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat een te strakke bebouwingwand de grens tussen het buitengebied en het dorp gaat vormen. Een aanvullende (boom)beplanting ten westen van de plangrens zal dit effect versterken. Met deze wijze van verkavelen ontstaat een menging van bebouwde en onbebouwde gronden en wordt de bebouwingwand vanuit het westen gezien in kleinere stukken opgeknipt.

Dit is een volledig andere gedachte dan de visie uit het structuurbeeld. Het structuurbeeld bevatte echter ook een tweede fase waarin de groene zone een centrale rol zou vervullen, maar die tweede fase wordt op de korte of middellange termijn niet verwacht. Daarom is nu een 'definitieve' overgang tussen dorp en buitengebied als uitgangspunt gebruikt.

## 2.4.2 Beeldkwaliteit

Er zal aansluiting gezocht worden bij het beeldkwaliteitplannen die voor de eerste fase gehanteerd zijn. Er is in juli 1998 een overall beeldkwaliteitplan vastgesteld. Voor de drie noordzuid gerichte straten is in juni 2000 per straat een verder uitgedetailleerd beeldkwaliteitplan gemaakt.

### *Ten noorden van de Boterbloem*

Voor de woningen ten noorden van de Boterbloem geldt het verder uitgedetailleerde straatgewijze beeldkwaliteitplan. Voor de drie noordzuid voerende straten zijn in het beeldkwaliteitplan drie verschillende baksteenkleuren gekozen: Ereprijs in terracotta, Grasklokje in donkerrood tot donkerbruin en Havikskruid in lichte kleuren. Alle straten hebben een antracietkleurig dak. Bij de realisatie van de woningen is er voor gekozen aan de westzijde van het Grasklokje dezelfde woningen te bouwen als in het Havikskruid, maar dan met een donkerdere bruine baksteen.



Ereprijs



Grasklokje



Havikskruid

De woningen zijn in een eigentijds/traditionele bouwstijl gebouwd. De hoekwoningen zijn aangemerkt als bebouwingsaccenten. Bij deze woningen moet de gevel verspringen binnen één woning, ten opzichte van de aangebouwde woning of ten opzichte van de ernaast gelegen woning. De dakvorm van deze accentwoningen is vrij. De woningen zijn op de straat georiënteerd en de hoekwoningen zijn op beide aangrenzende straten georiënteerd (twee voorgevels). Ook de woningen die naast de langzaam verkeersverbindingen staan, zijn zowel op de straat als op het langzaam verkeerspad gericht.

De woningen die aan de noordzijde aan de groenzone 'grenzen' moeten 'groene' erfafscheidingen op de zijdelingse perceelgrenzen plaatsen.

Naast de verschillen in de kleur van de gevelstenen bestaan er kleine verschillen in het karakter en de dakvorm van de woningen. De Ereprijs heeft individueel herkenbare woningen met verticale elementen, afgedekt met lessenaardaken met een gefixeerde helling en richting. In het Grasklokje (oostzijde) hebben de woningen een eenduidige dakvorm, zadeldak of schilddak met grote overstekken. Bij vrijstaande woningen staan de kappen loodrecht op de straat. Bij de rijenwoningen en de halfvrijstaande woningen zijn de kappen evenwijdig aan de straat. Enkele blokken halfvrijstaande woningen hebben een haaks en evenwijdig kapdeel. Bij de langskappen is de dakhelling voor allemaal gelijk gesteld op 40 graden. Tot slot hebben de projectmatig gebouwde woningen in het Havikskruid en westzijde van het Grasklokje een combinatie van verticale en horizontale belijning. De gevels bestaan uit twee kleuren metselwerk. De halfvrijstaande en rijenwoningen hebben langskappen met een paar kapverdraaiingen. De kappen van de vrijstaande woningen zijn in eerste aanleg haaks op de weg gelegd, maar de woningen zijn voor een kleiner deel ook met een langskap afgedekt.

De nieuwe vierde en vijfde straat, beide slechts met een gedeeltelijke bebouwingswand als gevolg van de eigendomsverhoudingen, moeten qua beeldkwaliteit op de andere drie straten aansluiten. Qua bebouwingsaccenten, afwijkingsmogelijkheid van de dakvorm, oriëntatie en groene erfafscheidingen kunnen de beeldkwaliteiteisen eenvoudig gekopieerd worden. Qua kleur en architectonisch karakter kunnen nu nieuwe keuzes gemaakt worden. In de eerste fase zijn strikte keuzes per straat gemaakt. Omdat de verwachting is dat de woningen overwegend door middel van zelfbouw of in Collectie Particulier Opdrachtgeverschap, eventueel gecombineerd met projectmatige bouw, gerealiseerd zullen worden, is het van belang ook in deze laatste fase enkele eisen op te nemen waarmee een te grote bonte verzameling van woningen voorkomen wordt om aan te kunnen blijven sluiten op het karakteristiek van de eerste fase Maasbroeksche Blokken. In de voorliggende afronding is er voor gekozen om één karakter voor beide straatdelen ten noorden van de Boterbloem voor te schrijven. De gevels zijn overwegend gekeimd en de daken zijn antracietkleurig. De langskappen hebben dezelfde dakhelling van 40 graden. De voordeuren

hebben een omlijsting die niet gekeimd is. Daarnaast hebben de woningen overwegend een horizontale belijning. De dakgoten zijn in een 'daklijst' opgenomen. Bij de bebouwingsaccenten, de hoekwoningen en de woningen naast de langzaam verkeerverbindingen, zijn de dakvormen vrij. Overigens moeten de patiowoningen voorzien zijn van lessenaardaken die ten opzichte van elkaar verdraaid staan. Deze woningen hebben ook duidelijke verticale elementen, zoals de woningen in de Ereprijs.

Het appartementencomplex onderscheidt zich in de architectonische vormgeving van de grondgebonden woningen. Vanwege de ligging in de groenzone wordt hier gedacht aan natuurlijk vergrijzende houten gevelbekleding met bij voorkeur een groen dak of anders een antracietkleurig pannendak. Het complex heeft (horizontaal) gebogen gevels. Het dak moet worden uitgevoerd enigszins hol, enigszins bol (maar niet tonrond), een combinatie van hol en bol of in zadeldakvorm met een duidelijke overstek. Dit sluit aan op de appartementen en rijenwoningen in het westelijk deel van de Boterbloem.

#### *Ten zuiden van de Boterbloem*

De bebouwing aan de zuidzijde van de Boterbloem valt in het overall beeldkwaliteitplan onder de 'Laan'. Bebouwing vormt daarin een gesloten wand. De bouwstijl is niet-traditioneel. Op de oostelijke hoek staat een accent dat forser en hoger kan zijn dan de aanliggende bebouwing. Om het ruimtelijk effect van een 'laanwand' gestalte te geven, is een eenheid in de uitwerking van de gevels van groot belang. Deze eenheid kan bereikt worden door een eenheid in materiaalgebruik, gelijke massavorming en een gelijke 'vormtaal'. Ook moet de gekozen kapvorm voor de hele 'laanwand' eenduidig zijn en evenwijdig aan de laan gesitueerd worden.

De bestaande woningen aan de zuidzijde van de Boterbloem bestaan uit drie lagen met een lessenaarkap met de hoge zijde naar de straat gericht. De gevels kennen duidelijk verticale en horizontale elementen/vlakken. De gevelvlakken bestaan uit een combinatie van roodbruine tot bruine bakstenen en houten delen.



De bestaande bebouwing wordt als referentie beschouwd voor de nieuwe rijenwoningen om de eenheid te krijgen die in het overall beeldkwaliteitplan voor de 'laanwand' geëist is. De aaneengebouwde woningen vormen een langgerekte bouwmasa die als één blok aan de straat staat. De niet-traditionele bouwstijl moet worden doorgezet waarbij de gevels in een combinatie van roodbruine tot bruine baksteen met hout worden gebouwd. De rijenwoningen hebben een lessenaardak met de hoge zijde naar

de straat gericht. In de detaillering van de gevel wordt gebruik gemaakt van duidelijke horizontale en verticale elementen.

#### *Ten noorden van het Duifkruid*

De parkweg is de schakel tussen het zuidelijk woongebied en de meer geconcentreerde bebouwing langs de laan. In de hofjes is een gesloten bebouwing voorgesteld die mede het hofje vorm geeft. Eenheid in de bebouwing per hofje moet worden nagestreefd. Dit geldt voor de massavorming, het materiaalgebruik en 'vormtaal'. Er moeten lichte kleuren worden gebruikt. Het bestaande hofje wordt gevormd door aaneengebouwde woningen in een strakke vormgeving met een horizontaal karakter. Ook de ramen hebben een horizontale belijning. De bakstenen gevels zijn geel van kleur en de profielen van de gevelopeningen zijn grijs.

Er kan met de huidige eigendomssituatie niet een compleet nieuw hofje gerealiseerd worden. Feitelijk is slechts één wand van het hofje in deze fase opgenomen. De andere wand zou in een eventuele vervolgfase gebouwd kunnen worden. Het nieuwe hofje moet enerzijds afwijken van het bestaande hofje en anderzijds in massa wel een vergelijkbare uitstraling hebben: horizontaal en zo veel mogelijk gesloten. Een rustig gevelbeeld door geen of zeer beperkte hoogteverschillen met veel repetitie in de gevel detaillering moet worden nagestreefd. Daarbij moet voor een licht baksteen gekozen worden en mag de gevel verder alleen uit glasoppervlakten bestaan (bij voorbeeld geen houten geveldelen).

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijk

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

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

##### 3.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.2 Provincie

### 3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe 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 ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



Zoekgebied verstedelijking



Ecologische hoofdstructuur

Op de bij de Verordening Ruimte behorende kaart 'stedelijke ontwikkeling' valt het hele plangebied binnen zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied. Op de kaart 'natuur en landschap' valt een klein deeltje van het plangebied echter in de ecologische hoofdstructuur. In een brief waarvan een concept tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, wordt aan de provincie gevraagd dit verschil op te heffen, uiteraard op zodanige wijze dat de geplande woningbouw op dat gedeelte uitgevoerd kan worden. De provincie heeft laten weten in te stemmen met een verwijdering van een gedeelte van de EHS-gebiedaanduiding tot aan het wandelpad. Er is dan sprake van een technische aanpassing op de kaart van de Verordening Ruimte, waarvoor geen compensatie nodig is. Wel moet de ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken in het kader van kwaliteitsverbetering landschap. Conform de op 19 maart 2013 vastgestelde beleidregel Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap moet bij stedelijke uitbreiding in transformatiegebied afweegbaar een compensatie plaats vinden van € 6,00 per m<sup>2</sup> bruto oppervlak.

In het kader van dit bestemmingsplan is budgettair voorzien in voeding van het rood voor groenfondsen met € 6,00 per m<sup>2</sup> bruto oppervlak. De gemeente heeft in het kader van het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken, fase 1, reeds de gehele ecologische verbindingzone langs de A77 gerealiseerd. Een en ander binnen de exploitatie van dat bestemmingsplan. Uit de nu in het rood voor groenfondsen te stoppen middelen zullen groenprojecten worden gefinancierd die dienen ter kwalitatieve verbetering van het landschap. De hiervoor in aanmerking komende gebieden zijn aangegeven in de Structuurvisie Boxmeer.

### **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 woonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

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

In dit convenant hebben de contractpartijen ambities afgesproken voor duurzame woningbouw, utiliteitsbouw, grond- weg- waterbouw (infra) en stedenbouw. De ambities betreffen zowel nieuwbouw als ingrepen in bestaande gebouwen en omgeving. Daarnaast maken de partijen afspraken over samenwerking en rolverdeling (taken). Het convenant heeft betrekking op alle projecten van deelnemende partijen waarvoor op het moment van ondertekening nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Niet deelnemende partijen (zoals particulieren) kunnen zich op verzoek van de gemeente, vrijwillig of via projectafspraken (zoals grondverkoop- of samenwerkingsovereenkomsten) aan de ambities van het convenant verbinden. Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

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

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

#### **3.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015**

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

#### **3.3.4 Conclusie**

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.4 Gemeente

### 3.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 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 2030. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2013 (11.478) betekent dit dat er in 2013 en 2014 ongeveer 350 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 2013 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de in het najaar van 2010 vastgestelde beleidsnotitie Volkshuisvesting geëvalueerd en bijgesteld. Hiermee zijn voor de kern Boxmeer de volgende criteria vastgesteld:

- a. Alle plannen in het centrumgebied hebben voorrang. Plannen die niet in het centrumgebied liggen, krijgen al dan niet voorrang afhankelijk van de omvang en aard van het project. Bouwplannen met minimaal 10 woningen hebben voorrang boven kleinere plannen.
- b. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.
- c. Bouwplannen die binnen een vastgesteld bestemmingsplan vallen, hebben voorkeur boven plannen waarbij dat niet het geval is.

Over het algemeen wordt voorrang verleend aan projecten op gemeentegrond..

### 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 milieuambities voor nu en in de toekomst en legt verbindingen 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

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen. De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid. Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer geeft het beleid voor wegverkeerslawaai en benut de beschikbare beleidsvrijheid die de Wet Geluidhinder geeft. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluid producerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart. Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores ) gehanteerd. De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving.

Voor wegverkeerslawaai worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd.

Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaai en een voor industrielawaai. De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet



veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse (uitvoering) praktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.

### 3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. 21 juni 2011 is het nieuwe uitvoeringsprogramma; het waterplan-projectenboek 2011-2013, vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeeldens voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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

### 3.4.5 Welstandsnota 2013

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de welstandsnota, die op 24 juli 2013 vervangen is door de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2013.

In de welstandsnota 2013 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:

welstandsniveau	1
welstandsniveau	2
welstandsvrij	Welstandsvrij



W8 woongebieden eind 20e/begin 21e eeuw

Tegelijk met het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen zal de raad worden voorgesteld om de welstandsnota te wijzigen waarbij op het plangebied de aanduiding W8 wordt gelegd.

## 4. UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bedrijfshinder

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

#### 4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

Uit een door ingenieursbureau Land in het plangebied uitgevoerd verkennend onderzoek is gebleken, dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Er is ook geen aanleiding voor een nader onderzoek. De onderzoekslocatie is geschikt voor het beoogde gebruik: wonen.

#### 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. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisico-verantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

#### *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. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Het plangebied ligt wel binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A77, waarop transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Om deze reden blijft de in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord opgenomen zogenaamde rampzone van 80 -120 meter met de bestemming Natuur van toepassing. Hier vormt het aspect externe veiligheid 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.

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de autosnelweg A77 ligt, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. K+ Adviesgroep heeft dit onderzoek naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder in het voorjaar van 2013 verricht.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde overschreden zal worden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op financiële bezwaren. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Boxmeer moet een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend. Aan dit verzoek kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen als dat de woningen over een geluidluwe gevel moeten beschikken. In de voorliggende situatie beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden plaatselijk zwaardere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel(s). In een aanvullend onderzoek moeten de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen bepaald worden.

#### **4.1.5 Geur**

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

#### 4.1.6 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 maximaal 58 woningen en 18 appartementen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer.

Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

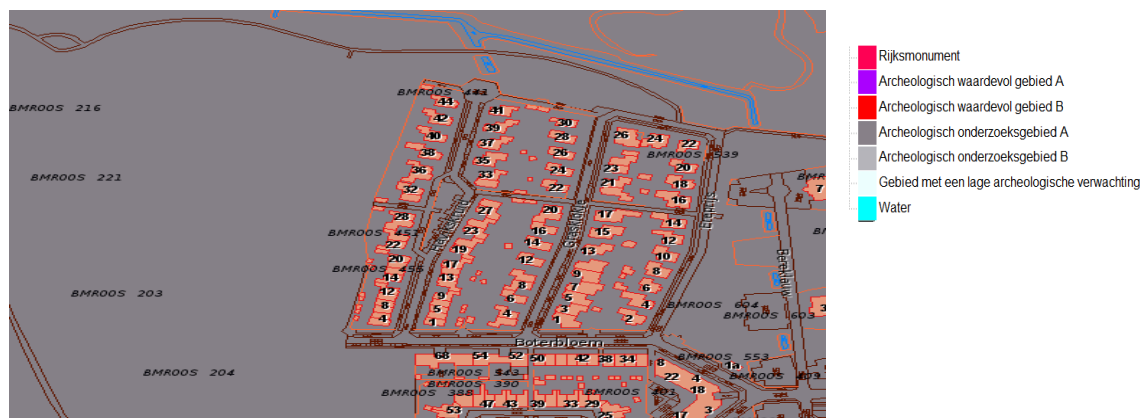
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



Het plangebied ligt in archeologisch onderzoeksgebied A, maar valt in het gebied waarvoor in de jaren negentig een gecombineerd boor- en proefsleuvenonderzoek en een opgraving verricht is. Met de opgraving is de laatste stap van het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) gezet en ligt hier geen verdere archeologische verplichting meer. Het plangebied is bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2013 vrijgegeven en er hoeft daarom geen dubbelbestemming op het plangebied gelegd te worden.

### 4.2.2 Flora en fauna

#### Beleid

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

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

## Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

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

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

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

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

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen 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 zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

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

## Het plangebied

Op basis van de door Kragten met een bronnenonderzoek en veldbezoek verkregen gegevens, kan worden gesteld dat de voorgenomen afronding van de eerste fase van de Maasbroeksche Blokken geen nadelige effecten kan hebben voor beschermde soorten.

In het plangebied komen waarschijnlijk voornamelijk algemeen beschermde fauna voor. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Wel geldt de zorgplicht.

Hoewel geen dekking aanwezig is, kunnen binnen het plangebied enkele weidevogels broeden in het broedseizoen. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Wettelijk gezien kan er voor broedvogels voor de geplande maatregelen binnen het broedseizoen geen ontheffing worden gevraagd. Daarom is het van groot belang met deze dieren rekening te houden. Dit betekent dat graafwerkzaamheden en het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen (maart t/m juli) plaats moeten vinden.

De das kan het plangebied als foerageergebied gebruiken. Het wordt niet verwacht dat het plangebied een essentieel onderdeel betreft van het leefgebied van de das. De das heeft voldoende alternatief leefgebied om vaste rust- en verblijfplaatsen in stand te houden. Hiermee is het plangebied geen beschermd leefgebied volgens de definitie van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Om te voldoen aan de zorgplicht en effecten (hoewel niet significant) op de das te voorkomen, wordt aanbevolen het plangebied buiten de kwetsbare periode (december t/m juni) van de das bouwrijp 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 Verkeer en parkeren

De wijk Maasbroeksche Blokken is ingericht als 30 km/h-gebied. De wijk is via de Boterbloem met een rotonde op de Beugenseweg (gebiedsontsluitingsweg 50 km/h) aangesloten. De maximaal te bouwen 58 woningen en 18 appartementen genereren circa 550 voertuigbewegingen per weekdagemaal, die via de bestaande structuur (Boterbloem – Beugenseweg) kunnen worden afgewikkeld.

Bij de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde van het minimum en maximum parkeercijfer van het CROW in publicatie 317 Parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012). De parkeerbehoefte bedraagt dan 155 parkeerplaatsen. In het plan zijn ruim 160 parkeerplaatsen voorzien, deels op eigen terrein en in een parkeergarage onder de appartementen en deels in de openbare ruimte.

### 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
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

#### *Waterberging*

In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer, ongeacht de bodemsamenstelling, een ondergrondse berging van 28 mm/m<sup>2</sup> voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarnaar toe afvoert. Hiervan is in de Maasbroeksche Blokken geen sprake. Bovendien is de grond ter plaatse zeer geschikt voor infiltratie.

### 4.3 Economische en financiële aspecten

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

Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, is vaststelling van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

### 4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*a. Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

*c. Realistische en inzichtelijke regeling*

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

*d. Actief handhavingsbeleid*

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

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



## 5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

### 5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

### 5.2 Toelichting op de regels

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

#### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

#### *Wijze van meten*

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

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

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

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

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

### *Algemene bouwregels*

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

### *Algemene afwijkingsregels*

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

### *Algemene procedureregels*

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

## *Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel*

### *Overgangsregels*

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

### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## 6. (VOOR)OVERLEG

Op 12 april 2012 is het stedenbouwkundig plan met referentiebeelden voor de woningen gepresenteerd. Daarna heeft het stedenbouwkundig plan van 17 april tot en met 2 mei 2012 ter inzage gelegen. De twee ingekomen reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan. Vanwege de presentatie van het stedenbouwkundig plan is het niet nodig bevonden om eerst een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, maar meteen een ontwerp in procedure te brengen. Provincie en waterschap Aa en Maas zijn in kennis gesteld van de ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan.

**Gemeente Boxmeer****Onderwerp:**

Voorstel vaststelling bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken en 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013.

**Nummer:**

8a.

**AAN de Raad van de gemeente Boxmeer**

Boxmeer, 7 januari 2014

**Aanleiding**

In 1999 is begonnen met de bouw van de eerste fase van het plan Maasbroeksche Blokken, dat voorzag in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en zich uitstrekt tussen de wijk Hollesteege II en de snelweg A77 en tussen de Beugenseweg en de spoorlijn. Met de oplevering van de laatste woning in 2007 kwam het totaal aantal woningen in de eerste fase op 215.

Enige tijd terug hebben wij besloten de eerste fase af te ronden door op de aangrenzende gemeentegronden woningen te bouwen. Deze afronding is zodanig opgesteld dat deze als een einde van de hele planontwikkeling beschouwd kan worden. Een verdere realisatie van het oorspronkelijke plan is hiermee in de toekomst echter ook mogelijk.

**Nadere toelichting**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober tot en met 26 november 2013 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer C. van Bakel, Havikskruid 12 in Boxmeer;
2. de heer C. Lange, Grasklokje 4 in Boxmeer;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. Rijkswaterstaat.

De zienswijzen zijn op tijd ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen het voornemen om de welstandsnota te wijzigen. Op de gronden ligt welstandsniveau 2, bebouwingstype G3: Boerenerf - agrarisch buitengebied. Het voorstel is dit te wijzigen in bebouwingstype W8: Woongebieden eind 20<sup>e</sup>/begin 21<sup>e</sup> eeuw. Tegen dit voornemen zijn geen reacties ingediend.

**Alternatieven en afwegingen**

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar bijbehorende Nota van zienswijzen.

**Wettelijke basis**

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

**Financiën**

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zullen door de gemeente verkocht worden aan particulieren. Kostenverhaal op derden is niet aan de orde, zodat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

**Afstemming andere projecten / derden**

Niet van toepassing.

R-VER/2013/11049 / RIS 2014-12

### **Voorlichting**

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden ter inzage gelegd.

### **Voorstel**

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vaststellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijzen van Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant gegrond verklaren;
3. de zienswijzen van de heren Van Bakel en Lange ongegrond verklaren;
4. bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken – behoudens de ambtelijke aanpassing in de toelichting naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat – ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bij het besluit behorend en als zodanig gewaarmerkt ontwerp;
5. vast te stellen de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandnota 2013 overeenkomstig de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
6. geen exploitatieplan vaststellen omdat de grond in eigendom van de gemeente is en kostenverhaal daarom niet aan de orde is.

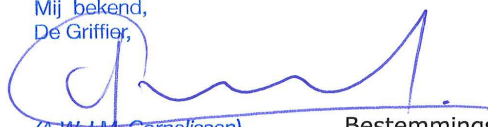
Burgemeester en wethouders van Boxmeer,  
de secretaris,

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

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Mij bekend,  
De Griffier,



(A.W.J.M. Cornelissen)

Reg.nr.: R-VER/2013/11029 / RIS 2014-12

Bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken  
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

A. ONTVANKELIJKHEID

Vanaf 16 oktober tot en met 26 november 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Maasbroeksche Blokken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingekomen, die alle tijdig zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. de heer C. van Bakel, Havikskruid 12 in Boxmeer;
2. de heer C. Lange, Grasklokje 4 in Boxmeer;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. Rijkswaterstaat.

B. INHOUD EN BEOORDELING

1. de heer C. van Bakel

*Inhoud*

- a. Volgens de verbeelding worden er achter de bestaande woningen Havikskruid 2 t/m 18 even alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd, terwijl in de toelichting gesproken wordt van een spiegeling van de (aaneengebouwde) woningen aan de Havikskruid. Indien hier aaneengebouwde woningen gebouwd worden, dan is de vraag of de toekomstige bewoners dan gebruik moeten maken van het achterpad, waarop een recht van erfdiensbaarheid rust, of dat de gemeente een nieuw pad aanlegt.
- b. Betwijfeld wordt of er wel voldoende vraag is naar bouwkavels en bovendien staat in de beleidsnotitie Volkshuisvesting vermeld dat in Boxmeer alle plannen in het centrumgebied voorrang hebben.

*Beoordeling*

- a. Op deze plek waren in eerste instantie inderdaad ook aaneengebouwde woningen gepland. Op het laatste moment is hier van afgezien, omdat de vraag naar particuliere bouwkavels groot is. Particuliere bouw, ook in geval van CPO, heeft hoofdzakelijk betrekking op vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Dit is de reden dat uiteindelijk besloten is de aanduiding 'aaneengebouwd (aeg)' op deze plek weg te laten. De toelichting zal op dit punt ambtelijk worden aangepast. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen beschikken over een eigen oprit en de toekomstige bewoners hoeven daarom geen gebruik te maken van het bestaande achterpad.
- b. Sinds de bouw van de laatste woningen in de eerste fase van de Maasbroeksche Blokken (2007) heeft de gemeente in de kern Boxmeer geen kavels meer kunnen uitgeven voor particuliere bouw. In de beleidsnotitie staat inderdaad vermeld dat alle plannen in het centrumgebied voorrang hebben. In de Maasbroeksche Blokken worden echter bouwmogelijkheden gecreëerd voor een heel andere doelgroep dan in het centrumgebied waar hoofdzakelijk appartementen gebouwd worden. Er is geen wachtlijst meer voor de koop van bouwkavels, maar na de woonwensmanifestatie in juni 2013 hebben 51 personen belangstelling getoond voor deze afronding van de eerste fase Maasbroeksche Blokken. Overigens gaven slechts 4 van deze 51 personen aan geïnteresseerd te zijn in een aaneengebouwde woning. Tijdens het woonatelier op 10 december 2013 werd bekeken of de woonwens van de belangstellenden kon worden ingepast in het (verkaveling)plan. Tot slot verwachten wij niet dat het plan binnen een paar jaar gerealiseerd zal worden. Hiertegenover is het wel gewenst dat wij beschikken over voldoende bouwgrond als de vraag daarnaar in de, hopelijk nabije, toekomst weer toeneemt.

*Standpunt*

Zienswijze ongegrond verklaren.

2. de heer C. Lange

*Inhoud*

Deze zienswijze is niet gericht tegen de afronding van de Maasbroeksche Blokken maar houdt in een verzoek om straks het bouwverkeer te weren uit de bestaande woonwijk.

*Beoordeling*

De heer Lange pleit er voor om het bouwverkeer over de Graafseweg/Parallelweg/Hoge Startwijk te leiden. Dit is echter geen redelijk alternatief omdat de landweg tussen de Hoge Startwijk en het plangebied niet geschikt is voor vrachtverkeer.

Het plan zal hoofdzakelijk gevuld worden met particuliere bouw. Wij verwachten dat er zeker de eerste jaren zeer geleidelijk gebouwd zal worden, zodat er hoogstwaarschijnlijk geen sprake zal zijn van druk bouwverkeer. Helemaal weren van bouwverkeer uit de woonwijk is zoals gezegd niet mogelijk.

*Standpunt*

Zienswijze ongegrond verklaren.

3. de provincie Noord-Brabant

*Inhoud*

De provincie merkt op dat een deel van het plangebied gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied en binnen de gebiedsaanduiding ecologische hoofdstructuur. Daarbij wordt opgemerkt dat de provincie geen verzoek tot herbegrenzing van de ecologische hoofdstructuur ontvangen heeft.

*Beoordeling*

In het kader van de algehele ontwikkeling van het plangebied Maasbroeksche Blokken bestond een noodzaak tot compenserende maatregelen. In dat verband is bij de realisering van de eerste fase de hele ecologische zone langs de rijksweg A77 als compensatie- maatregel gerealiseerd en ingericht. De ecologische zone wordt begrensd door een daarin opgenomen wandelpad en is afgezet met een hekwerk. Als overgang tussen deze ecologische zone en de nieuwe woningen is in het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken een openbare groenstrook opgenomen. Bij de integratie van bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord (vastgesteld 1 oktober 2009) is deze openbare groenstrook toegevoegd aan de ecologische zone met de bestemming Natuur. Dit zal waarschijnlijk de reden zijn dat op de bij de Verordening ruimte behorende kaart "Natuur en Landschap" de hele zone als EHS wordt aangemerkt. Dit in tegenstelling tot de kaart "Stedelijke gebied" waarop de openbare groenstrook juist tot stedelijk gebied behoort, hetgeen ook steeds de bedoeling is geweest.

Per brief van 28 november 2013 hebben wij Gedeputeerde Staten gevraagd de begrenzing van de EHS in overeenstemming te brengen met de kaart "Stedelijk gebied" c.q. deze te leggen op het daar aanwezige wandelpad.

*Standpunt*

Zienswijze gegrond verklaren.

4. Rijkswaterstaat

*Inhoud*

Rijkswaterstaat merkt op dat het plangebied gelegen is binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A77, waarop transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. In het hoofdstuk 'Externe veiligheid' van de toelichting staat echter vermeld dat het plan niet gelegen is aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

*Beoordeling*

Rijkswaterstaat heeft gelijk. In de toelichting wordt dit ambtelijk gecorrigeerd met de toevoeging dat daarom de in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord opgenomen zogenaamde rampzone van 80 – 120 meter met de bestemming Natuur van toepassing blijft.

*Standpunt*

Zienswijze gegrond verklaren.

**Gemeente Boxmeer****Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken en de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013.

**Nummer:**

8a.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2014;

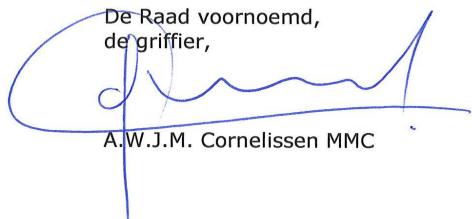
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**B E S L U I T :**

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijze van Rijkswaterstaat en de Provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de heren Van Bakel en Lange ongegrond te verklaren;
4. bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken – behoudens ambtelijke aanpassingen in de toelichting – ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP13BmrMaasbroek-ON01;
5. vast te stellen de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de grond in eigendom van de gemeente en kostenverhaal daarom niet aan de orde is.

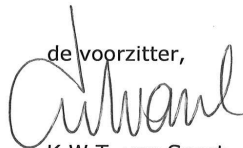
Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer  
in zijn openbare vergadering van 20 februari 2014.

De Raad voornoemd,  
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest



## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Aanleiding, doel en plangebied	1
1.2	Geldend bestemmingsplan	1
<b>2.</b>	<b>HET PLAN</b>	
2.1	Structuurbeeld	2
2.2	Uitwerking 1 <sup>e</sup> fase	3
2.3	Afronding 1 <sup>e</sup> fase	3
2.4	Stedenbouwkundig plan	4
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	9
3.3	Regio	10
3.4	Gemeente	11
<b>4.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b>	
4.1	Milieuaspecten	13
4.2	Fysieke aspecten	16
4.3	Economische en financiële aspecten	19
4.4	Handhaafbaarheid	19
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>	
5.1	Algemeen	20
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	20
<b>6.</b>	<b>(VOOR)OVERLEG</b>	22
<b>Bijlagen:</b>		
*	raadsvoorstel	23
*	nota van zienswijzen	25
*	raadsbesluit	27

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding, doel en plangebied

In 1999 is begonnen met de bouw van de eerste woningen in het plan Maasbroeksche Blokken, dat voorzag in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en zich uitstrekte tussen de wijk Hollesteege II en de snelweg A77 en tussen de Beugenseweg en de spoorlijn. Met de oplevering van de laatste woning in 2007 kwam het totaal aantal woningen in deze eerste fase op 215. Om de minder fraaie achterkantsituatie van de meest westelijk gelegen woningen weg te werken, wordt de eerste fase afgerond door op de aangrenzende gemeentegronden woningen te bouwen (op onderstaande tekening in rood aangegeven). De afronding is zodanig opgesteld dat deze als een einde van de planontwikkeling kan worden beschouwd, maar ook een eventuele verdere realisatie van het plan niet in de weg staat. Daartoe is een doorzicht geschetst over gronden die onder andere eigendom zijn van derden (oranje). De juridische regeling in het voorliggend bestemmingsplan heeft echter uitsluitend betrekking op de gronden die eigendom zijn van de gemeente. Het op de tekening in geel aangegeven gebied wordt getemporiseerd tegen de achtergrond van het marktperspectief en mogelijkheden in andere plangebieden.



## 1.2 Geldend bestemmingsplan

De gemeentegronden liggen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”, vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juli 2009, en hebben hierin de bestemming ‘Agrarisch gebied met natuurwaarden’.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Structuurbeeld

De gewenste ruimtelijk/functionele opbouw van het hele gebied Maasbroeksche Blokken is in 1996 vastgelegd in een structuurbeeld. Belangrijk uitgangspunt hierbij was het creëren van een overzichtelijke opzet van de wijk door een heldere wegenstructuur en ondersteund door bebouwing en een logische koppeling van de verschillende openbare plekken aan deze structuur. Belangrijk gedachtegoed is de concentratie van het groen. Een park tussen de bestaande wijk Hollesteege en de nieuwe wijk Maasbroeksche Blokken moet deze wijken niet van elkaar scheiden maar juist verbinden. In dat park is een langzaam verkeerverbinding opgenomen.



Aan de noordzijde van de Maasbroeksche Blokken is, gekoppeld aan de bestaande historisch gegroeide ruige zone, een groenzone voorzien die niet alleen onderdeel van de groenstructuur en uitloopgebied van de wijk is, maar ook een duidelijke functie heeft als ecozone tussen de westzijde (Brestbos) en oostzijde (Maasheggengebied) van het plangebied.

De woongebieden sluiten met een oostwest georiënteerde ontsluiting aan op de Beugenseweg. Deze ontsluitingsweg vormt ook de schakel tussen de wat kleinere schaal van de woonstraten en de Beugenseweg.

Langs de Beugenseweg ligt een bedrijvenstrook (kantoren) met ruime, representatieve bebouwing als onderdeel van een groene strook tussen de Beugenseweg en de woningen. Deze groenstrook met bedrijven geeft de vanuit geluidhinder benodigde afstand tussen de Beugenseweg en de woningen. Deze strook heeft ook een functie als representatieve entree tot Boxmeer. Vanuit de centrale ontsluitingsweg zijn in noordelijke richting een aantal woonstraten geprojecteerd. Deze straten zijn noord-zuid gericht, waardoor een contact ontstaat met de aan de noordzijde gelegen groene zone. Tussen de ecozone aan de noordzijde en het centraal gelegen park aan de zuidzijde is centraal in de wijk in noordzuid richting een zone voorzien waarin naast groen en water ook woningen worden voorgesteld. Deze ruimte mondt in het zuiden uit in een 'pleinruimte' die het hart van de wijk vormt. Deze pleinruimte ligt op het kruispunt van zowel de noordzuid als als de oostwest as met de meest intensieve bebouwing.

Aan de westzijde van het gebied is ten oosten van de Hoge Startwijk een strook voor ruimer gesitueerde woningbouw (eventueel semiagraris) geprojecteerd aansluitend aan de karakteristiek van de bestaande bebouwing langs deze weg. Het gebied ten westen van de Hoge Startwijk moet een functie krijgen als onderdeel van de ecozone.

Voor de herkenbaarheid van de verschillende delen van de wijk is er naar gestreefd om nader te bepalen onderdelen van de wijk als eenheid te ontwikkelen. Die eenheid wordt met name door architectuur van de gebouwen tezamen met de inrichting van het openbare gebied bereikt.

## 2.2 Uitwerking eerste fase

Voor de gronden tussen de Beugenseweg en de centrale noordzuid gerichte groenzone is een uitwerking van het structuurbeeld gemaakt. Deze eerste fase van het stedenbouwkundig plan is grotendeels gerealiseerd.

De ecozone aan de noordzijde is voor het gehele plan Maasbroeksche Blokken in een keer gerealiseerd als een ruige scheiding tussen de Maasbroeksche Blokken en de snelweg. Het noordelijke deel van deze zone, de landelijke en historisch gegroeide ruige zone, heeft uiteenlopende vegetatie gericht op de dassen en is niet toegankelijk voor mensen. Aangrenzend ligt in het zuidelijke deel een wandelpad met wijkgroen met een op de ecologische zone aansluitende ruige inrichting. De ontsluitingsas, het centrale deel, bestaande uit Boterbloem en Duifkruid, heeft een statige uitstraling. De bebouwing is uitgevoerd in de vorm van appartementencomplexen en rijenwoningen met groene plaatsen ten behoeve van speelvoorzieningen. Het parkeren wordt opgelost op zogenaamde binnenplaatsen. De bebouwing bestaat uit twee tot vier bouwlagen deels met en deels zonder kapconstructie. De straat heeft door de bomen die aan beide zijden van de straat staan, het karakter van een laan.



De noordzuid gerichte straten Ereprijs, Grasklokje en Havikskruid lijken verwant maar zijn onderling ook voldoende verschillend om ze elk een eigen karakteristiek te laten hebben. In de Ereprijs staan uitsluitend vrijstaande woningen. In het Grasklokje staan halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het Havikskruid heeft een verbreding in de straat en kent een driedeling in bebouwingstypen: aan de zuidzijde rijenwoningen, in het midden halfvrijstaande en aan de noordzijde vrijstaande woningen. Ten zuiden van de centrale as ligt het Duizendblad met vrijstaande woningen op bredere percelen.

De Boterbloem en het Duifkruid zijn zowel de interne als de externe hoofdontsluiting. Er bestaat geen directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de wijk Hollesteege en de wijk Maasbroeksche Blokken. Wel ligt er een langzaam verkeerverbinding in de hoofdgroenstructuur tussen deze wijken.

Tussen de noordelijke woonstraten liggen oostwest georiënteerde langzaam verkeerverbindingen. De twee woonstraten ten westen van het Havikskruid en het tweede hofje ten noordwesten van het Duifkruid uit deze eerste fase zijn nog niet gerealiseerd.

## 2.3 Afronding eerste fase

Omdat een verdere ontwikkeling van de Maasbroeksche Blokken op de korte en middellange termijn niet verwacht wordt, heeft de gemeente besloten om een afronding te maken waarmee de minder fraaie achterkanten worden weggewerkt. De gemeentegronden hebben voor woningbouw een bijzondere vorm. Grofweg vormen de gronden namelijk een driehoek. Hoewel er vanuit wordt gegaan dat er zowel op de korte als de middellange termijn geen verder uitbreiding zal plaatsvinden, wordt toch een kleine aanvulling op de afronding mogelijk geacht.



Uitgangspunt is een logische afronding van de eerste fase. In eerste instantie is het niet mogelijk om daarvoor dicht bij het structuurbeeld te blijven. De typische driehoekige vorm van het plangebied geeft de westgrens niet alleen een andere richting maar leidt ook tot reststukken. Daarmee is het niet mogelijk om een strakke westgrens te maken langs de centrale groene zone. De groene noordzuid zone krijgt dan een brokkelige vorm zoals het bestaande groen achter de wijk Hollesteege.

Voor de afronding van de eerste fase zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De westelijke diagonale eigendomsgrens is als richtinggevend uitgangspunt voor het ontwerp gehanteerd. Een dergelijke typische lijn vraagt om een hoogtepunt: er moet een aanleiding zijn voor de diagonale lijn, een element waarop deze bijzondere lijn zich richt.
- Het langzaam verkeerpad dat in de westelijke wand van de woningen aan het Havikskruid is opgenomen, wordt binnen het plangebied in westelijke richting doorgezet.
- De wegbreedte en de wegindeling sluit aan op de wegbreedte en wegindeling die in de gerealiseerde straten gehanteerd is.
- De afronding en wegvoering aan de noordzijde wordt op een vergelijkbare manier gemaakt als bij de gerealiseerde woonstraten.
- De woningen bestaan uit verschillende types: rijenwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen en een beperkt aantal appartementen. Hierbij moet een substantieel deel van de grondgebonden woningen geschikt zijn voor starters.
- In eerste aanleg gaat het plan uit van een bebouwing die de achterzijde van de bestaande woningen afschermt.
- Langs de diagonaal wordt een voetpad opgenomen dat doorsteekt tot aan het voetpad in de ecozone waarmee het zuidelijke plandeel ook een korte verbinding met de ecozone krijgt.
- Diepte van de woonpercelen is in eerste aanleg 25 meter, waar nodig inclusief een achterpad.
- Bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De meer intensieve bebouwing aan de centrale oostwest as kan uit drie lagen met een plat dak of lessenaardak bestaan. Het hoogtepunt, een bijzonder bebouwingselement aan het einde van de diagonale westgrens, kan net wat hoger zijn dan de woningen ernaast.

## 2.4 Stedenbouwkundig plan

Bovenstaande uitgangspunten hebben tot het volgend plan geleid. De Boterbloem wordt tot de westgrens van het plangebied doorgetrokken en ontsluit daarna gevorkt het plangebied in noordelijke richting. Eén tand van de vork loopt evenwijdig aan de oostgrens en ontsluit de woningen die de achterkant van de bestaande woningen aan het Havikskruid afdekken. De andere tand loopt langs de westgrens en knikt op het punt waar een passende '2-slagen' verkaveling tussen de tanden gerealiseerd kan worden. Aan de noordzijde komen de twee tanden weer bij elkaar zodat er rond gereden kan worden, zoals dat ook mogelijk is bij de Ereprijs en het Grasklokje. Het Havikskruid blijft hiermee een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer.

De westelijke tand is gericht op een kleinschalig appartementencomplex, het hoogtepunt op de diagonale lijn van de plangrens. Dit complex staat op een halfverdiepte parkeerkelder en bestaat uit twee lagen met in de punt een gedeeltelijke opbouw waarin één of twee penthouses gerealiseerd kunnen worden. Het appartementencomplex steekt zowel in de noordzuid voerende grondzone van het structuurbeeld als een klein deel in het wijkgroen aansluitend op de ecozone. Het appartementencomplex staat daarmee ook in de zichtlijn van de ontsluitingen aan de noordzijde van de gehele eerste fase. Het complex wordt daarmee een baken voor de buurt. Aanvullend op de parkeerkelder zijn parkeermogelijkheden opgenomen voor het gebouw. Ook is het mogelijk om een (verlaagd gelegen) geconcentreerde parkeervoorziening naast het gebouw te maken. Deze moet goed opgenomen zijn in de groenzone.

Bedoeling was de westelijke bebouwingswand van het Havikskruid bijna compleet te spiegelen in het nieuwe plan. Op het laatste moment is hier van afgezien omdat er meer vraag is naar halfvrijstaande dan naar aaneengebouwde woningen. Aan de noordzijde zijn de woningen op de ecozone gericht, vergelijkbaar met de Ereprijs. In het gebied tussen de twee tanden is met het oog op een groter aantal starterwoningen een wat meer geconcentreerde bebouwing toegevoegd.



Verder is, met het oog op het realiseren van een gemengde woonbuurt, een aantal patiowoningen opgenomen.

Alle woningen, met uitzondering van de tussenwoningen en de eindwoning op de hoek bij de Boterbloem, hebben tenminste één parkeerplaats op eigen terrein. Aanvullend daarop zijn langspaarkeerplaatsen in het straatprofiel opgenomen. Tot slot is er voor de rijenwoningen in de oostelijke tand in haakse parkeerplaatsen voorzien.

Het langzaam verkeerspad vanuit het Havikskruid is doorgetrokken tot de westelijke tand van de ontsluiting.

Het gebied tussen de patiowoningen en de verlengde Boterbloem heeft een driehoekige vorm. Dit is voor woonpercelen lastig te verkavelen. Daarom is er voor gekozen om deze driehoek in eerste aanleg als groenelement te behouden. Dit groenelement zorgt voor een afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd en daarmee voor een verzachting van de overgang tussen dorp en buitengebied.

De centrale oostwest as krijgt aan de Boterbloemzijde een gesloten bebouwingwand. Het parkeren vindt plaats zowel voor de woningen met langspaarkeerplaatsen als geconcentreerd achter de woningen. Aan het Duifkruid zijn de rijenwoningen zo geplaatst dat deze uitzicht hebben op het buitengebied. Voor de parkeerbehoefte is in haakse parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien.

#### 2.4.1 Mogelijke aanvulling op de afronding

Bij de hiervoor beschreven afronding van de eerste fase resteren nog gronden die onder de eerste fase van Maasbroeksche Blokken te scharen zijn. De mogelijke aanvulling met deze gronden wordt uitsluitend gepresenteerd ter informatie aan de (toekomstige) bewoners over de eventuele verdere ontwikkelingsgedachten.



Bij een eventueel vervolg zal de diagonale lijn vervallen. Het ontwerp zal dan enigszins gaan lijken op de eerste fase uitwerking. Het appartementencomplex waar de diagonale lijn zich op richtte, wordt bij de aanvulling een bijzonder element in de noordzuid georiënteerde groene zone. Dit is een iets andere uitwerking van de groenzone met verspreid liggende woningen uit het structuurbeeld. De rijenwoningen aan het Duifkruid uit de eerste fase worden gespiegeld waarmee een nieuw hof ontstaat. Dit hof heeft een andere vorm dan het bestaande hof aan het Duifkruid, maar evengoed ontstaat zo een groene ruimte waar de woningen omheen staan.

De centrale oostwest zone met de meer intensieve bebouwing wordt aan de Boterbloemzijde onderbroken met een stenen pleintje, dat aansluit op het trottoir richting de ecozone in het noordelijk gelegen plandeel.

Bij de afronding van de eerste fase is het wenselijk gebleken om ten noorden van de Boterbloem ook woningen, haaks op de centrale groene zone te plaatsen. Deze verdraaiing is in de mogelijke aanvulling nog twee keer herhaald. In beide gevallen is daarbij ook

een groene ruimte tussen de woningen geschoven. Resultaat is dan dat het buitengebied of de centrale noordzuid groenzone uit het structuurbeeld niet alleen voor de eerstelijns bebouwing beleefbaar is, maar dat het groen de wijk inloopt en daarmee vanuit meerdere woningen beleefbaar wordt. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat een te strakke bebouwingwand de grens tussen het buitengebied en het dorp gaat vormen. Een aanvullende (boom)beplanting ten westen van de plangrens zal dit effect versterken. Met deze wijze van verkavelen ontstaat een menging van bebouwde en onbebouwde gronden en wordt de bebouwingwand vanuit het westen gezien in kleinere stukken opgeknipt.

Dit is een volledig andere gedachte dan de visie uit het structuurbeeld. Het structuurbeeld bevatte echter ook een tweede fase waarin de groene zone een centrale rol zou vervullen, maar die tweede fase wordt op de korte of middellange termijn niet verwacht. Daarom is nu een 'definitieve' overgang tussen dorp en buitengebied als uitgangspunt gebruikt.

## 2.4.2 Beeldkwaliteit

Er zal aansluiting gezocht worden bij het beeldkwaliteitplannen die voor de eerste fase gehanteerd zijn. Er is in juli 1998 een overall beeldkwaliteitplan vastgesteld. Voor de drie noordzuid gerichte straten is in juni 2000 per straat een verder uitgedetailleerd beeldkwaliteitplan gemaakt.

### *Ten noorden van de Boterbloem*

Voor de woningen ten noorden van de Boterbloem geldt het verder uitgedetailleerde straatgewijze beeldkwaliteitplan. Voor de drie noordzuid voerende straten zijn in het beeldkwaliteitplan drie verschillende baksteenkleuren gekozen: Ereprijs in terracotta, Grasklokje in donkerrood tot donkerbruin en Havikskruid in lichte kleuren. Alle straten hebben een antracietkleurig dak. Bij de realisatie van de woningen is er voor gekozen aan de westzijde van het Grasklokje dezelfde woningen te bouwen als in het Havikskruid, maar dan met een donkerdere bruine baksteen.



Ereprijs



Grasklokje



Havikskruid

De woningen zijn in een eigentijds/traditionele bouwstijl gebouwd. De hoekwoningen zijn aangemerkt als bebouwingsaccenten. Bij deze woningen moet de gevel verspringen binnen één woning, ten opzichte van de aangebouwde woning of ten opzichte van de ernaast gelegen woning. De dakvorm van deze accentwoningen is vrij. De woningen zijn op de straat georiënteerd en de hoekwoningen zijn op beide aangrenzende straten georiënteerd (twee voorgevels). Ook de woningen die naast de langzaam verkeersverbindingen staan, zijn zowel op de straat als op het langzaam verkeerspad gericht.

De woningen die aan de noordzijde aan de groenzone 'grenzen' moeten 'groene' erfafscheidingen op de zijdelingse perceelgrenzen plaatsen.

Naast de verschillen in de kleur van de gevelstenen bestaan er kleine verschillen in het karakter en de dakvorm van de woningen. De Ereprijs heeft individueel herkenbare woningen met verticale elementen, afgedekt met lessenaardaken met een gefixeerde helling en richting. In het Grasklokje (oostzijde) hebben de woningen een eenduidige dakvorm, zadeldak of schilddak met grote overstekken. Bij vrijstaande woningen staan de kappen loodrecht op de straat. Bij de rijenwoningen en de halfvrijstaande woningen zijn de kappen evenwijdig aan de straat. Enkele blokken halfvrijstaande woningen hebben een haaks en evenwijdig kapdeel. Bij de langskappen is de dakhelling voor allemaal gelijk gesteld op 40 graden. Tot slot hebben de projectmatig gebouwde woningen in het Havikskruid en westzijde van het Grasklokje een combinatie van verticale en horizontale belijning. De gevels bestaan uit twee kleuren metselwerk. De halfvrijstaande en rijenwoningen hebben langskappen met een paar kapverdraaiingen. De kappen van de vrijstaande woningen zijn in eerste aanleg haaks op de weg gelegd, maar de woningen zijn voor een kleiner deel ook met een langskap afgedekt.

De nieuwe vierde en vijfde straat, beide slechts met een gedeeltelijke bebouwingswand als gevolg van de eigendomsverhoudingen, moeten qua beeldkwaliteit op de andere drie straten aansluiten. Qua bebouwingsaccenten, afwijkingsmogelijkheid van de dakvorm, oriëntatie en groene erfafscheidingen kunnen de beeldkwaliteiteisen eenvoudig gekopieerd worden. Qua kleur en architectonisch karakter kunnen nu nieuwe keuzes gemaakt worden. In de eerste fase zijn strikte keuzes per straat gemaakt. Omdat de verwachting is dat de woningen overwegend door middel van zelfbouw of in Collectie Particulier Opdrachtgeverschap, eventueel gecombineerd met projectmatige bouw, gerealiseerd zullen worden, is het van belang ook in deze laatste fase enkele eisen op te nemen waarmee een te grote bonte verzameling van woningen voorkomen wordt om aan te kunnen blijven sluiten op het karakteristiek van de eerste fase Maasbroeksche Blokken. In de voorliggende afronding is er voor gekozen om één karakter voor beide straatdelen ten noorden van de Boterbloem voor te schrijven. De gevels zijn overwegend gekeimd en de daken zijn antracietkleurig. De langskappen hebben dezelfde dakhelling van 40 graden. De voordeuren

hebben een omlijsting die niet gekeimd is. Daarnaast hebben de woningen overwegend een horizontale belijning. De dakgoten zijn in een 'daklijst' opgenomen. Bij de bebouwingsaccenten, de hoekwoningen en de woningen naast de langzaam verkeerverbindingen, zijn de dakvormen vrij. Overigens moeten de patiowoningen voorzien zijn van lessenaardaken die ten opzichte van elkaar verdraaid staan. Deze woningen hebben ook duidelijke verticale elementen, zoals de woningen in de Ereprijs.

Het appartementencomplex onderscheidt zich in de architectonische vormgeving van de grondgebonden woningen. Vanwege de ligging in de groenzone wordt hier gedacht aan natuurlijk vergrijzende houten gevelbekleding met bij voorkeur een groen dak of anders een antracietkleurig pannendak. Het complex heeft (horizontaal) gebogen gevels. Het dak moet worden uitgevoerd enigszins hol, enigszins bol (maar niet tonrond), een combinatie van hol en bol of in zadeldakvorm met een duidelijke overstek. Dit sluit aan op de appartementen en rijenwoningen in het westelijk deel van de Boterbloem.

#### *Ten zuiden van de Boterbloem*

De bebouwing aan de zuidzijde van de Boterbloem valt in het overall beeldkwaliteitplan onder de 'Laan'. Bebouwing vormt daarin een gesloten wand. De bouwstijl is niet-traditioneel. Op de oostelijke hoek staat een accent dat forser en hoger kan zijn dan de aanliggende bebouwing. Om het ruimtelijk effect van een 'laanwand' gestalte te geven, is een eenheid in de uitwerking van de gevels van groot belang. Deze eenheid kan bereikt worden door een eenheid in materiaalgebruik, gelijke massavorming en een gelijke 'vormtaal'. Ook moet de gekozen kapvorm voor de hele 'laanwand' eenduidig zijn en evenwijdig aan de laan gesitueerd worden.

De bestaande woningen aan de zuidzijde van de Boterbloem bestaan uit drie lagen met een lessenaarkap met de hoge zijde naar de straat gericht. De gevels kennen duidelijk verticale en horizontale elementen/vlakken. De gevelvlakken bestaan uit een combinatie van roodbruine tot bruine bakstenen en houten delen.



De bestaande bebouwing wordt als referentie beschouwd voor de nieuwe rijenwoningen om de eenheid te krijgen die in het overall beeldkwaliteitplan voor de 'laanwand' geëist is. De aaneengebouwde woningen vormen een langgerekte bouwmasse die als één blok aan de straat staat. De niet-traditionele bouwstijl moet worden doorgezet waarbij de gevels in een combinatie van roodbruine tot bruine baksteen met hout worden gebouwd. De rijenwoningen hebben een lessenaardak met de hoge zijde naar

de straat gericht. In de detaillering van de gevel wordt gebruik gemaakt van duidelijke horizontale en verticale elementen.

#### *Ten noorden van het Duifkruid*

De parkweg is de schakel tussen het zuidelijk woongebied en de meer geconcentreerde bebouwing langs de laan. In de hofjes is een gesloten bebouwing voorgesteld die mede het hofje vorm geeft. Eenheid in de bebouwing per hofje moet worden nagestreefd. Dit geldt voor de massavorming, het materiaalgebruik en 'vormtaal'. Er moeten lichte kleuren worden gebruikt. Het bestaande hofje wordt gevormd door aaneengebouwde woningen in een strakke vormgeving met een horizontaal karakter. Ook de ramen hebben een horizontale belijning. De bakstenen gevels zijn geel van kleur en de profielen van de gevelopeningen zijn grijs.

Er kan met de huidige eigendomssituatie niet een compleet nieuw hofje gerealiseerd worden. Feitelijk is slechts één wand van het hofje in deze fase opgenomen. De andere wand zou in een eventuele vervolgfase gebouwd kunnen worden. Het nieuwe hofje moet enerzijds afwijken van het bestaande hofje en anderzijds in massa wel een vergelijkbare uitstraling hebben: horizontaal en zo veel mogelijk gesloten. Een rustig gevelbeeld door geen of zeer beperkte hoogteverschillen met veel repetitie in de gevel detaillering moet worden nagestreefd. Daarbij moet voor een licht baksteen gekozen worden en mag de gevel verder alleen uit glasoppervlakten bestaan (bij voorbeeld geen houten geveldelen).



### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijk

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

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

##### 3.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.2 Provincie

### 3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe 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 ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



Zoekgebied verstedelijking



Ecologische hoofdstructuur

Op de bij de Verordening Ruimte behorende kaart 'stedelijke ontwikkeling' valt het hele plangebied binnen zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied. Op de kaart 'natuur en landschap' valt een klein deeltje van het plangebied echter in de ecologische hoofdstructuur. In een brief waarvan een concept tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, wordt aan de provincie gevraagd dit verschil op te heffen, uiteraard op zodanige wijze dat de geplande woningbouw op dat gedeelte uitgevoerd kan worden. De provincie heeft laten weten in te stemmen met een verwijdering van een gedeelte van de EHS-gebiedaanduiding tot aan het wandelpad. Er is dan sprake van een technische aanpassing op de kaart van de Verordening Ruimte, waarvoor geen compensatie nodig is. Wel moet de ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken in het kader van kwaliteitsverbetering landschap. Conform de op 19 maart 2013 vastgestelde beleidregel Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap moet bij stedelijke uitbreiding in transformatiegebied afweegbaar een compensatie plaats vinden van € 6,00 per m<sup>2</sup> bruto oppervlak.

In het kader van dit bestemmingsplan is budgettair voorzien in voeding van het rood voor groenfondsen met € 6,00 per m<sup>2</sup> bruto oppervlak. De gemeente heeft in het kader van het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken, fase 1, reeds de gehele ecologische verbindingzone langs de A77 gerealiseerd. Een en ander binnen de exploitatie van dat bestemmingsplan. Uit de nu in het rood voor groenfondsen te stoppen middelen zullen groenprojecten worden gefinancierd die dienen ter kwalitatieve verbetering van het landschap. De hiervoor in aanmerking komende gebieden zijn aangegeven in de Structuurvisie Boxmeer.

### **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 woonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

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

In dit convenant hebben de contractpartijen ambities afgesproken voor duurzame woningbouw, utiliteitsbouw, grond- weg- waterbouw (infra) en stedenbouw. De ambities betreffen zowel nieuwbouw als ingrepen in bestaande gebouwen en omgeving. Daarnaast maken de partijen afspraken over samenwerking en rolverdeling (taken). Het convenant heeft betrekking op alle projecten van deelnemende partijen waarvoor op het moment van ondertekening nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Niet deelnemende partijen (zoals particulieren) kunnen zich op verzoek van de gemeente, vrijwillig of via projectafspraken (zoals grondverkoop- of samenwerkingsovereenkomsten) aan de ambities van het convenant verbinden. Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

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

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

#### **3.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015**

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

#### **3.3.4 Conclusie**

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.4 Gemeente

### 3.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 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 2030. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2013 (11.478) betekent dit dat er in 2013 en 2014 ongeveer 350 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 2013 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de in het najaar van 2010 vastgestelde beleidsnotitie Volkshuisvesting geëvalueerd en bijgesteld. Hiermee zijn voor de kern Boxmeer de volgende criteria vastgesteld:

- a. Alle plannen in het centrumgebied hebben voorrang. Plannen die niet in het centrumgebied liggen, krijgen al dan niet voorrang afhankelijk van de omvang en aard van het project. Bouwplannen met minimaal 10 woningen hebben voorrang boven kleinere plannen.
- b. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.
- c. Bouwplannen die binnen een vastgesteld bestemmingsplan vallen, hebben voorkeur boven plannen waarbij dat niet het geval is.

Over het algemeen wordt voorrang verleend aan projecten op gemeentegrond..

### 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 milieuambities voor nu en in de toekomst en legt verbindingen 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

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen. De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid. Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer geeft het beleid voor wegverkeerslawaai en benut de beschikbare beleidsvrijheid die de Wet Geluidhinder geeft. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluid producerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart. Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores ) gehanteerd. De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving.

Voor wegverkeerslawaai worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd.

Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaai en een voor industrielawaai. De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet

veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse (uitvoering) praktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.

#### 3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. 21 juni 2011 is het nieuwe uitvoeringsprogramma; het waterplan-projectenboek 2011-2013, vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

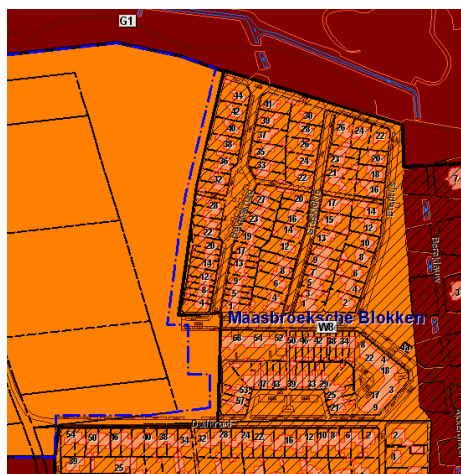
1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

#### 3.4.5 Welstandsnota 2013

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de welstandsnota, die op 24 juli 2013 vervangen is door de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2013.

In de welstandsnota 2013 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:

welstandsniveau 1  
welstandsniveau 2  
welstandsvrij.



W8 woongebieden eind 20e/begin 21e eeuw

Tegelijk met het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen zal de raad worden voorgesteld om de welstandsnota te wijzigen waarbij op het plangebied de aanduiding W8 wordt gelegd.

## 4. UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bedrijfshinder

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

#### 4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

Uit een door ingenieursbureau Land in het plangebied uitgevoerd verkennend onderzoek is gebleken, dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Er is ook geen aanleiding voor een nader onderzoek. De onderzoekslocatie is geschikt voor het beoogde gebruik: wonen.

#### 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. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisico-verantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

#### *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. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Het plangebied ligt wel binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A77, waarop transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Om deze reden blijft de in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord opgenomen zogenaamde rampzone van 80 -120 meter met de bestemming Natuur van toepassing. Hier vormt het aspect externe veiligheid 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.

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de autosnelweg A77 ligt, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. K+ Adviesgroep heeft dit onderzoek naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaier ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder in het voorjaar van 2013 verricht.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde overschreden zal worden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op financiële bezwaren. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Boxmeer moet een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend. Aan dit verzoek kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen als dat de woningen over een geluidluwe gevel moeten beschikken. In de voorliggende situatie beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden plaatselijk zwaardere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel(s). In een aanvullend onderzoek moeten de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen bepaald worden.

#### **4.1.5 Geur**

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

#### 4.1.6 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 maximaal 58 woningen en 18 appartementen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer.

Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

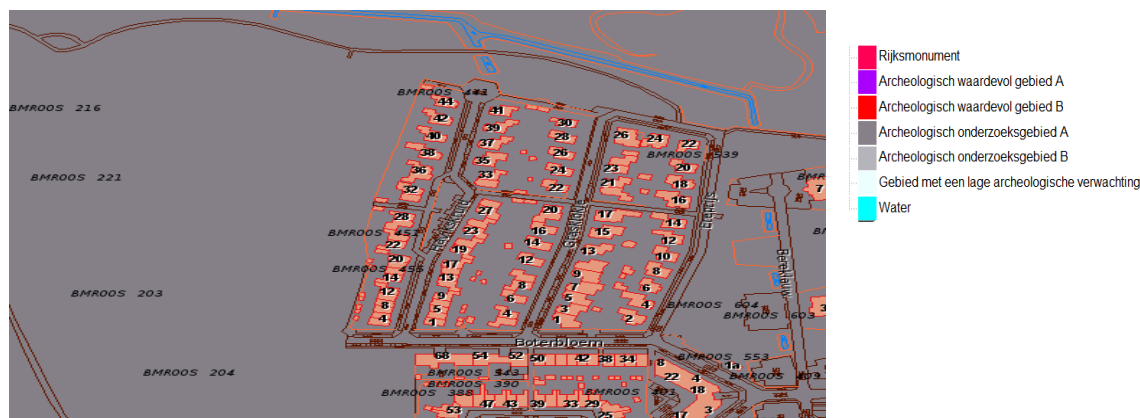
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



Het plangebied ligt in archeologisch onderzoeksgebied A, maar valt in het gebied waarvoor in de jaren negentig een gecombineerd boor- en proefsleuvenonderzoek en een opgraving verricht is. Met de opgraving is de laatste stap van het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) gezet en ligt hier geen verdere archeologische verplichting meer. Het plangebied is bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2013 vrijgegeven en er hoeft daarom geen dubbelbestemming op het plangebied gelegd te worden.

### 4.2.2 Flora en fauna

#### Beleid

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

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

## Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

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

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

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

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

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen 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

Op basis van de door Kragten met een bronnenonderzoek en veldbezoek verkregen gegevens, kan worden gesteld dat de voorgenomen afronding van de eerste fase van de Maasbroeksche Blokken geen nadelige effecten kan hebben voor beschermde soorten.

In het plangebied komen waarschijnlijk voornamelijk algemeen beschermde fauna voor. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Wel geldt de zorgplicht.

Hoewel geen dekking aanwezig is, kunnen binnen het plangebied enkele weidevogels broeden in het broedseizoen. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Wettelijk gezien kan er voor broedvogels voor de geplande maatregelen binnen het broedseizoen geen ontheffing worden gevraagd. Daarom is het van groot belang met deze dieren rekening te houden. Dit betekent dat graafwerkzaamheden en het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen (maart t/m juli) plaats moeten vinden.

De das kan het plangebied als foerageergebied gebruiken. Het wordt niet verwacht dat het plangebied een essentieel onderdeel betreft van het leefgebied van de das. De das heeft voldoende alternatief leefgebied om vaste rust- en verblijfplaatsen in stand te houden. Hiermee is het plangebied geen beschermd leefgebied volgens de definitie van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Om te voldoen aan de zorgplicht en effecten (hoewel niet significant) op de das te voorkomen, wordt aanbevolen het plangebied buiten de kwetsbare periode (december t/m juni) van de das bouwrijp 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 Verkeer en parkeren

De wijk Maasbroeksche Blokken is ingericht als 30 km/h-gebied. De wijk is via de Boterbloem met een rotonde op de Beugenseweg (gebiedsontsluitingsweg 50 km/h) aangesloten. De maximaal te bouwen 58 woningen en 18 appartementen genereren circa 550 voertuigbewegingen per weekdagemaal, die via de bestaande structuur (Boterbloem – Beugenseweg) kunnen worden afgewikkeld.

Bij de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde van het minimum en maximum parkeercijfer van het CROW in publicatie 317 Parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012). De parkeerbehoefte bedraagt dan 155 parkeerplaatsen. In het plan zijn ruim 160 parkeerplaatsen voorzien, deels op eigen terrein en in een parkeergarage onder de appartementen en deels in de openbare ruimte.

### 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
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

#### *Waterberging*

In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer, ongeacht de bodemsamenstelling, een ondergrondse berging van 28 mm/m<sup>2</sup> voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarnaar toe afvoert. Hiervan is in de Maasbroeksche Blokken geen sprake. Bovendien is de grond ter plaatse zeer geschikt voor infiltratie.

### 4.3 Economische en financiële aspecten

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

Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, is vaststelling van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

### 4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*a. Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

*c. Realistische en inzichtelijke regeling*

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

*d. Actief handhavingsbeleid*

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

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

## 5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

### 5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

### 5.2 Toelichting op de regels

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

#### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

#### *Wijze van meten*

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

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

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

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

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

### *Algemene bouwregels*

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

### *Algemene afwijkingsregels*

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

### *Algemene procedureregels*

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

## *Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel*

### *Overgangsregels*

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

### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **6. (VOOR)OVERLEG**

Op 12 april 2012 is het stedenbouwkundig plan met referentiebeelden voor de woningen gepresenteerd. Daarna heeft het stedenbouwkundig plan van 17 april tot en met 2 mei 2012 ter inzage gelegen. De twee ingekomen reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan. Vanwege de presentatie van het stedenbouwkundig plan is het niet nodig bevonden om eerst een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, maar meteen een ontwerp in procedure te brengen. Provincie en waterschap Aa en Maas zijn in kennis gesteld van de ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan.

**Gemeente Boxmeer****Onderwerp:**

Voorstel vaststelling bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken en 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013.

**Nummer:**

8a.

**AAN de Raad van de gemeente Boxmeer**

Boxmeer, 7 januari 2014

**Aanleiding**

In 1999 is begonnen met de bouw van de eerste fase van het plan Maasbroeksche Blokken, dat voorzag in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en zich uitstrekt tussen de wijk Hollesteege II en de snelweg A77 en tussen de Beugenseweg en de spoorlijn. Met de oplevering van de laatste woning in 2007 kwam het totaal aantal woningen in de eerste fase op 215.

Enige tijd terug hebben wij besloten de eerste fase af te ronden door op de aangrenzende gemeentegronden woningen te bouwen. Deze afronding is zodanig opgesteld dat deze als een einde van de hele planontwikkeling beschouwd kan worden. Een verdere realisatie van het oorspronkelijke plan is hiermee in de toekomst echter ook mogelijk.

**Nadere toelichting**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober tot en met 26 november 2013 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer C. van Bakel, Havikskruid 12 in Boxmeer;
2. de heer C. Lange, Grasklokje 4 in Boxmeer;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. Rijkswaterstaat.

De zienswijzen zijn op tijd ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen het voornemen om de welstandsnota te wijzigen. Op de gronden ligt welstandsniveau 2, bebouwingstype G3: Boerenerf - agrarisch buitengebied. Het voorstel is dit te wijzigen in bebouwingstype W8: Woongebieden eind 20<sup>e</sup>/begin 21<sup>e</sup> eeuw. Tegen dit voornemen zijn geen reacties ingediend.

**Alternatieven en afwegingen**

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar bijbehorende Nota van zienswijzen.

**Wettelijke basis**

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

**Financiën**

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zullen door de gemeente verkocht worden aan particulieren. Kostenverhaal op derden is niet aan de orde, zodat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

**Afstemming andere projecten / derden**

Niet van toepassing.

R-VER/2013/11049 / RIS 2014-12



### **Voorlichting**

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden ter inzage gelegd.

### **Voorstel**

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vaststellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijzen van Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant gegrond verklaren;
3. de zienswijzen van de heren Van Bakel en Lange ongegrond verklaren;
4. bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken – behoudens de ambtelijke aanpassing in de toelichting naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat – ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bij het besluit behorend en als zodanig gewaarmerkt ontwerp;
5. vast te stellen de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandnota 2013 overeenkomstig de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
6. geen exploitatieplan vaststellen omdat de grond in eigendom van de gemeente is en kostenverhaal daarom niet aan de orde is.

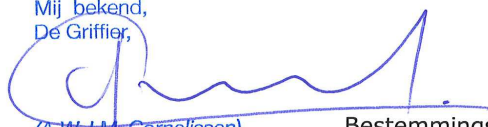
Burgemeester en wethouders van Boxmeer,  
de secretaris,

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

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Mij bekend,  
De Griffier,



(A.W.J.M. Cornelissen)

Reg.nr.: R-VER/2013/11029 / RIS 2014-12

Bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken  
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

A. ONTVANKELIJKHEID

Vanaf 16 oktober tot en met 26 november 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Maasbroeksche Blokken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingekomen, die alle tijdig zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. de heer C. van Bakel, Havikskruid 12 in Boxmeer;
2. de heer C. Lange, Grasklokje 4 in Boxmeer;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. Rijkswaterstaat.

B. INHOUD EN BEOORDELING

1. de heer C. van Bakel

*Inhoud*

- a. Volgens de verbeelding worden er achter de bestaande woningen Havikskruid 2 t/m 18 even alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd, terwijl in de toelichting gesproken wordt van een spiegeling van de (aaneengebouwde) woningen aan de Havikskruid. Indien hier aaneengebouwde woningen gebouwd worden, dan is de vraag of de toekomstige bewoners dan gebruik moeten maken van het achterpad, waarop een recht van erfdiensbaarheid rust, of dat de gemeente een nieuw pad aanlegt.
- b. Betwijfeld wordt of er wel voldoende vraag is naar bouwkavels en bovendien staat in de beleidsnotitie Volkshuisvesting vermeld dat in Boxmeer alle plannen in het centrumgebied voorrang hebben.

*Beoordeling*

- a. Op deze plek waren in eerste instantie inderdaad ook aaneengebouwde woningen gepland. Op het laatste moment is hier van afgezien, omdat de vraag naar particuliere bouwkavels groot is. Particuliere bouw, ook in geval van CPO, heeft hoofdzakelijk betrekking op vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Dit is de reden dat uiteindelijk besloten is de aanduiding 'aaneengebouwd (aeg)' op deze plek weg te laten. De toelichting zal op dit punt ambtelijk worden aangepast. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen beschikken over een eigen oprit en de toekomstige bewoners hoeven daarom geen gebruik te maken van het bestaande achterpad.
- b. Sinds de bouw van de laatste woningen in de eerste fase van de Maasbroeksche Blokken (2007) heeft de gemeente in de kern Boxmeer geen kavels meer kunnen uitgeven voor particuliere bouw. In de beleidsnotitie staat inderdaad vermeld dat alle plannen in het centrumgebied voorrang hebben. In de Maasbroeksche Blokken worden echter bouwmogelijkheden gecreëerd voor een heel andere doelgroep dan in het centrumgebied waar hoofdzakelijk appartementen gebouwd worden. Er is geen wachtlijst meer voor de koop van bouwkavels, maar na de woonwensmanifestatie in juni 2013 hebben 51 personen belangstelling getoond voor deze afronding van de eerste fase Maasbroeksche Blokken. Overigens gaven slechts 4 van deze 51 personen aan geïnteresseerd te zijn in een aaneengebouwde woning. Tijdens het woonatelier op 10 december 2013 werd bekeken of de woonwens van de belangstellenden kon worden ingepast in het (verkaveling)plan. Tot slot verwachten wij niet dat het plan binnen een paar jaar gerealiseerd zal worden. Hiertegenover is het wel gewenst dat wij beschikken over voldoende bouwgrond als de vraag daarnaar in de, hopelijk nabije, toekomst weer toeneemt.

*Standpunt*

Zienswijze ongegrond verklaren.

2. de heer C. Lange

*Inhoud*

Deze zienswijze is niet gericht tegen de afronding van de Maasbroeksche Blokken maar houdt in een verzoek om straks het bouwverkeer te weren uit de bestaande woonwijk.

*Beoordeling*

De heer Lange pleit er voor om het bouwverkeer over de Graafseweg/Parallelweg/Hoge Startwijk te leiden. Dit is echter geen redelijk alternatief omdat de landweg tussen de Hoge Startwijk en het plangebied niet geschikt is voor vrachtverkeer.

Het plan zal hoofdzakelijk gevuld worden met particuliere bouw. Wij verwachten dat er zeker de eerste jaren zeer geleidelijk gebouwd zal worden, zodat er hoogstwaarschijnlijk geen sprake zal zijn van druk bouwverkeer. Helemaal weren van bouwverkeer uit de woonwijk is zoals gezegd niet mogelijk.

*Standpunt*

Zienswijze ongegrond verklaren.

3. de provincie Noord-Brabant

*Inhoud*

De provincie merkt op dat een deel van het plangebied gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied en binnen de gebiedsaanduiding ecologische hoofdstructuur. Daarbij wordt opgemerkt dat de provincie geen verzoek tot herbegrenzing van de ecologische hoofdstructuur ontvangen heeft.

*Beoordeling*

In het kader van de algehele ontwikkeling van het plangebied Maasbroeksche Blokken bestond een noodzaak tot compenserende maatregelen. In dat verband is bij de realisering van de eerste fase de hele ecologische zone langs de rijksweg A77 als compensatie- maatregel gerealiseerd en ingericht. De ecologische zone wordt begrensd door een daarin opgenomen wandelpad en is afgezet met een hekwerk. Als overgang tussen deze ecologische zone en de nieuwe woningen is in het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken een openbare groenstrook opgenomen. Bij de integratie van bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord (vastgesteld 1 oktober 2009) is deze openbare groenstrook toegevoegd aan de ecologische zone met de bestemming Natuur. Dit zal waarschijnlijk de reden zijn dat op de bij de Verordening ruimte behorende kaart "Natuur en Landschap" de hele zone als EHS wordt aangemerkt. Dit in tegenstelling tot de kaart "Stedelijke gebied" waarop de openbare groenstrook juist tot stedelijk gebied behoort, hetgeen ook steeds de bedoeling is geweest.

Per brief van 28 november 2013 hebben wij Gedeputeerde Staten gevraagd de begrenzing van de EHS in overeenstemming te brengen met de kaart "Stedelijk gebied" c.q. deze te leggen op het daar aanwezige wandelpad.

*Standpunt*

Zienswijze gegrond verklaren.

4. Rijkswaterstaat

*Inhoud*

Rijkswaterstaat merkt op dat het plangebied gelegen is binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A77, waarop transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. In het hoofdstuk 'Externe veiligheid' van de toelichting staat echter vermeld dat het plan niet gelegen is aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

*Beoordeling*

Rijkswaterstaat heeft gelijk. In de toelichting wordt dit ambtelijk gecorrigeerd met de toevoeging dat daarom de in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord opgenomen zogenaamde rampzone van 80 – 120 meter met de bestemming Natuur van toepassing blijft.

*Standpunt*

Zienswijze gegrond verklaren.

**Gemeente Boxmeer****Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken en de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013.

**Nummer:**

8a.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2014;

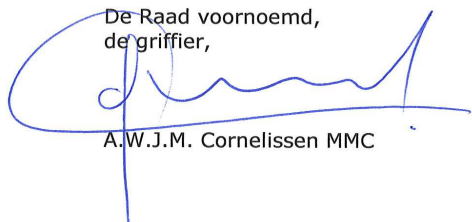
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**B E S L U I T :**

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijze van Rijkswaterstaat en de Provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de heren Van Bakel en Lange ongegrond te verklaren;
4. bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken – behoudens ambtelijke aanpassingen in de toelichting – ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP13BmrMaasbroek-ON01;
5. vast te stellen de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de grond in eigendom van de gemeente en kostenverhaal daarom niet aan de orde is.

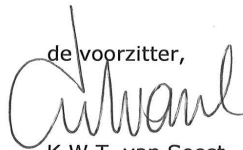
Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer  
in zijn openbare vergadering van 20 februari 2014.

De Raad voornoemd,  
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Aanleiding, doel en plangebied	1
1.2	Geldend bestemmingsplan	1
<b>2.</b>	<b>HET PLAN</b>	
2.1	Structuurbeeld	2
2.2	Uitwerking 1 <sup>e</sup> fase	3
2.3	Afronding 1 <sup>e</sup> fase	3
2.4	Stedenbouwkundig plan	4
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	9
3.3	Regio	10
3.4	Gemeente	11
<b>4.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b>	
4.1	Milieuaspecten	13
4.2	Fysieke aspecten	16
4.3	Economische en financiële aspecten	19
4.4	Handhaafbaarheid	19
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>	
5.1	Algemeen	20
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	20
<b>6.</b>	<b>(VOOR)OVERLEG</b>	22
<b>Bijlagen:</b>		
*	raadsvoorstel	23
*	nota van zienswijzen	25
*	raadsbesluit	27

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding, doel en plangebied

In 1999 is begonnen met de bouw van de eerste woningen in het plan Maasbroeksche Blokken, dat voorzag in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en zich uitstrekte tussen de wijk Hollesteege II en de snelweg A77 en tussen de Beugenseweg en de spoorlijn. Met de oplevering van de laatste woning in 2007 kwam het totaal aantal woningen in deze eerste fase op 215. Om de minder fraaie achterkantsituatie van de meest westelijk gelegen woningen weg te werken, wordt de eerste fase afgerond door op de aangrenzende gemeentegronden woningen te bouwen (op onderstaande tekening in rood aangegeven). De afronding is zodanig opgesteld dat deze als een einde van de planontwikkeling kan worden beschouwd, maar ook een eventuele verdere realisatie van het plan niet in de weg staat. Daartoe is een doorzicht geschetst over gronden die onder andere eigendom zijn van derden (oranje). De juridische regeling in het voorliggend bestemmingsplan heeft echter uitsluitend betrekking op de gronden die eigendom zijn van de gemeente. Het op de tekening in geel aangegeven gebied wordt getemporiseerd tegen de achtergrond van het marktperspectief en mogelijkheden in andere plangebieden.



## 1.2 Geldend bestemmingsplan

De gemeentegronden liggen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”, vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juli 2009, en hebben hierin de bestemming ‘Agrarisch gebied met natuurwaarden’.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Structuurbeeld

De gewenste ruimtelijk/functionele opbouw van het hele gebied Maasbroeksche Blokken is in 1996 vastgelegd in een structuurbeeld. Belangrijk uitgangspunt hierbij was het creëren van een overzichtelijke opzet van de wijk door een heldere wegenstructuur en ondersteund door bebouwing en een logische koppeling van de verschillende openbare plekken aan deze structuur. Belangrijk gedachtegoed is de concentratie van het groen. Een park tussen de bestaande wijk Hollesteege en de nieuwe wijk Maasbroeksche Blokken moet deze wijken niet van elkaar scheiden maar juist verbinden. In dat park is een langzaam verkeerverbinding opgenomen.



Aan de noordzijde van de Maasbroeksche Blokken is, gekoppeld aan de bestaande historisch gegroeide ruige zone, een groenzone voorzien die niet alleen onderdeel van de groenstructuur en uitloopgebied van de wijk is, maar ook een duidelijke functie heeft als ecozone tussen de westzijde (Brestbos) en oostzijde (Maasheggengebied) van het plangebied.

De woongebieden sluiten met een oostwest georiënteerde ontsluiting aan op de Beugenseweg. Deze ontsluitingsweg vormt ook de schakel tussen de wat kleinere schaal van de woonstraten en de Beugenseweg.

Langs de Beugenseweg ligt een bedrijvenstrook (kantoren) met ruime, representatieve bebouwing als onderdeel van een groene strook tussen de Beugenseweg en de woningen. Deze groenstrook met bedrijven geeft de vanuit geluidhinder benodigde afstand tussen de Beugenseweg en de woningen. Deze strook heeft ook een functie als representatieve entree tot Boxmeer. Vanuit de centrale ontsluitingsweg zijn in noordelijke richting een aantal woonstraten geprojecteerd. Deze straten zijn noord-zuid gericht, waardoor een contact ontstaat met de aan de noordzijde gelegen groene zone. Tussen de ecozone aan de noordzijde en het centraal gelegen park aan de zuidzijde is centraal in de wijk in noordzuid richting een zone voorzien waarin naast groen en water ook woningen worden voorgesteld. Deze ruimte mondt in het zuiden uit in een 'pleinruimte' die het hart van de wijk vormt. Deze pleinruimte ligt op het kruispunt van zowel de noordzuid als als de oostwest as met de meest intensieve bebouwing.

Aan de westzijde van het gebied is ten oosten van de Hoge Startwijk een strook voor ruimer gesitueerde woningbouw (eventueel semiagraris) geprojecteerd aansluitend aan de karakteristiek van de bestaande bebouwing langs deze weg. Het gebied ten westen van de Hoge Startwijk moet een functie krijgen als onderdeel van de ecozone.

Voor de herkenbaarheid van de verschillende delen van de wijk is er naar gestreefd om nader te bepalen onderdelen van de wijk als eenheid te ontwikkelen. Die eenheid wordt met name door architectuur van de gebouwen tezamen met de inrichting van het openbare gebied bereikt.

## 2.2 Uitwerking eerste fase

Voor de gronden tussen de Beugenseweg en de centrale noordzuid gerichte groenzone is een uitwerking van het structuurbeeld gemaakt. Deze eerste fase van het stedenbouwkundig plan is grotendeels gerealiseerd.

De ecozone aan de noordzijde is voor het gehele plan Maasbroeksche Blokken in een keer gerealiseerd als een ruige scheiding tussen de Maasbroeksche Blokken en de snelweg. Het noordelijke deel van deze zone, de landelijke en historisch gegroeide ruige zone, heeft uiteenlopende vegetatie gericht op de dassen en is niet toegankelijk voor mensen. Aangrenzend ligt in het zuidelijke deel een wandelpad met wijkgroen met een op de ecologische zone aansluitende ruige inrichting. De ontsluitingsas, het centrale deel, bestaande uit Boterbloem en Duifkruid, heeft een statige uitstraling. De bebouwing is uitgevoerd in de vorm van appartementencomplexen en rijenwoningen met groene plaatsen ten behoeve van speelvoorzieningen. Het parkeren wordt opgelost op zogenaamde binnenplaatsen. De bebouwing bestaat uit twee tot vier bouwlagen deels met en deels zonder kapconstructie. De straat heeft door de bomen die aan beide zijden van de straat staan, het karakter van een laan.



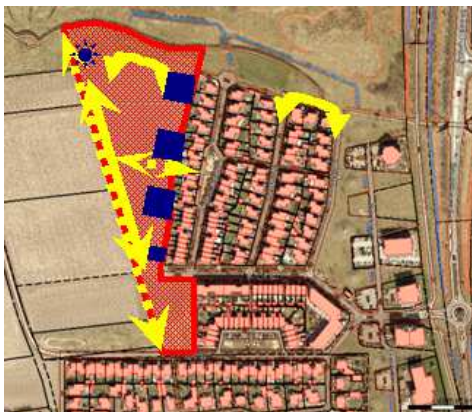
De noordzuid gerichte straten Ereprijs, Grasklokje en Havikskruid lijken verwant maar zijn onderling ook voldoende verschillend om ze elk een eigen karakteristiek te laten hebben. In de Ereprijs staan uitsluitend vrijstaande woningen. In het Grasklokje staan halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het Havikskruid heeft een verbreding in de straat en kent een driedeling in bebouwingstypen: aan de zuidzijde rijenwoningen, in het midden halfvrijstaande en aan de noordzijde vrijstaande woningen. Ten zuiden van de centrale as ligt het Duizendblad met vrijstaande woningen op bredere percelen.

De Boterbloem en het Duifkruid zijn zowel de interne als de externe hoofdontsluiting. Er bestaat geen directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de wijk Hollesteege en de wijk Maasbroeksche Blokken. Wel ligt er een langzaam verkeerverbinding in de hoofdgroenstructuur tussen deze wijken.

Tussen de noordelijke woonstraten liggen oostwest georiënteerde langzaam verkeerverbindingen. De twee woonstraten ten westen van het Havikskruid en het tweede hofje ten noordwesten van het Duifkruid uit deze eerste fase zijn nog niet gerealiseerd.

## 2.3 Afronding eerste fase

Omdat een verdere ontwikkeling van de Maasbroeksche Blokken op de korte en middellange termijn niet verwacht wordt, heeft de gemeente besloten om een afronding te maken waarmee de minder fraaie achterkanten worden weggewerkt. De gemeentegronden hebben voor woningbouw een bijzondere vorm. Grofweg vormen de gronden namelijk een driehoek. Hoewel er vanuit wordt gegaan dat er zowel op de korte als de middellange termijn geen verder uitbreiding zal plaatsvinden, wordt toch een kleine aanvulling op de afronding mogelijk geacht.



Uitgangspunt is een logische afronding van de eerste fase. In eerste instantie is het niet mogelijk om daarvoor dicht bij het structuurbeeld te blijven. De typische driehoekige vorm van het plangebied geeft de westgrens niet alleen een andere richting maar leidt ook tot reststukken. Daarmee is het niet mogelijk om een strakke westgrens te maken langs de centrale groene zone. De groene noordzuid zone krijgt dan een brokkelige vorm zoals het bestaande groen achter de wijk Hollesteege.



Voor de afronding van de eerste fase zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De westelijke diagonale eigendomsgrens is als richtinggevend uitgangspunt voor het ontwerp gehanteerd. Een dergelijke typische lijn vraagt om een hoogtepunt: er moet een aanleiding zijn voor de diagonale lijn, een element waarop deze bijzondere lijn zich richt.
- Het langzaam verkeerpad dat in de westelijke wand van de woningen aan het Havikskruid is opgenomen, wordt binnen het plangebied in westelijke richting doorgezet.
- De wegbreedte en de wegindeling sluit aan op de wegbreedte en wegindeling die in de gerealiseerde straten gehanteerd is.
- De afronding en wegvoering aan de noordzijde wordt op een vergelijkbare manier gemaakt als bij de gerealiseerde woonstraten.
- De woningen bestaan uit verschillende types: rijenwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen en een beperkt aantal appartementen. Hierbij moet een substantieel deel van de grondgebonden woningen geschikt zijn voor starters.
- In eerste aanleg gaat het plan uit van een bebouwing die de achterzijde van de bestaande woningen afschermt.
- Langs de diagonaal wordt een voetpad opgenomen dat doorsteekt tot aan het voetpad in de ecozone waarmee het zuidelijke plandeel ook een korte verbinding met de ecozone krijgt.
- Diepte van de woonpercelen is in eerste aanleg 25 meter, waar nodig inclusief een achterpad.
- Bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De meer intensieve bebouwing aan de centrale oostwest as kan uit drie lagen met een plat dak of lessenaardak bestaan. Het hoogtepunt, een bijzonder bebouwingselement aan het einde van de diagonale westgrens, kan net wat hoger zijn dan de woningen ernaast.

## 2.4 Stedenbouwkundig plan

Bovenstaande uitgangspunten hebben tot het volgend plan geleid. De Boterbloem wordt tot de westgrens van het plangebied doorgetrokken en ontsluit daarna gevorkt het plangebied in noordelijke richting. Eén tand van de vork loopt evenwijdig aan de oostgrens en ontsluit de woningen die de achterkant van de bestaande woningen aan het Havikskruid afdekken. De andere tand loopt langs de westgrens en knikt op het punt waar een passende '2-slagen' verkaveling tussen de tanden gerealiseerd kan worden. Aan de noordzijde komen de twee tanden weer bij elkaar zodat er rond gereden kan worden, zoals dat ook mogelijk is bij de Ereprijs en het Grasklokje. Het Havikskruid blijft hiermee een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer.

De westelijke tand is gericht op een kleinschalig appartementencomplex, het hoogtepunt op de diagonale lijn van de plangrens. Dit complex staat op een halfverdiepte parkeerkelder en bestaat uit twee lagen met in de punt een gedeeltelijke opbouw waarin één of twee penthouses gerealiseerd kunnen worden. Het appartementencomplex steekt zowel in de noordzuid voerende grondzone van het structuurbeeld als een klein deel in het wijkgroen aansluitend op de ecozone. Het appartementencomplex staat daarmee ook in de zichtlijn van de ontsluitingen aan de noordzijde van de gehele eerste fase. Het complex wordt daarmee een baken voor de buurt. Aanvullend op de parkeerkelder zijn parkeermogelijkheden opgenomen voor het gebouw. Ook is het mogelijk om een (verlaagd gelegen) geconcentreerde parkeervoorziening naast het gebouw te maken. Deze moet goed opgenomen zijn in de groenzone.

Bedoeling was de westelijke bebouwingswand van het Havikskruid bijna compleet te spiegelen in het nieuwe plan. Op het laatste moment is hier van afgezien omdat er meer vraag is naar halfvrijstaande dan naar aaneengebouwde woningen. Aan de noordzijde zijn de woningen op de ecozone gericht, vergelijkbaar met de Ereprijs. In het gebied tussen de twee tanden is met het oog op een groter aantal starterwoningen een wat meer geconcentreerde bebouwing toegevoegd.



Verder is, met het oog op het realiseren van een gemengde woonbuurt, een aantal patiowoningen opgenomen.

Alle woningen, met uitzondering van de tussenwoningen en de eindwoning op de hoek bij de Boterbloem, hebben tenminste één parkeerplaats op eigen terrein. Aanvullend daarop zijn langspaarkeerplaatsen in het straatprofiel opgenomen. Tot slot is er voor de rijenwoningen in de oostelijke tand in haakse parkeerplaatsen voorzien.

Het langzaam verkeerspad vanuit het Havikskruid is doorgetrokken tot de westelijke tand van de ontsluiting.

Het gebied tussen de patiowoningen en de verlengde Boterbloem heeft een driehoekige vorm. Dit is voor woonpercelen lastig te verkavelen. Daarom is er voor gekozen om deze driehoek in eerste aanleg als groenelement te behouden. Dit groenelement zorgt voor een afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd en daarmee voor een verzachting van de overgang tussen dorp en buitengebied.

De centrale oostwest as krijgt aan de Boterbloemzijde een gesloten bebouwingswand. Het parkeren vindt plaats zowel voor de woningen met langspaarkeerplaatsen als geconcentreerd achter de woningen. Aan het Duifkruid zijn de rijenwoningen zo geplaatst dat deze uitzicht hebben op het buitengebied. Voor de parkeerbehoefte is in haakse parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien.

#### 2.4.1 Mogelijke aanvulling op de afronding

Bij de hiervoor beschreven afronding van de eerste fase resteren nog gronden die onder de eerste fase van Maasbroeksche Blokken te scharen zijn. De mogelijke aanvulling met deze gronden wordt uitsluitend gepresenteerd ter informatie aan de (toekomstige) bewoners over de eventuele verdere ontwikkelingsgedachten.



Bij een eventueel vervolg zal de diagonale lijn vervallen. Het ontwerp zal dan enigszins gaan lijken op de eerste fase uitwerking. Het appartementencomplex waar de diagonale lijn zich op richtte, wordt bij de aanvulling een bijzonder element in de noordzuid georiënteerde groene zone. Dit is een iets andere uitwerking van de groenzone met verspreid liggende woningen uit het structuurbeeld. De rijenwoningen aan het Duifkruid uit de eerste fase worden gespiegeld waarmee een nieuw hof ontstaat. Dit hof heeft een andere vorm dan het bestaande hof aan het Duifkruid, maar evengoed ontstaat zo een groene ruimte waar de woningen omheen staan.

De centrale oostwest zone met de meer intensieve bebouwing wordt aan de Boterbloemzijde onderbroken met een stenen pleintje, dat aansluit op het trottoir richting de ecozone in het noordelijk gelegen plandeel.

Bij de afronding van de eerste fase is het wenselijk gebleken om ten noorden van de Boterbloem ook woningen, haaks op de centrale groene zone te plaatsen. Deze verdraaiing is in de mogelijke aanvulling nog twee keer herhaald. In beide gevallen is daarbij ook

een groene ruimte tussen de woningen geschoven. Resultaat is dan dat het buitengebied of de centrale noordzuid groenzone uit het structuurbeeld niet alleen voor de eerstelijns bebouwing beleefbaar is, maar dat het groen de wijk inloopt en daarmee vanuit meerdere woningen beleefbaar wordt. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat een te strakke bebouwingswand de grens tussen het buitengebied en het dorp gaat vormen. Een aanvullende (boom)beplanting ten westen van de plangrens zal dit effect versterken. Met deze wijze van verkavelen ontstaat een menging van bebouwde en onbebouwde gronden en wordt de bebouwingswand vanuit het westen gezien in kleinere stukken opgeknipt.

Dit is een volledig andere gedachte dan de visie uit het structuurbeeld. Het structuurbeeld bevatte echter ook een tweede fase waarin de groene zone een centrale rol zou vervullen, maar die tweede fase wordt op de korte of middellange termijn niet verwacht. Daarom is nu een 'definitieve' overgang tussen dorp en buitengebied als uitgangspunt gebruikt.

## 2.4.2 Beeldkwaliteit

Er zal aansluiting gezocht worden bij het beeldkwaliteitplannen die voor de eerste fase gehanteerd zijn. Er is in juli 1998 een overall beeldkwaliteitplan vastgesteld. Voor de drie noordzuid gerichte straten is in juni 2000 per straat een verder uitgedetailleerd beeldkwaliteitplan gemaakt.

### *Ten noorden van de Boterbloem*

Voor de woningen ten noorden van de Boterbloem geldt het verder uitgedetailleerde straatgewijze beeldkwaliteitplan. Voor de drie noordzuid voerende straten zijn in het beeldkwaliteitplan drie verschillende baksteenkleuren gekozen: Ereprijs in terracotta, Grasklokje in donkerrood tot donkerbruin en Havikskruid in lichte kleuren. Alle straten hebben een antracietkleurig dak. Bij de realisatie van de woningen is er voor gekozen aan de westzijde van het Grasklokje dezelfde woningen te bouwen als in het Havikskruid, maar dan met een donkerdere bruine baksteen.



Ereprijs



Grasklokje



Havikskruid

De woningen zijn in een eigentijds/traditionele bouwstijl gebouwd. De hoekwoningen zijn aangemerkt als bebouwingsaccenten. Bij deze woningen moet de gevel verspringen binnen één woning, ten opzichte van de aangebouwde woning of ten opzichte van de ernaast gelegen woning. De dakvorm van deze accentwoningen is vrij. De woningen zijn op de straat georiënteerd en de hoekwoningen zijn op beide aangrenzende straten georiënteerd (twee voorgevels). Ook de woningen die naast de langzaam verkeersverbindingen staan, zijn zowel op de straat als op het langzaam verkeerspad gericht.

De woningen die aan de noordzijde aan de groenzone 'grenzen' moeten 'groene' erfafscheidingen op de zijdelingse perceelgrenzen plaatsen.

Naast de verschillen in de kleur van de gevelstenen bestaan er kleine verschillen in het karakter en de dakvorm van de woningen. De Ereprijs heeft individueel herkenbare woningen met verticale elementen, afgedekt met lessenaardaken met een gefixeerde helling en richting. In het Grasklokje (oostzijde) hebben de woningen een eenduidige dakvorm, zadeldak of schilddak met grote overstekken. Bij vrijstaande woningen staan de kappen loodrecht op de straat. Bij de rijenwoningen en de halfvrijstaande woningen zijn de kappen evenwijdig aan de straat. Enkele blokken halfvrijstaande woningen hebben een haaks en evenwijdig kapdeel. Bij de langskappen is de dakhelling voor allemaal gelijk gesteld op 40 graden. Tot slot hebben de projectmatig gebouwde woningen in het Havikskruid en westzijde van het Grasklokje een combinatie van verticale en horizontale belijning. De gevels bestaan uit twee kleuren metselwerk. De halfvrijstaande en rijenwoningen hebben langskappen met een paar kapverdraaiingen. De kappen van de vrijstaande woningen zijn in eerste aanleg haaks op de weg gelegd, maar de woningen zijn voor een kleiner deel ook met een langskap afgedekt.

De nieuwe vierde en vijfde straat, beide slechts met een gedeeltelijke bebouwingswand als gevolg van de eigendomsverhoudingen, moeten qua beeldkwaliteit op de andere drie straten aansluiten. Qua bebouwingsaccenten, afwijkingsmogelijkheid van de dakvorm, oriëntatie en groene erfafscheidingen kunnen de beeldkwaliteiteisen eenvoudig gekopieerd worden. Qua kleur en architectonisch karakter kunnen nu nieuwe keuzes gemaakt worden. In de eerste fase zijn strikte keuzes per straat gemaakt. Omdat de verwachting is dat de woningen overwegend door middel van zelfbouw of in Collectie Particulier Opdrachtgeverschap, eventueel gecombineerd met projectmatige bouw, gerealiseerd zullen worden, is het van belang ook in deze laatste fase enkele eisen op te nemen waarmee een te grote bonte verzameling van woningen voorkomen wordt om aan te kunnen blijven sluiten op het karakteristiek van de eerste fase Maasbroeksche Blokken. In de voorliggende afronding is er voor gekozen om één karakter voor beide straatdelen ten noorden van de Boterbloem voor te schrijven. De gevels zijn overwegend gekeimd en de daken zijn antracietkleurig. De langskappen hebben dezelfde dakhelling van 40 graden. De voordeuren

hebben een omlijsting die niet gekeimd is. Daarnaast hebben de woningen overwegend een horizontale belijning. De dakgoten zijn in een 'daklijst' opgenomen. Bij de bebouwingsaccenten, de hoekwoningen en de woningen naast de langzaam verkeerverbindingen, zijn de dakvormen vrij. Overigens moeten de patiowoningen voorzien zijn van lessenaardaken die ten opzichte van elkaar verdraaid staan. Deze woningen hebben ook duidelijke verticale elementen, zoals de woningen in de Ereprijs.

Het appartementencomplex onderscheidt zich in de architectonische vormgeving van de grondgebonden woningen. Vanwege de ligging in de groenzone wordt hier gedacht aan natuurlijk vergrijzende houten gevelbekleding met bij voorkeur een groen dak of anders een antracietkleurig pannendak. Het complex heeft (horizontaal) gebogen gevels. Het dak moet worden uitgevoerd enigszins hol, enigszins bol (maar niet tonrond), een combinatie van hol en bol of in zadeldakvorm met een duidelijke overstek. Dit sluit aan op de appartementen en rijenwoningen in het westelijk deel van de Boterbloem.

#### *Ten zuiden van de Boterbloem*

De bebouwing aan de zuidzijde van de Boterbloem valt in het overall beeldkwaliteitplan onder de 'Laan'. Bebouwing vormt daarin een gesloten wand. De bouwstijl is niet-traditioneel. Op de oostelijke hoek staat een accent dat forser en hoger kan zijn dan de aanliggende bebouwing. Om het ruimtelijk effect van een 'laanwand' gestalte te geven, is een eenheid in de uitwerking van de gevels van groot belang. Deze eenheid kan bereikt worden door een eenheid in materiaalgebruik, gelijke massavorming en een gelijke 'vormtaal'. Ook moet de gekozen kapvorm voor de hele 'laanwand' eenduidig zijn en evenwijdig aan de laan gesitueerd worden.

De bestaande woningen aan de zuidzijde van de Boterbloem bestaan uit drie lagen met een lessenaarkap met de hoge zijde naar de straat gericht. De gevels kennen duidelijk verticale en horizontale elementen/vlakken. De gevelvlakken bestaan uit een combinatie van roodbruine tot bruine bakstenen en houten delen.



De bestaande bebouwing wordt als referentie beschouwd voor de nieuwe rijenwoningen om de eenheid te krijgen die in het overall beeldkwaliteitplan voor de 'laanwand' geëist is. De aaneengebouwde woningen vormen een langgerekte bouwmasa die als één blok aan de straat staat. De niet-traditionele bouwstijl moet worden doorgezet waarbij de gevels in een combinatie van roodbruine tot bruine baksteen met hout worden gebouwd. De rijenwoningen hebben een lessenaardak met de hoge zijde naar

de straat gericht. In de detaillering van de gevel wordt gebruik gemaakt van duidelijke horizontale en verticale elementen.

#### *Ten noorden van het Duifkruid*

De parkweg is de schakel tussen het zuidelijk woongebied en de meer geconcentreerde bebouwing langs de laan. In de hofjes is een gesloten bebouwing voorgesteld die mede het hofje vorm geeft. Eenheid in de bebouwing per hofje moet worden nagestreefd. Dit geldt voor de massavorming, het materiaalgebruik en 'vormtaal'. Er moeten lichte kleuren worden gebruikt. Het bestaande hofje wordt gevormd door aaneengebouwde woningen in een strakke vormgeving met een horizontaal karakter. Ook de ramen hebben een horizontale belijning. De bakstenen gevels zijn geel van kleur en de profielen van de gevelopeningen zijn grijs.

Er kan met de huidige eigendomssituatie niet een compleet nieuw hofje gerealiseerd worden. Feitelijk is slechts één wand van het hofje in deze fase opgenomen. De andere wand zou in een eventuele vervolgfase gebouwd kunnen worden. Het nieuwe hofje moet enerzijds afwijken van het bestaande hofje en anderzijds in massa wel een vergelijkbare uitstraling hebben: horizontaal en zo veel mogelijk gesloten. Een rustig gevelbeeld door geen of zeer beperkte hoogteverschillen met veel repetitie in de gevel detaillering moet worden nagestreefd. Daarbij moet voor een licht baksteen gekozen worden en mag de gevel verder alleen uit glasoppervlakten bestaan (bij voorbeeld geen houten geveldelen).

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijk

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

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

##### 3.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.2 Provincie

### 3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe 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 ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



Zoekgebied verstedelijking



Ecologische hoofdstructuur

Op de bij de Verordening Ruimte behorende kaart 'stedelijke ontwikkeling' valt het hele plangebied binnen zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied. Op de kaart 'natuur en landschap' valt een klein deeltje van het plangebied echter in de ecologische hoofdstructuur. In een brief waarvan een concept tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, wordt aan de provincie gevraagd dit verschil op te heffen, uiteraard op zodanige wijze dat de geplande woningbouw op dat gedeelte uitgevoerd kan worden. De provincie heeft laten weten in te stemmen met een verwijdering van een gedeelte van de EHS-gebiedaanduiding tot aan het wandelpad. Er is dan sprake van een technische aanpassing op de kaart van de Verordening Ruimte, waarvoor geen compensatie nodig is. Wel moet de ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken in het kader van kwaliteitsverbetering landschap. Conform de op 19 maart 2013 vastgestelde beleidregel Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap moet bij stedelijke uitbreiding in transformatiegebied afweegbaar een compensatie plaats vinden van € 6,00 per m<sup>2</sup> bruto oppervlak.

In het kader van dit bestemmingsplan is budgettair voorzien in voeding van het rood voor groenfondsen met € 6,00 per m<sup>2</sup> bruto oppervlak. De gemeente heeft in het kader van het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken, fase 1, reeds de gehele ecologische verbindingzone langs de A77 gerealiseerd. Een en ander binnen de exploitatie van dat bestemmingsplan. Uit de nu in het rood voor groenfondsen te stoppen middelen zullen groenprojecten worden gefinancierd die dienen ter kwalitatieve verbetering van het landschap. De hiervoor in aanmerking komende gebieden zijn aangegeven in de Structuurvisie Boxmeer.

### **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 woonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

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

In dit convenant hebben de contractpartijen ambities afgesproken voor duurzame woningbouw, utiliteitsbouw, grond- weg- waterbouw (infra) en stedenbouw. De ambities betreffen zowel nieuwbouw als ingrepen in bestaande gebouwen en omgeving. Daarnaast maken de partijen afspraken over samenwerking en rolverdeling (taken). Het convenant heeft betrekking op alle projecten van deelnemende partijen waarvoor op het moment van ondertekening nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Niet deelnemende partijen (zoals particulieren) kunnen zich op verzoek van de gemeente, vrijwillig of via projectafspraken (zoals grondverkoop- of samenwerkingsovereenkomsten) aan de ambities van het convenant verbinden. Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

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

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

#### **3.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015**

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

#### **3.3.4 Conclusie**

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.4 Gemeente

### 3.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 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 2030. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2013 (11.478) betekent dit dat er in 2013 en 2014 ongeveer 350 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 2013 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de in het najaar van 2010 vastgestelde beleidsnotitie Volkshuisvesting geëvalueerd en bijgesteld. Hiermee zijn voor de kern Boxmeer de volgende criteria vastgesteld:

- a. Alle plannen in het centrumgebied hebben voorrang. Plannen die niet in het centrumgebied liggen, krijgen al dan niet voorrang afhankelijk van de omvang en aard van het project. Bouwplannen met minimaal 10 woningen hebben voorrang boven kleinere plannen.
- b. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen.
- c. Bouwplannen die binnen een vastgesteld bestemmingsplan vallen, hebben voorkeur boven plannen waarbij dat niet het geval is.

Over het algemeen wordt voorrang verleend aan projecten op gemeentegrond..

### 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 milieuambities voor nu en in de toekomst en legt verbindingen 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

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen. De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid. Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer geeft het beleid voor wegverkeerslawaai en benut de beschikbare beleidsvrijheid die de Wet Geluidhinder geeft. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluid producerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart. Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores ) gehanteerd. De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving.

Voor wegverkeerslawaai worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd.

Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaai en een voor industrielawaai. De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet



veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse (uitvoering) praktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.

### 3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. 21 juni 2011 is het nieuwe uitvoeringsprogramma; het waterplan-projectenboek 2011-2013, vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeeldens voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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

### 3.4.5 Welstandsnota 2013

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de welstandsnota, die op 24 juli 2013 vervangen is door de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2013.

In de welstandsnota 2013 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:

welstandsniveau	1
welstandsniveau	2
welstandsvrij	Welstandsvrij



W8 woongebieden eind 20e/begin 21e eeuw

Tegelijk met het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen zal de raad worden voorgesteld om de welstandsnota te wijzigen waarbij op het plangebied de aanduiding W8 wordt gelegd.

## 4. UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bedrijfshinder

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

#### 4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

Uit een door ingenieursbureau Land in het plangebied uitgevoerd verkennend onderzoek is gebleken, dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Er is ook geen aanleiding voor een nader onderzoek. De onderzoekslocatie is geschikt voor het beoogde gebruik: wonen.

#### 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. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisico-verantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

#### *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. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Het plangebied ligt wel binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A77, waarop transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Om deze reden blijft de in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord opgenomen zogenaamde rampzone van 80 -120 meter met de bestemming Natuur van toepassing. Hier vormt het aspect externe veiligheid 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.

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de autosnelweg A77 ligt, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. K+ Adviesgroep heeft dit onderzoek naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder in het voorjaar van 2013 verricht.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde overschreden zal worden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op financiële bezwaren. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Boxmeer moet een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend. Aan dit verzoek kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen als dat de woningen over een geluidluwe gevel moeten beschikken. In de voorliggende situatie beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden plaatselijk zwaardere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel(s). In een aanvullend onderzoek moeten de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen bepaald worden.

#### **4.1.5 Geur**

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

#### 4.1.6 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 maximaal 58 woningen en 18 appartementen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer.

Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

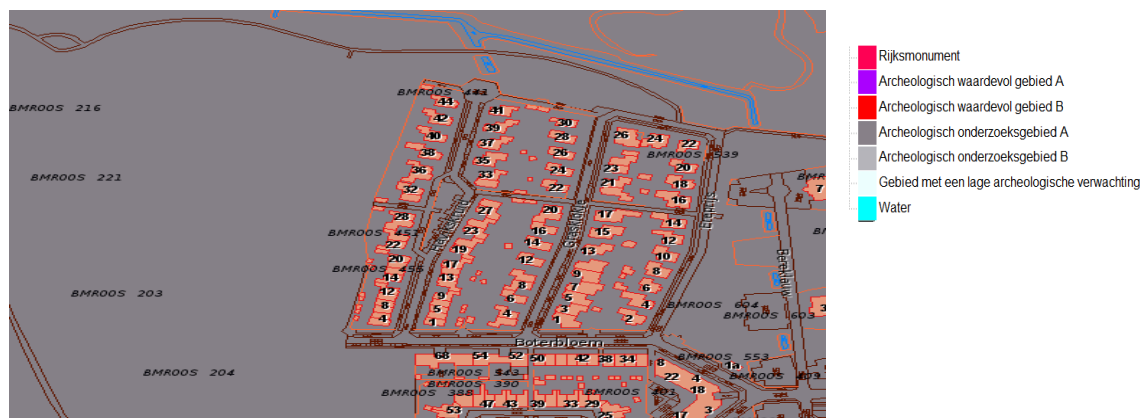
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



Het plangebied ligt in archeologisch onderzoeksgebied A, maar valt in het gebied waarvoor in de jaren negentig een gecombineerd boor- en proefsleuvenonderzoek en een opgraving verricht is. Met de opgraving is de laatste stap van het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) gezet en ligt hier geen verdere archeologische verplichting meer. Het plangebied is bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2013 vrijgegeven en er hoeft daarom geen dubbelbestemming op het plangebied gelegd te worden.

### 4.2.2 Flora en fauna

#### Beleid

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

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

## Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

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

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

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

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

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen 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 zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

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

## Het plangebied

Op basis van de door Kragten met een bronnenonderzoek en veldbezoek verkregen gegevens, kan worden gesteld dat de voorgenomen afronding van de eerste fase van de Maasbroeksche Blokken geen nadelige effecten kan hebben voor beschermde soorten.

In het plangebied komen waarschijnlijk voornamelijk algemeen beschermde fauna voor. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Wel geldt de zorgplicht.

Hoewel geen dekking aanwezig is, kunnen binnen het plangebied enkele weidevogels broeden in het broedseizoen. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Wettelijk gezien kan er voor broedvogels voor de geplande maatregelen binnen het broedseizoen geen ontheffing worden gevraagd. Daarom is het van groot belang met deze dieren rekening te houden. Dit betekent dat graafwerkzaamheden en het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen (maart t/m juli) plaats moeten vinden.

De das kan het plangebied als foerageergebied gebruiken. Het wordt niet verwacht dat het plangebied een essentieel onderdeel betreft van het leefgebied van de das. De das heeft voldoende alternatief leefgebied om vaste rust- en verblijfplaatsen in stand te houden. Hiermee is het plangebied geen beschermd leefgebied volgens de definitie van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Om te voldoen aan de zorgplicht en effecten (hoewel niet significant) op de das te voorkomen, wordt aanbevolen het plangebied buiten de kwetsbare periode (december t/m juni) van de das bouwrijp 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 Verkeer en parkeren

De wijk Maasbroeksche Blokken is ingericht als 30 km/h-gebied. De wijk is via de Boterbloem met een rotonde op de Beugenseweg (gebiedsontsluitingsweg 50 km/h) aangesloten. De maximaal te bouwen 58 woningen en 18 appartementen genereren circa 550 voertuigbewegingen per weekdagemaal, die via de bestaande structuur (Boterbloem – Beugenseweg) kunnen worden afgewikkeld.

Bij de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde van het minimum en maximum parkeercijfer van het CROW in publicatie 317 Parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012). De parkeerbehoefte bedraagt dan 155 parkeerplaatsen. In het plan zijn ruim 160 parkeerplaatsen voorzien, deels op eigen terrein en in een parkeergarage onder de appartementen en deels in de openbare ruimte.

### 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
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

#### *Waterberging*

In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer, ongeacht de bodemsamenstelling, een ondergrondse berging van 28 mm/m<sup>2</sup> voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarnaar toe afvoert. Hiervan is in de Maasbroeksche Blokken geen sprake. Bovendien is de grond ter plaatse zeer geschikt voor infiltratie.

### 4.3 Economische en financiële aspecten

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

Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, is vaststelling van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

### 4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*a. Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

*c. Realistische en inzichtelijke regeling*

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

*d. Actief handhavingsbeleid*

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

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



## 5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

### 5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

### 5.2 Toelichting op de regels

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

#### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

#### *Wijze van meten*

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

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

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

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

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

### *Algemene bouwregels*

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

### *Algemene afwijkingsregels*

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

### *Algemene procedureregels*

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

## *Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel*

### *Overgangsregels*

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

### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **6. (VOOR)OVERLEG**

Op 12 april 2012 is het stedenbouwkundig plan met referentiebeelden voor de woningen gepresenteerd. Daarna heeft het stedenbouwkundig plan van 17 april tot en met 2 mei 2012 ter inzage gelegen. De twee ingekomen reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan. Vanwege de presentatie van het stedenbouwkundig plan is het niet nodig bevonden om eerst een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, maar meteen een ontwerp in procedure te brengen. Provincie en waterschap Aa en Maas zijn in kennis gesteld van de ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan.

**Gemeente Boxmeer****Onderwerp:**

Voorstel vaststelling bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken en 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013.

**Nummer:**

8a.

**AAN de Raad van de gemeente Boxmeer**

Boxmeer, 7 januari 2014

**Aanleiding**

In 1999 is begonnen met de bouw van de eerste fase van het plan Maasbroeksche Blokken, dat voorzag in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en zich uitstrekt tussen de wijk Hollesteege II en de snelweg A77 en tussen de Beugenseweg en de spoorlijn. Met de oplevering van de laatste woning in 2007 kwam het totaal aantal woningen in de eerste fase op 215.

Enige tijd terug hebben wij besloten de eerste fase af te ronden door op de aangrenzende gemeentegronden woningen te bouwen. Deze afronding is zodanig opgesteld dat deze als een einde van de hele planontwikkeling beschouwd kan worden. Een verdere realisatie van het oorspronkelijke plan is hiermee in de toekomst echter ook mogelijk.

**Nadere toelichting**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober tot en met 26 november 2013 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer C. van Bakel, Havikskruid 12 in Boxmeer;
2. de heer C. Lange, Grasklokje 4 in Boxmeer;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. Rijkswaterstaat.

De zienswijzen zijn op tijd ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen het voornemen om de welstandsnota te wijzigen. Op de gronden ligt welstandsniveau 2, bebouwingstype G3: Boerenerf - agrarisch buitengebied. Het voorstel is dit te wijzigen in bebouwingstype W8: Woongebieden eind 20<sup>e</sup>/begin 21<sup>e</sup> eeuw. Tegen dit voornemen zijn geen reacties ingediend.

**Alternatieven en afwegingen**

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar bijbehorende Nota van zienswijzen.

**Wettelijke basis**

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

**Financiën**

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zullen door de gemeente verkocht worden aan particulieren. Kostenverhaal op derden is niet aan de orde, zodat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

**Afstemming andere projecten / derden**

Niet van toepassing.

R-VER/2013/11049 / RIS 2014-12

### **Voorlichting**

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden ter inzage gelegd.

### **Voorstel**

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vaststellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijzen van Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant gegrond verklaren;
3. de zienswijzen van de heren Van Bakel en Lange ongegrond verklaren;
4. bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken – behoudens de ambtelijke aanpassing in de toelichting naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat – ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bij het besluit behorend en als zodanig gewaarmerkt ontwerp;
5. vast te stellen de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandnota 2013 overeenkomstig de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
6. geen exploitatieplan vaststellen omdat de grond in eigendom van de gemeente is en kostenverhaal daarom niet aan de orde is.

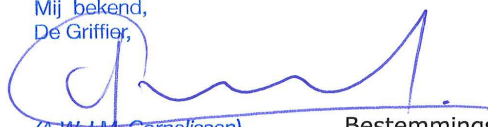
Burgemeester en wethouders van Boxmeer,  
de secretaris,

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

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Mij bekend,  
De Griffier,



(A.W.J.M. Cornelissen)

Reg.nr.: R-VER/2013/11029 / RIS 2014-12

Bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken  
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

A. ONTVANKELIJKHEID

Vanaf 16 oktober tot en met 26 november 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Maasbroeksche Blokken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingekomen, die alle tijdig zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. de heer C. van Bakel, Havikskruid 12 in Boxmeer;
2. de heer C. Lange, Grasklokje 4 in Boxmeer;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. Rijkswaterstaat.

B. INHOUD EN BEOORDELING

1. de heer C. van Bakel

*Inhoud*

- a. Volgens de verbeelding worden er achter de bestaande woningen Havikskruid 2 t/m 18 even alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd, terwijl in de toelichting gesproken wordt van een spiegeling van de (aaneengebouwde) woningen aan de Havikskruid. Indien hier aaneengebouwde woningen gebouwd worden, dan is de vraag of de toekomstige bewoners dan gebruik moeten maken van het achterpad, waarop een recht van erfdiensbaarheid rust, of dat de gemeente een nieuw pad aanlegt.
- b. Betwijfeld wordt of er wel voldoende vraag is naar bouwkavels en bovendien staat in de beleidsnotitie Volkshuisvesting vermeld dat in Boxmeer alle plannen in het centrumgebied voorrang hebben.

*Beoordeling*

- a. Op deze plek waren in eerste instantie inderdaad ook aaneengebouwde woningen gepland. Op het laatste moment is hier van afgezien, omdat de vraag naar particuliere bouwkavels groot is. Particuliere bouw, ook in geval van CPO, heeft hoofdzakelijk betrekking op vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Dit is de reden dat uiteindelijk besloten is de aanduiding 'aaneengebouwd (aeg)' op deze plek weg te laten. De toelichting zal op dit punt ambtelijk worden aangepast. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen beschikken over een eigen oprit en de toekomstige bewoners hoeven daarom geen gebruik te maken van het bestaande achterpad.
- b. Sinds de bouw van de laatste woningen in de eerste fase van de Maasbroeksche Blokken (2007) heeft de gemeente in de kern Boxmeer geen kavels meer kunnen uitgeven voor particuliere bouw. In de beleidsnotitie staat inderdaad vermeld dat alle plannen in het centrumgebied voorrang hebben. In de Maasbroeksche Blokken worden echter bouwmogelijkheden gecreëerd voor een heel andere doelgroep dan in het centrumgebied waar hoofdzakelijk appartementen gebouwd worden. Er is geen wachtlijst meer voor de koop van bouwkavels, maar na de woonwensmanifestatie in juni 2013 hebben 51 personen belangstelling getoond voor deze afronding van de eerste fase Maasbroeksche Blokken. Overigens gaven slechts 4 van deze 51 personen aan geïnteresseerd te zijn in een aaneengebouwde woning. Tijdens het woonatelier op 10 december 2013 werd bekeken of de woonwens van de belangstellenden kon worden ingepast in het (verkaveling)plan. Tot slot verwachten wij niet dat het plan binnen een paar jaar gerealiseerd zal worden. Hiertegenover is het wel gewenst dat wij beschikken over voldoende bouwgrond als de vraag daarnaar in de, hopelijk nabije, toekomst weer toeneemt.

*Standpunt*

Zienswijze ongegrond verklaren.

2. de heer C. Lange

*Inhoud*

Deze zienswijze is niet gericht tegen de afronding van de Maasbroeksche Blokken maar houdt in een verzoek om straks het bouwverkeer te weren uit de bestaande woonwijk.

*Beoordeling*

De heer Lange pleit er voor om het bouwverkeer over de Graafseweg/Parallelweg/Hoge Startwijk te leiden. Dit is echter geen redelijk alternatief omdat de landweg tussen de Hoge Startwijk en het plangebied niet geschikt is voor vrachtverkeer.

Het plan zal hoofdzakelijk gevuld worden met particuliere bouw. Wij verwachten dat er zeker de eerste jaren zeer geleidelijk gebouwd zal worden, zodat er hoogstwaarschijnlijk geen sprake zal zijn van druk bouwverkeer. Helemaal weren van bouwverkeer uit de woonwijk is zoals gezegd niet mogelijk.

*Standpunt*

Zienswijze ongegrond verklaren.

3. de provincie Noord-Brabant

*Inhoud*

De provincie merkt op dat een deel van het plangebied gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied en binnen de gebiedsaanduiding ecologische hoofdstructuur. Daarbij wordt opgemerkt dat de provincie geen verzoek tot herbegrenzing van de ecologische hoofdstructuur ontvangen heeft.

*Beoordeling*

In het kader van de algehele ontwikkeling van het plangebied Maasbroeksche Blokken bestond een noodzaak tot compenserende maatregelen. In dat verband is bij de realisering van de eerste fase de hele ecologische zone langs de rijksweg A77 als compensatie- maatregel gerealiseerd en ingericht. De ecologische zone wordt begrensd door een daarin opgenomen wandelpad en is afgezet met een hekwerk. Als overgang tussen deze ecologische zone en de nieuwe woningen is in het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken een openbare groenstrook opgenomen. Bij de integratie van bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord (vastgesteld 1 oktober 2009) is deze openbare groenstrook toegevoegd aan de ecologische zone met de bestemming Natuur. Dit zal waarschijnlijk de reden zijn dat op de bij de Verordening ruimte behorende kaart "Natuur en Landschap" de hele zone als EHS wordt aangemerkt. Dit in tegenstelling tot de kaart "Stedelijke gebied" waarop de openbare groenstrook juist tot stedelijk gebied behoort, hetgeen ook steeds de bedoeling is geweest.

Per brief van 28 november 2013 hebben wij Gedeputeerde Staten gevraagd de begrenzing van de EHS in overeenstemming te brengen met de kaart "Stedelijk gebied" c.q. deze te leggen op het daar aanwezige wandelpad.

*Standpunt*

Zienswijze gegrond verklaren.

4. Rijkswaterstaat

*Inhoud*

Rijkswaterstaat merkt op dat het plangebied gelegen is binnen een afstand van 200 meter van de rijksweg A77, waarop transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. In het hoofdstuk 'Externe veiligheid' van de toelichting staat echter vermeld dat het plan niet gelegen is aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

*Beoordeling*

Rijkswaterstaat heeft gelijk. In de toelichting wordt dit ambtelijk gecorrigeerd met de toevoeging dat daarom de in het bestemmingsplan Boxmeer-Noord opgenomen zogenaamde rampzone van 80 – 120 meter met de bestemming Natuur van toepassing blijft.

*Standpunt*

Zienswijze gegrond verklaren.

**Gemeente Boxmeer****Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken en de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013.

**Nummer:**

8a.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2014;

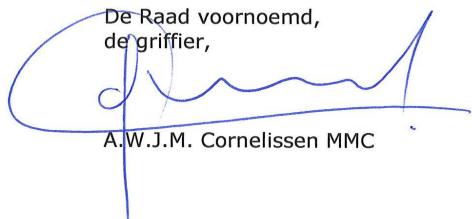
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**B E S L U I T :**

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijze van Rijkswaterstaat en de Provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de heren Van Bakel en Lange ongegrond te verklaren;
4. bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken – behoudens ambtelijke aanpassingen in de toelichting – ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP13BmrMaasbroek-ON01;
5. vast te stellen de 4<sup>e</sup> wijziging van de Welstandsnota 2013 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de grond in eigendom van de gemeente en kostenverhaal daarom niet aan de orde is.

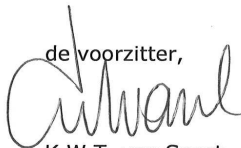
Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer  
in zijn openbare vergadering van 20 februari 2014.

De Raad voornoemd,  
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest