

Bestemmingsplan

Spoorstraat 72, Boxmeer

Gemeente Land van Cuijk



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Spoorstraat 72, Boxmeer
Identificatienummer:	NL.IMRO.1982.BPBmrSpoorstr72-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	30 juni 2022
Projectnummer Buro SRO:	02.40.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Architect van Rooij
Contactpersoon opdrachtgever:	Ebert van Rooij

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Het initiatief	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	20
4.1 Milieu	20
4.2 Water	25
4.3 Ecologie	26
4.4 Verkeer	27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Wijze van bestemmen	30
Hoofdstuk 6 Procedure	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	31
6.4 Verslag zienswijzen	31
Bijlagen bij de toelichting	32
Bijlage 1 Marktscan Woningbouwlocaties	33
Bijlage 2 Bodemonderzoek	34
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	35
Bijlage 4 Watertoets	36
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna	37
Bijlage 6 Voortoets stikstof	38
Bijlage 7 Archeologisch onderzoek	39

Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begripsbepalingen	43
Artikel 2	Wijze van Meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 3	Gemengd	49
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	50
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels	54
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	54
Artikel 7	Algemene bouwregels	54
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 9	Algemene procedureregels	55
Artikel 10	Overige regels	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 11	Overgangsrecht	57
Artikel 12	Slotregel	57

Vaststellingsbesluit

Toelichting

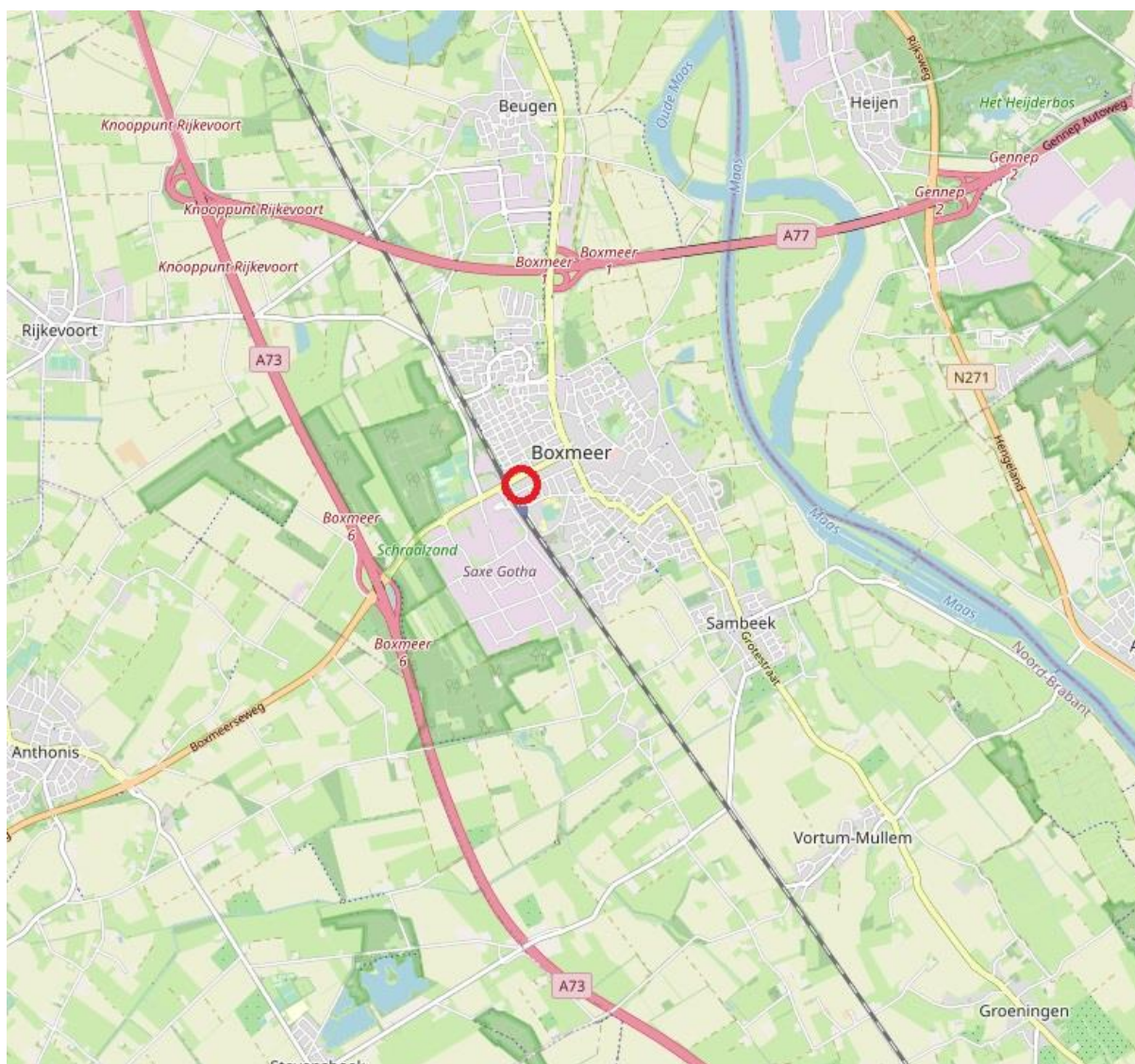
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Architect van Rooij -namens Vagocom Nederland BV-, hierna initiatiefnemer, is voornemens ter plaatse van het perceel Spoorstraat 72, Boxmeer, 11 appartementen te realiseren. Voorliggend plan is opgesteld om deze situatie te formaliseren en vast te leggen in een bestemmingsplan. Ter plaatse van het initiatief dient een herziening van het bouwrecht plaats te vinden. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is centraal gelegen in de kern van Boxmeer aan de Spoorstraat, ten oosten van de spoorlijn. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied ten opzichte van omgeving (bron: openstreetmap)

1.3 Leeswijzer

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

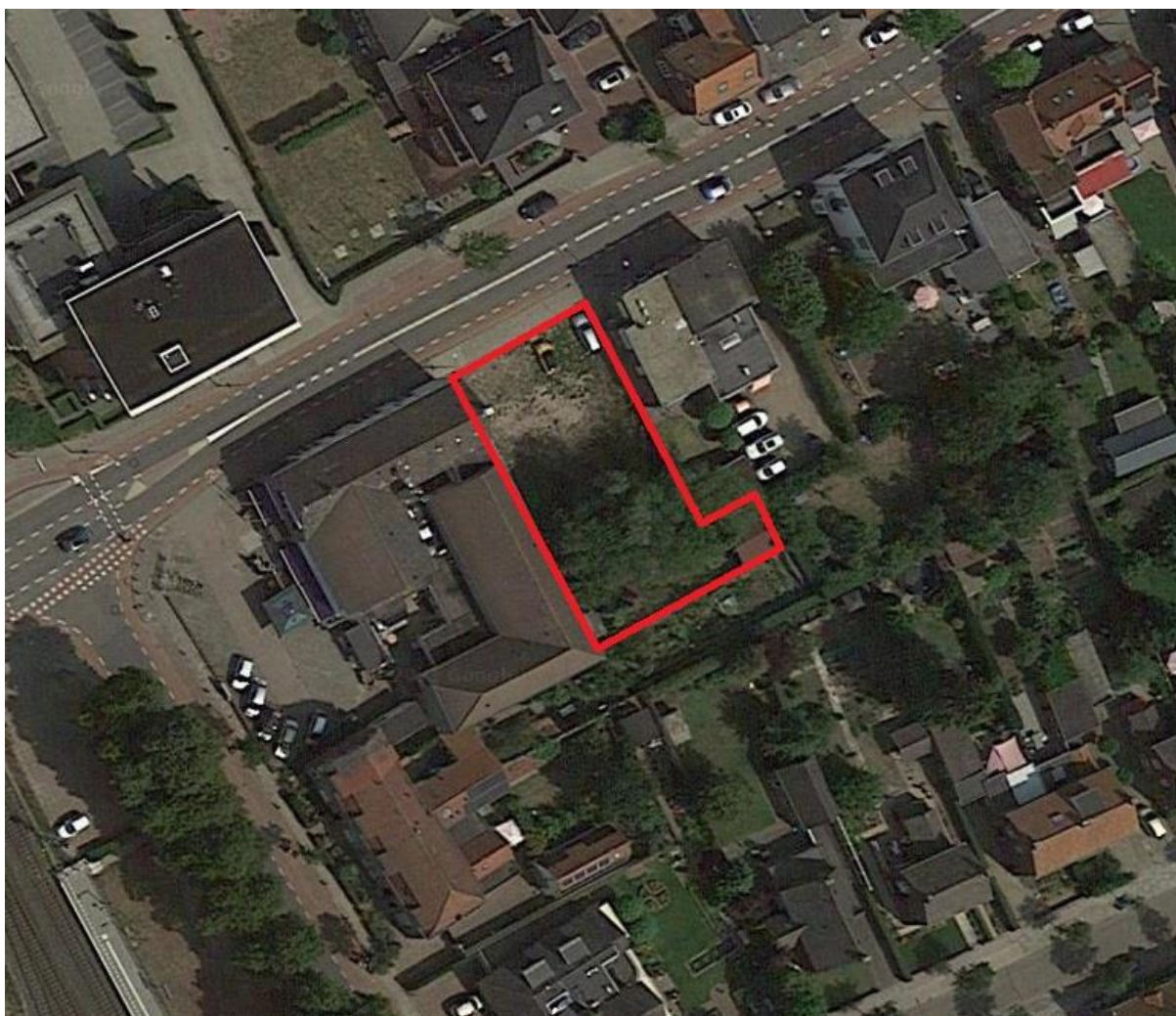
Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Spoorstraat en bevindt zich ten westen van het centrum van Boxmeer. Ten westen van het plangebied is een spoorwegovergang van de spoorlijn Nijmegen - Roermond. Het plangebied maakt onderdeel uit van een gemengd gebied met o.a. wonen, detailhandel en horeca.

Binnen de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. De onderstaande afbeelding toont de huidige situatie ter plaatse van het initiatief.

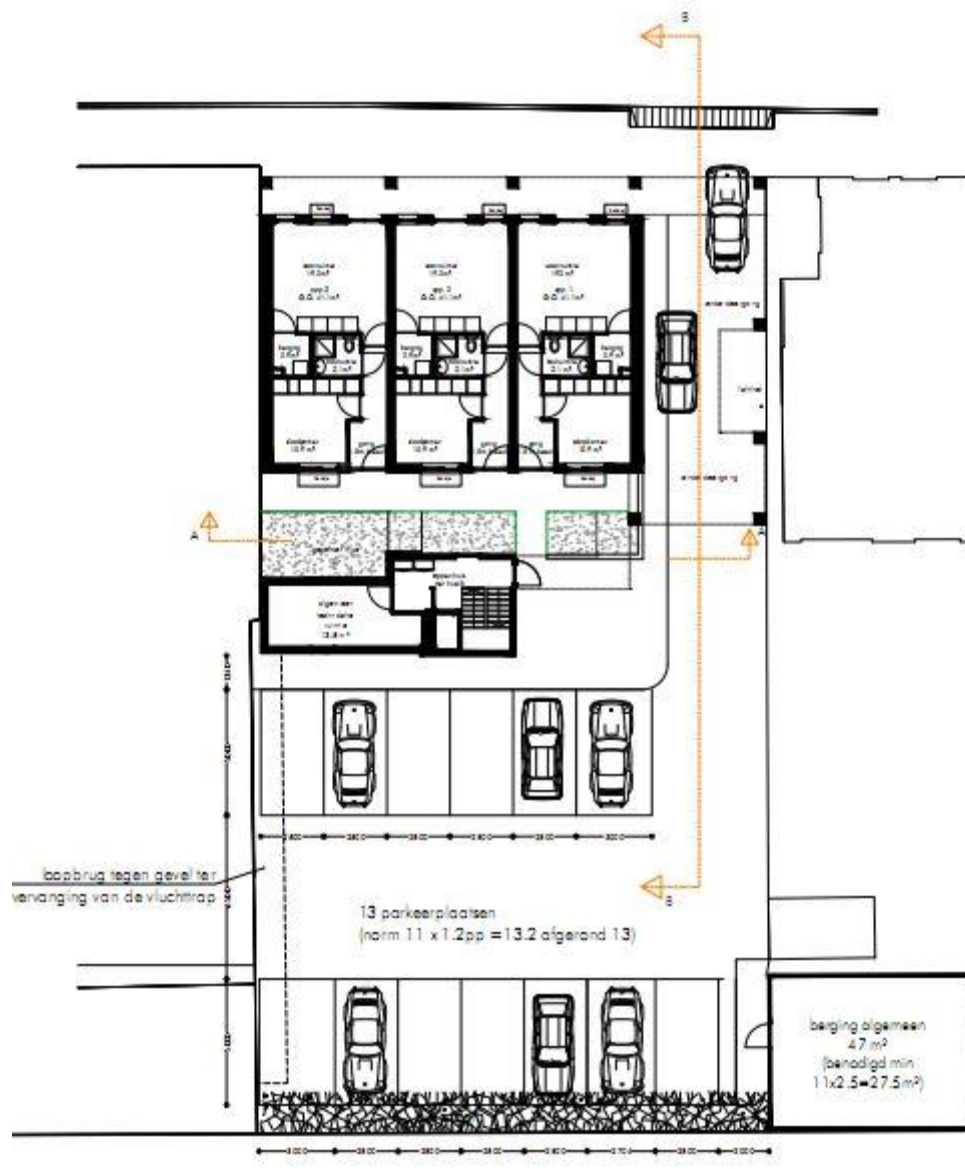


Huidige situatie ter plaatse van plangebied (bron: googlemaps)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen ter plaatse van het perceel aan de Spoorstraat 72. De woningen zullen worden gerealiseerd als appartementen in 3 bouwlagen direct aan de eerder genoemde straat. De woningen zijn te bereiken middels een trappenhuis, deze wordt aan de achterzijde van het complex gerealiseerd en geeft toegang tot de galerijen.

Op het achterliggende deel van het perceel worden parkeerplaatsen gerealiseerd, bereikbaar middels een doorgang. De onderstaande afbeeldingen tonen de beoogde situatie ter plaatse van het initiatief.



Toekomstige situatie ter plaatse van het initiatief.



Impressie toekomstige bebouwing ter plaatse initiatief

Bovenstaande afbeelding toont de voorzijde van het te ontwikkelen complex. De appartementen worden verdeeld over 3 bouwlagen, waarvan 3 appartementen zich vestigen in de eerste bouwlaag de andere 2 lagen huisvesten 4 appartementen. De doelgroep voor de appartementen zijn de een- en tweepersoonshuishoudens zoals bijvoorbeeld ook personen die voor een tijdelijke periode in Boxmeer moeten wonen zoals bijvoorbeeld expats.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Gebiedsgericht

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangegeven gebieden van de SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief voorziet de realisatie van 11 woningen ter plaatse van het plangebied. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. het provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018

In het voorjaar van 2018 is de Regionale Woningmarktstrategie van de regio het Land van Cuijk vastgesteld. De vijf gemeentebesturen hebben samen met woonpartners zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van deze strategie:

- Een vitale regio, met als doel om tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen te groeien;
- Een gezonde woningmarkt, met als doel om met gezond verstand optimaal in te spelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten moeten lokaal sturen en met de regio afstemmen;
- De juiste woning op de juiste plek in dit 'land van kernen', met als doel om het Land van Cuijk recht te laten doen aan de eigenheid en vitaliteit van de kernen, waarin verschil wordt gemaakt in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen;
- Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal, met als doel om de kwaliteit van de bestaande voorraad aan woningen van goed naar excellent te ontwikkelen;
- Een levensloopvriendelijke regio, met als doel om kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving te laten wonen en wanneer dat niet mogelijk is een goede woonzorginfrastructuur in de grotere kernen te bieden;
- Een duurzame regio, met als doel om vanaf 2050 alle woningen (bestaande en nieuwe) grotendeels energieneutraal te maken. De gemeente Land van Cuijk zorgt voor een gelijk speelveld.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling in het plangebied voorziet in mogelijkheid om 11 nieuwe woningen te bouwen in het goedkopere huursegment, wat bijdraagt aan de toegankelijkheid van de woningmarkt in de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

De structuurvisie Boxmeer 2030 geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijke ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer, de structuurvisie Boxmeer 2030 blijft ondanks de fusie van de gemeentes van kracht op het betreffende grondgebied. Gemaakte beleidskeuzes zijn verweven in de visie, met ontwikkelingen op de korte en lange termijn.

Het is goed wonen in Boxmeer. Het aanbod van woningen is divers en sluit goed aan op enerzijds de omgeving en anderzijds de vraag. Aansluitend op het woningaanbod zijn de basisvoorzieningen binnen handbereik en worden deze door samenwerking, clustering en ondernemerschap duurzaam op peil gehouden. De visie 'Wonen' is hieronder weergegeven.

In de kernen is het van belang dat in de kernen gezocht wordt naar een goede ruimtelijke inpassing van kleinschalige ontwikkelingen. De lokale karakteristiek is hierbij het uitgangspunt. Verweving van wonen en overige functies is hierbij van belang.



Planspecifiek

Met 11 goedkope huurwoningen vormt de beoogde ontwikkeling op het ongebruikte binnenterrein binnen de kern Boxmeer een kleinschalige ontwikkeling met goede ruimte inpassing.

3.4.2 Volkshuisvesting

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling.

Er ligt in de komende jaren een grote woningbouwopgave in de voormalige gemeente Boxmeer en de noodzaak om voldoende te bouwen in de verschillende kernen is groot. Om de woningbehoefte voor de komende jaren te bepalen maakt de gemeente gebruik van de provinciale bevolkings- en huishoudens prognose. Deze is recent geactualiseerd en naar kernniveau doorvertaald. Het marktonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.

In de voormalige gemeente Boxmeer is van 2020 tot 2030 behoefte aan 1.200 nieuwe woningen. De woningbehoefte ligt daarmee beduidend hoger dan uit de vorige prognose naar voren kwam. Voor de periode 2030-2040 geldt een aanvullende behoefte van 400 woningen.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat gezorgd wordt voor voldoende woningbouw in alle kernen en dat grootschalige woningbouwprogrammering plaatsvindt in kernen met een hoger voorzieningenniveau (Boxmeer, Overloon, Vierlingsbeek) en kernen die daar vlakbij liggen (Sambeek en Beugen). In de kleinere kernen is de vraag kleiner en meer diffuus en dit vraagt om maatwerk in de woningbouwprogrammering. In deze kernen geldt dan ook het principe van ondernemerschap en 'goede plannen'. Deze uitgangspunten zijn gebruikt voor een vertaling van de woningbehoefte op kernniveau.

Voor de kern Boxmeer bedraagt deze woningbehoefte in totaal 710 woningen tot 2040, zie onderstaande tabel. Deze raming is gebaseerd op de huidige grootte van het dorp en de verwachte instroom van buiten de gemeente. Daarbij geldt dat rekening houdende met planvertraging en planuitval gestuurd wordt op een planvoorraad van + 30 % = afgerond ruim 1.100 woning.

	Woningvoorraad 2019	Behoefte 2021-2031	Behoefte 2021-2035	Behoefte 2021-2040
Beugen	695	65	85	85
Boxmeer	5.815	545	695	710
Groeningen	135	10	15	15
Holthees	200	5	10	10
Maashees	385	30	35	35
Oeffelt	955	70	90	90
Overloon	1.565	165	200	210
Rijkevoort	670	50	60	60
Sambeek	690	45	60	60
Vierlingsbeek	1.090	110	135	135
Vortum-Mullem	235	20	20	20
Totaal	12.435	+1.115	+1.405	+1.430

De huidige harde plancapaciteit (reeds met een bestemmingsplan mogelijk gemaakt) bedraagt 151 woningen en zachte plancapaciteit (locaties waar visievorming gestart is of wijzigingsbevoegdheden) voor Boxmeer bedraagt indicatief 983 woningen. Hiervan zijn maximaal 11 woningen voor voorliggend plangebied beoogd.

	Behoefte 2021-2031	Gewenste planvoorraad	Plan- cap. hard	Plan- cap. Zacht	Plan- cap. totaal (hard + zacht)
Beugen	65	85	31	35 (8)	66
Boxmeer	545	710	151	983 (28)	1.134
Groeningen	10	15	14	17 (17)	31
Holthees	5	5	15	13 (12)	28
Maashees	30	40	23	18 (18)	41
Oeffelt	70	90	28	106 (21)	134
Overloon	165	215	39	26 (11)	65
Rijkevoort	50	65	34	38 (3)	72
Sambeek	45	60	34	26 (19)	60
Vierlingsbeek	110	145	29	78 (31)	107
Vortum-Mullem	20	25	38	11 (8)	49
Totaal	1.115	1.455	436	1.351 (176)	1.787

De marktscan stelt dat er in de gemeente, voornamelijk bij de starters en kleinere huishoudens een relatief sterke behoefte is waar te nemen voor huurwoningen. Daarbij is er een tekort aan kleinere, betaalbare woningen. Zowel in de huur als de koopsector.

De realisatie van maximaal 11 goedkopere huurwoningen in het plangebied aan de Spoorstraat, draagt bij aan de woningbehoefte. Enerzijds ook vanuit de te realiseren woningbouwtypologie, waar vraag naar is op dit moment maar ook naar de toekomst toe.

Planspecifiek

De beoogde woningbouwontwikkeling ziet op het realiseren van woningen, die gelet op de te bereiken specifieke doelgroep, passen binnen de provinciale c.q. lokale/regionale woningbouwafspraken.

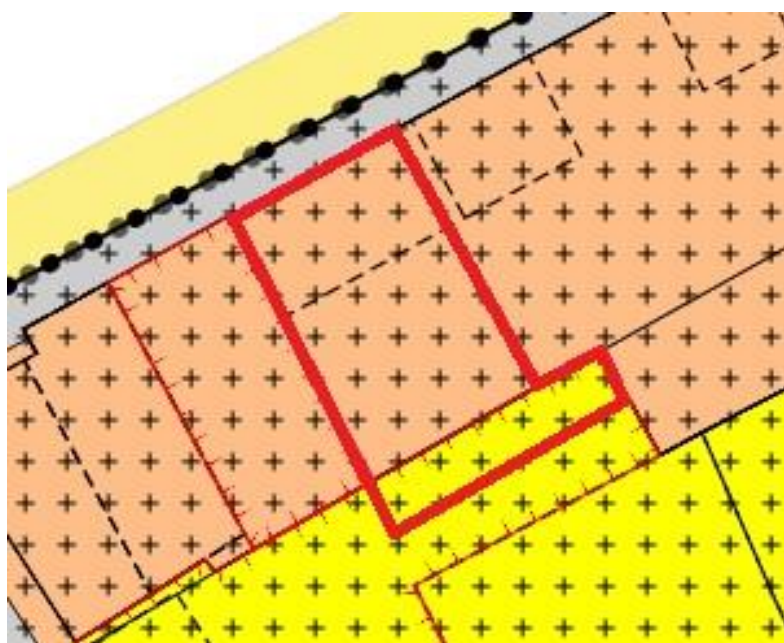
De voorgenomen ontwikkeling voldoet derhalve aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Dit vanwege het gegeven dat er voorzien wordt in de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) aan woningen voor een specifieke doelgroep binnen bestaand stedelijk gebied.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan 'Boxmeer Zuidwest', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2014. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen' en 'Gemengd'. Waarbinnen gronden bestemd zijn voor:

- dienstverlening;
- maatschappelijk;
- woningen;
- aan huis gebonden beroepen;
- detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- horeca categorieën I en II ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

De toegestane bebouwing is begrensd door een bouwvlak met bouwaanduidingen. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3" en de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw". De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan "Boxmeer Zuidwest" (bron: ruimtelijke plannen)

Voorliggende ontwikkeling, realisatie 11 woningen, is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Ter plaatse van het initiatief mag één woning worden gerealiseerd, zie 'Boxmeer Zuidwest' artikel 5 lid 2 C, dit aantal dient herzien te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 11 appartementen. Hiermee wordt er een gevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd: zie bijlage 2. De conclusie van het rapport is dat de beoogde functie realiseerbaar is. Voor meer informatie wordt naar het rapport verwezen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$ (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt $40 \mu g/m^3$, van $PM_{2,5}$ is dat $25 \mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15531128 (aan de Spoorstraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	20,6 µg/m ³	18,9 µg/m ³	11,4 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realiseren van 11 woningen, waarvan 1 reeds planologisch is toegestaan) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Wegverkeer

Voorliggend initiatief voorziet de ontwikkeling van 11 woningen ter plaatse van Spoorstraat 72. Hiermee worden er aan het gebied geluidsgevoelige functies toegevoegd. De Spoorstraat heeft een 50 km-regime, reden waarom een onderzoek is uitgevoerd. Het verslag ervan is in bijlage 3 te vinden. Uit het onderzoek is op te maken dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Spoorstraat op de woningen ten hoogste 63 dB bedraagt na aftrek van 5 dB ex art 11g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door wegverkeer op deze weg. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Er is voor de geluidbelasting door wegverkeer een hogere waarde nodig voor wegverkeer op de Spoorstraat.

Railverkeer

De geluidbelasting door railverkeer bedraagt op de woningen ten hoogste 47 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55dB door railverkeer wordt niet overschreden. De maximale hogere waarde van 68 dB wordt eveneens niet overschreden. Er is voor de geluidbelasting door railverkeer geen hogere waarde nodig.

4.1.4 Geur

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

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Geurhinder vanuit veehouderijen is dan ook niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een gebied geduid in het vigerende bestemmingsplan als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn o.a. detailhandel, horeca en wonen toegestaan. Op basis van de VNG brochure is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat er sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Derhalve wordt de richtafstand terug gebracht met één afstandstap. Dit betekent concreet dat de gereduceerde richtafstanden, zoals opgenomen in de onderstaande tabel, van toepassing zijn.

Adres	Inrichting	Toelaatbare milieucat.	Maatgevende aspect	Richtafstand in m	Feitelijke afstand (m)
Spoorstraat 74	Hotel de Baronie	1	geluid	0	0
Spoorstraat 70	ingrid's haarstudio	1	geluid	0	0
Spoorstraat 73	Bol adviseurs	1	geluid	0	20
Spoorstraat 69	Hendrix Genetics B.V.	1	geluid	0	15
Spoorstraat 68	Tandartspraktijk D.C. Hendriks B.V.	1	geluid	0	10

Aan de gereduceerde richtafstanden wordt voldaan. Overige bedrijven en functies liggen op een nog grotere afstand van het plangebied. Er zal in de nieuwe woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er worden met het initiatief geen bedrijven en functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

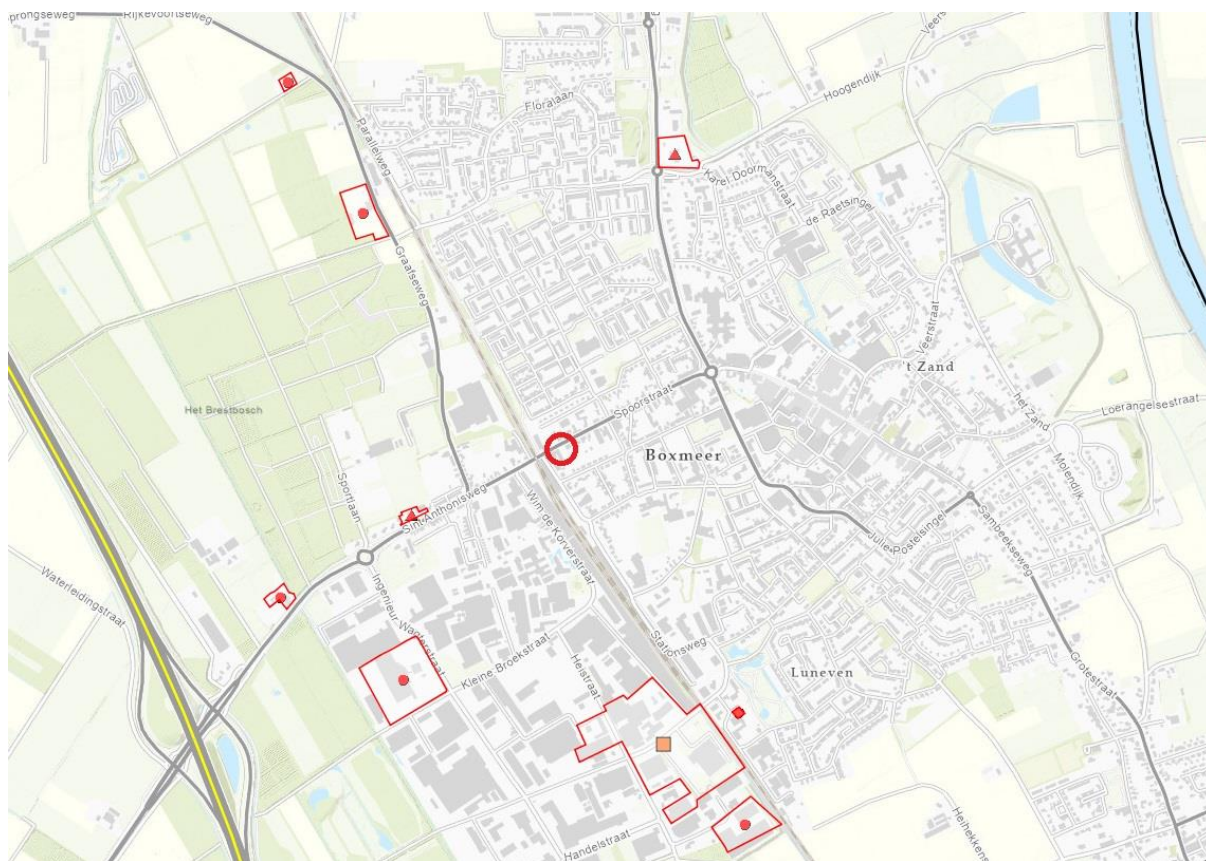
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen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

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

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

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied, plangebied is rood omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de risicokaart volgt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn (dichtstbijzijnde inrichting ligt op 450 meter, risicoafstand ervan is 35 meter). Daarnaast is er ook geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

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

Planspecifiek

Beleid Waterschap Aa en Maas

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

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

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m².

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen.

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering.

Hemelwater

Voorliggende initiatief blijft onder de gestelde drempelwaarden van 500 m² verhard oppervlak betreffende de opslag van hemelwater. De opslag van hemelwater zal worden uitgewerkt in het bouwplan van onderhavige ontwikkeling.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Om te bekijken wat het mogelijke effect is van het uitvoeren van voorliggend initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dat rapport is in bijlage 5 te raadplegen. De conclusie is dat er niet veel van ecologische waarde te verwachten is op de planlocatie en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Het mogelijke effect van het ontwikkelen van dit plan op beschermde natuurgebieden (Natura-2.000) op het vlak van stikstof is in een voortoets stikstof onderzocht (bijlage 6). De conclusie is dat de bijdrage niet de 0 mol/ha/j te boven komt.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De initiatiefnemer is voornemens op het perceel in totaal 11 woningen te realiseren.

Verkeer

In de huidige situatie is het perceel onbebouwd. In de toekomst is er sprake van 11 woningen in het plangebied. Hierom neemt het aantal verkeersbewegingen met voorliggende ontwikkeling toe. In de CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren wordt voor een weinig stedelijk gebied in de schil van het centrum voor huur etage midden/goedkoop een maximaal kengetal voor verkeersgeneratie van 4,5 motorvoertuigen per etmaal. Voor de 11 toekomstige woningen tezamen betekent dit ca. 50 verkeersbewegingen per dag. De woningen worden ontsloten op de Spoorstraat via een nieuwe inrit. De Spoorstraat kan dit aantal verkeersbewegingen aan.

Parkeren

De gemeente Boxmeer heeft in 2015 de Nota Parkeernormen vastgesteld, waarbij de parkeernormen gebaseerd zijn op de kerncijfers van het CROW. Voor de nieuwe woningen in een weinig stedelijk gebied in de schil van het centrum geldt de volgende parkeernorm. Voor een huur etage midden/goedkoop 1,2 parkeerplaats per woning. Daarmee komt de totale parkeerbehoefte uit op 13,2 parkeerplaatsen. Conform de parkeernota Boxmeer 2015 kan deze parkeerbehoefte worden afgerond naar beneden. Dit betekent dat ten behoeve van voorliggende ontwikkeling 13 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het plangebied is voldoende ruimte om te voldoen aan deze behoefte. Op het moment dat de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd zal het plan conform voornoemde beleidsregel Parkeernormen getoetst worden. Daartoe is ook een regel in dit bestemmingsplan opgenomen (regel 10.1). Daar kan al naar gelang het exacte plan en de ruimte in de omgeving van worden afgeweken (al dan niet onder voorwaarden). Het bestemmingsplan is hierdoor uitvoerbaar waarbij de exacte wijze waarop het parkeren geregeld wordt pas afgehecht wordt via een publieke procedure bij de omgevingsvergunningverlening.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding "Waarde - Archeologie - 2", en gedeeltelijke "Waarde - Archeologie 3". Initiatieven die voorzien in het realiseren van meer dan 100 m² zijn onderzoeksplichtig. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van meer dan 100 m², derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7. Uit het onderzoek is op te maken dat in twee van de vier boringen sporen met ieder twee spoorvullingen met daarin wat houtskool aangetroffen zijn. Verder is een onverstoorde bodemopbouw aangetroffen met afgedekte resten van podzolbodems. Op basis daarvan is het idee om een vervolgonderzoek te starten in de vorm van proefsleuven. Dat traject loopt separaat naast dit bestemmingsplantraject. Om te borgen dat het wel gebeurt blijft de dubbelbestemming op het plan aanwezig. Het plan is daarmee uitvoerbaar.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn meegenomen in de overeenkomst. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst. Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Boxmeer, Zuidwest'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende enkelbestemmingen:

- '*Gemengd*', deze bestemming vigeert ter plaatse van de realisatie van het appartementencomplex.

Binnen voorliggend bestemmingsplan vigeren de volgende gebiedsaanduidingen

- '*Waarde - Archeologie 2*', ter plaatse van de te realiseren woningen vigeert de eerder genoemde archeologische verwachting.
- '*Waarde - Archeologie3*', op het achterliggende deel van het te ontwikkelen perceel vigeert de eerder genoemde archeologische verwachting.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Omdat dit plan klein van omvang is en gelegen in het bebouwde gebied van Boxmeer is geen vooroverleg nodig met de provincie.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De direct omwonenden zijn op de hoogte van dit plan en kunnen zich er in vinden.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 maart tot en met 19 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Marktscan Woningbouwlocaties

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 Voortoets stikstof

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

