

HerontwikkelingHuize Loon

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	9
2.1 Ruimtelijke en functionele context	9
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Planvoornemen	15
2.4 Verkeer en parkeren	19
Hoofdstuk3 Beleidskader	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.2 Provinciaal beleid	24
3.3 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Bodem	29
4.3 Geluid	30
4.4 Bedrijven en milieuzonering	31
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Externe veiligheid	35
4.7 Ecologie	36
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.9 Water	41
4.10 Conventionele explosieven	45
4.11 Kabels en leidingen	45
Hoofdstuk5 Juridische opzet	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Uitgangspunten	46
5.3 Toelichting op de planregels	46
5.4 Toelichting op bestemmingen	48
5.5 Algemene regels	49
5.6 Overgangs- en slotregels	49
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	50
6.1 Inleiding	50
6.2 Economische uitvoerbaarheid	50
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk7 Procedure	51
7.1 Te volgen procedure	51
7.2 Kennisgeving	51
7.3 Ontwerp en vaststelling	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

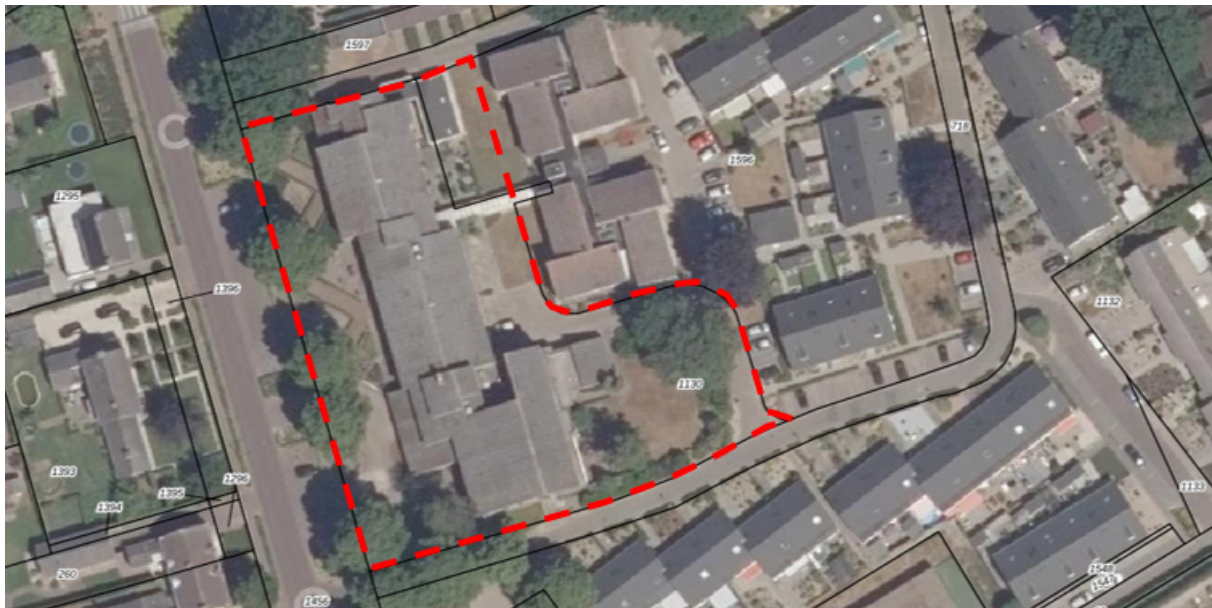
In het centrumgebied van de kern Overloon (gemeente Boxmeer), aan de Engelseweg en Derpshei, is een voormalig verzorgingshuis gelegen. Het betreft het voormalig pand van het verzorgingshuis Huize Loon. Het verzorgingshuis Huize Loon werd na de Tweede Wereldoorlog gebouwd, is in 1980 gerenoveerd en bestond uit een dertigtal woningen die dienst hebben gedaan als zorgwoning. In 2018 is het verzorgingshuis verhuisd naar een andere locatie in de kern Overloon. Sinds die tijd staat het voormalig pand van het verzorgingshuis aan de Engelseweg en Derpshei leeg.

Er is gezocht naar een nieuwe passende invulling van de locatie. In dit kader is het voornemen ontstaan om de locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie waar 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

De voorgenomen herontwikkeling als woningbouwlocatie is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Overloon'. Om ter plaatse van het voormalig verzorgingshuis aan de Engelseweg en Derpsheide de realisatie van 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om het geldend bestemmingsplan te herzien. Daartoe dient dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Engelseweg en Derpshei te Overloon (gemeente Boxmeer). Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vierlingsbeek, sectie I, nummers 1130 en 1596 (ged.).



Begrenzing plangebied

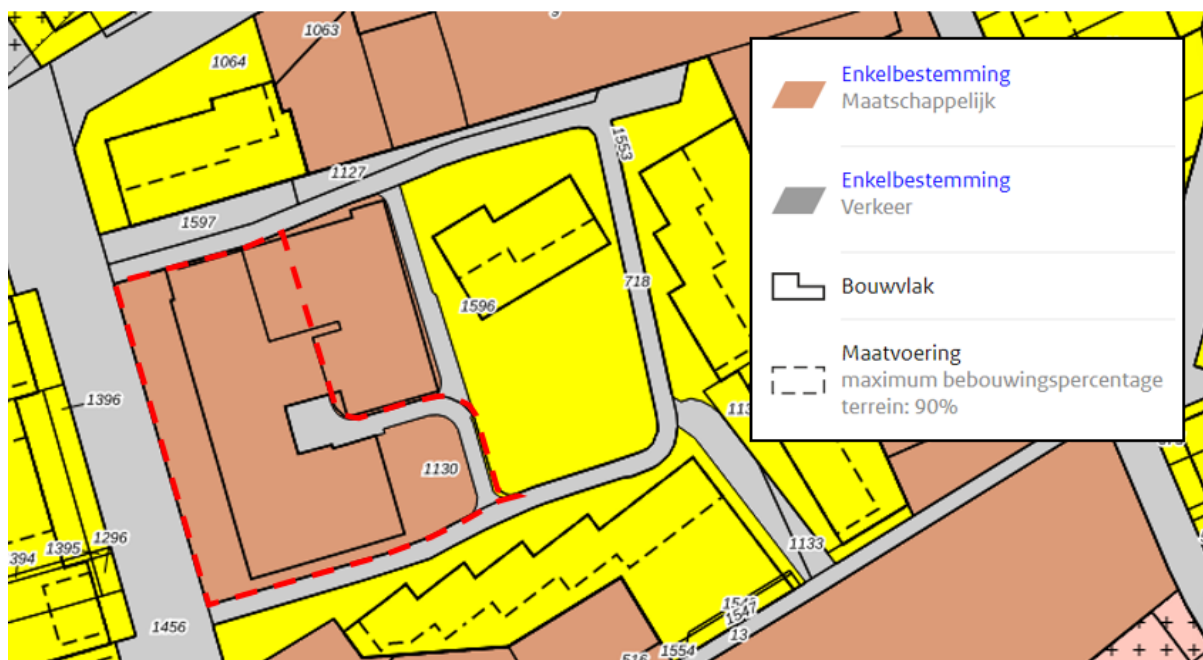
Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de doorgaande weg Engelseweg. De noord- en zuidzijde van het plangebied worden begrensd door de éénrichtingsweg Derpshei. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de woonbebouwing die binnen de lus van de Derpshei is gelegen. Halverwege deze lus is nog een doorsteek gelegen, die de woonbebouwing ontsluit.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Kom Overloon' (vastgesteld 14 mei 2009, onherroepelijk), 'Begrip Horeca' (vastgesteld 8 februari 2018, onherroepelijk) en 'Parkeernormen' (vastgesteld 28 maart 2019, onherroepelijk).

Het bestemmingsplan 'Begrip Horeca' betreft een paraplubestemmingsplan dat de te hanteren definitie van het begrip 'horeca' vastlegt. Het bestemmingsplan 'Parkeernormen' betreft een paraplubestemmingsplan dat eisen stelt aan het aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouw of functiewijzigingen. Het bestemmingsplan 'Kom Overloon' bevat de overige bestemmingen en regels die voor het plangebied gelden.

Het plangebied is in verband met de voormalige functie als verzorgingshuis grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen de maatschappelijke bestemming is een bouwvlak opgenomen met maatvoeringseis 'maximum bebouwingspercentage terrein: 90%'. Een klein deel van het plangebied is bestemd als 'Verkeer'. De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de ontsluitingsweg binnen het plangebied, vanuit de doorsteek halverwege de Derpshei.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kom Overloon' met plangebied bij rode contour

De als 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn o.a. bestemd voor onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en religieuze doeleinden. Het gebruik van hoofdgebouwen en gebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht. De 14 beoogde woningen zijn deels buiten het geldend bouwvlak geprojecteerd en het gebruik voor wonen wordt als strijdig gebruik aangemerkt.

Gelet op vorenstaande geldt dat de herontwikkeling van het voormalig verzorgingshuis naar 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen planologisch-juridisch gezien niet is toegestaan op basis van de geldende bouw- en gebruiksregels. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom van het geldend bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hiervoor wordt het geldend bestemmingsplan herzien met dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 eerst een beschrijving van de feitelijke situatie en het beoogde planvoornemen van de herontwikkeling tot kleinschalige woningbouwlocatie gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de huidige beleidskaders van het Rijk, de provincie, en de gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed (kunnen) zijn op de opzet en inhoud van het nieuwe bestemmingsplan, zoals milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, etc. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan met betrekking tot de regels en de verbeelding beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de uitvoerbaarheid aangetoond en de doorlopen procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele context

2.1.1 Ontwikkeling

Het dorp Overloon (gelegen tussen de kernen Boxmeer en Venray, aan de rand van de provincie Noord-Brabant) is ontstaan op een kruising van een aantal wegen gelegen tussen akkers, weidegebieden en (in het verleden woeste moeras-)bossen. De historische lintbebouwing gelegen aan de kruisingswegen de Vierlingsbeekseweg, Venraijseweg en Irenestraat temidden van het agrarisch land was lange tijd de enige bebouwing van het dorp.

De uitbreiding van Overloon heeft op zich laten wachten door invloed van de Tweede Wereldoorlog. In Overloon heeft zich in Oktober 1944 een veldslag afgespeeld ("De Slag van Overloon") waarbij veel van het bestaande dorp werd verwoest. Na de oorlog zijn veel gevluchte oorspronkelijke bewoners van Overloon echter wel teruggekeerd en zijn zij begonnen aan de opbouw van een vrijwel volledig nieuw dorp: de start van de uitbreiding van Overloon.

De grootschalige wederopbouw van het dorp na de Tweede Wereldoorlog neemt in 1960 haar eerste vormen aan. Zichtbaar is dan dat meerdere nieuwe woonwijken, bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden woningen, zich hebben ontwikkeld rondom het 'overgebleven' historisch lint. Ter ontsluiting van de nieuwe woonwijken is een nieuwe ontsluitingsstructuur in het dorp aangelegd; nieuwe (dwars)wegen takken aan op de historische kruisingswegen de Vierlingsbeekseweg, Venraijseweg en Irenestraat. Een voorbeeld van een nieuwe hoofdontsluitingsweg is bijvoorbeeld de Engelseweg (gelegen ten westen van het plangebied).



Ligging plangebied t.o.v. hoofdontsluitingswegen Overloon

2.1.2 Functies

Het plangebied bevindt zich ten noorden van het centrumgebied van Overloon. In het centrum (aan de doorgaande ontsluitingswegen en rondom het 14-Oktoberplein) zijn met name de publiek-toegankelijke functies gelegen, waaronder detailhandel, supermarkten, horeca, een kerk (tevens Rijksmonument) en het cultuurhuis 'De Pit'. Andere publiek-toegankelijke functies, waaronder een bibliotheek en een basisschool zijn ten noordoosten van het plangebied gelegen.

Zorgwoningen en nultredenwoningen zijn aan de randen van het centrum van Overloon gelegen. De woningen liggen hierdoor in een rustig woonmilieu, maar wel op korte (loop)afstand van de publieke en benodigde functies in het centrum. Ditzelfde uitgangspunt geldt voor de grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen die met de beoogde herontwikkeling gerealiseerd zullen worden.

2.1.3 Groenstructuur

In het centrum van Overloon ontspringen op het 14-Oktoberplein, een groen plein, vier groene linten die fungeren als dragers van de primaire groenstructuur in het dorp. Deze vier groene linten vallen samen met de hoofdontsluitingswegen van Overloon: de Irenestraat, de Engelseweg, de Vierlingsbeekseweg en de Venraijseweg. Behalve aan de Engelseweg worden deze aders aan weerszijden van de straatprofielen begeleid door bomen van verschillende hoogtes. Aan de Engelseweg bestaat het groene lint uit een bomenrij inclusief beschermde gemeentelijke bomen aan de zijde van het plangebied. Ten noorden van de Engelseweg, aan de Stevensbeekseweg, wordt het groene lint wel doorgezet door bomen aan weerszijden van het straatprofiel.

De bomen rondom de basisschool (ten oosten van het plangebied) en de kerk (in het centrum van Overloon) worden als clusterings gebruikt om de publiek-toegankelijke functies af te kaderen van het wonen. Groen (in de vorm van bomen) wordt dus ingezet als scheidingselement tussen publiek en privaat.

Naast bomen bestaat de groenstructuur in Overloon ook uit grassen, heesters, rozen en hagen die als beeldbepalende elementen in de openbare ruimte zijn ingezet. Met name wegprofileringen en de inrichting van parkeerplaatsen worden door middel van deze elementen vergroend.

Aan de randen van Overloon bevindt zich bosgebied (op onderstaande kaart zichtbaar ten noorden van het plangebied) en agrarisch (gras)land.



Schematische weergave groenstructuren Overloon in relatie tot het plangebied

2.2 Huidige situatie

Binnen het plangebied is het voormalig verzorgingshuis Huize Loon gelegen, bestaande uit een dertigtal woningen die dienst hebben gedaan als zorgwoning. Het plangebied wordt omsloten door de Engelseweg aan de westzijde, de Derpshei aan de noord- en zuidzijde en de bebouwing van het (zorg-)appartementencomplex van woningcorporatie Mooiland aan de oostzijde.



Overzicht inrichting plangebied huidige situatie

De bebouwing binnen het plangebied is enerzijds georiënteerd op de Engelseweg in het westen en anderzijds op het (zorg-)appartementencomplex van de woningcorporatie Mooiland in het oosten. Het deel van de bebouwing binnen het plangebied dat parallel is gelegen aan de Engelseweg, is twee bouwlagen hoog en is voorzien van een zadeldak in dezelfde langsrichting. De monumentale bomen aan de Engelseweg zijn beeldbepalend. Op de zuidelijke hoek van het plangebied, de hoek tussen de Engelseweg en Derpshei, is het pand met één verdiepingslaag opgetopd: tot maximaal 3 bouwlagen met zadeldak. De voormalige bebouwing van Huize Loon en het (zorg-)appartementencomplex zijn onderling verbonden door een overdekte passage.



Aanzicht bebouwing voormalig Verzorgingshuis Huize Loôn en monumentale bomen vanaf Engelseweg

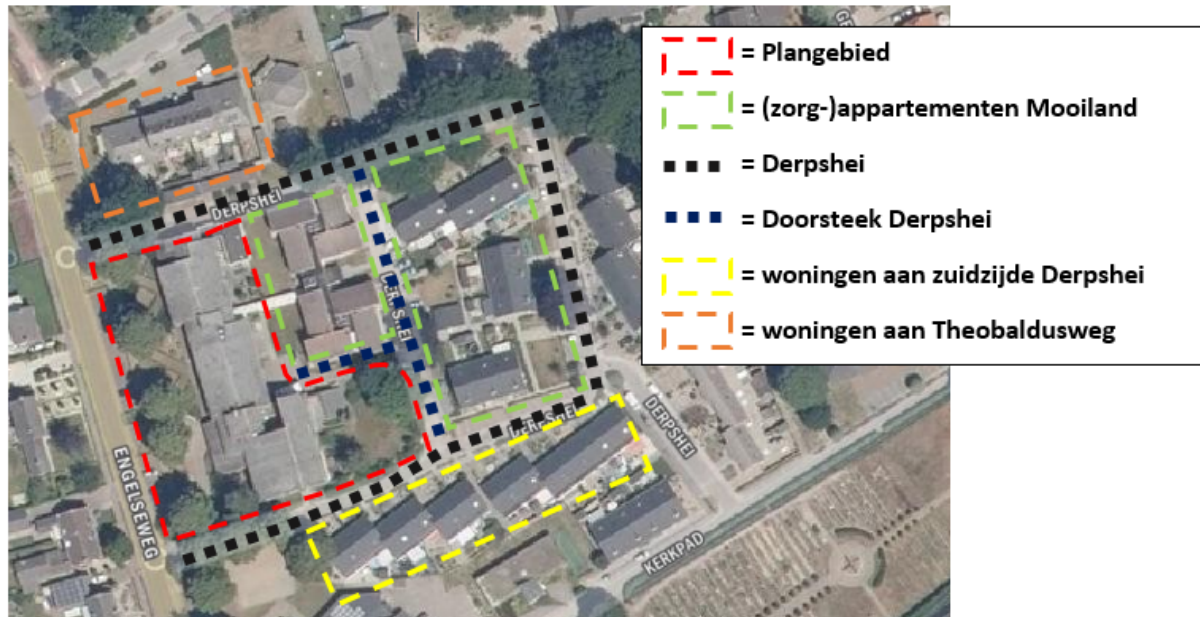


Aanzicht bebouwing voormalig Verzorgingshuis Huize Loôn vanaf hoek Engelseweg en Derpshei



Aanzicht bebouwing voormalig Verzorgingshuis Huize Loôn (rechts) t.o.v. bebouwing appartementencomplex Mooiland (links), met overdekte passage

De Derpshei vormt als het ware een lus om het plangebied heen. Onderstaand figuur geeft schematisch de inrichting binnen de lus van de Derpshei weer. Aan de zuidelijke zijde van de lus zijn woningen gelegen, bestaande uit één bouwlaag met zadeldak. Aan de noordelijke zijde van de lus zijn tevens woningen gelegen. Hierbij geldt echter dat deze woningen met de achterkant naar de Derpshei zijn gesitueerd: de voorgevel van de woningen is gericht ook de noordelijk gelegen Theobaldusweg.



Schematische weergave inrichting lus Derpshei



Aanzicht bebouwing voormalig verzorgingshuis Huize Loon (rechts) t.o.v. zuidelijk gelegen woonbebouwing aan de Derpshei



Aanzicht bebouwing voormalig verzorgingshuis Huize Loon (links) t.o.v. achterzijde woonbebouwing Theobaldusweg (rechts) vanaf Derpshei

2.3 Planvoornemen

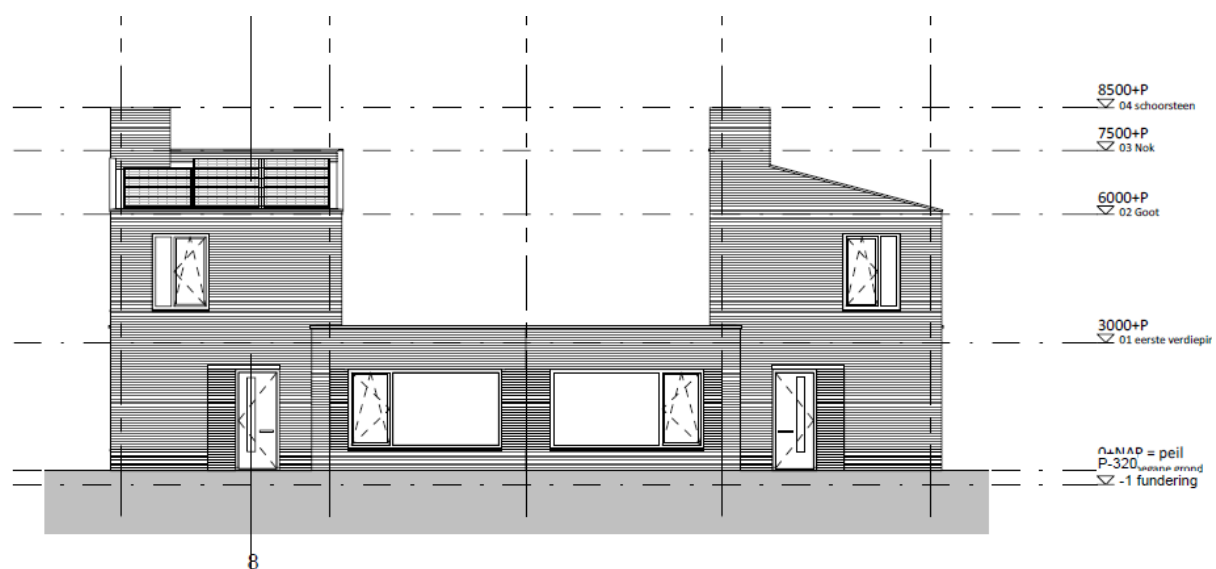
2.3.1 Verkavelingsplan

Na een tweejarige leegstand van het voormalig verzorgingshuis is nu besloten tot volledige nieuwbouw op het perceel. Het planvoornemen is om de bestaande bebouwing volledig te slopen, behoudens de (zorg)appartementen van Mooiland aan de oostzijde, en 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen op te richten. Het betreffen huurwoningen in het middeldure huursegment. Uit de marktomstandigheden blijkt dat hier grote behoefte aan is voor met name mensen met een bovenmodaal inkomen die niet in aanmerking komen voor een reguliere sociale huurwoningen en die niet willen of kunnen kopen. De (zorg) appartementen van Mooiland behouden hun maatschappelijke bestemming.

Onderstaand figuur geeft de beoogde verkaveling binnen het plangebied weer.



Beoogde verkaveling plangebied



Vooraanzicht woningen

Het verkavelingsplan gaat uit van een oriëntatie van de hoofbebouwing gericht op zowel de Engelseweg als de doorsteek van de Derpshei (tegenover het appartementencomplex van woningbouwcorporatie Mooiland). Zes grondgebonden woningen, die tevens in lijn liggen met de maximale rooilijn, zijn gericht op de Engelseweg. Aan de zijde van de doorsteek van de Derpshei zijn vier grondgebonden woningen gelegen. Door de oriëntatie van deze woningen, uitkijkend op het appartementencomplex, wordt het straatprofiel van de Derpshei (ontsluitingsweg vanuit doorsteek) begeleid en verder afgemaakt.

De woningen die aan de zuidelijke zijde van de Derpshei gelegen zijn, volgen eenzelfde oriëntatie als de bebouwing aan de Engelseweg en/of oostelijke zijde van de Derpshei. Doordat er geen enkele woning gedraaid is t.o.v. de hoofdoriëntaties, hebben alle woningen een oost-westelijke of west-oostelijke oriëntatie. Respectievelijk liggen de achtertuinten van de woningen dan ook oost of west. Door de voortzetting van eenzelfde oriëntatie richting oost of west zijn niet de voorzijden, maar de zijkanten met het daarbij behorend perceel van de woningen aan de zuidelijke en noordelijke Derpshei gelegen. Het is door deze positionering van de panden dat er geen sprake is van een duidelijke voor- of achterkant aan de straatzijdes van de Derpshei. Gesteld wordt dat de oriëntatie van zijgevels richting het straatprofiel een meer kwalitatieve oplossing biedt dan wanneer achterzijden richting de straat gepositioneerd zouden zijn. Tevens is het door de voortzetting van deze oriëntatie dat ter plaatse van de zuidoostelijke hoek van het plangebied de toegangsweg naar het appartementencomplex aangezet, en daarmee begeleid wordt.

Door de parallel gepositioneerde woningen aan de zuidelijke Derpshei, ontstaat er ter ontsluiting van de woningen een brede doorgang tussen de straat en het achterliggend gebied. Deze doorgang - of 'hof' - maakt enerzijds het gebied ten oosten van het plangebied beter doorwaadbaar en biedt anderzijds kansen om een verbinding tussen dit achterliggend gebied en het centrum aan te gaan. De doorgang wordt door een groenstructuur met bomen aangezet.

Aan de zijde van de Engelseweg is in deze variant een collectieve groenstrook (of 'groen langgerekt plein') opgenomen die dienst doet als stimulatie van de groenstructuur aan de Engelseweg. Binnen deze groenstrook zijn een vijftal monumentale bomen gelegen die worden gehouden. Tevens wordt de groenstrook omzoomd door een groene haag. De zesde monumentale boom ten zuidoosten van het plangebied (aan de Derpshei) wordt ook behouden en verder ingepast binnen een publieke groenstrook.

Dwars op de groenstrook zijn twee doorsteken tussen de Engelseweg en het achterliggend gebied gerealiseerd. Een doorsteek doet dienst als verbindend element richting het appartementencomplex van Mooiland (alleen voor langzaam verkeer toegankelijk). Aan de andere doorsteek is in het verlengde van de Derpshei een strook parkeren (uitgevoerd als groen parkeren) ontwikkeld. Op deze manier wordt het parkeren nabij de grondgebonden woningen verwezenlijkt, zonder dat het parkeren van invloed is op de beeldkwaliteit in het straatprofiel.

Om de overgang tussen het privaat en publiek domein te garanderen, zijn er (waar nodig geacht) groene bufferzones aan de randen van de kavels ingetekend. Op deze manier ontstaat er enige afstand tussen de zijgevel van een woning en het trottoir en/of parkeren; iets dat bijdraagt aan de privatisering van de woningen op de verschillende kavels.

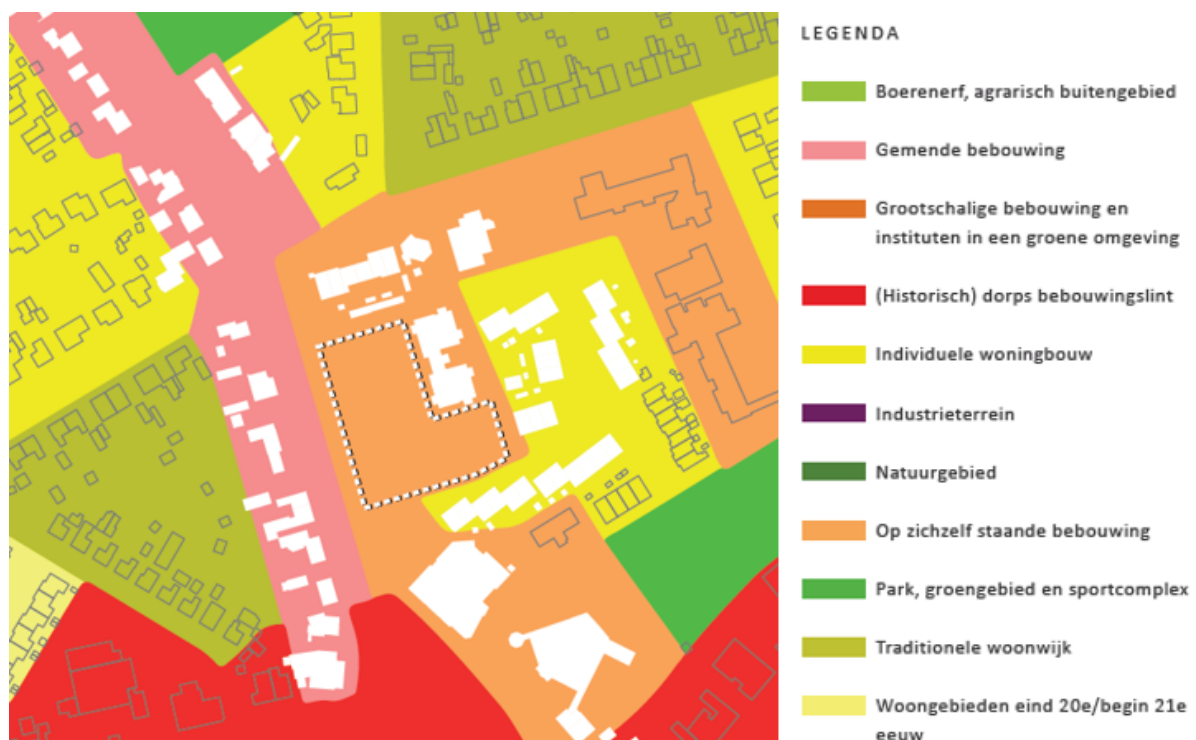
2.3.2 Welstand

In gemeente Boxmeer zijn er vier welstandsniveaus te onderscheiden die afhankelijk zijn van de waarde en gevoeligheid van een gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en kern als geheel. De vier welstandsniveaus die vastgesteld zijn betreffen: hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4). Zoals zichtbaar op onderstaande kaart ligt het plangebied binnen het welstandsniveau 2.



Welstandsniveaus Overloon

Welstandsniveau 2 is toegekend aan de grotere parken, de groengebieden en de woongebieden aangrenzend aan het centrum van Overloon. Dit betreft tevens het gebied rondom de Engelseweg. Vanwege de primaire ontsluitingsfunctie van de Engelseweg, is het van belang dat de bebouwing parallel aan deze hoofdweg bijdraagt aan de beeldkwaliteit in Overloon. Er is daarom geadviseerd om de nieuwe inrichting van het plangebied met voldoende kwaliteit en zorg te behandelen.

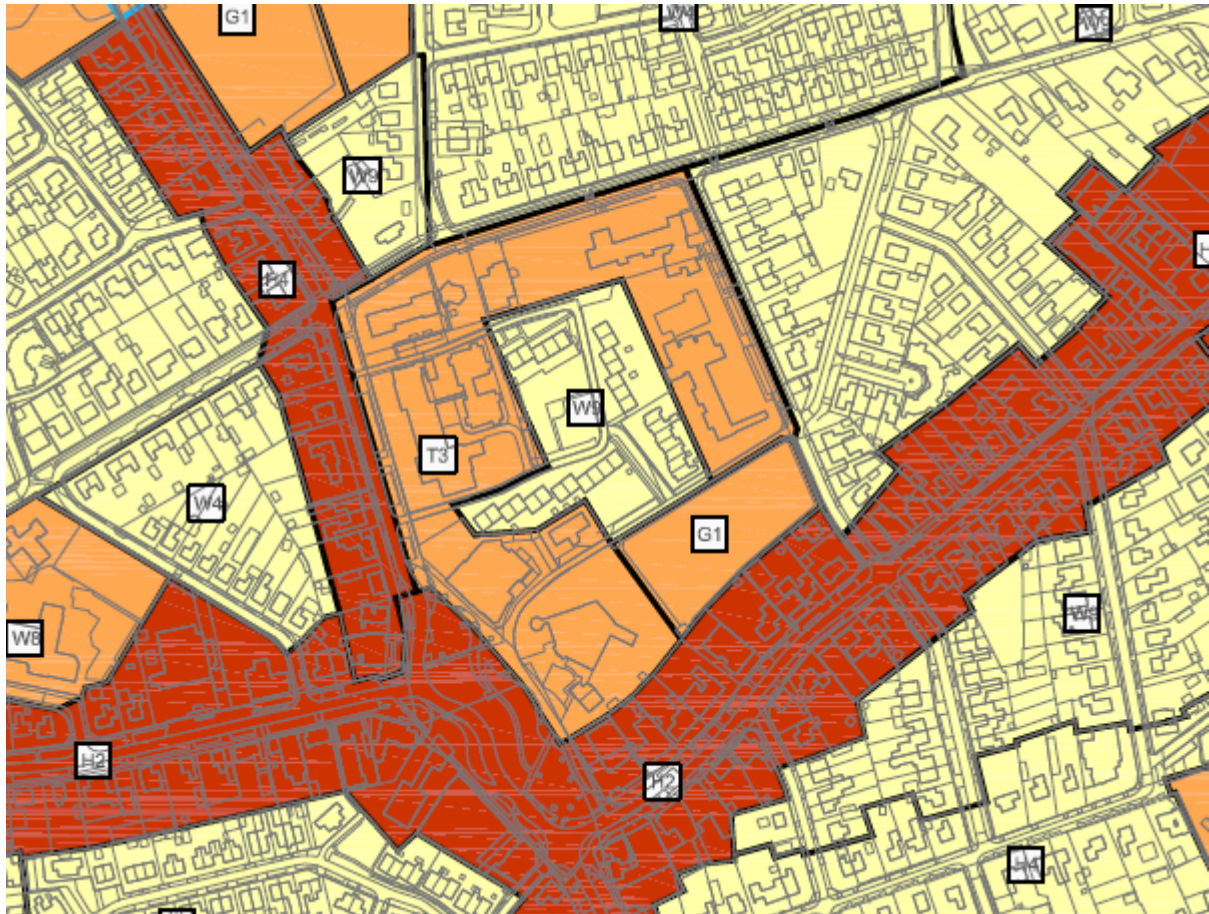


Overzicht bebouwingstypen Overloon

De verschillende welstandsniveaus gaan gepaard met de bebouwingstypen in Overloon. Zichtbaar is dat het (historisch) dorpsbebouwingslint gelegen is ter plaatse van welstandsniveau 1. De karakteristieke dorpse uitstraling zorgt voor sfeer in Overloon en wordt daarom als hoogste welstandsniveau beschouwd. Dit welstandsniveau moet dan ook in waarde worden behouden. Hiernaast valt het bebouwingstype 'gemengde bebouwing' dat is gelegen aan de Engelseweg onder welstandsniveau 1 en

moet dus ook in waarde worden behouden.

Op het plangebied zelf geldt welstandsniveau 2 dat momenteel wordt gekenmerkt door het bebouwingstype 'op zichzelf staande bebouwing'. Het huidige pand van voormalig verzorgingshuis Huize Loon dat onder deze categorie valt, is te typeren als bebouwing uit de eind 20ste eeuw (jaren '70/'80 van de vorige eeuw). De nieuwe woningbouwontwikkeling binnen het plangebied waarbij 14 individuele woningen zullen worden gerealiseerd, zal eerder aansluiting moeten zoeken bij de categorie 'individuele woningbouw' (welstandsvrij).



Uitsnede welstandskaat Overloon

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van onderhavig planvoornemen wordt ingeschat op basis van de CROW-normen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor de inschatting van de verkeersgeneratie ten gevolge van de 14 grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen wordt aangesloten bij de kencijfers voor een huurhuis in de vrije sector, gelegen in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. De maximale verkeersgeneratie voor deze functie bedraagt 7,8 verkeersbewegingen per woning/etmaal. De verkeersgeneratie ten gevolge van de 14 woningen wordt berekend op 110 verkeersbewegingen per etmaal.

Het plangebied is in gebruik geweest als verzorgingshuis, bestaande uit 31 zorgwoningen. De voormalige verkeersbewegingen ten gevolge van het verzorgingshuis komen met de voorgenomen herontwikkeling te vervallen. Het voormalig aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het verzorgingshuis wordt ook ingeschat op basis van de CROW-normen. Hierbij wordt aangesloten bij de kencijfers voor een aanleunwoning, gelegen in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. De maximale verkeersgeneratie voor deze functie bedraagt 3 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie ten gevolge van het verzorgingshuis (31 zorgwoningen) wordt berekend op 93

verkeersbewegingen per etmaal.

Gezien het voormalig gebruik van het plangebied als verzorgingshuis en de verkeersaantrekkende werking die hiermee gepaard is gegaan, wordt redelijkerwijs aangenomen dat de toename in het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het planvoornemen eenvoudig en veilig op te vangen is binnen de bestaande infrastructuur. Netto gezien neemt het aantal verkeersbewegingen namelijk met slechts (110-93=) 17 verkeersbewegingen per etmaal toe.

De ontsluiting van het plangebied blijft onveranderd. Enerzijds is het plangebied te bereiken vanaf de hoofdontsluitingsweg Engelseweg. Anderzijds is het plangebied bereikbaar via de doorsteek vanaf de Derpshei. De woonstraat Derpshei blijft behouden als éénrichtingsweg. De bestaande straatprofielen worden hiermee zo min mogelijk aangetast. Wel wordt de doorsteek verbreed tot 3,40 m om zo de verkeersveiligheid te vergroten.

2.4.2 Parkeren

De Nota Parkeernormen van Gemeente Boxmeer reikt sinds 2015 een aantal normen aan voor parkeergelegenheden bij verschillende functies. Deze parkeernormen zijn doorvertaald in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. De parkeernormen geven per type gebied aan hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bouw. De in de Nota genoemde normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Het belangrijkste uitgangspunt uit de Nota is dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost.

De parkeerbehoefte die gerealiseerd dient te worden voor de functie wonen in het gebied 'rest bebouwde kom' is afhankelijk van de typen woningen en de prijsklasse van de woningen:

Vrijstaande koopwoning	2,3	Goedkoop koopappartement	1,6
Halfvrijstaande koopwoning	2,2	Vrije sector huurwoning	2,0
Tussenkoopwoning	2,0	Sociale huurwoning	1,6
Duur koopappartement	2,1	Vrije sector huurappartement	1,8
Midden koopappartement	1,9	Sociaal huurappartement	1,4

Overzicht parkeernormen functie wonen

Dit planvoornemen maakt 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen mogelijk. De 14 huurwoningen worden gerealiseerd in het middendure huursegment. Voor dit type woningen in deze prijsklasse geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per vrije sector huurwoning. Ten behoeve van de 14 woningen dienen dus in totaal (14*2=) 28 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein c.q. binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Verder dient bij de inpassing van parkeren rekening te worden gehouden met hittestress, waarbij vergroening van parkeren als middel kan worden ingezet.

De parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen wordt als volgt binnen het plangebied opgelost:

1. Aan de Derpshei worden 13 parkeerplekken gerealiseerd, uitgevoerd als langsparkeren. Met het aangrenzen van de langspaarvakken aan de bestaande rijbaan wordt meer ruimte voor het inpassen van een groenstrook langs deze straat gecreëerd. Niet alleen het 'groen parkeren', maar ook een groenzone met bomen dragen dan bij aan de vergroening van het straatprofiel van de Derpshei;
2. In de collectieve groenstrook aan de Engelseweg zijn 6 parkeerplaatsen beoogd voor de bewoners van de zes woningen aan deze straat;
3. Aan de oost-westelijke doorsteek tussen de Engelseweg en het verlengde van de Derpshei worden 9 parkeerplaatsen (haaksparkeren) gerealiseerd.

In totaal zijn in het plangebied daarmee 28 parkeerplaatsen voorzien. De bestaande parkeerplaatsen

aan de Engelseweg blijven tevens met het plan behouden. Wel wordt het haaksparkeren aan de openbare weg omgezet in langsparkeren (7 parkeerplaatsen).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte door de realisatie van in totaal 28 nieuwe parkeerplekken, conform de vastgestelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per vrije sector huurwoning. De nieuwe parkeerplaatsen worden elk uitgevoerd als 'groene parkeerplekken' om zo het groene karakter van het plan te stimuleren. Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar door het Rijk een nationaal belang is aangewezen. Geconcludeerd wordt dat de SVIR geen consequenties heeft voor voorliggend plan.

3.1.2 Besluit en Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Hierin zijn in totaal 11 onderwerpen van nationaal belang opgenomen.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor aangewezen nationale belangen. Er zijn geen nationale belangen van toepassing op het plangebied, derhalve hebben het Barro en de Rarro geen consequenties voor voorliggend plan. Het Barro en de Rarro vormen geen belemmering voor dit planvoornemen.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren (Ladder-onderbouwing). Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur

en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Zo wordt de ontwikkeling van 11 woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen ziet toe op het planologisch-juridisch mogelijk maken van 14 grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen vindt plaats in het stedelijk gebied van de gemeente Boxmeer (kern Overloon). Het plangebied wordt gevormd door de locatie van het voormalig verzorgingshuis Huize Loon. Het verzorgingshuis staat, na de verhuizing naar een andere locatie binnen de kern Overloon, sinds 2018 leeg. Er is gezocht naar een nieuwe, passende invulling van de locatie en in dit kader is het voornemen ontstaan om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen te ontwikkelen.

Met de ontwikkeling van 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen wordt in een concrete kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte binnen de gemeente Boxmeer voorzien. In paragraaf 3.3.1 is nader toegelicht dat het ontwikkelen van 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen in het middeldure huursegment aansluit bij de woonvraag van huishoudens van gemeente Boxmeer.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen invulling geeft aan een concrete woonbehoefte op een herontwikkelingslocatie binnen het bebouwd gebied van de gemeente Boxmeer (kern Overloon). Daarmee wordt aan de Ladder-toetsing voldaan.

3.1.4 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de aan van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk

gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

Gevolg planvoornemen

In dat kader wordt voortgeborduurd op de SVIR en voorziet het planvoornemen in de ontwikkeling van 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen ter plaatse van een herontwikkelingslocatie in het bebouwd gebied van de kern Overloon. De woningen worden klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van een sterke, aantrekkelijke en gezonde stad.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Gevolg planvoornemen

Dit planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen ter plaatse van een herontwikkelingslocatie in het bebouwd gebied van gemeente Boxmeer (kern Overloon). De locatie waar de woningen worden gerealiseerd betreft de locatie van het voormalig verzorgingshuis Huize Loôn. Het voormalig verzorgingshuis staat sinds 2018, in verband met de verhuizing naar een andere locatie in de kern Overloon, leeg.

Met de realisatie van de 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen op deze locatie is sprake van zorgvuldig (her)gebruik van de ruimte. De woningen worden zodanig ontworpen en ingericht in het plangebied dat de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt versterkt. Tot slot geldt dat de woningen conform de BENG-eisen worden gerealiseerd, wat bijdraagt aan de duurzaamheidsambitie van de provincie. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de doelstellingen en ambities van provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 29 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld (geconsolideerde versie d.d. 1 maart 2020). De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening 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 een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

Wonen

Deze herontwikkeling ziet toe op het toevoegen van 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen in het stedelijk gebied (landelijke kern). Ten aanzien van het toevoegen van woningen in het bebouwd gebied, is in de Interim omgevingsverordening opgenomen dat de ontwikkeling dient te passen binnen de regionale afspraken. Ook dient omschreven te worden hoe invulling wordt gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving.



Uitsnede Interim Omgevingsverordening met plangebied bij rode contour

Met het planvoornemen wordt een nieuwe invulling gegeven aan een vrijgekomen locatie binnen bebouwd gebied waarvan de bestaande functie, als voormalig verzorgingshuis, is verplaatst. Hiermee wordt verdere verpaupering van de leegstaande bebouwing voorkomen en sprake van kwaliteitsverbetering door de herontwikkeling. De wijze waarop de 14 toe te voegen woningen passen binnen de regionale woonafspraken, is nader toegelicht in paragraaf 3.3.1. Verder geldt dat bij de concrete uitwerking van het bouwplan een invulling wordt gegeven om te komen tot energiezuinige bebouwing c.q. woningen. Het streven daarbij is om te komen tot een zo hoog mogelijk energielabel. Hiermee wordt invulling gegeven aan het aspect energietransitie en duurzaamheid. Ten aanzien van het aspect klimaatadaptatie geldt dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de benodigde waterberging om de toename van het verhard oppervlak te compenseren. In Hoofdstuk 4 is toegelicht dat sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving en dat deze omgeving door de toevoeging van de woningen niet wordt geschaad. Het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen en de directe omgeving wordt gewaarborgd. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening.

Gevolg planvoornemen

De beoogde herontwikkeling binnen het stedelijk gebied, waarbij de voormalige bebouwing van verzorgingshuis Huize Loon wordt gesloopt en 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen worden opgericht, sluit aan bij het principe van duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling van de 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermde natuur- of landschapszone. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Volkshuisvesting

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

Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk (deel 1 strategiedocument en 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 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.

Uit de provinciale prognose blijkt een woningbehoefte van 1.200 woningen in de periode tot 2030. Rekening houdende met planuitval en/of –vertraging (30%) zijn er circa 1.560 woningen plancapaciteit nodig om dit aantal te gaan realiseren. Op dit moment zitten er 1.293 woningen in de pijplijn, waarvan 507 woningen harde plancapaciteit. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in elke kern te voorzien in de behoefte en in de voorzieningenkernen liggen de grootschalige woningbouwprojecten. Er is een vertaling gemaakt naar de behoefte per kern.

Tabel 1: Opgave en planaanbod woningbouw per kern

	Behoefte per kern	Gewenste plan-voorraad (+30%)	Plan-capaciteit hard	Plancapaciteit zacht (wijzigingsbevoegdheid)	Plancapaciteit totaal (hard + zacht)	Opgave
Beugen	70	91	33	35 (8)	68	+23
Boxmeer	600	780	204	426 (21)	630	+150
Groeningen	10	13	16	17 (17)	33	-20
Holthees	15	20	18	13 (12)	31	-12
Maashees	30	39	23	18 (18)	41	-2
Oeffelt	70	91	29	91 (21)	120	-29
Overloon	160	208	43	24 (11)	67	+141
Rijkevoort	50	65	37	38 (3)	75	-10
Sambeek	70	91	34	35 (35)	69	+22
Vierlingsbeek	110	143	32	78 (36)	110	+33
Vortum-Mullem	20	26	38	11 (8)	49	-23
Totaal	1.200	1.560	507	786 (190)	1.293	+267

Bron: Planningslijst gemeente Boxmeer, 27-10-2020

Gevolg planvoornemen

Door het plan zal het aantal woningen met 14 toenemen, meer specifiek: 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen. De toevoeging van de 14 huurwoningen is kwantitatief gezien passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Boxmeer en de kern Overloon. Ook in kwalitatief opzicht blijkt dat de woningen aansluiten op de huidige woningbehoefte. De huidige demografische trend waarbij vergrijzing een steeds grotere rol speelt, leidt ertoe dat er een toenemende vraag is aan levensloopbestendige woningen in het middeldure huursegment, waarbij personen langere tijd thuis kunnen blijven wonen. De marktomstandigheden geven aan dat hier een grote behoefte aan is voor met name mensen met een boven modaal inkomen die niet in aanmerking komen voor een reguliere sociale huurwoning en die niet willen of kunnen kopen. Daarbij geldt dat het plangebied is gelegen nabij het centrumgebied van de kern Overloon, waar de nodige (zorg)voorzieningen op loopafstand aanwezig zijn. Dit maakt de locatie des te meer geschikt voor de ontwikkeling van de 14 levensloopbestendige huurwoningen.

3.3.2 Structuurvisie Boxmeer

De gemeente Boxmeer beschikt over een ruimtelijke structuurvisie voor de periode tot 2030 (vastgesteld 12 december 2013). In de structuurvisie geeft de gemeente haar ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de lange termijn.

Het plangebied is gelegen in de kern Overloon. Uitgangspunt in de kernen is dat het van belang is dat

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.

Gevolg planvoornemen

Dit planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van het voormalig verzorgingshuis Huize Loon naar woonlocatie, waarbij 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen worden gerealiseerd. Het massale pand aan de Engelseweg, wat nu al twee jaar lang leegstaat, wordt hierbij gesloopt en er wordt een nieuwe, passende ruimtelijke invulling aan de locatie gegeven. De woningen die worden gerealiseerd sluiten aan bij zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woonbehoefte binnen de kern Overloon. Er wordt invulling gegeven aan het principe van 'de juiste woning op de juiste plaats'. Daarnaast wordt bij de situering van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte (groen en infra) binnen het plangebied rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke structuren, zodat het voornemen op adequate wijze stedenbouwkundig wordt ingepast. Het planvoornemen is hiermee passend binnen de structuurvisie.

3.3.3 Duurzaamheid en klimaatbestendig bouwen

Het klimaat verandert. Dat uit zich ook in Boxmeer in een toename van heftige regenbuien, gevolgd door langdurige droogte en hogere, tropische temperaturen. Het wordt kortom vaker te droog, te nat en te warm. De gemeenten in het Land van Cuijk spelen hier samen met het waterschap op in door de openbare ruimte klimaatbestendig te maken.

Ook particulieren kunnen hun steentje bijdragen door hun woning en tuin bestand te maken tegen te warm, te droog en te nat. Met verschillende maatregelen kan er voor gezorgd worden dat de hitte de woning minder binnendringt: een groen dak en een groene gevel zorgen voor verkoeling (met name voor ouderen belangrijk), een dak met overstek voorkomt dat de zon, als deze hoog aan de hemel staat, naar binnen schijnt of de muren verwarmt, en een gebouw met witte muren weerkaatst de warmte meer, waardoor minder warmte wordt geabsorbeerd. Ook een goede zonwering en voldoende schaduwrijke plekken dragen bij aan de klimaatbestendigheid van een woning en haar omgeving. Met regentonnen, infiltratiekratten, molgoten en met een groene tuin kan verdroging van de bodem tegen worden gegaan en wateroverlast voorkomen. Wateroverlast in en om de woning, maar ook verderop, bij het riool. Ook met een halfverharde parkeerplaats krijgt het regenwater meer kans om in de bodem te infiltreren.

De gemeente Boxmeer maakt gebruik van de ontwerptool GPR gebouw. Voor particulieren die zelf een huis en/of ander gebouw (laten) (ver)bouwen is deze ontwerptool een belangrijk hulpmiddel. Wanneer grond wordt gekocht van de gemeente of als de gemeente er anderszins bij betrokken is, kan men gratis toegang krijgen tot de ontwerptool GPR-gebouw.

Gevolg planvoornemen

Er geldt dat bij de concrete uitwerking van het bouwplan voor de woningen een invulling wordt gegeven om te komen tot energiezuinige woningen. De BENG eis is hierbij van toepassing. Het streven daarbij is om te komen tot een zo hoog mogelijk energielabel. Daarnaast wordt invulling gegeven aan principes ten aanzien van klimaatbestendig bouwen. Zo wordt gebruik gemaakt van warmte/koude opslag installaties en hemelwater gescheiden binnen het plangebied opgevangen en verwerkt. Zie hiervoor ook paragraaf 4.9.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Bodem

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van 14 woningen ter plaatse van een voormalig verzorgingshuis. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In dit kader is door Archimil een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (rapport C215738.005/PHE, 1 april 2021). De resultaten van het bodemonderzoek zijn in onderstaande overgenomen. Het onderzoek is tevens als Bijlage 2 bij deze toelichting toegevoegd.

Verkennend onderzoek asbest

Uit het onderzoek volgt dat op het deels verharde en deels met gras of struiken begroeide maaiveld geen asbest is aangetroffen. In de grove fractie van het materiaal uit de inspectiegaten is geen asbest aangetroffen. In de fijne fractie is evenmin asbest aangetoond. Derhalve is de onverdachtheid van de locatie voor een bodemverontreiniging met asbest bevestigd.

Verkennend bodemonderzoek

In de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van het noordelijke deel van de locatie is een licht verhoogd gehalte PFOS aangetroffen. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van het resterend terrein is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese niet-verdachte locatie kan voor de ondergrond en het grondwater worden aangenomen en dient voor de bovengrond formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij op dat er ons inziens, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Gevolg planvoornemen

De bodemkwaliteit en asbest in de bodem vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering.

De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï kennen ieder afzonderlijke normen.

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De kern Overloon is aangemerkt als 30 km-gebied. Dit betekent dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Echter het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg (Engelseweg) door Overloon. Het betreft een klinkerweg. Gezien het doorgaande karakter en de verharding van de weg is een akoestisch onderzoek (Aelmans, rapportnr. M215157.001.001/GGO, d.d. 15 april 2021) uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het onderzoek is tevens als Bijlage 3 bij deze toelichting toegevoegd. De bevindingen en conclusies uit het onderzoek zijn in onderstaande paragrafen overgenomen

Wet geluidhinder

Er zijn geen zoneplichtige wegen aanwezig bij het plangebied. Derhalve hoeft formeel niet getoetst te worden aan Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

Goede ruimtelijke ordening / Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke wordt bepaald door de Engelseweg, bedraagt 57 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in gevel en/of dak.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	57 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	24 dB

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Het is echter aannemelijk dat de gevels

van een nieuwbouwwoning een grotere geluidwering hebben dan de minimale 20 dB uit het Bouwbesluit. Een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is niet aan de orde bij toepassing van HR++ glas en mechanische balansventilatie. Hiermee kan een binnenniveau van 33 dB worden gewaarborgd in onderhavige situatie. Bij gebruik van minder geluidwerend glas en natuurlijke ventilatie is een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel wel aan de orde. Bij toepassing van de juiste materialen en constructies is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Gevolg planvoornemen

Bij toepassing van HR++ glas en mechanische balansventilatie wordt het binnenniveau van 33 dB in voldoende mate gewaarborgd en vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.2 Industrielawaai en spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor industrielawaai en/of spoorweglawaai. De aspecten industrielawaai en spoorweglawaai vormen daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve richtafstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve richtafstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieufstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandstep te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een "gemengd gebied" kan worden beschouwd. Gezien de ligging van het plangebied direct langs de

hoofdontsluitingsweg Engelseweg en de aanwezigheid van centrumfuncties als detailhandel en maatschappelijke voorzieningen, wordt het plangebied aangemerkt als "gemengd gebied".

Toetsing effecten op omliggende functies

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied nader beschouwd. Ten noorden en oosten van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Woningen betreffen geen hinderveroorzakende functie en kennen daarom geen milieuzonering. Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied bevinden zich ook locaties waar op basis van het geldend bestemmingsplan 'Kom Overloon' maatschappelijke functies zijn toegestaan. Functies met sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en religieuze doeleinden kunnen zich hier vestigen. Deze functies worden ingeschaald in maximaal de milieucategorie 2 met bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied, kan de richtafstand gemotiveerd met één afstandsstap worden verlaagd tot 10 meter. De kortste afstand tussen het plangebied en de maatschappelijke functies bedraagt 10 meter. Op basis hiervan wordt aan de richtafstand voldaan.

Tussen de maatschappelijke functies en het plangebied zijn reeds woningen gelegen. Tevens hebben in de directe omgeving van het plangebied, aan de Dorpshei, vergelijkbare ontwikkelingen plaatsgevonden waarbij woningbouw is gerealiseerd. De tussengelegen woningen zijn maatgevend ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden van de maatschappelijke functies. De toevoeging van een gevoelige functie binnen het plangebied leidt daarom niet tot belemmeringen in de duurzame bedrijfsontwikkeling van de maatschappelijke functies.

Verder ten zuiden van het plangebied zijn centrumfuncties gelegen. Bedrijven van ten hoogste de milieucategorie 2 zijn hier toegestaan. Zoals gezegd bedraagt de grootste richtafstand voor deze milieucategorie 30 meter in een rustige woonomgeving en 10 meter in gemengd gebied. De kortste afstand van het plangebied tot aan de centrumfuncties bedraagt ca. 75 meter. Er wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Ook hier geldt dat er reeds woningen (gevoelige functies) tussen het plangebied en de centrumfuncties zijn gelegen, die de centrumfuncties in hun uitbreidingsmogelijkheden beperken. De ontwikkeling van 14 woningen binnen het plangebied leidt daarom niet tot belemmeringen in de duurzame bedrijfsontwikkeling van deze functies.

Gevolg planvoornemen

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze

NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Dit planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van 14 woningen. Het mogelijk maken van 14 woningen valt binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer. Verder geldt dat het planvoornemen netto gezien slechts leidt tot een toename van 17 verkeersbewegingen per etmaal (zie ook paragraaf 2.4.1). Hiermee wordt ruimschoots onder het NIBM-criterium gebleven.

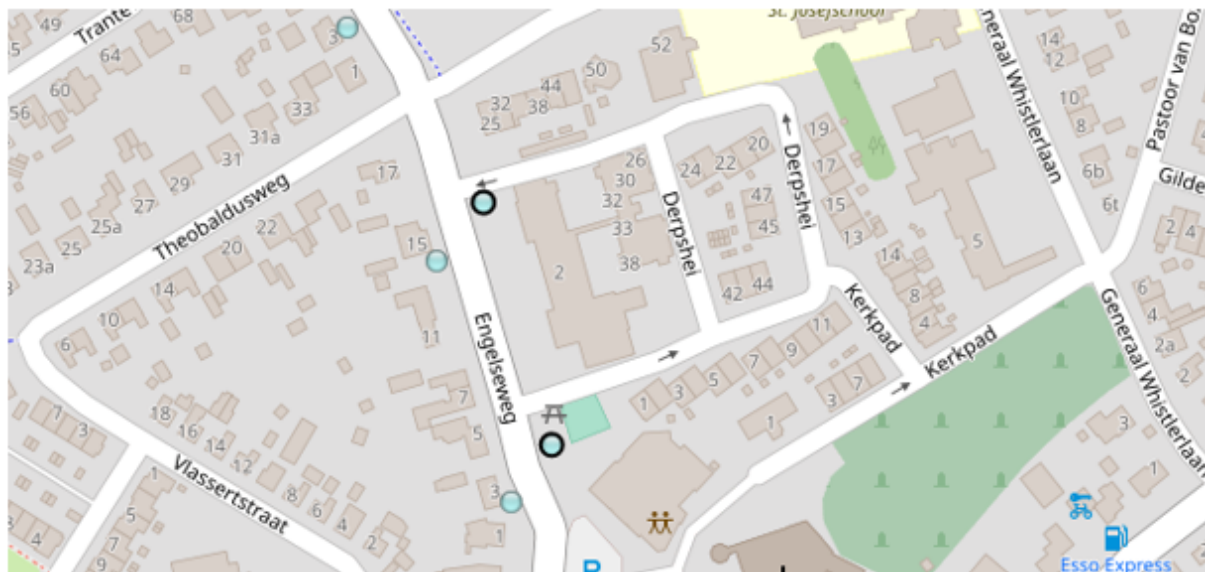
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	17
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitsnede NIBM-tool

Fijn stof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Direct nabij het plangebied, aan de Engelseweg, zijn rekenpunten gelegen. Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse, zijn daarom de fijnstofconcentraties van deze rekenpunten beoordeeld. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (20 µg/m³) ter plaatse van de rekenpunten niet wordt overschreden (zie onderstaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 6,2 (7), waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van de locatie. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Rekenpunten	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
Totale concentratie [µg/m ³]	14,6	17,7	10,8
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	6,2	-

Uitsnede NSL-monitoringstool

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie of een concentratiegebied van intensieve veehouderijen. Derhalve wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen op deze locatie.

Gevolg planvoornemen

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten een risicobron. Het is uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden toegekend ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

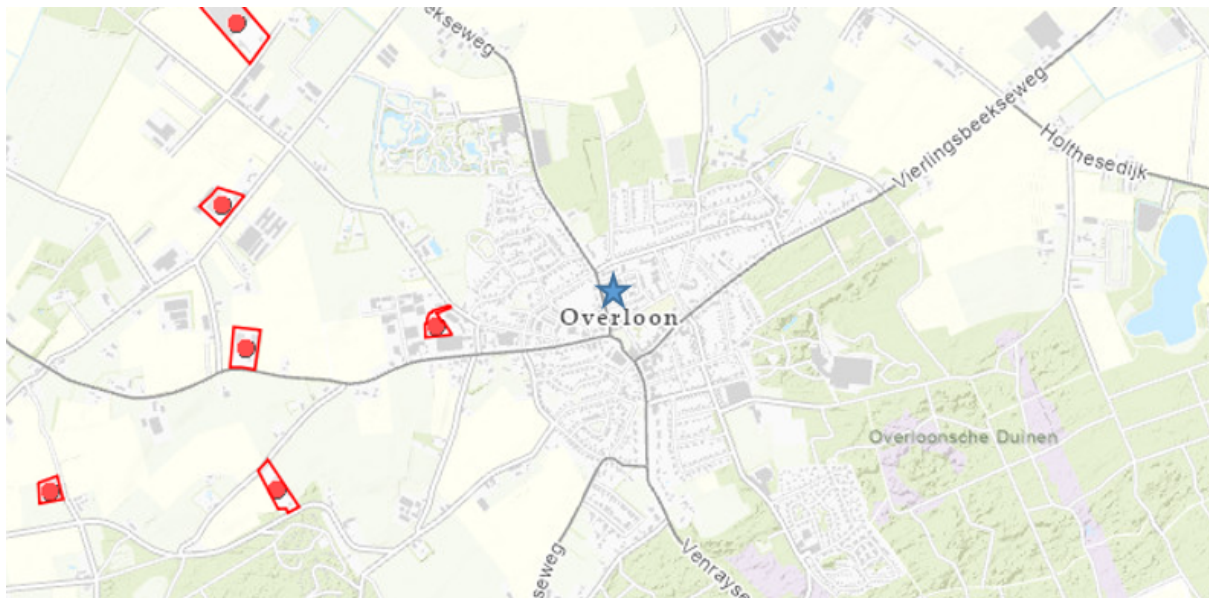
De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen voor inrichtingen. Te denken valt aan regelgeving in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit voor propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en de bijbehorende regeling Basisnet. Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is sinds 1 januari 2011 geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Inventarisatie risicobronnen

Om risicobronnen in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken, is de Risicokaart geraadpleegd. Zoals op onderstaand figuur zichtbaar is, zijn er geen risicobronnen in of in de omgeving van het plangebied gelegen.



Uitsnede Risicokaart met plangebied bij blauwe ster

Gevolg planvoornemen

Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een risicovolle inrichting, een transportroute voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen is gelegen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

Om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving (d.d. 14 januari 2021) uitgevoerd. Tevens is in de quickscan beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op beschermde gebieden. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 4. Tevens zijn conclusies van het rapport in onderstaande paragrafen opgenomen.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreffen 'Boschhuizerbergen' en 'Maasduinen'. Deze zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 4,5 en 6,7 kilometer. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) ligt op 1,5 kilometer afstand ten noorden van het plangebied.

Gezien de terreinomstandigheden, de afstand tot beschermde gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen planvoornemen geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en het NNB te verwachten.

Negatieve effecten ten aanzien van stikstof zijn op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is door Pouderoyen Tonnaer een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden kunnen op basis van het voorgaande worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Een nadere analyse in het kader van de gebiedsbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor het planvoornemen is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

4.7.2 Soortenbescherming

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen onderstaande effecten op beschermde flora en fauna optreden:

- Bij de werkzaamheden kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van algemene beschermde zoogdieren en amfibieën worden aangetast. Individuen kunnen hierbij worden verwond of gedood;
- Als het verwijderen van de vegetatie tijdens het broedseizoen wordt uitgevoerd, kunnen broedende vogels worden verstoord (hun jongen kunnen hierdoor te lang worden achtergelaten en eieren kunnen te lang niet worden bebroed) of vernietigd. Ook kan het leiden tot sterfte van eieren en jonge vogels;
- De te slopen bebouwing bevat mogelijk zomerverblijven, winterverblijven, kraamverblijven en/of paarverblijven van verschillende soorten vleermuizen. Door dit gebouw te slopen, verdwijnen mogelijk vaste voortplantings- of rustplaatsen. Eventueel aanwezige vleermuizen kunnen bij de sloop worden gestoord, verwond en/of gedood;
- De bomen aan de west- en zuidzijde van het plangebied maken mogelijk deel uit van vaste vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen. Doordat de bomen grotendeels worden behouden, blijven eventueel aanwezige vliegroutes van vleermuizen behouden. Het plaatsen van buitenverlichting bij deze opgaande vegetaties kan vleermuizen verstoren.

In de volgende tabel zijn de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wnb weergegeven. Vervolgens wordt uitgelegd hoe deze overtredingen kunnen worden voorkomen.

Soort	Beschermingsregime Wnb	Art. 3.1 lid 1	Art. 3.1 lid 2	Art. 3.5 lid 1	Art. 3.5 lid 2	Art. 3.5 lid 3	Art. 3.5 lid 4	Art. 3.10 lid 1
Algemene in het plangebied broedende vogels	Vogels	X	X					
Vleermuizen	Internationaal beschermde soorten			X	X		X	
Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren	Overige soorten							X

Tabel Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Wnb

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Vleermuizen

De zuidgevel van het voormalig verzorgingshuis bevat mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van dit gebouw kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdierverseniging, 2021) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 5 onderzoeksronden nodig:

- 3 ronden (2 avonden en 1 ochten) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (periode 15 mei – 15 juli, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken);
- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gewerkt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden (BIJ12, 2017a). Om vertraging te voorkomen, wordt geadviseerd om onder ecologische begeleiding, vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek, 8 vleermuis kasten op te hangen.

Ongeacht de uitkomst van het aanvullend vleermuisonderzoek is de voorgenomen ingreep uit te voeren. Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, is er namelijk hoogstwaarschijnlijk een ontheffing op de Wnb te verkrijgen. We dient er met de sloop te worden gewacht tot dat het onderzoek

is afgerond en een eventuele ontheffing is afgegeven.

De (laan)bomen in het westen en zuiden van het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Wanneer een enkele boom wordt gekapt, zal dit geen noemenswaardige aantasting aan een vaste vliegroute of foerageergebied opleveren omdat het slechts enkele bomen (niet-inheemse soorten) betreft. Dit is echter niet aan de orde omdat het beschermende bomen betreffen die niet gekapt zullen worden. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdierverseniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017). Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten waar mogelijk te behouden en aan te planten. Inlandse loofboomsoorten als wilg, zomereik, ruwe berk, meidoorn en/of populier trekken honderden soorten insecten en mijten aan (Moraal, 2011). Deze dienen weer als voedselbron voor vleermuizen.

Conclusie

In de bebouwing kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van deze soortgroep aanwezig is. Aan de hand van het nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd. Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om onder ecologische begeleiding, vooruitlopend op de resultaten van het vleermuizenonderzoek, 8 vleermuis kasten op te hangen. Verder komt uit de inventarisatie naar voren dat de algemene zorgplicht van toepassing is voor zoogdieren en rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Indien bovengenoemde maatregelen in acht worden genomen, wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht.

pm nader onderzoek vleermuizen

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Wettelijk kader

Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.



■	Rijksmonument
■	Archeologisch waardevol gebied A
■	Archeologisch waardevol gebied B
■	Archeologisch onderzoeksgebied A
■	Archeologisch onderzoeksgebied B
■	Gebied met een lage archeologische verwachting
■	Water

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boxmeer met plangebied bij gele contour

Het plangebied is op basis van de archeologische beleidskaart van gemeente Boxmeer gelegen in een gebied met aanduiding "lage archeologische verwachting". Voor deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 2.500 m² en bodemingrepen dieper dan 50 cm-mv ten behoeve van de ontheffing alvorens gebouwd of gewerkt kan worden. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 4.320 m². Er is daarom sprake van een onderzoeksplicht en in dit kader is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie uitgevoerd.

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft binnen het plangebied een bureauonderzoek en een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft tot doel te bepalen of bij de bouwactiviteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetast. De bevindingen en het advies uit het onderzoek zijn in onderstaande paragrafen overgenomen. Het onderzoek is tevens als Bijlage 6 bij deze toelichting toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek mag worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Gezien de afwezigheid van (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied is het niet waarschijnlijk dat bij de geplande bodemingreep waarden worden verstoord.

Geadviseerd wordt om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom wel aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Erfgoedwet (toenmalig Monumentenwet 1988, artikel 47, lid 1).

4.8.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouwing rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Daarnaast moet op grond van het Bro in de toelichting op het bestemmingsplan worden beschreven hoe deze cultuurhistorische zijn meegewogen. Het is daarom van belang dat voorafgaand aan het opstellen van een ruimtelijk plan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

Voorafgaand aan de planontwikkeling moet een inventarisatie worden uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden die binnen het plangebied aanwezig zijn en naar de waarden in de directe omgeving daarvan. Daarnaast moet worden afgewogen hoe deze waarden in het plan meegenomen worden.

Cultuurhistorische waardering

Binnen het plangebied bevindt zich de bebouwing van het voormalig verzorgingshuis Huize Loon. De bebouwing wordt niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Er bevinden zich geen monumenten binnen of in de directe omgeving van het plangebied.

Wel geldt dat de bomenrij binnen het plangebied, parallel aan de Engelseweg, als cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend element voor het historisch lint wordt gezien. In dat kader zijn deze bomen als zodanig ook beschermd. De bomenrij blijft dan ook met het planvoornemen behouden, zodat hier geen afbreuk aan wordt gedaan.

Gevolg planvoornemen

Er bevinden zich geen monumenten binnen het plangebied. De cultuurhistorisch waardevolle bomenrij aan de westzijde van het plangebied blijft behouden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

4.9.1 Beleid

Rijksbeleid - Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal beleid - Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021)

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Ook vanuit het provinciale beleid is steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling.

Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Provinciaal beleid - Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is in afstemming met het PMWP 2016-2021 tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem. De inrichting en het beheer van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water: hieronder vallen onder andere inrichtingsmaatregelen aan watersystemen en verbetering van de waterkwaliteit.
- Zorgen voor schoonwater: Hieronder vallen de bevoegdheden van het waterschap op grond van de Waterwet (eisen aan kwaliteit van lozingen op oppervlaktewater), evenals de zuiveringstaak van het waterschap.

In aanvulling daarop is ook het waterschap bezig het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie te vertalen naar haar eigen beleid.

Het waterschap heeft tevens haar regels vastgelegd in de Keur. Het geeft aan welke plichten er zijn voor activiteiten met betrekking tot het oppervlaktewater, grondwater, en kunstwerken. De Keurregels voor afvoeren van hemelwater bevat richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor deze watertoets.

Gemeentelijk beleid - VGRP Gemeente Boxmeer 2020-2024

Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente Boxmeer heeft wettelijke zorgplichten ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. De gemeente heeft de ambitie om in het verlengde hiervan bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals een klimaatbestendige en duurzame omgeving en een doelbewuste samenwerking met inwoners/bedrijven en regionale waterpartners. Om invulling te geven aan deze ambities zijn voor de aankomende planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Energieneutraal rioolbeheer;
2. Klimaatbestendig Land van Cuijk 2030 (3e uitvoeringsprogramma);
3. Samen aan de slag met inwoners en bedrijven;

4. Harmonisatie riool- en watertaken gemeente Land van Cuijk.

Op basis van de speerpunten zijn o.a. de volgende ontwerpprincipes opgenomen in het VGRP:

- Nieuwe riolering wordt aangelegd volgens de geldende richtlijnen. Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden binnen de bebouwde kom betekent dit een gescheiden rioolsysteem.
- Op particuliere percelen dient een berging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 45 mm/m² voor alle verhard oppervlak worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het totale dakvlak en 20% van het overige perceeloppervlakte. Deze bergingsvoorziening moet een bovengrondse overloop hebben, welke mag afvoeren naar openbaar terrein.

4.9.2 Toepassing waterbeleid op het plangebied

Oppervlaktewater

Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig.

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater.

Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

- Vuil- en schoonwater moeten gescheiden aangeboden worden;
- Het totaal oppervlak van het plangebied bedraagt ca. 4.320 m²;
- Er wordt ervan uitgegaan dat ca. 90% van het plangebied wordt verhard ten behoeve van de woningen, tuinen/terrassen en verkeer- en parkeervoorzieningen;
- Het toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied wordt ingeschat op ca. $4.320 \times 0,9 = 3.888$ m²;
- Berekening waterbergingsopgave m.b.t. rekenregel uit gemeentelijk beleid (bergingsopgave in m³ = m² verhard oppervlak x 0,045) $3.888 \times 0,045 = 175$ m³ (het exact aantal m² verharding wordt nader bepaald bij de civieltechnische uitwerking van het plan). De waterbergingsopgave wordt in de regels geborgd, waarbij bepaald wordt dat er pas gebouwd mag worden als er in voldoende mate in de waterbergingsopgave binnen het plangebied wordt voorzien;
- Het regenwater wordt op eigen terrein opgevangen en via de nieuw aan te leggen hemelwaterriolering (waterdoorlatend) gescheiden afgevoerd. Daarnaast wordt voorzien in open bestrating en infiltratiekratten;
- Het waterschap heeft geen rol/taak in de beoordeling aangezien het verhard oppervlak niet met meer dan 500 m² toeneemt.

Riolering

Er wordt een DWA-stelsel aangelegd die afwatert op het gemengde stelsel, zoals aanwezig in de bestaande infrastructuur. Om de nieuwe woningen aan te sluiten op het riool, dient in het ontwerp/op het terrein riolering aangebracht te worden. Wanneer er een concept (riool)ontwerp ligt dient deze getoetst te worden door de gemeente.

Om het vuilwater vanuit het plangebied af te voeren, dienen twee rioolstrengen (streng tot putnr. 40.00166 en streng tot putnr. 40.00167) vervangen te worden. De nieuwe strengen dienen iets verlegd te worden. Tevens moeten ze dieper komen te liggen dan de huidige rioolstrengen, met een verhang van

1:300 (streng tot putnr 40.00167 moet een diepte hebben van 20.55m naar 20.68m en de streng tot putnr 40.00166 moet een diepte hebben van 20.68m naar 20.84m).

Alle nieuwe strengen moeten een diameter hebben van 250mm. De kosten voor de aanpassing en aanleggen van de riolering zijn voor de initiatiefnemer.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatie gevoelig;
- Het gebied is niet gevoelig vanuit grondwater voor wateroverlast.

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Het nieuwbouwplan brengt wel enige verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee, maar geen sprake is van een geheel andere situatie. Eerder is in de toekomstige situatie sprake van een vergelijkbare met de huidige, waarbij omdat sprake is van nieuwbouw wel rekening kan worden gehouden met de te gebruiken.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Boxmeer het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek. Bestrijding op verhardingen vindt alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen

Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Het gebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er geen extra eisen vanuit de Provinciale Milieuverordening van toepassing zijn.

4.9.3 Conclusie

Conform het waterbeleid wordt alle toekomstige verharding binnen het plangebied gecompenseerd. Het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en verwerkt, waarbij rekening is gehouden met de bergingseis van 45 mm/m². Ter verwerking van het hemelwater worden twee nieuwe rioolstrengen aangelegd. Ook voor de afvoer van het afvalwater wordt (gescheiden) riolering aangebracht.

Vervuiling wordt zoveel als mogelijk voorkomen en er zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt, waardoor geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater worden verwacht.

Ten aanzien van het aspect 'Water' worden geen belemmeringen verwacht.

4.10 Conventionele explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in gemeente Boxmeer hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen, in het bijzonder de kern Overloon (zie paragraaf 2.1.1). Bij eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied ter plaatse van gronden die sinds de Tweede Wereldoorlog niet geroerd zijn, dient uit oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid, onderzoek verricht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Echter Huize Loon is na de oorlog gebouwd, waardoor de gronden ter plaatse van het plangebied reeds zijn geroerd. Nader onderzoek naar eventuele niet gesprongen explosieven (NGE) wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.11 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Wel worden de nieuwe woningen aangesloten op de nutsvoorzieningen (electra, water en telefonie/internet) zoals deze aanwezig zijn in het wegprofiel van de Engelseweg en Derpshei.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de gebruiks- en bouw mogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het vigerende bestemmingsplan. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Toelichting op de planregels

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

5.4 Toelichting op bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Daarbij wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

5.4.1 Bestemming Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de ontsluitingswegen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen binnen het plangebied. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nuts- en verkeersvoorzieningen, wegen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alleen gebouwen ten behoeve van openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, waarbij geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.4.2 Bestemming Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen, inclusief bijbehorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. De woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' worden gebouwd. Ter plaatse van het bouwvlak mogen niet meer woningen worden gerealiseerd dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Gezien het type woning waarbij de woningen twee aan een worden gebouwd in 1 bouwlaag met aan de buitenzijde een opbouw en over de volle breedte van het perceel c.q. bouwvlak mag de bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens en de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. Rondom de woningen is voldoende openbare ruimte aanwezig om voldoende afstand tussen de verschillende bouwvlakken c.q. woningen te waarborgen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregeling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

5.5.3 Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

5.5.4 Algemene procedureregels

De algemene procedureregels gelden voor Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de te voeren procedure in geval er gebruik wordt gemaakt van nadere eisen dan wel een wijzigingsbevoegdheid.

5.5.5 Parkeernormen

In de regels ten aanzien van de parkeernormen is bepaald dat gronden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft slechts mogen worden bebouwd en/of gebruikt, indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van laden en lossen.

5.5.6 Waterberging

In de regels ten aanzien van de waterberging is bepaald dat groenden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft slechts mogen worden bebouwd en/of gebruikt, indien op eigen terrein voldoende waterberging wordt gerealiseerd. De capaciteit van de waterbergingsvoorzieningen wordt daarbij als volgt berekend: minimaal 60 mm per m² verharding.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boxmeer en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden de principes op basis waarvan de 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen worden gerealiseerd en de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit planvoornemen ziet toe op een herontwikkeling binnen de kern Overloon waarbij een leegstaand, voormalig verzorgingshuis wordt gesloopt en 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen worden gerealiseerd. De 14 levensloopbestendige huurwoningen sluiten aan op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte van de gemeente Boxmeer. Daarnaast geldt dat met de situering van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte op zorgvuldige wijze een stedenbouwkundige inpassing plaatsvindt waarbij de ruimtelijke structuur van de kern Overloon wordt versterkt.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen bewoners, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de ter inzage legging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

1. Ontwerp:
 - a. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
2. Vaststelling:
 - a. Vaststelling door de Raad
 - b. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
3. Beroep:
 - a. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - b. Reactieve aanwijzing
 - c. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Kennisgeving

De kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit plangebied een nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding is.

7.3 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van datum gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er PM zienswijzen ingediend. Er zijn enkele zienswijzen geheel of gedeeltelijk gegrond verklaard en deze leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Dit betreft ...

Daarnaast worden wel/niet ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft..

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van datum ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld.

