

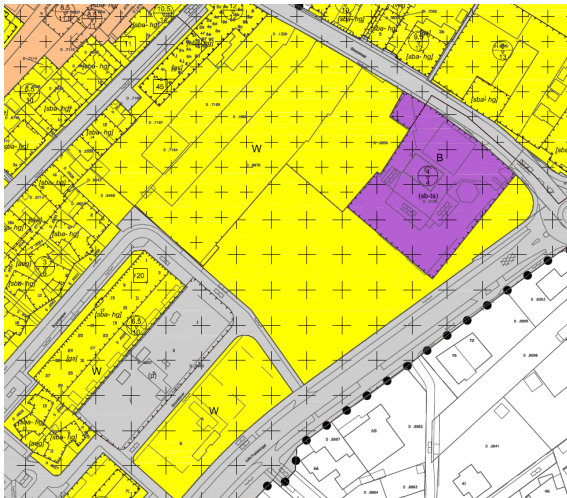
INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Plangebied	1
1.2	Huidig en voormalig gebruik	1
1.3	Omgeving	1
1.4	Cultuurhistorie	3
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	
2.1	Stedenbouwkundige visie	6
2.2	Stedenbouwkundig plan in onderdelen	11
3.	BELEIDSKADER	
3.1	Rijk	15
3.2	Provincie	16
3.3	Regio	17
3.4	Gemeente	18
4.	UITVOERINGSASPECTEN	
4.1	Milieuaspecten	22
4.2	Fysieke aspecten	25
4.3	Economische en financiële aspecten	30
4.4	Handhaafbaarheid	30
5.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
5.1	Algemeen	31
5.2	Toelichting op de regels	31
6.	(VOOR)OVERLEG	33
7.	ADVIEZEN EN RAPPORTEN	33
	Bijlagen:	
•	raadsvoorstel	34
•	raadsbesluit	36

1. INLEIDING

1.1 Plangebied

Het plangebied Steenstraat-zuid wordt begrensd door de Steenstraat en de Julie Postelsingel en wordt omgeven door de bestaande centrumwoonbuurten omgeving Van Sasse van IJsselstraat en omgeving Boomkruiper/Carmelietenstraat-oost.



Het plangebied ligt in het door de raad van de gemeente Boxmeer op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Boxmeer Centrum en van toepassing zijn de bestemmingen Bedrijf, Wonen en Verkeer.

1.2 Huidig en voormalig gebruik

De gronden aan de Steenstraat waren tot enige tijd geleden nog in gebruik door een badkamer-speciaalzaak, kantoor met bedrijfshal en een woning. Deze gronden zijn door de gemeente Boxmeer gekocht en de bebouwing is in 2013 gesloopt. Het tankstation op de hoek Steenstraat – Julie Postelsingel is in 2014 gesloopt.



tankstation/garage met LPG-vulpunt



voormalige badkamerspecialzaak

In het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt een parkeerterreintje dat gecreëerd was als overloopterrein voor de parkeerbehoefte van het plan Live Your Loft. Een groot deel was onbebouwd en ingezaaid met gras.

1.3 Omgeving

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van het centrum van Boxmeer. Met uitzondering van enkele voorzieningen aan de Julie Postelsingel wordt het plangebied grotendeels omgeven door centrumwoonbuurten. Aan de noordzijde grenst de Steenstraat, de centrale straat van het voorzieningencentrum van Boxmeer. Op dit gedeelte heeft de Steenstraat echter nog maar een beperkte centrumfunctie en vooral een woonfunctie. In de Structuurvisie Centrum Boxmeer is dit gedeelte van de Steenstraat nog wel aangemerkt als aanloopstraat en heeft de straat ook nog een ontsluitende functie voor het centrumverkeer. Tot in de jaren 60 was er nog een aantal winkeltjes en kantoor-tjes gevestigd die langzamerhand gestopt of verplaatst zijn in noordwestelijke richting aan de Steenstraat.

Aan de noordzijde van de Steenstraat staan fraaie voorbeelden van vooroorlogse en vroeg naoorlogse panden. Het gedeelte van de straatwand met de voormalige meubelzaak, is eind 2014 gesloopt. De herontwikkeling van dit gebied is in gang gezet.



Steenstraat, oude situatie: voor de sloop van de panden aan de westzijde van de straat



*Rood: historische bebouwing aan de Steenstraat grenzend aan het plangebied
Paars: voormalig tankstation/garagebedrijf*

Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de Julie Postelsingel die onderdeel uitmaakt van de hoofontsluitingsstructuur van de kern. De Boomklever grenst aan de zuidwestzijde van het plangebied. Een deel van de Boomklever maakt deel uit van het plangebied. De Boomkruiper heeft een beperkte relatie met het plangebied. Het appartementencomplex uit de jaren 70/80 grenst met de achterzijde aan het plangebied.



Zicht op het plangebied vanuit de Boomkruiper



Julie Postelsingel in oostelijke richting ter hoogte van het plangebied

Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan het op de Carmelietenstraat-oost georiënteerde appartementencomplex Live Your Loft en het daarbij behorend parkeerterrein. De aanwezige directe relaties met de bestaande, op de regionale wegen aansluitende, infrastructuur maakt dat het plangebied zeer goed ontsloten wordt. De hoek van het plangebied aan de rotonde Bocstraat-Steenstraat-Julie Postelsingel-Sambeekseweg vormt daarin een markant punt.



De noordwestzijde van het plangebied grenst aan het parkeerterrein van het appartementencomplex Live Your Loft aan de Carmelietenstraat-oost



Zicht op het plangebied vanaf de rotonde Steenstraat-Julie Postelsingel-Sambeekseweg-Bocstraat

1.4 Cultuurhistorie

Het plangebied maakte in de historie onderdeel uit van het Sambeeksche veld. De Schippersstraat, de huidige Carmelietenstraat-oost, vormde de noordgrens van het Sambeeksche veld. Op het kaartfragment is duidelijk de vrijwel volledig aaneengesloten bebouwing aan de Steenstraat te zien. In 1832 stond reeds bebouwing aan beide zijden van de straat op de percelen Steenstraat 1 tot en met 32. Een deel van de panden van toen is nog steeds aanwezig, een deel van de panden (nummers 7 tot en met 23) is in de loop der jaren op verschillende momenten vervangen.



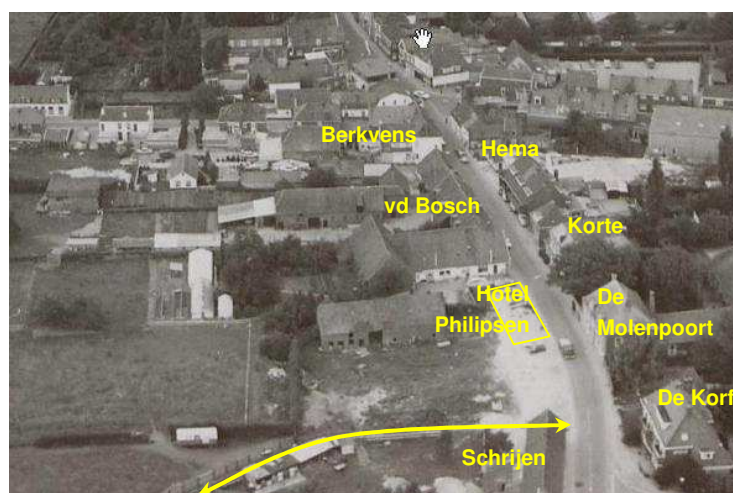
deel Steenstraat e.o. 1811-1832



deel Steenstraat e.o. 1811-1832

(Voormalige) monumentale bebouwing

Binnen het plangebied is geen monumentale bebouwing (meer) aanwezig. Aan de zuidzijde van de Steenstraat hebben tot circa eind jaren 80 oude boerderijen, een paar winkels, woningen en een hotel gestaan. Na het afbranden van de Hema in 1968 (noordzijde van de Steenstraat) zijn de winkels langzaam gestopt of naar het noordelijk deel van de Steenstraat verhuisd. Na de aanleg van de Julie Postelsingel zijn deze in de loop der tijd bijna allemaal vervangen of gesloopt. Daarvoor zijn het tankstation, de Baderie en recent het appartementencomplex Live Your Loft in de plaats gekomen. Een deel van de gronden bleef braak liggen. Na 2010 zijn de laatste woningen, de vrijgekomen bedrijfspanden en het tankstation gesloopt en liggen de gronden ingezaaid met gras.



Deze oude luchtfoto van net na 1968 laat het zuidelijke deel van de Steenstraat zien, net na sloop van hotel Philipsen en de brand bij de Hema. De boerderij van de familie Schrijen is gesloopt voor de aanleg van de Julie Postelsingel. Langs het perceel van deze boerderij loopt het noordelijke deel van het oude pad dat als fiets-voetpad nog van de Kanarie naar de Julie Postelsingel loopt.

Op een Ansichtkaart van rond 1900 is de entree van de Steenstraat te zien. Aan de rechter (noord) zijde staat het pand Huize de Molenpoort dat onder andere bewoond werd door de familie Van Sasse van IJssel. Daarachter staat Huize Korte. Aan de linker (zuid)zijde is hotel Philipsen of café (met logement) Het Anker (bijgenaamd De Flip) te zien, met daarvoor een weide/boomgaard. In 1832 was het hotelperceel nog onbebouwd, maar wel al in eigendom van een herbergier. Op een foto uit 1915 is de voorzijde van hotel Philipsen beter zichtbaar en ook de relatie met de bebouwing aan de overkant van de straat.



Ansichtkaart van circa 1900



Links Steenstraat 2, hotel Philipsen, rechts vooraan huis de Molenpoort en daarnaast het huis Korte (1915)

Onderstaande foto's geven een impressie van de rest van de voormalige (eerste?) bebouwing aan de zuidzijde van de Steenstraat. Een deel van deze oude bebouwing bestond uit een bouwlaag met een (hoge) kap en een deel bestond uit twee bouwlagen met kap.



Steenstraat-Sambeekseweg: boerderij Schrijen



Steenstraat 4 (1987), boerderij later Baderie



Steenstraat 8: boerderij vd Bosch



Steenstraat 8 en 10 (1987)



Steenstraat 14-16 (1987): elektrowinkel

Aan de overkant van de Steenstraat staan nog wel monumentale gebouwen en een enkel oud pand dat de historische sfeer van deze straat versterkt:

- Sambeekseweg 2: Huize de Korf: gemeentelijk monument (1925?)
- Steenstraat 1: Huize de Molenpoort: rijksmonument (gebouwd voor 1832)
- Steenstraat 3: Huize Korte: gemeentelijk monument (bouwvergunning 1933)
- Steenstraat 5: woning, geen monument (gebouwd voor 1832).

Bij onderstaande foto's is met recente foto's een vergelijking met de huidige situatie gemaakt.



Steenstraat 1 en 3: circa 1935



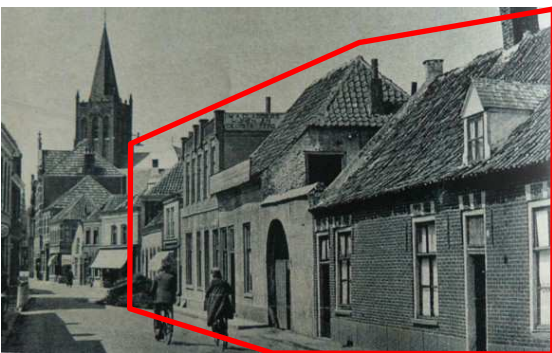
2008



Steenstraat 5 tot en met 11: 1960



2009



Steenstraat 13 tot 21: datering onbekend,



2011



Steenstraat 23: ca 1932



2007

1.5 Bestaande beplanting

Het plangebied bevat een zeer beperkte hoeveelheid opgaande beplanting. Het terrein is, met uitzondering van het perceel van het tankstation, volledig ingezaaid met gras. Rondom het woonwagencamp en aan de zijkanten van het tankstation met een zwaartepunt tegen de rotonde aan stond opgaande beplanting die de achterliggende functies afschermd. Deze beplanting had een zeer beperkte waarde en is daarom niet in de planvorming meegenomen en deels al verwijderd. De laanbeplanting langs de Julie Postelsingel moet wel worden gehandhaafd. Deze bomen benadrukken de verkeershoofdstructuur waar de Julie Postelsingel onderdeel van uitmaakt.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2.1 Stedenbouwkundige visie

Aansluitend op het verdichte voorzieningencentrum van de kern Boxmeer, voorziet het plan Steenstraat-zuid in een groot aantal kleinere percelen voor diverse groepen, zoals starters, gezinnen en senioren in een nieuwe centrumwoonbuurt. Een groot groen speel- en verblijfsplein vergroot het areaal aan beleefbaar, betreedbaar en bespeelbaar groen in de directe omgeving voor bestaande en nieuwe bewoners.

In Steenstraat-zuid kan gewoond worden op loopafstand van de centrumvoorzieningen rondom een groen hart, met een optimale ontsluiting op (boven)regionale wegen.



Steenstraat



De zuidelijke bebouwingsrand van de Steenstraat bestond tot de jaren 80 uit historische panden. Bij de ontwikkelingen daarna zijn deze panden deels vervangen door bebouwing uit die tijd en daarna kwam een deel van de bebouwing weer leeg te staan. Dit deel van de Steenstraat kreeg een rommelige uitstraling en daarom besloot de gemeente in 2010 om alle gronden te verwerven, de bebouwing te slopen en de verdere planvorming voor herontwikkeling opnieuw op te pakken. Het raadsbesluit uit 2011, dat gebaseerd is op de cultuurhistorische kwaliteiten van de Steenstraat, is richtinggevend voor de herontwikkeling van de straatwand: historiserend bouwen. Het

historiserend bouwen is ook vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Centrum Boxmeer, onderdeel van de Welstandsnota.

Het plan Steenstraat-zuid brengt de zuidelijke straatwand weer in oude luister terug met een gesloten straatwand, opgebouwd uit kleinschalige dorpse woningen en twee markante villa's, alle in twee lagen met kap. De voorgeschreven historiserende bouwstijl met pandsgewijze ontwikkeling met verticale segmentering en opbouw bestaande uit plint, middenstuk en top/kap, bouwmassa's en de twee pèdjes (eventueel met onderdoorgang zoals boerderij Van den Bosch had) laten deze straatwand herleven. Voor de rijenwoningen wordt gestreefd naar een grote mate aan diversiteit in gevelindelingen en gevelkleuren. Stoepjes of voortuintjes voor de woningen vergroten de privacy en geven de bewoners de mogelijkheid om de woning nog persoonlijker te maken.



De in deze paragraaf getoonde afbeeldingen betreffen referentiebeelden.

Iets noordwestelijker dan het voormalige hotel Philipsen staat een kleinschalig appartementencomplex, de “Philipsenvilla” dat zich net wat luxer en opvallender toont dan de aangrenzende eenvoudigere ‘burgerwoningen’. Een net iets hogere goothoogte dan de aangrenzende woningen, een iets steilere kap, eventueel wat meer details, versterken de voornaamheid van de villa. (In het stedenbouwkundig plan is de “Philipsenvilla” een stramienmaat breder dan in het referentiebeeld).



Op de hoek naast de rotonde accentueert een nieuwe villa, de “Schrijenvilla”, deze entree van het centrum. Tegelijkertijd beëindigt de villa de historische Steenstraat. Ook deze villa heeft een voorname uitstraling. Naast de grotere open ruimte van de rotonde en met de functie van de plek kan het gebouw in drie lagen met kap worden gebouwd. Een gebouw in twee lagen met kap met een souterrain (een half verdiept gelegen kelderlaag) en/of hogere bouwlagen is ook voorstelbaar. De villa kan zowel vrijstaand als halfvrijstaand worden gebouwd.



Julie Postelsingel



Eind jaren 80 is de Julie Postelsingel aangelegd over de gronden en de boerderij van de familie Schrijen. Aan een klein deel van de noordwestzijde van de Julie Postelsingel staat straatbegeleidende bebouwing uit dezelfde periode. Ten noorden daarvan ontbrak de straatwand volledig en waren de gronden jarenlang ingezaaid met gras.

In de Structuurvisie centrum Boxmeer wordt een ‘contrast’ tussen de centrumzijde en de woonwijkzijde geconstateerd. Het plan Steenstraat-zuid vult daarom de noordwestelijke straatwand van de Julie Postelsingel tot aan de “Schrijenvilla” bij de rotonde aan de Sambeekseweg. Deze gesloten straatwand, bestaande uit twee lagen met kap, versterkt de centrum zijde ten opzichte van de minder dicht bebouwde woonwijk aan de overkant van de straat. De frisse, eigentijdse woningen sluiten aan op de sfeer van deze nieuwe straat. Twee kleinschalige appartementencomplexen accentueren de entree en de ontsluitingsweg, de verlegde Boomkruiper, van de nieuwe woonbuurt. Deze complexen bestaan uit drie lagen met een plat dak waarbij de derde laag ook wat terugliggend zou mogen zijn.



Tussen de woningrijen en de Julie Postelsingel liggen een brede en een smallere groenstrook. De bredere sluit aan op de bestaande groenstrook in het zuiden en verlengt het bestaande profiel van de Julie Postelsingel. Bij de verlegde Boomkruiper en het appartementencomplex wordt de strook versmald waarmee een overgang gemaakt wordt naar de verder doorlopende bebouwing langs de Steenstraat. De groenstroken worden met gras ingezaaid en bieden ruimte aan hemelwaterberging en –infiltratie.



Verlegde Boomkruiper

De Boomkruiper ontsluit het hele plangebied voor gemotoriseerd verkeer. Ter versterking van de nieuwe woonbuurt als eenheid en de vorming van het groene hart is de Boomkruiper in noordoostelijke richting verlegd. De weg ligt dan ook aan de voorzijde van de woningen. De woningrij aan de zuidzijde van de verlegde Boomkruiper begeleidt deze ontsluiting en is tevens de vierde wand om het groene hart. Vanaf de verlegde Boomkruiper beleeft men hiermee ook direct het groene hart; het groen in deze redelijk verdichte woonbuurt kan dan door alle weggebruikers ervaren worden.

Het profiel van de verlegde Boomkruiper is asymmetrisch. Aan de zuidwestzijde ligt een strook met haakse parkeerplaatsen en aan de noordoostzijde alleen een trottoir. Het zicht op geparkeerde auto's blijft zo beperkt. Tussenvakken met groen en het doorlopende groene hart onderbreken de rij auto's.



Parkeererven

De verlegde Boomkruiper ontsluit ook de parkeererven achter de woningen. Deze parkeererven ontsluiten de woonpercelen aan de achterkant omdat dat aan de voorkant niet mogelijk is (Julie Postelsingel, groen hart) of vanuit aanzicht onwenselijk is (Steenstraat). Bij een groot aantal percelen is het daarmee mogelijk om, op de achterkant van het perceel, alsnog een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren.

Voor een aantal woningen is dat niet mogelijk, daarvoor is in één parkeerplaats per woning op de parkeererven voorzien.

Vanwege de grote hoeveelheid verharding op deze parkeererven worden waar mogelijk bovengrondse hemelwateropvangvoorzieningen aangelegd, eventueel aangevuld met waterdoorlatende bestrating.

De parkeererven zijn aan te merken als secundaire openbare ruimten (Steenstraat, Julie Postelsingel, verlegde Boomkruiper en groene hart zijn te karakteriseren als primaire openbare ruimte). Ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardige inrichting van deze openbare ruimte worden kwaliteitseisen gesteld aan de erfafscheidingen. Voor woningen met een parkeerplek op eigen terrein zorgt een combinatie erfafscheiding/berging met gebouwde voorziening ten behoeve van het parkeren, een pergola of carport, letterlijk voor een kader voor een duurzaam kwalitatief hoogwaardig eindbeeld.



Tot slot vormen toegevoegde groenelementen onderbrekingen in de wanden en verdere vergroening van de relatief stenige parkeererven.



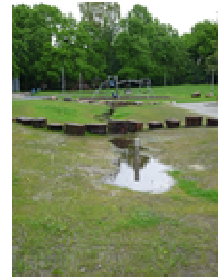
Met deze parkeeroplossingen op eigen terrein en op de parkeererven wordt voorkomen dat langs de hoofdstructuur van de buurt, de verlegde Boomkruiper, grote parkeerterreinen aangelegd moeten worden waar de woningen direct op uitkijken of die de sfeer van het groene hart negatief beïnvloeden.

Groen hart



Het groene hart van Steenstraat-zuid is een autovrij hof dat refereert naar de vroegere begijnhoven die meestal in de buurt van een hospitaal of kapel gevormd werden door vrome vrouwen. De (kleine) woningen stonden om, aan of rondom een bleekweide die een (binnen)plein of een straat vormde.

De woningen aan vier zijden om het groene hart vormen samen een trapeziumvormige autovrije groene ruimte. Dit groene hart combineert de belangrijke functie hemelwateropvang met



speel- en verblijfsmogelijkheden voor jong en oud. De woningen rondom zijn daarom bij uitstek geschikt voor starters, gezinnen met jonge kinderen en/of senioren. Ter versterking van het historisch karakter van de Steenstraat en in aansluiting op de woningen aan de Julie Postelsingel en de versterking van de nieuwe woonbuurt als eenheid, zijn ook de woningen rondom het groene hart in een eigentijdse bouwstijl vorm gegeven in een of twee lagen met kap, met uitzondering van de 'Philipsenvilla' die een historische stijl heeft. In lage bebouwing wordt de openheid versterkt, in hogere bebouwingsvormen krijgt de ruimte een meer besloten karakter.

Aansluitend op het klassieke 'gebaar' van het groene hart staat, op de kop van de ruimte, een bijzonder gebouw: de achterzijde van de 'Philipsenvilla' aan de Steenstraat. Dit gebouw legt samen met de twee pedjes aan weerszijden ervan de koppeling tussen het groene hart en de Steenstraat. De 'Philipsenvilla' heeft hierom een tweezijdige oriëntatie.



2.2 Stedenbouwkundig plan in onderdelen

2.2.1 Ruimtelijke Structuur

Ontsluiting: aansluiting op de omgeving

Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door straten: de Steenstraat, de Julie Postelsingel en de Boomkruiper. De Boomkruiper takt ook in de huidige situatie aan op de Julie Postelsingel ter ontsluiting van de aanliggende woonwijk. In het plan is deze straat circa 26 meter in noordelijke richting verschoven ter versterking van de nieuwe woonbuurt als eenheid en de vorming van het groene hart. In de bestaande situatie grenst een jaren tachtig appartementencomplex met de zijkant aan deze straat. In het plan is straat begeleidende bebouwing toegevoegd waarmee deze weg helemaal binnen de sfeer van nieuwbouw komt te liggen.

Vanwege de verkeersontsluitende functie van de Julie Postelsingel zijn directe perceel ontsluitingen vanaf deze weg niet toegestaan. Voor de percelen aan de Steenstraat wordt een directe ontsluiting vanaf deze straat niet voorgestaan omdat de geparkeerde auto's te grote onderbrekingen in de straatwand geven wat niet aansluit op de historiserende omgeving.

Het fiets-/voetpad langs de Julie Postelsingel zal in de toekomst dienst doen als fietspad. Het plan voorziet al in een voetpad direct voor de woningen.



Ontsluiting: interne ontsluiting en parkeren

In het plangebied vormt de verlegde Boomkruiper de interne ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voor bijna het hele plan. Een klein aantal woningen wordt direct vanaf deze weg ontsloten, een aantal woningen staat aan de Steenstraat. Het merendeel van de woningen staat aan voetpaden haaks op deze weg.

Vanaf de verlegde Boomkruiper worden drie parkeererven ontsloten waarvandaan de parkeermogelijkheden op eigen terrein van de woningen te bereiken zijn. Daarnaast liggen op deze parkeererven ook parkeerplaatsen voor woningen waar geen parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Daarnaast liggen aan de verlegde Boomkruiper een aantal haakse parkeerplaatsen en aan de Steenstraat een aantal langsparkerplaatsen. In eerste aanleg zijn de parkeerplaatsen voor de bewoners bedoeld en de haakse en langsparkerplaatsen in de straten voor de bezoekers en de tweede auto. Bij het zuidwestelijk parkeererv is deze opdeling wat minder strikt, hier zullen ook wat meer bezoekers gaan parkeren.

Het zuidwestelijke parkeererv sluit aan de zuidwestzijde aan op de Boomkruiper. Voorlopig wordt hier gedacht deze aansluiting voor zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer in te richten. Mocht dit tot onwenselijke verkeersbewegingen leiden, dan kan alsnog besloten worden de aansluiting alleen voor langzaam verkeer te behouden.

Voor het langzaam verkeer zijn twee verbindingen gelegd tussen de verlegde Boomkruiper en de Steenstraat, via het groene hart van het plan.



Groen in het plangebied

Centraal in het plan ligt het groene hart waarmee ruim 750 m² beleefbaar, betreedbaar en bespeelbaar groen aan het centrumgebied wordt toegevoegd. Dit groene hart loopt door over de verlegde Boomkruiper en trekt zo de vier bebouwingswanden bij elkaar. Naast de Julie Postelsingel worden de bestaande bomen in een bodem bedekkende onderbeplanting behouden. Aanvullend daarop ligt een groenzone die aan de zuidzijde een voortzetting is van het bestaande groen tussen de parallelweg van de Julie Postelsingel en de woningen. Bij de aansluiting van de

verlegde Boomkruiper op de Julie Postelsingel is deze groenzone versmald om met de bebouwing beter aan te kunnen sluiten op de verder doorlopende bebouwing aan de Steenstraat. Alle deze grotere groenelementen worden in de vorm van wadi's aangelegd om hevige regenbuien tijdelijk op te vangen.

Om een te stenige sfeer op de parkeererven te voorkomen, zijn hier groenstroken met bomen opgenomen. Daarnaast vormen boomvakken tussen de schuurtjes een aanvulling op het groenareaal ter verhoging van de woon- en leefkwaliteit in de woonbuurt.

Woningen

In aansluiting op het karakter van de Steenstraat met de relatief gesloten bebouwing en de Julie Postelsingel (waar vanaf de centrumzijde en de woonwijkzijde afleesbaar moeten zijn) en met het oog op het wegverkeerslawaai, wordt in eerste aanleg vooral gedacht aan rijenwoningen langs deze straten. De rijenwoningen hebben een geluidafschermdende werking van het wegverkeer naar de woningen achter deze eerstelijns bebouwing.

Met betrekking tot de vorming van een autovrij groen hart zijn rijenwoningen eveneens de eerste optie voor de pleinwanden eromheen. Met het oog op een hofvorming heeft het de voorkeur om ook aan de verlegde Boomkruiper rijenwoningen en/of patio-woningen te bouwen.

Eventueel zijn rondom het hof ook twee-onder-een-kap woningen voorstelbaar met dien verstande dat de auto's aan de achterzijde op eigen terrein parkeren (met uitzondering van de woningen aan de Boomkruiper) om zo het groene hart autovrij en van voldoende omvang te kunnen houden.

Accenten

Op bijzondere punten is accentbebouwing gewenst:

- aan de rotonde
- in de Steenstraat, op de kop van het groene hart
- aan de aansluiting van de verlegde Boomkruiper op de Julie Postelsingel.

Aan de rotonde wordt gedacht aan twee grote twee-onder-een-kap woningen of een grote villa, refererend naar de tegenover liggende villa's aan de Steenstraat. Op de kop van het groene hart zou een laag appartementenblok of een combinatie met maisonnettes of rug-aan-rug woningen kunnen worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij dit accent is dat het blokje aan twee zijden een voorgevel heeft: aan de Steenstraat en aan het groene hart.

Bij de aansluiting van de verlegde Boomkruiper op de Julie Postelsingel zouden de rijen van bijzondere kopwoningen kunnen zijn voorzien, maar in eerste aanleg wordt hier uitgegaan van twee kleinschalige appartementenblokjes.



Massa van de woningen

In de basis kunnen de woningen maximaal uit twee lagen met kap bestaan met een goot- en bouwhoogte van maximaal 6,5 respectievelijk 10 meter, in aansluiting op de standaard in de gemeente Boxmeer gehanteerde maatvoering van dergelijke woningen. Voor de woningen aan de Steenstraat en de Julie Postelsingel wordt twee lagen met kap als minimale maat gehanteerd. Bij de accenten in de vorm van de twee appartementencomplexen aan de verlegde Boomkruiper of bijzondere kopwoningen van de rijen wordt gedacht aan (maximaal) drie lagen met een plat dak. In de Steenstraat moet alle bebouwing voorzien zijn van een kap of, in aanzicht vanaf de Steenstraat en aan het groene hart, een schuin dakvlak hebben. Het appartementencomplex aan de Steenstraat/het groene hart kan daarom uit twee lagen met kap bestaan maar heeft een net iets hogere goothoogte dan de aangrenzende rijenwoningen. De villa aan de rotonde kan uit drie lagen met kap of twee lagen met kap op een souterrain en/of hogere bouwlagen bestaan omdat deze villa aan de grote open ruimte met de rotonde ligt. Voor de woningen rondom het groene hart zou gekozen kunnen worden voor lagere woningen bestaande uit één laag met kap of één laag met gedeeltelijke opbouw (met uitzondering van het appartementencomplex). Om de 'hof'-sfeer te versterken is verwantschap tussen de omgevende woningwanden zeer wenselijk waarbij de villa op de kop wel afwijkend mag zijn.

2.2.2 Functionele structuur

Wonen

In de proefverkaveling zijn 51 rijenwoningen opgenomen met variërende beukbreedtes van 5,4 tot 6,0 meter. Met smallere beukbreedtes zouden 5 rijenwoningen meer kunnen worden gebouwd. Daarnaast zijn 3 appartementenblokjes opgenomen waarin 6 tot 11 appartementen mogelijk worden geacht. Dit zou resulteren in 21 tot 29 appartementen. In het plan staat tot slot één blok twee-onder-een-kap dat ook als een vrijstaande woning uitgevoerd kan worden. Het plan bevat hiermee 73 tot 87 woningen.

De woningen zullen naar verwachting overwegend in het goedkope en middeldure segment vallen. Een klein aantal woningen valt in het dure segment. Hiermee kan goed aangesloten worden op de huidige behoefte van starters. Daarnaast maakt de ligging, tegen het voorzieningencentrum aan, de locatie uitermate geschikt voor senioren.

Groen

Landelijk wordt vaak gewerkt met de norm dat 3% van de oppervlakte van een woongebied bestemd moet zijn voor speelruimte. Dit is geen wettelijke verplichting maar gelet op het feit dat de wijk mede geschikt is voor jonge gezinnen is hier wel rekening mee gehouden. Het plangebied is ongeveer 18.000 m² groot, zodat er minimaal 540 m² speelruimte aanwezig moet zijn. Het groene hart heeft een oppervlakte van ongeveer 750 m². Hier kan naar hartenlust gespeeld worden. Alleen bij hevige regenval zal het groene hart een aantal dagen water bevatten. Daarnaast ligt er nog circa 970 m² groen langs de Julie Postelsingel. Niet de eerst aangewezen plek om te spelen met kleine kinderen, maar wat grotere kinderen zouden daar best terecht kunnen.

2.2.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is door de jaren heen een containerbegrip geworden. Alles wat te maken heeft met maatschappelijk verantwoord leven, milieu, ecologie en toekomstgericht denken, wordt onder duurzaamheid genoemd. Veelal wordt de term duurzaamheid omschreven aan de hand van een theorie: de drie P's.

- People (mensen)
- Profit (winst)
- Planet (aarde).

Naast het feit dat we geld willen verdienen en van de welvaart willen genieten, is het ook onze taak om goed voor de mensen en het milieu te zorgen. Immers, als we dit verzaken, is de toekomst van de mensheid in het geding. Wij hebben nu een verantwoordelijkheid voor de toekomstige generaties.

In het rapport "Our Common Future" (VN-commissie Brundtland 1987) definieert de World Commission on Environment and Development van de Verenigde Naties duurzaamheid als volgt: *"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien, in gevaar te brengen"*.

Er is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen.

Bij de ontwikkeling van woonwijken begint duurzaamheid bij de locatiekeuze, de bereikbaarheid en de inbedding in de grotere landschappelijke of stedelijke structuur en onder andere de specifieke historische context. Dit moet goed op elkaar zijn afgestemd en bijdragen aan de ruimtelijke identiteit van de plek. Zuinig gebruik van grondstoffen, energiebesparing, duurzaam waterbeheer, mobiliteitsbeheersing, veiligheid, behoud van cultureel erfgoed, biodiversiteit, economische duurzaamheid en leefbaarheid, al deze aspecten moeten in samenhang worden gezien. Uiteindelijk gaat het om de ruimtelijke kwaliteit. Oftewel om de toekomstwaarde, de gebruikswaarde en de belevingswaarde.

Het stedenbouwkundig plan levert een bijdrage aan de ambities van het regionaal convenant Duurzaam Bouwen 2013-2016 en kent veel duurzame elementen. De opzet van het stedenbouwkundig plan draagt bij aan de duurzaamheidsthema's energie, geluid, sociale veiligheid, flexibiliteit en belevingswaarde.

Het plan sluit naadloos aan op de bestaande stedelijke structuur en versterkt de historische context van de wegenstructuur die verder aangevuld wordt met de daarop aansluitende historische woonvorm van een hof. Ook de diversiteit in woonomgevingen versterkt de identiteit van het plan. De mogelijkheden voor menging van woningtypen en daarmee de mogelijke menging van bevolkingsgroepen draagt bij aan de levensloopbestendigheid van de woonbuurt. De relatief hoge dichtheid en de keuze voor aaneengebouwde en gestapelde woningen doen een positieve bijdrage aan een zuinig ruimtegebruik en energiebesparing. Veel woningen hebben een zodanige situering dat er gebruik gemaakt kan worden van passieve en actieve zonne-energie. Het groen en de mogelijkheid voor de tijdelijke berging van hemelwater dragen bij aan de leefbaarheid in de woonwijk en het economisch behoud van de waarde van de woningen. Tot slot draagt het plan enerzijds bij aan de mobiliteitsbeheersing door de ligging nabij de voorzieningen waardoor de verkeersbewegingen van gemotoriseerd verkeer beperkt kunnen blijven. Anderzijds biedt het plan voldoende ruimte voor parkeerplaatsen wat overigens zou kunnen werken in deze mobiliteitsbeheersing. Vooralsnog wijzen de ervaringscijfers er nog niet op dat het autogebruik in kernen als Boxmeer minder zal worden. Voldoende parkeergelegenheid geeft in dat geval een meerwaarde aan de woonwijk die ook de toekomstwaarde en de leefbaarheid verhoogt.

Binnen dit duurzaamheidskader heeft het aspect klimaatadaptatie specifieke aandacht gekregen in het stedenbouwkundig plan. Met het aspect duurzaam bouwen wordt extra nadruk gelegd op de duurzaamheid bij de realisatie van de woningen.

Klimaatbestendig Land van Cuijk; klimaatbestendig Steenstraat-zuid

Met het nieuwe milieu-uitvoeringsprogramma ZONBOX 2014-2015 wordt uitvoering gegeven aan de ambitie van de raad om als gemeente zelf aan de slag te gaan met concrete mogelijkheden voor de toepassing van alternatieve energiebronnen en het verduurzamen van de leefomgeving. Binnen het Land van Cuijk wordt die ambitie voor het verduurzamen van de leefomgeving gedeeld. In 2013 en 2014 zijn de gemeenten in samenwerking met het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant intensief aan de slag gegaan met het thema klimaatadaptatie: Klimaatbestendig Land van Cuijk 2030.

Ons klimaat verandert, de gemiddelde temperatuur stijgt en er valt meer neerslag. Binnen het project Klimaatbestendig Land van Cuijk is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de klimaatverandering voor het land van Cuijk. Om inzicht te krijgen in die gevolgen er gekeken naar drie effecten van ons veranderend klimaat: "te nat", "te droog" en "te warm".

Als we kijken naar de locatie Steenstraat-zuid dan krijgen we hier in de toekomst te maken met "te nat" (toename van het aantal regenbuien en ook toename van de hevigheid van die buien) en "te warm" (ook wel hittestress, het koelt in de meer verstedelijkte gebieden steeds minder goed af met alle gevolgen van dien).

Het stedenbouwkundig plan voorziet in veel groen en daarmee in bovengrondse mogelijkheden voor waterberging. Dit is een duurzame manier van waterberging. Groen is ook de enige factor waarvan overtuigend is aangetoond dat deze een verkoelend effect op haar omgeving heeft. Daarbij is het van belang om groen samen te laten gaan met een goed management van regen- en grondwater. Dit betekent dat je zoveel mogelijk regenwater in het (plan)gebied zelf houdt voor nalevering aan bomen en andere groenelementen. Alleen dan bereik je echt het verkoelend effect door een combinatie van schaduw en verdamping en is het dus ook in hete zomers goed toeven in Steenstraat-zuid. De woonomgeving kan als inspiratie dienen voor de toekomstige bouwers en bewoners van het gebied. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan geldt het centrumdorpse karakter als uitgangspunt bij het groenontwerp.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

3.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

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

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

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 en een uitwerking. In deel A 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 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 2014

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van een zorgvuldig gebruik van de ruimte toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied.



Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Conclusie

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en het provinciaal beleid heeft derhalve geen specifieke gevolgen. Voor wat betreft de ladder van duurzame verstedelijking wordt verwezen naar 3.4 het Gemeentelijk beleid onder de paragraaf "Volkshuisvesting".

3.3 Regio

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

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.

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

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

Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Duurzaam bouwen richt zich met name op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woning omhoog, wat ten goede komt aan de verkoopbaarheid.

Algemene ambities van het convenant zijn:

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

De duurzaamheid van een woning kan uitgedrukt worden in GPR prestatieniveaus. GPR is een meetinstrument bestaand uit vijf modules (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Per module kan een score tussen 0 en 10 worden gehaald. Hoe duurzamer de woning des te hoger de GPR-score.

Alle nieuwe woningen die door de aan het convenant deelnemende partijen gerealiseerd worden, moeten over de vijf thema's een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen. In het project Steenstraat-zuid zal dit ook het geval zijn.

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.

3.4 Gemeente

3.4.1 Volkshuisvesting

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste huishoudens (90%) in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degene die wel een verhuiscens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze wens in de laatste jaren gewijzigd is.

Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk" (deel 1 strategiedocument & deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente Boxmeer niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Bouwactiviteiten in de regio die zich richten op de lokale behoefte, zijn echter wel van belang om het voorzieningenniveau van de regio op peil te houden. Daarnaast heeft 'uit de pas lopen' bij de lokale behoefte ongewenste effecten op de lokale woningmarkten.

Daarom stellen de gemeenten van het land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld 3.1.6, lid 2.

Naast het vereiste van de regionale behoefte ligt de planlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Dat hier sprake is van herstructurering en transformatie, behoeft geen verder betoog. Er zijn immers enkele bedrijven, waaronder een tankstation met LPG en bijbehorende milieuzone, verdwenen.

Provinciale prognose

In november 2014 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 uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.865 woningen op 1 januari 2016 en 12.390 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2015 (11.726) zouden er in 2015 nog 139 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2016 tot en met 2019 ruim 500 woningen gebouwd worden. In de periode 2020 – 2030 moet de voorraad ondanks de bevolkingskrimp met 600 woningen (waarvan 430 voor 2025) toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Van de in de planperiode (2015 tot en met 2024) ruim 1.000 te bouwen woningen, moet ruim de helft in Boxmeer gebouwd worden. Rekening houdend met 30% toevoeging in verband met planuitval, bedraagt het aantal in de kern Boxmeer te bouwen woningen bijna 700.

Capaciteit

De harde capaciteit voor Boxmeer bedraagt 445 woningen en de zachte capaciteit, waaronder het project Steenstraat-zuid, bedraagt 262 woningen, waarvan de helft op gemeentegrond. In totaal bedraagt de plancapaciteit in de kern dus 707 woningen en dat past dus binnen de provinciale prognose. Het project Steenstraat-zuid maakt onderdeel uit van de zachte capaciteit waar de wens bestaat deze hard te maken.

Woningbouwprogramma KERN Boxmeer																
1-1-2015																
CIJFERS ZACHTE PLANNEN ZIJN INDICATIEF!																
Project	Gebied structuurvisie centrum	Uitvoering 2015 en 2016	Uitvoering 2017 - 2020	Inbreiding/ Uitbreiding	Appartementen				Woningen				Totaal aantal woningen	gemeentegrond		
					Koop		Huur		Koop		Huur					
					goedkoop	middelduur	deur	goedkoop	middelduur/deur	goedkoop	middelduur	deur	goedkoop	middelduur/deur		
Pastoorzbiest 45					0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	ja
Spoorstraat 16a t/m 16h, 16j, 18a t/m 18f					0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	15	nee
Veerstraat 2a, 2b, 2c en 2d					0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	nee
Veerstraat 13					0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	nee
Totaal hard en in aanbouw					0	0	1	15	0	0	5	0	0	0	21	
Althof 21a					0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	nee
Houtstraat 2a					0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	nee
Steenstraat 158a t/m 158 h					0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8	nee
Bergh 2 t/m 76 even					0	0	0	38	0	0	0	0	0	0	38	nee
Bergh 7 en 9					0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	nee
Boc van Mere 2 t/m 12 even					0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6	nee
Boc van Mere 23, 25, 27, 29, 31/26, 28, 30, 32 en 34					0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	nee
Cuijlenburg 18 t/m 32 en 42 t/m 54 even					0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	15	nee
Cuijlenburg 34, 36, 38, 38a, 38b, 40, 40a en 40b					0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8	nee
Hohenzollern 12, 14 en 16					0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3	nee
Hohenzollern 3, 11, 13 en 15					0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	nee
Marktstraat 10 t/m 16 even					0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	nee
Maasbroeksche blokken deel 1 van fase 2					0	18	0	0	0	28	15	0	15	0	76	ja
Van Sasse van Ysselststraat (Voermans)					10	5	0	0	0	0	0	4	0	0	19	nee
Steenstraat (Voermans)					0	8	4	0	0	0	0	0	0	0	12	nee
Hoek Steenstraat/Raadhuisplein (oost)					0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	ja
Afronding 't Weijerstaete					0	0	0	46	0	0	0	0	0	0	46	nee
Inleg 18 t/m 48 even					0	0	0	12	4	0	0	0	0	0	16	nee
Afronding Elderom					0	0	0	0	0	0	18	0	21	0	39	nee
Jodenpaadje					0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	ja
Pauluskerk					0	0	0	30	8	0	0	0	0	0	38	nee
Het Zand (tussen 10a en 14a)					0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3	nee
Carmelveste					20	0	34	0	0	0	4	0	0	0	58	nee
Pastoorzbiest fase 2					0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	5	ja
Totaal hard, nog niet in aanbouw genomen					30	31	46	143	12	40	61	3	52	0	424	
Steenstraat Zuid					18	0	0	0	0	0	43	15	0	0	76	ja
Beugensweg 11 (wijzigingsgebied 1, Oost)					0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	nee
Parallelweg 2 (wijzigingsgebied 1 Noord)					0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	nee
Beugensweg 30a (wijzigingsgebied 2 Noord)					0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	nee
Beugensweg tussen 53 en 61 (wijzigingsgebied 3 Noord)					0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	nee
Hoogendijk/Van Speijk					0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	ja
Bakelgeertstraat					0	6	0	0	0	17	5	8	0	0	36	ja
Burg. Verkuijlstraat					7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	16	ja
Burg. Verkuijlstraat 34					0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8	nee
Krasi (wijzigingsgebied 3 Zuidwest)					0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	ja
Julie Postelsingel 68 (wijzigingsgebied 4 Zuidwest)					0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	nee
Bladkoning/Broomsliiper (wijzigingsgebied 5 en 6 Zuidwest)					0	0	0	0	0	16	1	0	0	0	17	nee
Meer (wijzigingsgebieden 7 en 8 Zuidwest)					0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	nee
Spoorstraat 74 (wijzigingsgebied 3 Zuidwest)					0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	12	nee
Moolenhecken (Sambekseweg)					0	0	28	0	0	0	0	0	0	0	28	nee
Maasziekenhuis					0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	40	nee
Veerstraat 12/Kerkpad 4a Juvenaat					0	0	0	0	0	4	3	0	0	0	7	nee
Totaal zacht					25	27	36	0	0	17	86	71	0	0	262	
Maasbroeksche blokken restant fase 2				U	0	0	0	0	0	47	254	181	67	0	549	nee
Totaal nieuwe initiatieven					0	0	0	0	0	47	254	181	67	0	549	

Gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe initiatieven

Op 4 november 2010 is de 'beleidsnotitie volkshuisvesting 2010' vastgesteld. Daarin is er voor gekozen om niet per woningbouwlocatie te bezien voor welke doelgroepen gebouwd moet worden, maar om dit te doen middels een beoordelingskader, zodat er een evenwichtige en op de behoefte gestoelde bouwstroom ontstaat.

Sinds de raadsvergadering van 2 juli 2015 luidt het kader voor de beoordeling van nieuwe initiatieven woningbouw als volgt:

1. locaties waar de gemeente een grondpositie heeft, hebben voorrang boven andere locaties.
2. Voor initiatiefnemers die een substantieel deel van de opgave aan (grondgebonden en niet-grondgebonden) levensloopbestendige woningen in het goedkope en middeldure segment (huur en koop) invullen, bestaan er ook mogelijkheden. Dit betekent niet dat de gemeente zonder meer medewerking verleent.

3. De crisistoets geldt niet voor plannen tot en met twee woningen op eigen grond, waarbij wel geldt dat een planologische wijziging op korte termijn leidt tot realisatie. Het project Steenstraat-zuid is geen nieuw initiatief woningbouw maar is in het bouwprogramma onder de zachte capaciteit opgenomen.

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. Voor de periode 2014-2015 is geen nieuw milieubeleidsplan opgesteld. Vanwege de ongewijzigde beleidsuitgangspunten is ervoor gekozen om een milieu-uitvoeringsprogramma met een looptijd van twee jaar (2014 en 2015) op te stellen. Naast de uitvoering van de reguliere milieutaken zal de komende twee jaar vooral in het teken staan van energiebesparing en het (zelf) opwekken van duurzame energie. In januari 2014 is het milieu-uitvoeringsprogramma 2014-2015 ZONBOX door de gemeenteraad vastgesteld.

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 is vastgelegd in op 16 april 2013 vastgestelde Geluidnota. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluidsproducerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de Gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart.

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 uitvoeringspraktijk. 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. Op 6 augustus 2013 heeft het college van B & W het waterplan-projectenboek 2014-2016 vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

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

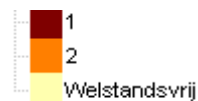
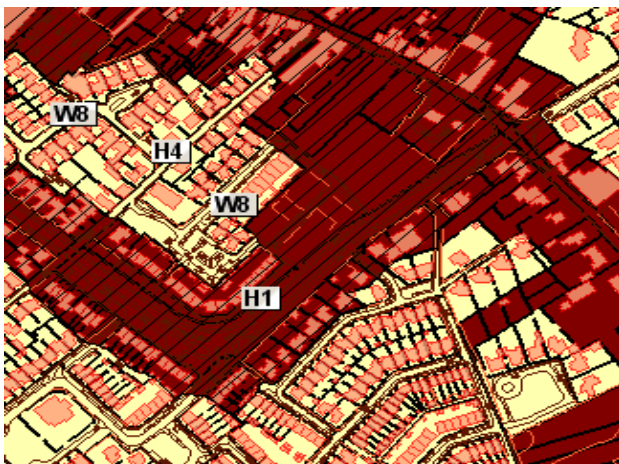
In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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

3.4.5 Welstandsnota 2014

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

In de Welstandsnota 2014 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:



Voor het plangebied geldt welstandsniveau 1 met de aanduiding H1 (historisch) centrum Boxmeer. Het plangebied ligt ook in het bestemmingsplan Boxmeer Centrum waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, waaraan getoetst moet worden. Dit beeldkwaliteitsplan wordt (tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan) enigszins aangepast.



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 ligt niet in een zone van een bedrijf en maakt geen activiteiten mogelijk die hinder voor de omgeving kunnen opleveren.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO₂-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

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

In het plangebied zijn de laatste jaren verschillende bodemonderzoeken en saneringen verricht en uit de resultaten daarvan kan geconcludeerd worden dat het plangebied als ‘schoon’ beschouwd kan worden. De hele locatie is geschikt voor wonen met tuin zonder beperkingen.

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.

Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied ligt ook niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.1.4 Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen. De hoogste geluidbelasting door het verkeer op de Bocstraat bedraagt 45 dB en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting door het verkeer op de Sambeekseweg bedraagt 50 dB en door het verkeer op de Julie Postelsingel 57 dB. De geluidbelasting van beide wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De ambitiewaarde van de gemeente wordt door het verkeer op de Julie Postelsingel ook overschreden. Er wordt wel voldaan aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB van de Wet geluidhinder en de basiswaarde uit het gemeentelijk beleid. De geluidbelasting van de nieuwe bebouwing aan de Steenstraat bedraagt 55 dB en overschrijdt de ambitiewaarde van het gemeentelijk beleid. Er wordt wel voldaan aan de basiswaarde van 63 dB.

Aan de Julie Postelsingel is de afstand van de bebouwing tot de weg waar passend al vergroot. Het is in alle redelijkheid niet mogelijk om nadere maatregelen te treffen om de geluidbelasting te reduceren. De mogelijke maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, financiële en landschappelijke aard. Het is daarom niet reëel om verdere maatregelen te treffen.

Het plan voldoet aan de subcriteria van artikel 6 en aan de leefbaarheidcriteria zoals gesteld in artikel 7 van het gemeentelijke beleid en kan worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de geluidgrenswaarde van 33 dB in de woningen. Daarvoor geldt een eis van 29 dB aan de geluidwering van de maatgevende gevels. Deze geluidwering is bouwtechnisch zonder meer mogelijk. Bij de architectonische ontwikkeling wordt deze voorwaarde gesteld. Voor de Wet geluidhinder wordt een hogere waarde vastgesteld.

In overeenstemming met de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid kan hiermee worden geconcludeerd dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.5 Geur

De op 1 januari 2007 ingegane 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 tussen de 73 en 86 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Archeologie

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

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

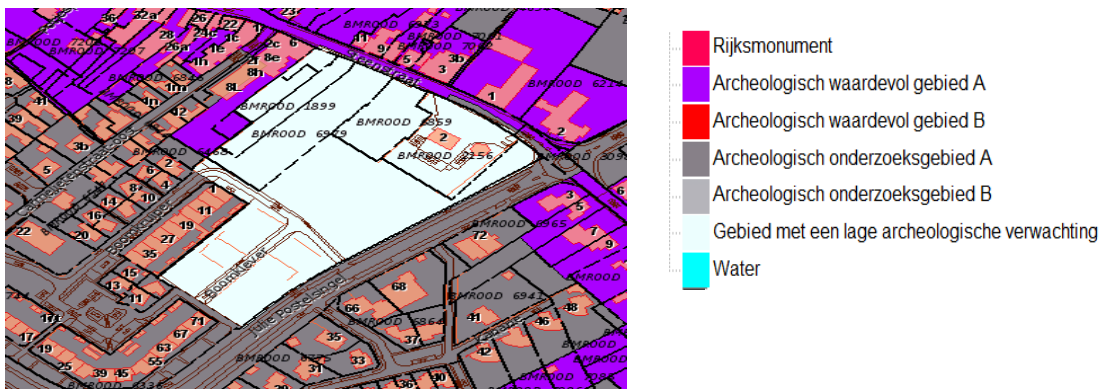
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage archeologische verwachting.



Op grond van het Archeologiebeleid was het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol gebied, wat inhoudt dat er een voorafgaand onderzoek gedaan moet worden. Deze onderzoeken zijn in de vorm van proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding in maart, juli en augustus 2011 en in juni en juli 2012 uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten. Conclusie van deze onderzoeken is dat er geen archeologische resten aanwezig zijn en dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

In de vergadering van 11 november 2014 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer besloten de conclusie uit het archeologisch verkennend onderzoek van ADC Archeoprojecten over te nemen en te accorderen en het plangebied Steenstraat-zuid vrij te geven.

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 Habitatrictlijn. 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

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Econsultancy heeft op 13 april 2011 een veldbezoek afgelegd waarbij de hele locatie alsmede de directe omgeving onderzocht is. Om inzichtelijk te krijgen in hoeverre vleermuizen en gierzwaluwen van de locatie gebruik maken, is vervolgens in de periode mei – september nader veldonderzoek verricht waarbij het veld nog eens vijf maal bezocht is.

Gebleken is dat de locatie nestgelegenheid biedt aan broedvogels als spreeuw, pimpelmees, koolmees, merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif. De gierzwaluw heeft er geen vaste rust- en verblijfplaats. Voor deze broedvogels geldt dat indien de beplanting buiten het broedseizoen verwijderd wordt, de Flora- en faunawet niet overtreden wordt.

Voor een onverhoopt op de locatie aanwezig grondgebonden zoogdier zoals egel, mol, (spits)muis en konijn geldt de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht, die ook van toepassing is voor een misschien aanwezig amfibiesoort als bruine kikker en gewone pad, voorziet er onder meer in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan moet worden om het doden van deze dieren te voorkomen. Binnen het plangebied was in de leegstaande gebouwen een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen aanwezig. Dit had tot gevolg dat voor aanvang van de sloop van de toen bestaande gebouwen in 2014 mitigerende maatregelen genomen zijn. Voor de ontwikkeling van het gebied betekent dit dat binnen het hele plangebied op minimaal zes geschikte locaties duurzame verblijfsmogelijkheden voor gewone dwergvleermuizen gecreëerd moeten worden. Mogelijkheden zijn speciale (inbouw)kasten en spouwmuren met open stootvoegen, die permanent onverlicht moet blijven. Tot slot voorziet het stedenbouwkundig plan in vele grotere en kleinere groenelementen. Hiermee wordt voorzien in foeragemogelijkheden direct na het uitvliegen.

4.2.3 Leidingen

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

4.2.4 Parkeren

In de nota Parkeernormen Boxmeer 2015 zijn de parkeernormen opgenomen voor auto's voor verschillende functies. De in deze nota aangereikte parkeernormen zijn gebaseerd op vigerende normen zoals die worden geadviseerd door het CROW, een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De parkeernormen 2015 zijn gebaseerd op CROW publicatie 317 van oktober 2012 (Kencijfers parkeren en verkeergeneratie).

Functie	Centrum	Schil	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Eenheid
Koopwoning vrijstaand	1,8	2,1	2,3	2,4	Per woning
Koopwoning twee-onder-een-kap	1,7	2,0	2,2	2,2	Per woning
Koopwoning tussen/hoek	1,5	1,8	2,0	2,0	Per woning
Koop etage duur	1,6	1,9	2,1	2,1	Per woning
Koop etage midden	1,4	1,7	1,9	1,9	Per woning
Koop etage goedkoop	1,3	1,4	1,6	1,6	Per woning
Huurhuis vrije sector	1,5	1,8	2,0	2,0	Per woning
Huurhuis sociale sector	1,3	1,4	1,6	1,6	Per woning
Huurappartement duur	1,4	1,7	1,9	1,9	Per woning
Huurappartement midden/goedkoop	1,1	1,2	1,4	1,4	Per woning
Aanleunwoning of serviceflat	1,1	1,1	1,2	1,2	Per woning

Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de hiernaast afgebeelde normen.

Uitgangspunt is dat bij zo veel mogelijk woningen een parkeerplaats op eigen terrein kan worden aangelegd.

In het stedenbouwkundig plan/proefverkaveling zijn 80 woningen opgenomen:

51 tussen- en eindwoningen à 1,5 = 76,5 parkeerplaatsen
 2 halfvrijstaande woningen à 1,7 = 3,4 parkeerplaatsen
 9 goedkope appartementen à 1,3 = 11,7 parkeerplaatsen
 18 sociale appartementen à 1,1 = 19,8 parkeerplaatsen
 80 afgerond 112 parkeerplaatsen.

Daarnaast worden 8 parkeerplaatsen teruggebracht die naast het appartementencomplex aan de Boomkruiper lagen en in het plan omgezet zijn naar een pad en woonpercelen. Ten behoeve van Live Your Loft moeten ook 8 parkeerplaatsen van het tijdelijke parkeerterrein in het plan teruggebracht worden. Tot slot is uit een in april 2012 ten behoeve van het Parkeerplan gemeente Boxmeer 2014 gehouden parkeeronderzoek gebleken dat in dit deel van de Steenstraat 6 parkeerplaatsen op straat, niet in parkeervakken, aanwezig zijn. Deze 6 parkeerplaatsen zijn in het plan geformaliseerd in de strook met langspaarkeervakken.

In totaliteit moet het plan dus voorzien in 134 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan zijn 136 parkeerplaatsen ingetekend: 31 op eigen terrein en 105 in openbaar gebied. Het absolute maximale aantal woningen is gesteld op 87. Indien er inderdaad meer dan 80 woningen gerealiseerd zullen worden, dan zullen de extra parkeerplaatsen deels op eigen terrein gecreëerd kunnen worden en deels zal wellicht wat groen opgeofferd moeten worden.

4.2.5 Waterhuishouding

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

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

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

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

Het plangebied

Het plangebied is ongeveer 17.800 m² groot en het toekomstig verhard oppervlak (inclusief verhardingen op eigen terrein) zal ongeveer 9.500 m² bedragen, terwijl voor verkeersdoeleinden ongeveer 5.500 m² verhard zal worden. Het maaiveld ligt in het noordoosten op ongeveer 14,3m +NAP en in de zuidwestelijke hoek op ongeveer 13,3m +NAP.

Ten behoeve van hydrologisch onderzoek zijn een drietal handboringen diagonaal over het terrein uitgevoerd tot een diepte van ongeveer 2,70m –maaiveld. Geohydrologisch is binnen het plan een deklaag aanwezig van ongeveer 1,5 tot 1,9m. In deze laag zijn twee grondsoorten te onderscheiden. De eerste 30 centimeter bestaat uit teelaarde, de volgende 120 tot 150 centimeter uit klei vermengd met leem. De deklaag is slecht doorlatend. Onder de deklaag ligt een weinig doorlaten fijn zand pakket met een dikte van ongeveer 30 centimeter. Daaronder ligt vanaf ongeveer 2,0m het eerste watervoerend pakket van matig grof zand. In het matig grove zand is een k-waarde gemeten van minimaal 5m/dag.

De grondwaterstroming in de deklaag is noordoostwaarts gericht. De Maas heeft redelijk effect op het grondwater. Op basis van grondwatermeetnet gemeente Boxmeer kan voor het eerste watervoerende pakket een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) worden aangehouden van 12,6m +NAP en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 11m +NAP.

Teneinde het plangebied te ontwikkelen worden eisen gesteld aan de ontwatering van het gebied. Ontwateringdiepte is de afstand tussen maaiveld en grondwaterstand. Ontwateringdiepte moet onder normale omstandigheden bouwpeilen minimaal 0,9m en voor straatpeilen minimaal 0,7m zijn. Bij het laagste straatpeil van 13,3m +NAP en laagste bouwpeil van 13,5m +NAP is de ontwateringdiepte voldoende gewaarborgd en zijn er geen aanvullende ontwateringmaatregelen nodig.

Al het van de verhardingen afkomende regenwater moet binnen het plangebied geborgen worden en mag niet afgewimpeld worden op de omgeving. De grondwaterstand staat overal minimaal 1,3m beneden maaiveld. Voor de benodigde berging voor de verharding is 45mm/m² aangehouden en dat komt overeen met 250m³. Dat kan afgevoerd worden naar mix van infiltratieriolen en wadi's. De extra benodigde berging voor buien van eens in de 100 jaar kan gevonden worden op straat of door enkele wadi's over te dimensioneren; dit komt overeen met 60 mm/m².

De woningen moeten al het afkomende regenwater op eigen terrein bergen, dus ook van aan te leggen verhardingen. Om te voorkomen dat regenwater naar openbaar terrein afgevoerd wordt, moet in de inrit ter hoogte van de perceelsgrens een afvoergoot aangebracht en aangesloten worden op de op eigen terrein aan te leggen infiltratievoorziening. De inhoud van deze berging moet 45mm/m² ten opzichte van afvoerend verhard oppervlak zijn.

De woningen aan het groene hart mogen het hemelwater ook afvoeren naar het groene hart en de woningen aan de wadi aan de Julie Postelsingel mogen het hemelwater naar deze wadi afvoeren.

Voor de afvoer van afvalwater wordt een vuilwater riool aangelegd met een afvoer naar de riolering in de Boomkruiper of de Julie Postelsingel.

In het plangebied zijn geen grote belangen van het waterschap aanwezig.

4.3 Economische en financiële aspecten

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

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Alle gronden zijn echter in eigendom van de gemeente, zodat kostenverhaal niet aan de orde is. Voor dit bestemmingsplan is vaststelling van een exploitatieplan dan ook niet nodig.

4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

c. Realistische en inzichtelijke regeling

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

d. Actief handhavingsbeleid

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

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

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

5.1 Algemeen

Het principe is een bestemmingsplan dat bij realisatie enige vrijheid biedt maar tegelijkertijd een plan waar de gewenste basiskwaliteiten in zijn vastgelegd en belangen van omwonenden gerespecteerd worden. Met het oog op voldoende ontwikkelingsvrijheid is gekozen voor een bestemming Woongebied, waarin de uiterste bebouwingsgrenzen naar de belangrijkste openbare ruimten zijn vastgelegd. De belangrijkste openbare ruimten zijn vastgelegd met de bestemmingen Groen en Verkeer, die deels uitwisselbaar zijn.

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

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

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

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregel

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

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

Overgangsregels

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. (VOOR)OVERLEG

Van 12 tot en met 26 maart 2015 heeft een concept stedenbouwkundig plan ter inzage gelegen. Daaraan voorafgaand is het plan op 11 maart 2015 tijdens een informatieavond gepresenteerd. Op 11 en 31 maart 2015 is het plan besproken en toegelicht tijdens een bijeenkomst van het platform Steenstraat-Zuid. Daarom is besloten om niet eerst een voorontwerp maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Op het concept stedenbouwkundig plan is gereageerd door de bewoners van de Steenstraat met het verzoek om bij het plan ook de herinrichting van de Steenstraat vanaf De Pomp tot aan de rotonde Sambeekseweg te betrekken. Redenen van dit verzoek zijn de slechte staat waarin weg en trottoirs nu verkeren en de beperkte breedte van het trottoir, met daarop ook nog lantaarnpalen, waardoor deze niet door rolstoelgebruikers/rollators gebruikt kan worden.

Bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan was reeds rekening gehouden met een mogelijke verbreding van het straatprofiel in de toekomst. Om deze toekomstige mogelijkheden te verduidelijken is een inrichtingsplan gemaakt voor een herinrichting van de straat, buiten de kaders van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is gebleken dat aan de noordwestzijde van dit gedeelte van de Steenstraat, bij het plan Live Your Loft, het mooier zou zijn als er 50 cm meer openbare ruimte gerealiseerd zou kunnen worden. Daarop is het stedenbouwkundig plan aangepast door de woonpercelen tussen Live Your Loft en de pèdjes in het plan 50 cm verder van de Steenstraat te leggen.

7. Adviezen en rapporten

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

Het betreft hier de volgende adviezen/rapporten:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (ODBN d.d. 10 april 2015);
- Indicatief bodemonderzoek (DHV, nr. D2366-03-001 d.d. 1 januari 1990);
- Indicatief bodemonderzoek achter Aral (DHV, nr. E0317-01-001 d.d. 5 april 1990);
- Verkennend bodemonderzoek (Öko-Care, nr. CS0800 d.d. 2 oktober 1996);
- Evaluatie bodemsanering Steenstraat 2 (IGN, nr. MU 97.2265 d.d. 14 april 1998);
- Actualiserend bodemonderzoek BP-station (Oranjewoud, nr. 164780 d.d. 1 juni 2006);
- Evaluatie bodemsanering OBAS BP-station (Oranjewoud, nr. 4910-167647 d.d. 15 februari 2007);
- Verkennend bodemonderzoek Steenstraat 6 (Econsultancy, nr. 10063404, d.d. 12 juli 2010);
- Evaluatie bodemsanering plangebied Steenstraat-zuid (Econsultancy, nr. 11103734 d.d. 12 oktober 2012);
- Verkennend bodemonderzoek Steenstraat 2 (Econsultancy, nr. 13103785 december 2013);
- Evaluatieverslag Steenstraat 2 (Econsultancy, nr. 14063544 d.d. 18 november 2014);
- Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (ADC ArcheoProjecten, rapport 2593 d.d. 1 maart 2011);
- Archeologisch onderzoek (ADC ArcheoProjecten, nr. 3185 d.d. maart 2013);
- Ecologisch Onderzoek & Activiteitenplan (Econsultancy, nr. 11033258 d.d. 5 oktober 2011);
- Woningmarktstrategie Land van Cuijk, deel 1 strategiedocument;
- Woningmarktstrategie Land van Cuijk, deel 2 achtergronddocument.

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Steenstraat-zuid en het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer, eerste wijziging.

Nummer:

6f.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 27 oktober 2015

Aanleiding

Na sloop van de opstallen en sanering van de locatie is bijna een jaar geleden gestart met het maken van een stedenbouwkundig plan voor het gebied Steenstraat-zuid. In maart van dit jaar is een ontwerp gepresenteerd aan en besproken met de omgeving. Net voor de zomer hebben wij het definitieve plan vastgesteld en besloten onmiddellijk na de zomervakantie een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Nadere toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 september tot en met 13 oktober 2015 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen: van de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer

Het plangebied Steenstraat-zuid valt in het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer in de deelgebieden A (historisch gedeelte Steenstraat/Veerstraat) en E (centrumontsluiting Burgemeester Verkuijlstraat/Julie Postelsingel). Het middengedeelte van het plan past in geen van beide deelgebieden. Het beeldkwaliteitplan moet daarom gewijzigd worden door op dit middengedeelte deelgebied C (Verbindingen) te leggen. Het voornemen om het beeldkwaliteitplan te wijzigen, heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties gekomen.

Rol van de gemeente

Gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

De provincie is van mening dat de provinciale belangen wel voldoende gewaarborgd worden, maar dat het goed zou zijn om in de toelichting beter te motiveren dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Wij stellen voor om de tweede alinea onder 3.4.1 (bladzijde 18) van de toelichting als volgt te laten luiden:

"Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste huishoudens (90%) in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degene die wel een verhuiscens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze wens in de laatste jaren gewijzigd is.

Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk" (deel 1 strategiedocument & deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het

onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente Boxmeer niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Bouwactiviteiten in de regio die zich richten op de lokale behoefte, zijn echter wel van belang om het voorzieningenniveau van de regio op peil te houden. Daarnaast heeft 'uit de pas lopen' bij de lokale behoefte ongewenste effecten op de lokale woningmarkten. Daarom stellen de gemeenten van het land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld 3.1.6, lid 2.

Naast het vereiste van de regionale behoefte ligt de planlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Dat hier sprake is van herstructurering en transformatie, behoeft geen verder betoog. Er zijn immers enkele bedrijven, waaronder een tankstation met LPG en bijbehorende milieuzone, verdwenen."

Daarnaast wordt het totale woningbouwprogramma voor de kern Boxmeer verderop in 3.4.1 ingevoegd.

Wettelijke basis

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

Financiën

Het bestemmingsplan staat ontwikkelingen toe, maar alle gronden zijn in eigendom van de gemeente. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Afstemming andere projecten / derden

Niet van toepassing.

Voorlichting

Het raadsbesluit wordt met het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor om:

1. de zienswijze van de provincie ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. bestemmingsplan Steenstraat-zuid, behoudens aanpassing van de toelichting, ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij het besluit behorende en aldus gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP15BmrSteenstraat- ON01;
3. vast te stellen de eerste wijziging van het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer overeenkomstig de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte beschrijving;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat alle gronden in eigendom van de gemeente zijn.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

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

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Steenstraat-zuid en het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer, eerste wijziging.

Nummer:

6f.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2015;

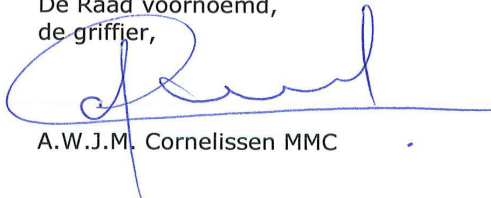
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Steenstraat-zuid, behoudens aanpassing van de toelichting, ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorend en aldus gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP15BmrSteenstraat-ON01;
3. vast te stellen de eerste wijziging van het Beeldkwaliteitplan centrum Boxmeer overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte beschrijving;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat alle gronden in eigendom van de gemeente zijn.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 10 december 2015.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest