

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
<b>2.</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	
2.1	Ruimtelijke kenmerken	3
2.2	Planomschrijving	5
2.3	Verkaveling	6
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	
3.1	Rijk	7
3.2	Provincie	9
3.3	Regio	10
3.4	Gemeente	11
<b>4.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b>	
4.1	Milieuaspecten	15
4.2	Fysieke aspecten	18
4.3	Economische en financiële aspecten	25
4.4	Handhaafbaarheid	25
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>	
5.1	Algemeen	26
5.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	26
<b>6.</b>	<b>(VOOR)OVERLEG</b>	28
<b>7.</b>	<b>ADVIEZEN EN RAPPORTEN</b>	28
<b>Bijlagen:</b>		
•	Raadsvoorstel	29
•	Raadsbesluit	31
•	Nota van zienswijzen	32

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Voordat met de bouw van het nieuwe ziekenhuis op de Health Campus begonnen was, werd er al druk gespeculeerd over de toekomstige bestemming van de locatie aan de Loerangelsestraat, die vrijwel unaniem gezien werd als een toptoplocatie voor woningbouw. Van de kant van de gemeente is daarom ook steeds ingestoken op de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocatie. Dit heeft geleid tot woongebied Maashaeghe Park, een unieke eigen plek waar een dialoog ontstaat tussen mens, natuur en architectuur, waar bewoners in balans met hun omgeving kunnen leven en dit als een groot privilege ervaren.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Loerangelsestraat, aan de oostelijke rand van de kern Boxmeer, direct achter de primaire waterkering aan de Warandastraat en de Loerangelsestraat/Bocstraat. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Molendijk, die van oudsher de primaire waterkering aan deze zijde van de kern vormde. Na de grote overstromingen van de Maas in het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw, is een nieuwe en hogere waterkering aan de oostzijde aangelegd ter hoogte van de Loerangelsestraat/Bocstraat. Met de realisatie van deze nieuwe primaire waterkering heeft de Molendijk haar functie als waterkering verloren.

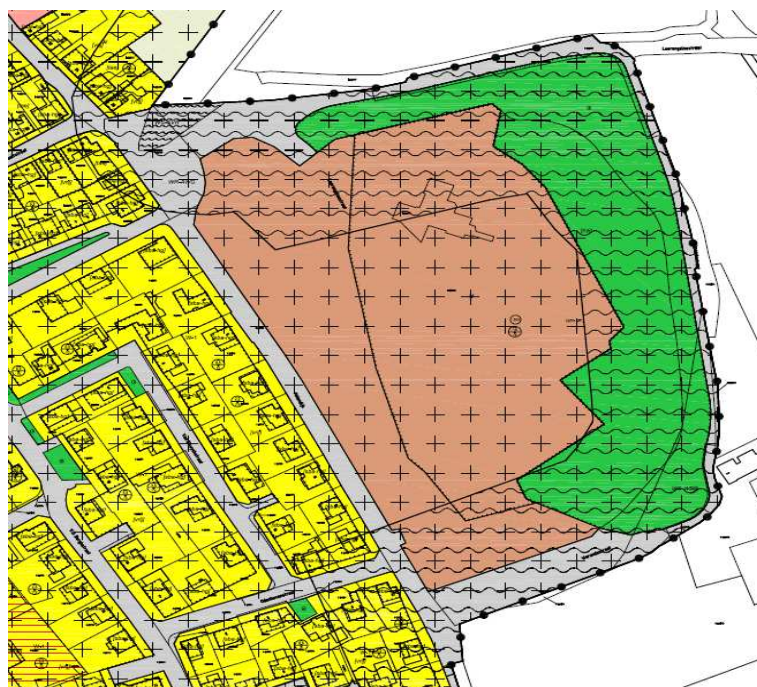


Voordat het terrein in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw in gebruik werd genomen als ziekenhuis deed het terrein vanaf het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw dienst als besloten jachtterrein (Warande) voor de familie Sasse van Yssel. Een deel van de toenmalige inrichting van het terrein is nog altijd aanwezig, zoals het stukje bos aan de oostzijde van het plangebied en een heuvel, waarop een theehuisje was gelegen. Hoewel het theehuisje in het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw verwoest is, zijn de restanten hiervan nog altijd zichtbaar. Door de ligging van het plangebied aan de oostrand van de kern Boxmeer en direct achter de primaire waterkeringen van de Warandastraat en de Loerangelsestraat/Bocstraat, grenst het plangebied aan de noord-, oost- en zuidzijde aan de uiterwaarden van de Maas. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bestaand stedelijk gebied van de kern Boxmeer. De begrenzing aan deze zijde wordt gevormd door de Molendijk die hier is ingericht als woonstraat. Omdat het plangebied aan alle zijden omsloten is door dijklichamen vormt het een uniek en duidelijk begreind, introvert gebied.



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Boxmeer-Oost, dat door de gemeenteraad in de vergadering van 22 oktober 2009 is vastgesteld, op 22 januari 2010 in werking is getreden en per 17 mei 2010 onherroepelijk is. De gronden hebben de bestemmingen Maatschappelijk, Groen en Verkeer, met daarnaast de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologisch onderzoeksgebied en Waterstaat – Waterbergend rivierbed.





## 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### 2.1 Ruimtelijke kenmerken

Het nieuw te ontwikkelen gebied ligt aan de Loerangelsestraat in Boxmeer, grenzend aan de uiterwaarden van de Maas. In de uiterwaarden ligt het natuurgebied de Maasheggen, dat zich laat kenmerken door grotere en kleinere percelen, omkaderd door lange linten van meidoorn- en sleedoornheggen en incidenteel door bomen. De stekelige heggen dienden als perceelafscherming en leverden hout om gereedschap van te maken. Inmiddels zijn de heggen in het Maasheggengebied honderden jaren oud.

#### *De Warande*

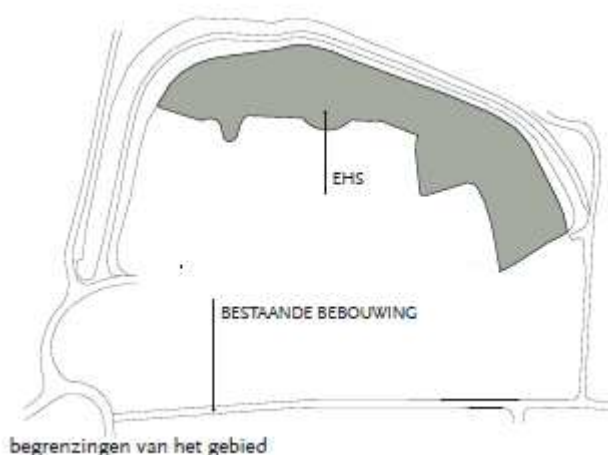
Lang voordat het terrein in gebruik werd genomen door het ziekenhuis deed het terrein vanaf begin 19<sup>e</sup> eeuw dienst als aangelegd besloten jachtterrein (Warande) voor de familie Sasse van Yssel. Naar alle waarschijnlijkheid was de opdrachtgever voor de aanleg van de Warande ook deze familie, hetgeen blijkt uit de naam Sassefrant zoals die in de volksmond gebruikt werd. In het terrein werd naast een stukje bos ook een heuvel aangelegd met daarop een theehuisje, genaamd de koepel De Warande. Een naderhand aangelegd openluchttheater en een gebouw dat later door de verkenners werd gebruikt, roept bij veel bewoners van Boxmeer nog steeds veel dierbare jeugdherinneringen op. Aan de zuidzijde bevond zich een molen, de naam van de aangrenzende Molendijk herinnert hier nog aan.

#### *Maasterrassen Land van Cuijk*

Het Maasheggenlandschap maakt deel uit van de Maasterrassen van het Land van Cuijk. Dit aardkundig waardevolle grote gebied bevat een groot aantal in het landschap goed zichtbare reliëfvormen als oude Maasgeulen en platen, afgesneden Maasmeanders, rivierterraswanden en de huidige overstromingsvlakte die sinds het einde van de laatste ijstijd door de Maas zijn opgebouwd.

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

Binnendijs, aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door een strook Rijks- en Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De aanwezige natuur in de EHS valt onder het zogenaamde natuurbeheertype Droog Bos met productie. De beschrijving van dit type luidt: bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereizende) naaldboomsoorten. Doel is periodieke houtoogst met een wat hogere intensiteit. De bomen in de EHS zijn voor het overgrote deel eind jaren zestig door het ziekenhuis geplant. De natuurwaarde van de EHS-strook wordt mede bepaald door de verscheidenheid van plantsoorten in de boom-, struik- en kruidlaag. In het noordelijk deel van de EHS-strook bevindt zich een bewoonde dassenburcht. In een apart plan van aanpak is uitgewerkt op welke wijze de burcht en het nabijgelegen foerageergebied van de das beschermd zullen worden.



#### *Dijklichaam*

De locatie wordt grotendeels omringd door een dijklichaam. Aan de westzijde, aan de Molendijk, bevindt zich een deel van de voormalige waterkering van Boxmeer. Na de grote overstromingen van begin jaren negentig van de vorige eeuw is een nieuwe en hoger waterkering aan de oostzijde van het voormalig ziekenhuisterrein aangelegd. Als gevolg van de aanleg van dit nieuwe dijklichaam ontstond een komvormige groene enclave.

### Bomenbestand

Op het terrein zelf en in de EHS bevindt zich een groot aantal waardevolle bomen. Alle aanwezige bomen zijn geïnventariseerd en gewaardeerd. Een nader op te stellen groenbeheerplan maakt inzichtelijk op welke wijze de bestaande bomen worden onderhouden, ingepast, mogelijk verplaatst (platanen op de voormalige parkeerplaats) en eventueel gerooid om andere bomen ontwikkelingskansen te bieden.



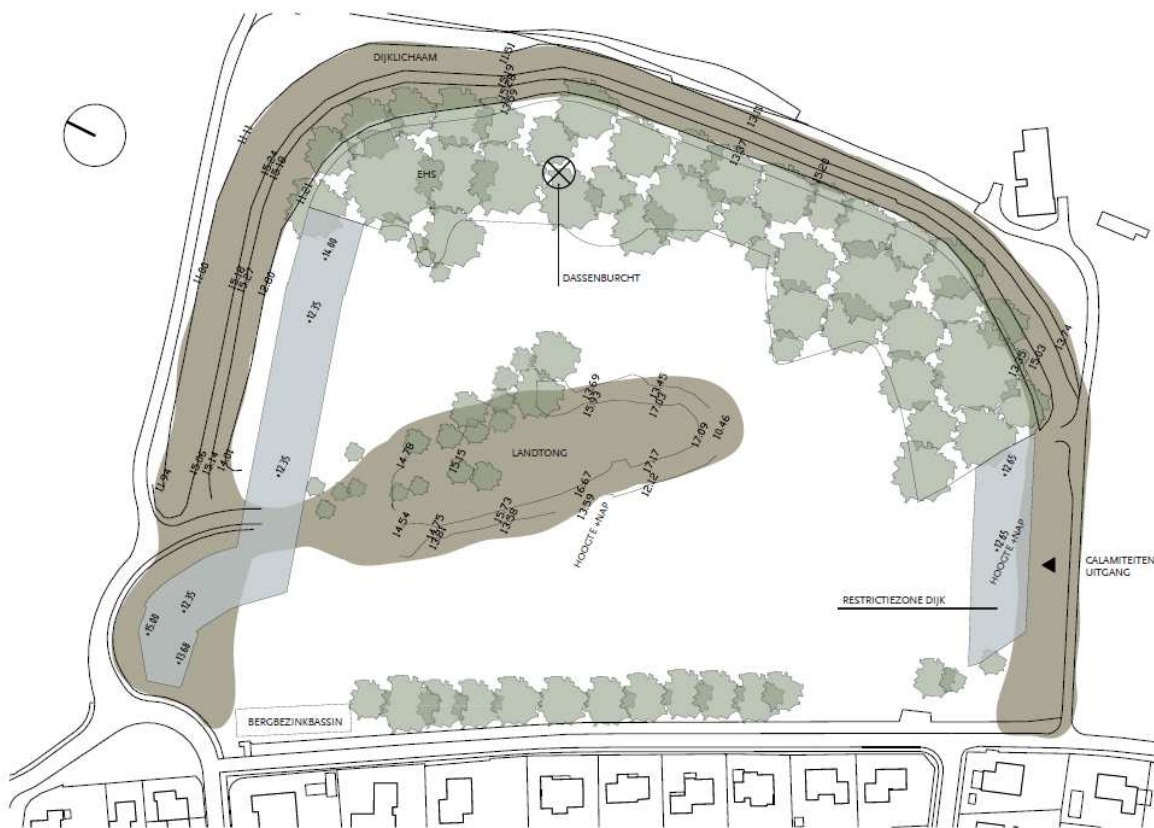
belangrijke bestaande groenstructuren

### Hoogteverschillen

Het terrein kenmerkt zich door de aanwezigheid van aanzienlijke hoogteverschillen. Naast de hogere dijk is het meest in het oog springend een aangelegde "landtong" in het midden van het gebied. De landtong bracht patiënten en bezoekers naar de entree van het ziekenhuis, terwijl ambulances via een lager gelegen route de kelders van het ziekenhuis konden bereiken. De entree van het terrein ligt eveneens hoger waardoor in de nieuwe situatie natuurlijke glooiingen kunnen ontstaan.



belangrijke hoogteverschillen



## 2.2 Planomschrijving

Als uitgangspunt bij de ontwikkeling van het voorliggend plangebied geldt dat aansluiting gezocht moet worden bij de gebiedseigen kwaliteiten en ruimtelijke kenmerken van het plangebied en haar directe omgeving. Om deze reden gelden de ruimtelijke kenmerken als belangrijke kaders. Daarnaast is bij de inrichting van het plangebied aansluiting gezocht bij de landschappelijke verkavelingsstructuur, die recht doet aan het introverte en unieke karakter van het plangebied.



Zoals eerder geschreven is het plangebied omringd door dijken en kent het maaiveld binnen de plangrenzen de nodige hoogteverschillen. Hierdoor ontstaat een duidelijk begrensd en glooiend landschap. De aanwezige groenstructuur wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en geeft in belangrijke mate richting aan de nieuwe structuur van het plangebied. Zo worden de bestaande bomen aan de randen van het plangebied behouden, waarmee de door de dijken gevormde begrenzing van het plangebied en het hiermee samenhangende introverte karakter verder wordt onderstreept. Bovendien worden ook de bestaande bomen in het hart van het plangebied zoveel mogelijk behouden, waardoor zij onderdeel uit maken van de centraal gelegen groenstructuur en zij de begrenzing met verschillende woonpercelen markeren. Door het behouden van deze bomen, structuur en groene erfafscheidingen wordt extra 'gewicht' gegeven aan de nieuwe groenstructuur van het woongebied.

Ook de verkeerstructuur sluit aan bij de bestaande structuren binnen het plangebied en de omgeving. Zo wordt de bestaande ontsluiting via de Loerangelsestraat als primaire ontsluitingsroute behouden en worden de woonpercelen binnen het plangebied middels een (interne) lus ontsloten, waarmee eveneens het zelfstandige en introverte karakter van het gebied versterkt wordt. De weg en de aanliggende openbare ruimte hebben een ruime en groene inrichting, waarbij de ontsluitingslus meanderend door het woongebied gaat en wordt begeleid door bestaande en strategisch geplaatste nieuwe bomen.

Doordat de woonpercelen en de situering van de woningen het verloop van de weg volgen en onderling (licht) verspringen, ontstaat in het straatbeeld een natuurlijk en afwisselend beeld. Op deze wijze wordt een strenge repetitie met harde vormen voorkomen.

Door de gekozen ruimte landschappelijke verkaveling is het mogelijk en wenselijk om ook de erfafscheiding onderdeel te laten zijn van het landschap. Hiertoe voorziet het plan in groene erfafscheidingen, die een omlijsting van de woonpercelen verzorgen en geparkeerde auto's aan het zicht onttrekken.

Tot slot wordt het woongebied uitgewerkt in een zorgvuldige architectuur met vier woonsferen. Deze woonsferen spelen in op de specifieke landschappelijke kwaliteiten van het gebied met daaraan gekoppeld subtiel van elkaar verschillende architectuurstijlen.

## 2.3 Verkaveling

Het landschappelijke raamwerk en de route door het plangebied bepalen de hoofdstructuur van de verkaveling van de nieuwe woonbuurt. Marktvraag naar vrije en projectmatige kavels bepalen de uiteindelijke grootte en bebouwing van de kavels. Door te schuiven met zijdelingse kavelgrenzen kan het aantal kavels toe- of afnemen. Het behouden van flexibiliteit in de toekomst is een belangrijk uitgangspunt van de voorgestelde verkaveling.

Het plangebied biedt ruimte aan maximaal 44 voornamelijk vrijstaande grondgebonden woningen. Daarnaast wordt belangstelling voor twee-onder-een-kap woningen en appartementen niet uitgesloten en voorziet het plan in voldoende flexibiliteit om ook deze woningtypen te accommoderen.



### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijk

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

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

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

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

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

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

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

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

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

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



### 3.1.3 Nationaal Waterplan en Nationaal Bestuursakkoord Water

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

## 3.2 Provincie

### 3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

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

Deel A bevat de hoofdlijnen van beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuze gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is:

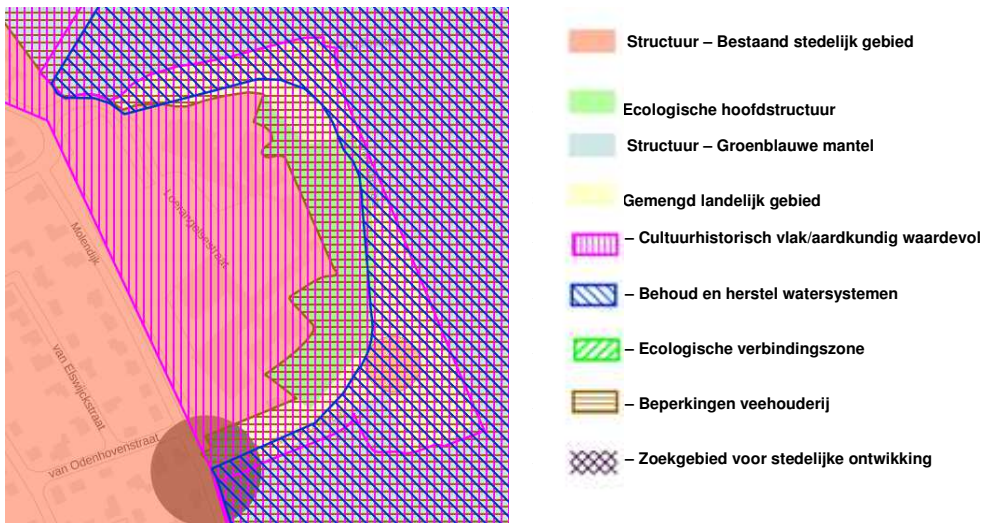
“samenwerken aan kwaliteit”. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijk structuren: de groenblauwe mantel, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de “uitwerking gebiedspaspoorten”. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

### 3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 18 maart 2014 in werking getreden (en in juli 2015 gewijzigde) Verordening Ruimte 2014 bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van met name bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied.



Het plangebied ligt grotendeels in Bestaand stedelijk gebied. Een klein gedeelte ligt in Ecologische hoofdstructuur. Van toepassing zijn verder de aanduidingen aardkundig waardevol over het hele plangebied en beperkingen veehouderij over het gedeelte vallend in de Ecologische hoofdstructuur. De gronden in de Ecologische hoofdstructuur worden niet aangetast en krijgen de bestemming Natuur en de aanduiding ‘vrijwaringszone-dijk’. Alle gebouwen (het voormalig Maasziekenhuis) zijn reeds of worden nog gesloopt. In het stedenbouwkundig plan en dus ook in het bestemmingsplan wordt ruimschoots voorzien in de aanleg van groen.

Voor wat betreft de ladder van duurzame verstedelijking wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4.1.

### 3.3 Regio

#### 3.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

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

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

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

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

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

Algemene ambities van het convenant zijn:

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

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

Alle nieuwe woningen die door de aan het convenant deelnemende partijen gerealiseerd worden, moeten over de vijf thema's een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen.

#### 3.3.3 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 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. Het voormalig Maasziekenhuis is immers gesloopt.

#### *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 2016 (11.894) moeten in de periode 2017 tot en met 2019 bijna 500 woningen gebouwd worden. In de periode 2020 – 2030 moet de voorraad ondanks de bevolkingskrimp met 600 woningen (waarvan 430 vóór 2025) toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

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

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

Het programma voor de kern Boxmeer bevat dus 512 woningen exclusief 30% toename vanwege planuitval.



## Capaciteit

De harde capaciteit voor Boxmeer bedraagt op 1 januari 2016 in totaal 476 woningen, waarvan er exact 100 in aanbouw zijn. Dit is niet voldoende om in de eigen behoefte te voorzien en daarom zal een deel van de zachte capaciteit hard gemaakt moeten worden.

De zachte capaciteit bedraagt 182 woningen, waarvan de helft op gemeentegrond, waar met name goedkope en middeldure woningen gebouwd zullen worden. Het woongebied Maashaeghe voorziet in de bouw van dure hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruime kavels, waaraan ook behoefte is om een doorstroming mogelijk te maken..

Woningbouwprogramma KERN Boxmeer															
1-1-2016 CIJFERS ZACHTE PLANNEN ZIJN INDICATIEF!	Gebied structuurvisie centrum	Uitvoering 2016 en 2017	Uitvoering 2018 - 2020	Inbreiding/ Uitbreiding	Appartementen			Woningen			Totaal aantal woningen	gemeentegrond			
					Koop		Huur	Koop		Huur					
					goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur					
<b>Project</b>					goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	Totaal aantal woningen	gemeentegrond
Bergh 7 en 9	*	*	I		0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	nee
Cuijlenburg 18 t/m 32 en 42 t/m 54 even	*	*	I		0	0	0	0	0	15	0	0	0	15	nee
Hohenzollern 9, 11, 13 en 15	*	*	I		0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	nee
Boc van Mere 23, 25, 27, 29, 31/26, 28, 30, 32 en 34	*	*	I		0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	nee
Afronding Weijerstaete	*	*	I		0	0	0	46	0	0	0	0	0	46	nee
Duifkruid 61 t/m 73 oneven	*	*	I		0	0	0	0	0	7	0	0	0	7	ja
Kamille 5 t/m 15 oneven	*	*	I		0	0	0	0	0	6	0	0	0	6	ja
Klaproos 6 t/m 16 even	*	*	I		0	0	0	0	0	6	0	0	0	6	ja
Veerstraat 4c en 4d	*	*	I		0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	nee
Pastoorstbiest 39	*	*	I		0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	ja
Nachtegaal 11a	*	*	I		0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	nee
<b>Totaal hard en in aanbouw</b>					0	0	0	46	0	0	38	0	16	0	100
Althof 21a	*	*	I		0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	nee
Houtstraat 2a	*	*	I		0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	nee
Steenstraat 158a t/m 158 h	*	*	I		0	0	8	0	0	0	0	0	0	8	nee
Roek 11	*	*	I		0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	nee
Pastoorstbiest fase 2	*	*	I		0	0	0	0	0	4	0	0	0	4	ja
Steenstraat-zuid	*	*	I		0	8	0	18	0	39	15	0	0	80	ja
Maasbroeksche blokken deel 1 van fase 2	*	*	I		0	18	0	0	0	15	0	0	15	48	ja
Van Sasse van Ysselstraat (Voermans)	*	*	I		0	0	0	0	0	0	0	15	0	15	nee
Steenstraat (Voermans)	*	*	I		0	8	4	0	0	0	0	0	0	12	nee
Inleg 18 t/m 48 even	*	*	I		0	0	0	12	4	0	0	0	0	16	nee
Afronding Elderom	*	*	I		0	0	0	15	38	0	0	0	24	77	nee
Jodenpaadje	*	*	I		0	0	0	0	0	4	0	0	0	4	ja
Pauluskerk	*	*	I		0	0	0	30	8	0	0	0	0	38	nee
Het Zand (tussen 10a en 14a)	*	*	I		0	0	0	0	0	0	3	0	0	3	nee
Carmelveste	*	*	I		20	0	34	0	0	4	0	0	0	58	nee
Elzenstraat 25	*	*	I		0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	nee
Burgemeester Verkuijlstraat 34	*	*	I		0	0	8	0	0	0	0	0	0	8	nee
<b>Totaal hard, nog niet in aanbouw genomen</b>					20	34	54	75	50	15	53	21	54	0	376
Beugenseweg 11 (wijzigingsgebied 1, Oost)	*	*	I		0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	nee
Parallelweg 2 (wijzigingsgebied 1 Noord)	*	*	I		0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	nee
Beugenseweg 30a (wijzigingsgebied 2 Noord)	*	*	I		0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	nee
Beugenseweg tussen 59 en 61 (wijzigingsgebied 3 Noord)	*	*	I		0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	nee
Hoogendijk/Van Speijk	*	*	I		0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	ja
Bakelgeertstraat	*	*	I		0	6	0	0	0	17	5	8	0	36	ja
Burg. Verkuijlstraat	*	*	I		7	9	0	0	0	0	0	0	0	16	ja
Kraai (wijzigingsgebied 3 Zuidwest)	*	*	I		0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	ja
Julie Postelsingel 68 (wijzigingsgebied 4 Zuidwest)	*	*	I		0	0	0	0	0	4	0	0	0	4	nee
Bladkoning/Braamsluiper (wijzigingsgebied 5 en 6 Zuidwest)	*	*	I		0	0	0	0	0	16	1	0	0	17	nee
Mees (wijzigingsgebieden 7 en 8 Zuidwest)	*	*	I		0	0	0	0	0	8	0	0	0	8	nee
Spoorstraat 74 (wijzigingsgebied 9 Zuidwest)	*	*	I		0	12	0	0	0	0	0	0	0	12	nee
Moolenhecken (Sambeekseweg)	*	*	I		0	0	28	0	0	0	0	0	0	28	nee
Maasziekenhuis	*	*	I		0	0	0	0	0	0	44	0	0	44	nee
Veerstraat 12/Kerkpad 4a Juvenaat	*	*	I		0	0	0	0	0	4	3	0	0	7	nee
<b>Totaal zacht</b>					7	27	28	0	0	17	43	60	0	0	182

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in een lokale en dus ook regionale behoefte en daarmee voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.4.2 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden**

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen. De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid.

Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer is vastgelegd in de 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 is 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 wegverkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï 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.

Agel Adviseurs heeft in juli 2015 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd waaruit blijkt dat als gevolg van het wegverkeer van de Bocstraat in een klein gedeelte binnen het plangebied een overschrijding plaatsvindt van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

### **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.

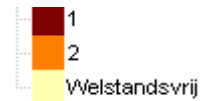
De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

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:



Het plangebied valt nu in welstandsniveau 1 met bebouwingstype T2: Grootschalige bebouwing en instituten in een groene omgeving. Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om tegelijk met dit bestemmingsplan de 3<sup>e</sup> wijziging van de welstandsnota vast te stellen, hetgeen inhoudt wijziging van bebouwingstype T2 in W8 (woongebieden eind 20<sup>e</sup>/begin 21<sup>e</sup> eeuw). Daarnaast is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat het kader biedt om de invloed van een individuele bouwaanvraag op de omgeving te kunnen beoordelen. Hierdoor ontstaat een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad zal worden voorgesteld het beeldkwaliteitplan ook tegelijk met het bestemmingsplan vast te stellen.

## **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.

Direct langs het plangebied geldt het bestemmingsplan Boxmeer-Oost, dat drie bedrijven mogelijk maakt: een tuincentrum (milieucategorie 2) op Het Zand 18 (160 meter), detailhandel (categorie 1) op Het Zand 29A (180 meter) en op Het Zand 31 (150 meter) een bedrijf (categorie 2). Voor milieucategorie 1 en 2 geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, waarvan hier sprake is. De te bouwen woningen vallen dus ruim buiten de milieuzones van genoemde bedrijven.

#### **4.1.2 Bodemkwaliteit**

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

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

Na de sloop van de gebouwen van het Maasziekenhuis medio 2014 heeft Aeres Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat de bovengrond op een punt sterk met zink verontreinigd was. Deze verontreiniging is op 24 oktober 2014 door J.H. Laarakkers BV ontgraven en verwijderd. Vervolgens zijn controlemonsters genomen en uit de analyse van deze monsters is gebleken dat de saneringsdoelstelling bereikt is. De eerder aangetoonde verontreiniging met zink is volledig verwijderd.

#### **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.

Over de op ten minste 300 meter afstand gelegen Maas worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De Maas is op grond van het Basisnet Water een zwarte vaarroute (belangrijke binnenvaartweg). Voor deze classificatie geldt dat een groepsrisicoberekening alleen benodigd is indien sprake is van hoge personendichtheden (meer dan 1.500 personen per hectare). Omdat hiervan geen sprake is, is een berekening niet benodigd. Wel is benodigd een verantwoording waarbij ingegaan wordt op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Over de Maas worden (zeer) brandbare en toxische vloeistoffen en zeer brandbare en zeer toxische gassen vervoerd. Voor (zeer) brandbare vloeistoffen en gassen wordt een invloedsgebied van respectievelijk 35 en 90 meter aangehouden bij scheepvaart. Omdat de Maas op ruim 300 meter afstand ligt, behoeft voor de verantwoording dus alleen rekening te worden gehouden met een toxisch scenario. Bij een toxische vloeistof stroomt een deel uit en wordt de toxische damp met de wind meegevoerd. Bij een toxisch gas ontstaat een toxische damp die eveneens met de wind meevoert.

### *Bestrijdbaarheid*

De brandweer zal zich richten op het verdunnen van de dampen, waarbij de veiligheidsregio om advies wordt gevraagd.

### *Zelfredzaamheid*

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden. Dit is afhankelijk van de dosis en van de weersomstandigheden. Het plangebied is relatief gunstig gelegen ten opzichte van de in Nederland meest voorkomende windrichting (uit het zuidwesten). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de Maas is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is, dan dient haaks op de wolk gevluht te worden. Ook in dit geval wordt de veiligheidsregio om advies gevraagd.

#### 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. Voor de bestaande (doodlopende) weg de Molendijk en de binnen het plangebied aan te leggen wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/h. Deze wegen hebben geen geluidscontour. De spoorlijn Roermond – Nijmegen ligt op ruim 1.300 meter van het plangebied.

Uit een medio 2015 door AGEL adviseurs uitgevoerd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is gebleken dat als gevolg van het wegverkeer van de Bocstraat in een klein gedeelte binnen het plangebied een overschrijding plaats vindt van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Binnen deze zone is geen woning geprojecteerd.

#### 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. In de directe omgeving (binnen een straal van één kilometer) komen geen veehouderijen voor. De boerderij aan de Warandastraat 2 is een voormalige veehouderij. De veehouderijen die op grotere afstand zijn gelegen, worden niet beperkt door de bouw van de woningen.

#### 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 maximaal 44 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Archeologie

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

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

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

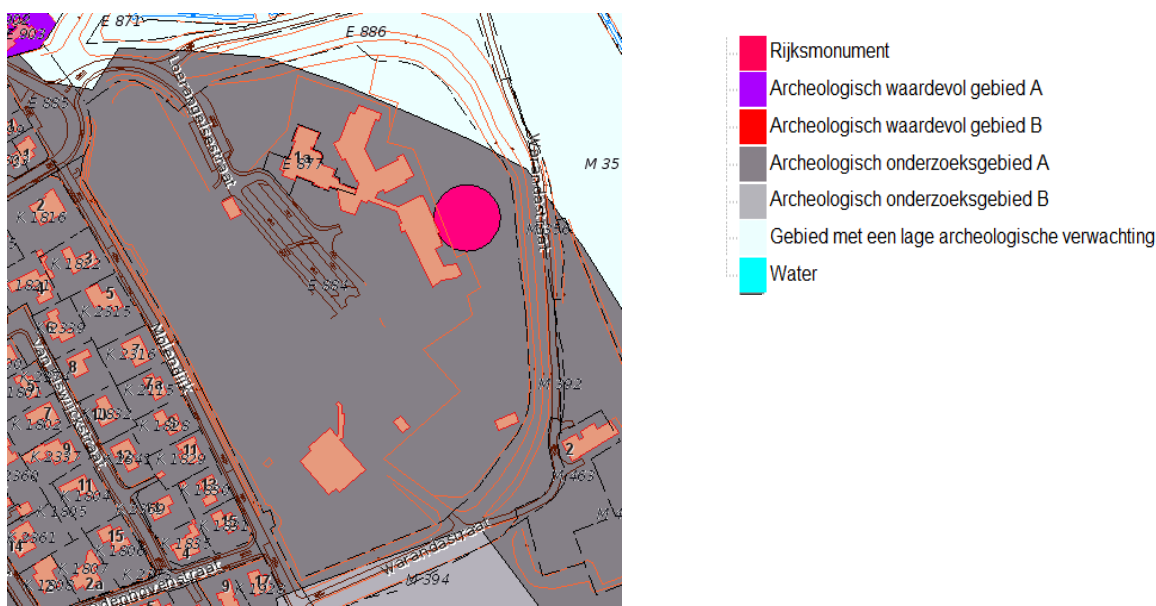
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



Econsultancy heeft in juni 2015 een bureauonderzoek uitgevoerd. Omdat dit onderzoek aantoonde dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden, is aansluitende een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing en grootschalige vergaringen op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer verwacht worden. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op advies van Econsultancy hebben burgemeester en wethouders op 16 februari 2016 besloten het gebied vrij te geven. Dit geldt uiteraard niet voor het Rijksmonument, waarop de bestemming natuur en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 1 gelegd zijn.

### 4.2.2 Flora en fauna

#### Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland

bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

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

### **Natura 2000-gebieden**

Het plangebied bevindt zich binnen de mogelijke effectafstand van Natura 2000-gebieden, waarbij sprake is van een stikstofgevoelige habitat. Zowel binnen als buiten het plangebied wordt extra verkeer gegenereerd en binnen het plangebied worden functies gerealiseerd waarbij sprake is van emissie van stikstof. Daarom is een onderzoek naar stikstofdepositie noodzakelijk. Dit onderzoek is in juli 2015 verricht door Agel Adviseurs. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat bij geen van de natuurgebieden de drempelwaarde overschreden wordt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan wordt uitgezonderd van de vergunningplicht. Ook geldt er geen meldingsplicht.

### **Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet**

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

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

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

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

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

\* Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

\* Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenaamde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

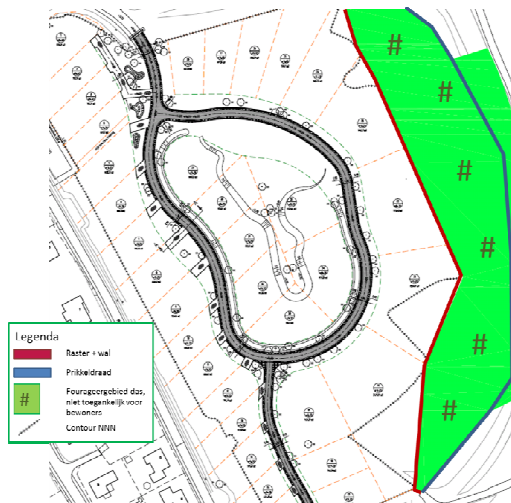
Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.



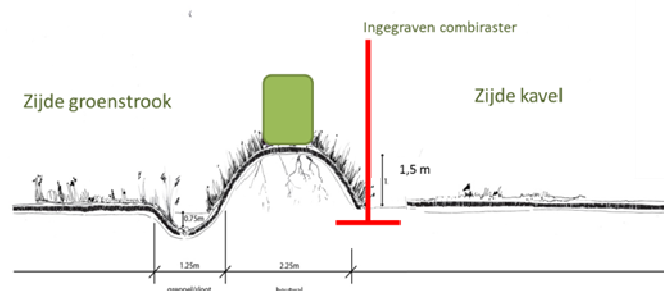
In juli 2015 heeft AGEL adviseurs een onderzoek naar stikstofdepositie gedaan. Hieruit wordt geconcludeerd dat op grond van de Regeling Programmatische aanpak stikstof (PAS) een vrijstelling van vergunningplicht en meldingsplicht geldt en dat de Natuurbeschermingswet 1998 in het kader van stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

In juni 2015 heeft Econsultancy een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Ten aanzien van beschermde soorten zijn effecten mogelijk op de dassenburcht in de aangrenzende beboste strook dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Effecten op andere beschermde dieren- en plantensoorten zijn niet te verwachten. In samenspraak met de Stichting Das en Boom is door Maashaeghe Properties CV een plan met mitigerende maatregelen opgesteld om negatieve effecten op de dassenburcht en het bijbehorende dassenleefgebied te voorkomen. De volgende maatregelen zijn overeengekomen:

- a. In de groenstrook ter plaatse van de dassenburcht zullen geen achtertuinen gerealiseerd worden. De grenzen van de achtertuinen volgen grotendeels de contour van het Natuurnetwerk Nederland. Op enkele plaatsen wordt afgeweken van deze contour zodat een vloeiende begrenzing van het leefgebied van de das ontstaat.



- b. De achtertuinen van de tegen de groenstrook gelegen kavels worden voorzien van een combiraster en een grondwal met begroeiing. Tussen het grondgebied van het Natuurnetwerk en de particuliere tuinen wordt een combiraster aangelegd met een hoogte van 180 centimeter. Aan de zijde van het leefgebied van de das wordt bovendien een grondwal met daarop een haag aangelegd.



Het raster wordt op een zodanige wijze ingegraven dat er zowel aan de zijde van de groenstrook als aan de tuinzijde er niet onder door gegraven kan worden. De wal en het raster wordt aangelegd over de volledige lengte van de achtertuinen grenzend aan of gelegen in het Natuurnetwerk en worden aan de noord- en zuidzijde aangesloten op het zevendradige prikkeldraad aan de zijde van de dijk. Het combiraster vormt de begrenzing van het kavel naar de groenstrook. De groenstrook is niet toegankelijk vanuit de tuinen van de kavels. Toegang tot de groenstrook vindt plaats vanaf de zijde van de dijk.

- c. Aan de zijde van de dijk wordt het prikkeldraad (7 draads prikkeldraad) volledig hersteld of vervangen. Ter plaatse van de wissels zal de onderste draad van het prikkeldraad worden verwijderd ten behoeve van een onbeperkte passage van de das. Maashaeghe Properties CV draagt in overleg met Stichting Das en Boom en in overleg met Stichting Landschapsbeheer Boxmeer zorg voor het herstel van de groenaanplant aan de zijde van de dijk.
- d. Maashaeghe Properties CV spant zich maximaal in om binnen een straal van 500 meter vanaf de dassenburcht te zoeken naar een locatie die geschikt is voor de aanplant van een 20-tal fruitbomen. Uitgangspunten zijn een diversiteit van fruitbomen en een minimale plantafstand van 10 meter. Voorwaarde voor de aanplant van de bomen is de medewerking van de grondeigenaren ter plaatse. Maashaeghe Properties CV zal met de eigenaren hierover overleg voeren. Het (compensatie)plan zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Stichting Das en Boom.
- e. Maashaeghe Properties CV informeert de toekomstige bewoners over het feit dat zij deel gaan uitmaken van het leefgebied van een dassenfamilie. Dit betekent dat hun tuinen onderdeel uit kunnen gaan maken van het foerageergebied van de das waarbij het mogelijk is dat er schade aan de tuinen geleden kan worden.
- f. Het toekomstige beheer van de groenstrook zal in overleg met de plaatselijke natuurbeheersstichting SLABOX worden afgestemd of aan deze stichting worden overgedragen. Uitgangspunt is het creëren van een optimale beschutting voor de dassen. De stichting kan dan tevens geregeld het raster en het prikkeldraad op functionaliteit controleren.
- g. Maashaeghe Properties CV instrueert de toekomstige eigenaren van de aan de groenstrook grenzende kavels via een kettingbeding in de leveringsakte van de grond over de blijvende instandhouding van de grondwal en het raster.
- h. Maashaeghe Properties CV instrueert de vereniging van eigenaren dan wel toekomstige eigena(a)r(en) van de voor de das gereserveerde groenstrook via een kettingbeding in de leveringsakte van de grond over het beheer en over de slechts voor onderhoud toegankelijkheid van deze groenstrook.

Een deel van de dassenafscheiding is gelegen in de “vrijwaringszone – dijk”. Vanwege de instandhouding van het waterkerend vermogen van de dijk kan hierdoor een andere uitvoering van de dassenafscheiding noodzakelijk zijn. Afstemming hieromtrent met het waterschap is nodig.

#### **4.2.3 Leidingen**

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

#### **4.2.4 Verkeer en parkeren**

De nieuwe verkeersstructuur wordt gevormd door een ontsluitingslus die aansluit op de bestaande inrit via de Loerangelsestraat. Deze aansluiting is gelegen aan de noordzijde van het plangebied en vormt de primaire ontsluitingsroute. Aan de overzijde (zuidzijde) wordt ter hoogte van de Warandastraat voorzien in een calamiteitenontsluiting.

Het parkeren gebeurt zowel op het eigen terrein als in de openbare ruimte. Bezoekers parkeren hoofdzakelijk in de openbare ruimte, aan de weg. Bij de verdere uitwerking van de plannen worden de volgende gemeentelijke parkeernormen gehanteerd.

Vrijstaande woningen	2,3 parkeerplaatsen per woning
Twee-onder-een-kap woningen	2,2 parkeerplaatsen per woning
Appartementen (koop etage duur)	2,1 parkeerplaatsen per woning.

#### **4.2.5 Waterhuishouding**

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

De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het

ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

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

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.  
Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.  
Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.  
De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging. Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
- Hydrologisch neutraal bouwen.  
De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
- Water als kans.  
In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
- Meervoudig ruimtegebruik.  
Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te 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'.

## **Watertoets**

Op 10 juni 2015 heeft er een watertoets startoverleg plaatsgevonden met de gemeente Boxmeer en waterschap Aa en Maas. De uitkomsten van dit overleg zijn verwerkt in de door AGEL adviseurs opgestelde watertoets d.d. 27 juli 2015.

### *Waterberging*

Voor de sloop van het ziekenhuis en bijbehorende gebouwen waren van het totale oppervlak (61.322 m<sup>2</sup>) 28.508 m<sup>2</sup> verhard. Na sloop en de voorgenomen ontwikkeling zal dit met 15.508 m<sup>2</sup> afnemen tot 13.000 m<sup>2</sup>. Het afkomend regenwater van het verhard terrein moet op eigen terrein geborgen worden. In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer, ongeacht de bodemsamenstelling, een ondergrondse berging van 28 mm/m<sup>3</sup> voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarnaar toe afvoert. Dit betekent dat er circa 365 m<sup>3</sup> aan ondergrondse berging gecreëerd moet worden.

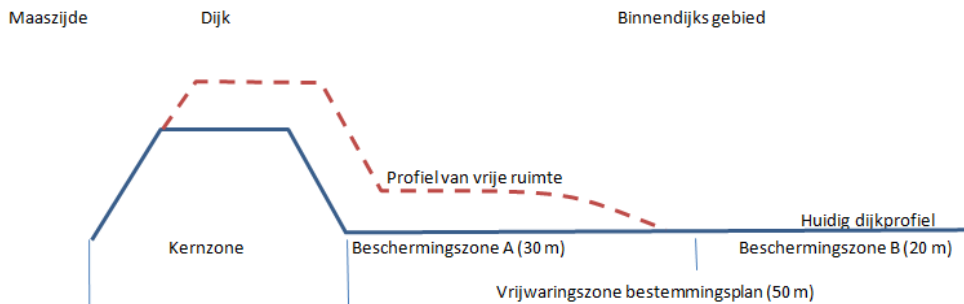
## Waterkering

Het plan ligt binnen een zone die onderdeel uitmaakt van een primaire waterkering. De ligging van het plangebied in de kernzone en beschermingszone A en B van de primaire waterkering langs de Maas heeft enkele eisen tot gevolg. Dit betreft enerzijds het handhaven van de stabiliteit van de waterkering in de huidige situatie. Graafwerkzaamheden en dergelijke mogen hier alleen plaatsvinden wanneer wordt aangetoond dat deze niet tot een vermindering van de stabiliteit van de waterkering kunnen leiden, hetzij rechtstreeks hetzij via een mogelijke toename van de kwel onder de waterkering door. Voor dergelijke werkzaamheden moet een vergunning worden aangevraagd bij waterschap Aa en Maas. Afhankelijk van de werkzaamheden en ontwikkelingen binnen de beschermingszone, dient doormiddel van een dijkstabiliteitsberekening aangetoond te worden dat de ontwikkeling/werkzaamheden geen negatief effect hebben op de stabiliteit van de waterkering. De berekening dient dan bij de aanvraag voor de watervergunning gevoegd te worden.

Bij het opstellen van dit plan is reeds overleg gevoerd met het waterschap over de ligging van het plan nabij de waterkering. In het plan is rekening gehouden met de waterkering en het profiel van vrije ruimte. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen ten aanzien van diverse onderwerpen van nationaal belang. Eén van deze onderwerpen is de bescherming van primaire waterkeringen. Aangezien de Maasdijk een primaire waterkering is, zijn de regels van het Barro van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. De waterkering is in beheer bij Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap maakt in de legger onderscheid tussen de kernzone van de waterkering en twee beschermingszones. Ter plaatse van de kernzone en de beschermingszones A en B is het ingevolge artikel 3.3 respectievelijk 3.5 van de Keur waterschap Brabantse Delta/De Dommel/Aa en Maas 2015", verboden om zonder watervergunning werken te plaatsen, te wijzigen of te behouden.

Voor de beschermingszones gelden daarnaast op basis van de Keur beperkingen voor het verrichten van bepaalde handelingen. Een van de voorwaarden betreft het zogenaamde Profiel van Vrije Ruimte (PVVR) dat van kracht is voor waterkeringen. In overeenstemming met het Barro is in dit bestemmingsplan de kernzone van de dijk (in de legger opgenomen als 'waterkering') bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De beschermingszones A en B van de waterkering zijn aangeduid als 'vrijwaringszone - dijk'.



## Het plan ligt binnendijks (niet-rivierzijde)

Het plan ligt deels binnen de beschermingszones A en B die parallel aan de primaire waterkering lopen. Binnen deze beschermingszones legt de Keur van het waterschap onder andere beperkingen op aan:

- het toepassen van kruipruimten, kelders en andere holle ruimten;
- het maken van blijvende ingravingen (zoals vijvers) en het aanbrengen van infiltratievoorzieningen;
- het bouwpeil en de wijze van funderen, funderingen onder het profiel van vrije ruimte zijn niet toegestaan (behalve wanneer gebruik wordt gemaakt van grondverdringende palen);
- de aanleg van kabels en leidingen;
- Het aanbrengen van bomen en struiken.



Deze beperkingen hebben als doel om een goed functionerende en voldoende hoge waterkering ook naar de toekomst toe te waarborgen. Genoemde beperkingen maken onderdeel uit van de Keur en zijn daarmee leidend voor de binnen de beschermingszone op te richten bebouwing en andere ontwikkelingen op de uit te geven percelen (tuin), alsmede voor ontwikkelingen in het openbaar gebied. Met betrekking tot te realiseren waterinfiltratievoorzieningen op het eigen kavel geldt dat, wanneer er als gevolg van de vrijwaringszone van de dijk geen infiltratievoorzieningen op het eigen kavel kunnen worden aangelegd, in de infiltratie van het regenwater voor deze kavels zal worden voorzien in het openbaargebied.

De mogelijkheden voor het plaatsen van bomen in de “vrijwaringszone-dijk” kunnen beperkt worden door de Keur. Dit kan leiden een ander type of geen beplanting. Vooral nog lijkt dit te gelden voor enkele bomen uit het beeldkwaliteitplan nabij de entree van het gebied.

#### *Vergunningen*

Om te waarborgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan het waterkerend vermogen van de dijk is voor een groot aantal werkzaamheden dat binnen de vrijwaringszone-dijk plaatsvindt naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning noodzakelijk.

NB. Op de kering zelf (de kernzone), gelden strengere regels. Deze zijn voor dit plan echter niet of nauwelijks relevant omdat de woonbestemming van de te ontwikkelen percelen buiten het plangebied valt.

#### *Overleg Waterschap Aa en Maas*

Bij alle relevante bestemmingen is in de planregels rekening gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Zij heeft enkele opmerkingen gemaakt, die zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Voor het overige kan het waterschap instemmen met het plan.

### 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. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

### 4.4 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*a. Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

*c. Realistische en inzichtelijke regeling*

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

*d. Actief handhavingsbeleid*

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

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

## 5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

### 5.1 Algemeen

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

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

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

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

### 5.2 Toelichting op de regels

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

#### *Begrippen*

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

#### *Wijze van meten*

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

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

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

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

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

### *Algemene bouwregels*

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

### *Algemene afwijkingsregels*

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

### *Algemene procedureregels*

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

## *Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel*

### *Overgangsregels*

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

### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## 6. (VOOR)OVERLEG

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel gezonden naar de provincie en waterschap Aa en Maas.

## 7. ADVIEZEN EN RAPPORTEN

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

Het betreft de volgende rapporten/adviezen:

- Maashaeghe Landschapsvisie en Beeldkwaliteit, Bedaux de Brouwer Architecten en Urban Landscape d.d. 29 oktober 2015
- Memo van Agel Adviseurs d.d. 21 juli 2015 betreffende de milieuparagrafen bedrijven en geurhinder
- Evaluatieverslag grondsanering van Aeres Milieu d.d. 4 november 2014
- Memo van Agel Adviseurs d.d. 12 juni 2015 betreffende externe veiligheid
- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek van Econsultancy d.d. 19 juni 2015
- Advies the Missing Link d.d. 21 augustus 2015;
- Onderzoek stikstofdepositie d.d. 21 juli 2015 van Agel Adviseurs
- Quickscan Flora en Fauna d.d. 9 juli 2015 van Econsultancy
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai d.d. 22 juli 2015 van Agel Adviseurs
- Watertoets d.d. 27 juli 2015 van Agel Adviseurs
- Quickscan Flora en Fauna d.d. 18 december 2015 van Econsultancy
- Oriënterend effectenonderzoek EHS d.d. 1 maart 2016 van Econsultancy.



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

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Maashaeghe.

**Nummer:**

6h.

**AAN de raad van de gemeente Boxmeer**

Boxmeer, 17 mei 2016

**Aanleiding**

Voordat met de bouw van het nieuwe ziekenhuis begonnen was, werd er al druk gespeculeerd over de toekomstige bestemming van de locatie aan de Loerangelsestraat. Unaniem werd deze locatie gezien als een toplocatie voor woningbouw. Daarom is van onze kant steeds ingestoken op de ontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocatie. Dit heeft geleid tot woongebied Maashaeghe Park.

**Nadere toelichting**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 maart tot en met 3 mei 2016 ter inzage gelegen.

**Welstandsnota en beeldkwaliteitplan**

Tegelijkertijd heeft ter inzage gelegen het voornemen om de welstandsnota 2014 te wijzigen. Het plangebied valt nu in welstandsniveau 1 met bebouwingstype T2: grootschalige bebouwing en instituten in een groene omgeving. Wij stellen voor dit type te wijzigen in W8: woongebieden eind 20<sup>e</sup>/begin 21<sup>e</sup> eeuw. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan ontwikkeld dat het kader biedt om de invloed van een individuele bouwaanvraag op de omgeving te kunnen beoordelen, waardoor een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

**Rol van de gemeente**

Gemeente is beslisser

**Alternatieven en afwegingen**

Er zijn twee zienswijzen ingediend: door waterschap Aa en Maas en door de heer J. de Vaan, Oeffeltseweg 21a in Beugen. Voor de inhoud en de beoordeling van deze zienswijzen, die beide tijdig zijn ingediend, verwijzen wij kortheidshalve naar bijgaande nota van zienswijzen.

**Wettelijke basis**

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede artikel 1.1, eerste lid, onder a, van de Crisis- en herstelwet

**Crisis- en herstelwet**

Op het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, dat de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Zo moeten alle beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen en kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

**Financiën**

Het bestemmingsplan staat ontwikkelingen toe. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst aangegaan, zodat vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

**Afstemming andere projecten / derden**

Niet van toepassing

**Voorlichting**

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

**Voorstel**

Wij stellen voor:

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de beoordeling ervan vast te stellen overeenkomstig de bij het besluit behorende nota van zienswijzen;
2. de door het waterschap ingediende zienswijze gegrond en door de heer J. de Vaan ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
3. bestemmingsplan Maashaeghe vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorend en als zodanig gewaarmerkt ontwerp, behoudens de aanpassing in de toelichting zoals verwoord in de nota van zienswijzen;
4. vast te stellen de derde wijziging van de Welstandsnota 2014;
5. vast te stellen het beeldkwaliteitsplan;
6. te concluderen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
7. geen exploitatieplan vast te stellen omdat eventueel kostenverhaal anderszins geregeld is.

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 Maashaeghe te Boxmeer.

**Nummer:**

6h.

De raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2016;

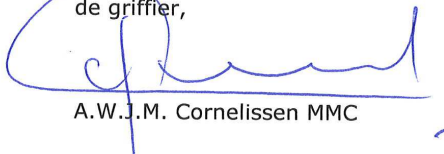
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede artikel 1.1, eerste lid, onder a, van de Crisis- en herstelwet;

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

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de beoordeling ervan vast te stellen overeenkomstig de bij het besluit behorende nota van zienswijzen;
2. de door het waterschap ingediende zienswijze gegrond en door de heer J. de Vaan ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
3. bestemmingsplan Maashaeghe vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorend en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP16BmrMaashaeghe-ON01, behoudens de aanpassing in de toelichting zoals verwoord in de nota van zienswijzen;
4. vast te stellen de derde wijziging van de Welstandsnota 2014 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte tekening;
5. vast te stellen het beeldkwaliteitsplan overeenkomstig het bij dit besluit behorend en aldus gewaarmerkt ontwerp;
6. te concluderen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
7. geen exploitatieplan vast te stellen omdat eventueel kostenverhaal anderszins geregeld is.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Boxmeer in zijn openbare vergadering van 30 juni 2016.

De raad voornoemd,  
de griffier,



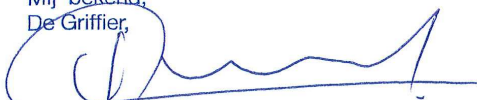
A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

Mij bekend,  
De Griffier,



(A.W.J.M. Cornelissen)

Reg.nr.: R-REV/2016/6177 / RIS 2016-256

Bestemmingsplan Maashaeghe  
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

A. ONTVANKELIJKHEID

Het ontwerpbestemmingsplan Maashaeghe heeft met ingang van 23 maart tot en met 3 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch;
  2. De heer J.G.H. de Vaan, Oeffeltseweg 21a, 8535 BB Beugen
- De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

B. INHOUD

1. Het waterschap vraagt om in de toelichting aan te geven dat bij het bouwen van de woningen rekening gehouden moet worden met beperkingen die bij de Maasdijk gelden op grond van de Keur ten aanzien van werkzaamheden, zoals het maken van kelders, het graven van vijvers, zitkuilen en dergelijke en het aanbrengen van kabels en leidingen, van gefundeerde bouwwerken en (bij)gebouwen en van bomen en struiken.
2. De heer De Vaan is van mening dat er geen behoefte is aan het bestemmingsplan, omdat:
  - a. er geen rekening gehouden wordt met de krimp;
  - b. de provinciale prognose, waarop het gemeentelijk bouwprogramma gebaseerd is, geen rekening houdt met de uittocht van jongeren;
  - c. toevoeging van nieuwe woningen leidt tot daling van de prijzen van de bestaande woningen;
  - d. er nog vele open plekken in Boxmeer liggen die geschikt zijn voor woningbouw.

C. BEOORDELING

1. In overleg met het waterschap wordt in de toelichting onder 4.2.5 de tekst onder *waterkering* vervangen door de volgende tekst:

*"Waterkering*

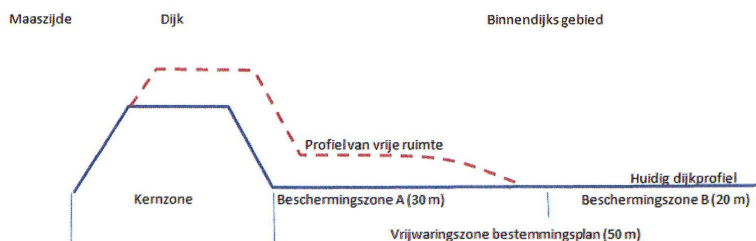
Het plan ligt binnen een zone die onderdeel uitmaakt van een primaire waterkering. De ligging van het plangebied in de kernzone en beschermingszone A en B van de primaire waterkering langs de Maas heeft enkele eisen tot gevolg. Dit betreft enerzijds het handhaven van de stabiliteit van de waterkering in de huidige situatie. Graafwerkzaamheden en dergelijke mogen hier alleen plaatsvinden wanneer wordt aangetoond dat deze niet tot een vermindering van de stabiliteit van de waterkering kunnen leiden, hetzij rechtstreeks hetzij via een mogelijke toename van de kwel onder de waterkering door. Voor dergelijke werkzaamheden moet een vergunning worden aangevraagd bij waterschap Aa en Maas. Afhankelijk van de werkzaamheden en ontwikkelingen binnen de beschermingszone, dient doormiddel van een dijkstabiliteitsberekening aangetoond te worden dat de ontwikkeling/werkzaamheden geen negatief effect hebben op de stabiliteit van de waterkering. De berekening dient dan bij de aanvraag voor de watervergunning gevoegd te worden.

Bij het opstellen van dit plan is reeds overleg gevoerd met het waterschap over de ligging van het plan nabij de waterkering. In het plan is rekening gehouden met de waterkering en het profiel van vrije ruimte. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen ten aanzien van diverse onderwerpen van nationaal belang. Eén van deze onderwerpen is de bescherming van primaire waterkeringen. Aangezien de Maasdijk een primaire waterkering is, zijn de regels van het Barro van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. De waterkering is in beheer bij Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap maakt in de legger onderscheid tussen de kernzone van de waterkering en twee beschermingszones. Ter plaatse van de kernzone en de beschermingszones A en B is het ingevolge artikel 3.3 respectievelijk 3.5 van de Keur waterschap Brabantse Delta/De Dommel/Aa en Maas 2015", verboden om zonder watervergunning werken te plaatsen, te wijzigen of te behouden.



Voor de beschermingszones gelden daarnaast op basis van de Keur beperkingen voor het verrichten van bepaalde handelingen. Een van de voorwaarden betreft het zogenaamde Profiel van Vrije Ruimte (PVVR) dat van kracht is voor waterkeringen. In overeenstemming met het Barro is in dit bestemmingsplan de kernzone van de dijk (in de legger op genomen als 'waterkering') bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De beschermingszones A en B van de waterkering zijn aangeduid als 'vrijwaringszone - dijk'.



#### *Het plan ligt binnendijks (niet-rivierzijde)*

Het plan ligt deels binnen de beschermingszones A en B die parallel aan de primaire waterkering lopen. Binnen deze beschermingszones legt de Keur van het waterschap onder andere beperkingen op aan:

- het toepassen van kruipruimten, kelders en andere holle ruimten;
- het maken van blijvende ingravingen (zoals vijvers) en het aanbrengen van infiltratievoorzieningen;
- het bouwpeil en de wijze van funderen, funderingen onder het profiel van vrije ruimte zijn niet toegestaan (behalve wanneer gebruik wordt gemaakt van grondverdringende palen);
- de aanleg van kabels en leidingen;
- Het aanbrengen van bomen en struiken.

Deze beperkingen hebben als doel om een goed functionerende en voldoende hoge waterkering ook naar de toekomst toe te waarborgen. Genoemde beperkingen maken onderdeel uit van de Keur en zijn daarmee leidend voor de binnen de beschermingszone op te richten bebouwing en andere ontwikkelingen op de uit te geven percelen (tuin), alsmede voor ontwikkelingen in het openbaar gebied. Met betrekking tot te realiseren waterinfiltratievoorzieningen op het eigen kavel geldt dat, wanneer er als gevolg van de vrijwaringszone van de dijk geen infiltratievoorzieningen op het eigen kavel kunnen worden aangelegd, in de infiltratie van het regenwater voor deze kavels zal worden voorzien in het openbaar gebied.

De mogelijkheden voor het plaatsen van bomen in de "vrijwaringszone-dijk" kunnen beperkt worden door de Keur. Dit kan leiden tot een ander type of geen beplanting. Vooralsnog lijkt dit te gelden voor enkele bomen uit het beeldkwaliteitplan nabij de entree van het gebied.

#### *Vergunningen*

Om te waarborgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan het waterkerend vermogen van de dijk is voor een groot aantal werkzaamheden dat binnen de vrijwaringszone-dijk plaatsvindt naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning noodzakelijk.

NB. Op de kering zelf (de kernzone), gelden strengere regels. Deze zijn voor dit plan echter niet of nauwelijks relevant omdat de woonbestemming van de te ontwikkelen percelen buiten het plangebied valt.

#### *Overleg Waterschap Aa en Maas*

Bij alle relevante bestemmingen is in de planregels rekening gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Zij heeft enkele opmerkingen gemaakt, die zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Voor het overige kan het waterschap instemmen met het plan."



2. De gemeente Boxmeer heeft zich te houden aan de provinciale prognosecijfers. Daarnaast geeft de Woningmarktstrategie Land van Cuijk 2012 richting aan het woonbeleid in de komende jaren. Het extern bureau dat ingehuurd is om de gemeente Herzieningswetproof te maken, stelt een beknopte beleidsnotitie op met het volkshuisvestelijk beleid voor de komende jaren als uitwerking van de ambities uit de woningmarktstrategie Land van Cuijk. Vermeldenswaard op dit punt is verder dat onlangs een werkgroep is opgericht die zich bezig gaat houden met de vraag wanneer de gemeente Boxmeer te maken heeft c.q. krijgt met de zogenaamde krimp en wat daarvan de gevolgen (zullen) zijn.

Niet te ontkennen is dat in de kern Boxmeer de laatste jaren sprake was van een daling van het aantal inwoners, maar uit onderstaande tabel blijkt dat hierbij ook een verband ligt met de ontwikkelingen in de woningvoorraad in het betreffend jaar:

Aantal inwoners op	in Boxmeer	gemeente	onttrokken c.q.	toegevoegd	
1 januari 2010	12.395	28.395	2010	29	23
1 januari 2011	12.330	28.582	2011	69	121
1 januari 2012	12.345	28.397	2012	17	10
1 januari 2013	12.255	28.227	2013	71	155*
1 januari 2014	12.185	28.147	2014	2	101
1 januari 2015	12.180	28.152	2015	5	83
1 januari 2016	12.102	28.455			

\* waarvan 92 administratief toegevoegd in de kern Boxmeer

Tegenover deze daling van het aantal inwoners (tot 2015) stond ook in de gemeente Boxmeer een toename van het aantal huishoudens: 2000: 100      2010: 105,9      2011: 106,6  
2012: 106,7      2013: 107,4      2014: 107,7.

Op dit moment is de door de gemeenteraad in 2010 en in juni 2015 geactualiseerde beleidsnotitie volkshuisvesting met het daarbij behorende woningbouwprogramma leidraad bij het bepalen of wel of niet medewerking verleend wordt aan het tot stand komen van nieuwbouwprojecten.

Het project Maashaeghe (oude locatie Maasziekenhuis) staat al vanaf 2010 vermeld op het bouwprogramma voor de kern Boxmeer. Zoals gesteld wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan bevat het programma voor de kern Boxmeer 512 woningen, exclusief 30% toename vanwege planuitval.

Op 1 januari 2016 waren exact 100 woningen in aanbouw, waarvan 46 appartementen in de sociale huursector, 16 grondgebonden sociale huurwoningen en 15 middeldure koopwoningen (voormalig Elderom), 19 middeldure koopwoningen in de Maasbroeksche Blokken en 4 middeldure particuliere koopwoningen. Daarnaast waren de volgende woningen hard, maar nog niet in aanbouw:  
125 appartementen in de huursector  
108 appartementen in de koopsector  
54 gemeentekavels Steenstraat-zuid  
30 gemeentekavels Maasbroeksche Blokken  
59 grondgebonden particuliere (middel)dure koopwoningen  
376.

De totale harde capaciteit bedraagt dus 476 woningen en dat is niet voldoende om in de plaatselijke behoefte voor de komende tien jaren te voldoen. Bovendien voorziet woongebied Maashaeghe in de bouw van dure grote woningen op ruime kavels. Het bouwprogramma voor Boxmeer bevat geen vergelijkbare projecten waarin een dergelijk onderscheidend kwalitatief hoogwaardig woonmilieu aangeboden wordt of zal worden.

Tot slot valt ook niet te ontkennen dat in Boxmeer een relatief groot aantal dure woningen te koop staat. Het gaat hierbij echter om bijna alleen maar woningen die gebouwd zijn (ver) voor 2000, waarvoor een hoge prijs gevraagd wordt, terwijl daarnaast in veel gevallen een aardig bedrag nodig is om die woning op te knappen c.q. aan de huidige eisen te laten voldoen.