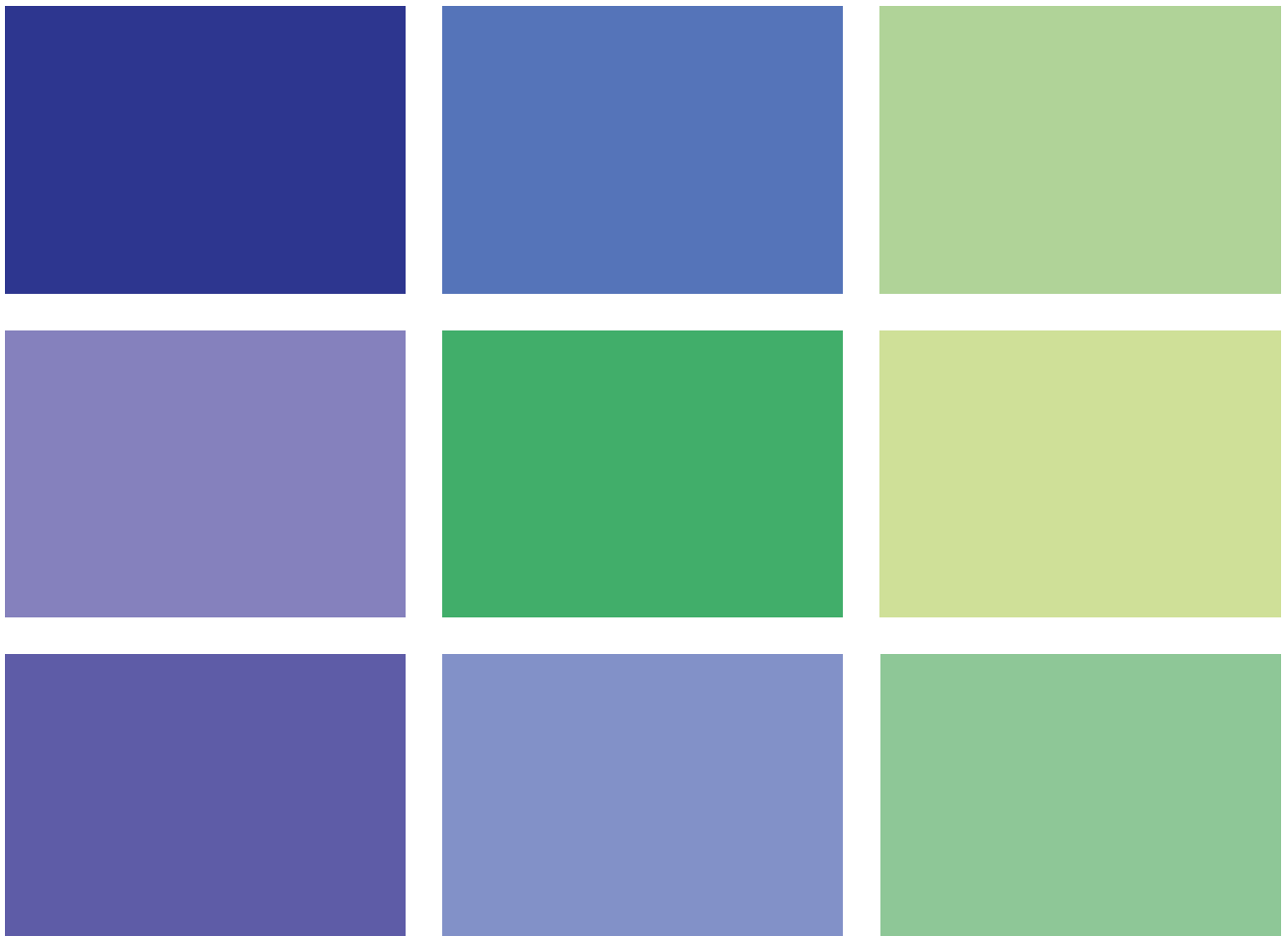


Onderbouwing

(Woonzorg)appartementen en commerciële ruim-
ten Venrayseweg Overloon

Gemeente Boxmeer



Onderbouwing

(Woonzorg)appartementen en commerciële ruimten Venrayseweg Overloon

Gemeente Boxmeer

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

1:1.000

Datum

23 december 2016

Projectgegevens

TOE01-0253573-01B

Identificatienummer

NL.IMR0.0756.PB170vVenraysew1.ON01

Datum

23-12-2016

Opsteller(s)

WB

Projectleider

C. Stolzenbach

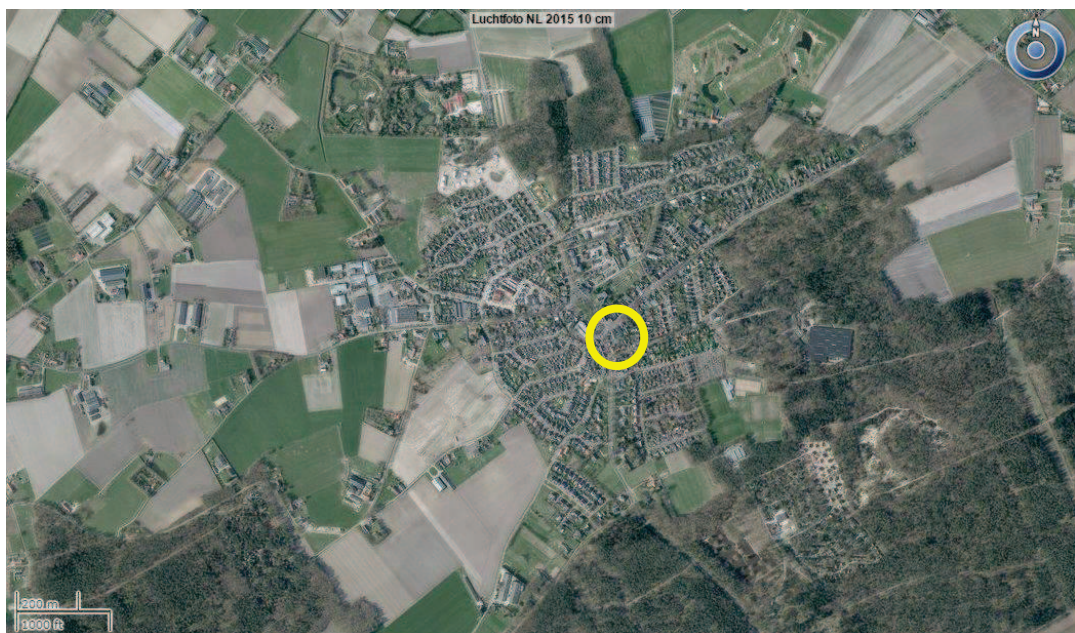
Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	24
4.1	Bodem	24
4.2	Geluid	24
4.3	Externe veiligheid	27
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Bedrijven en milieuzonering	29
4.6	Flora en Fauna	30
4.7	Water	31
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	32
4.9	Verkeer en parkeren	34
5	Financiële haalbaarheid	36
5.1	Uitvoerbaarheid	36
5.2	Kostenverhaal	36

Bijlagen:

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek, Croonenburo5, d.d. 12 oktober 2016
Bijlage 2	Quickscan Flora & Fauna, Fauna Consult, d.d. 11 mei 2016
Bijlage 4	Archeologisch bureauonderzoek, Antea Group, d.d. 21 december 2016
Bijlage 5	Verkeersonderzoek, Antea Group, d.d. 23 december 2016



Aanduiding plangebied, uitsnede globespotter



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de hoek Venrayseweg/14 Oktoberplein, waar voorheen o.a. een supermarkt gevestigd was, de bestaande bebouwing gelegen op deze hoek te slopen en dit gebied te herontwikkelen. Op deze locatie wil de initiatiefnemer een complex bestaande uit 5 groepswoningen voor ouderen met elk 6 cliëntenkamers, 20 appartementen waarvan 6 woningen met 24-uurs zorg en 12 huurwoningen, 2 penthouses en op de begane grond 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) beschikbaar voor commerciële gebruikdoeleinden. Het complex bestaat uit grotendeels 2 verdiepingen plus kap en op de hoek Vierlingsbeekseweg – Venrayseweg uit 3 verdiepingen plus kap.

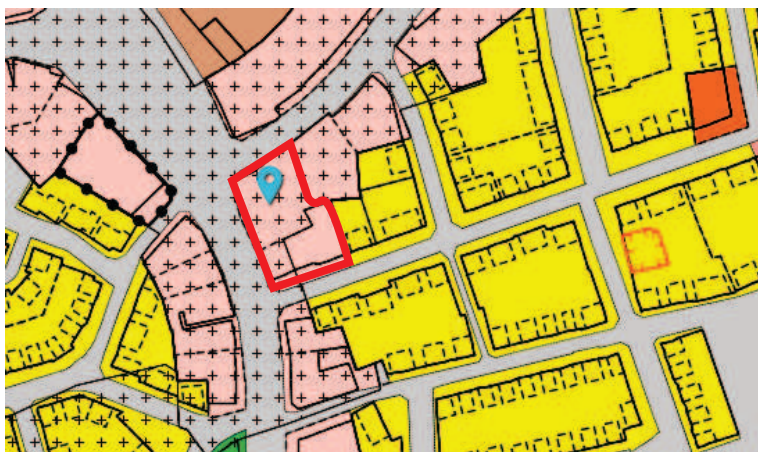
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon', waarom voorliggende onderbouwing is opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de dorpskern Overloon, gemeente Boxmeer. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Vierlingsbeekseweg, in het zuiden door de Museumlaan, in het oosten door de aan de beide genoemde straten gelegen bestaande bebouwing en in het westen door de Venrayseweg. De ligging en begrenzing van het plangebied is ook weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Overloon', dat op 14 mei 2009 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Centrum' met deels een functieaanduiding 'Horeca'. Daarnaast geldt voor het merendeel van de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologisch waardevol gebied'.



Vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon'

De geplande ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingplan, omdat het mogelijk maken van nieuwe woningen niet mogelijk is in deze juridisch-planologische regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid van het initiatief.

2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling

Gelegen aan de rand van het natuurgebied de Peel en de stroomrug van de Maas in het oosten was de dorpskern Overloon in het verleden een relatief afgelegen plaats. De geschiedenis van de regio vindt zijn oorsprong in de Romeinse Tijd als onderdeel van het Land van Cuijk, wat betreft Overloon is de vroegst bekende vermeldingen uit de Middeleeuwen, na het jaar 900. Het Land van Cuijk is een voormalige heerschappij, gelegen in wat tegenwoordig het noordoosten van de provincie Noord-Brabant is. Dit heerschappij werd begrensd door de Maas en de Peel, en bestond uit twee gebieden die van elkaar gescheiden werden door de heerschappij Boxmeer.

Vanwege de ligging van Overloon op dekzandruggen midden in de onontgonnen gronden van de Peel bevinden zich in de omgeving verder enkel akkers en weidegebieden. De bebossing in de directe omgeving is vrij uniek voor de regio. De dorpskern van Overloon is ontstaan op de kruising van een aantal wegen die vanuit de centraal gelegen kerk naar de nederzettingen in de omgeving leidden. Het betreft de weg richting Oploo (Oploseweg), de weg naar Venray (Venrayseweg), de weg naar Stevenbeek (Stevenbeekseweg), de weg naar Merselo (Merseloseweg) en de weg naar Vierlingsbeek (Vierlingsbeekseweg).



Topografische kaart omgeving Overloon omstreeks 1800



Topografische kaart Overloon omstreeks 1930

In de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog groeide de agrarische bedrijvigheid in de omgeving, waardoor ook de bevolkingsomvang in de kern toenam. De groei van het aantal woningen betrof voornamelijk lintbebouwing langs de eerder genoemde verbindingswegen en rondom de kerk, van verdichting was nog geen sprake. Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog (1944) werd Overloon bijna helemaal verwoest bij de Slag om Overloon, een veldslag tussen een Britse infanterie- en tankdivisie en het Duitse leger die 10 dagen duurde. Na de Tweede Wereldoorlog keerden de gevluchte bevolking terug, waarna het herstel van de bebouwing in het dorp in gang is gezet. Tegenwoordig kent Overloon (sinds 1998 onderdeel van de gemeente Boxmeer) ca. 4.000 inwoners die voornamelijk gehuisvest zijn in de verdichte (cirkelvormige) dorpskern tussen de ontsluitingswegen naar de omliggende plaatsen.

2.2 Bestaande situatie

Ruimtelijk

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied schetst een beeld van de omgeving waarbinnen het voorliggend initiatief wordt gerealiseerd en in stedenbouwkundig opzicht wordt ingepast.

Infrastructuur

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Vierlingsbeekseweg, die de ontsluiting vanuit het centrum van Overloon vormt in oostelijke richting, in de richting van de Rondweg en de A73. De zuidelijke begrenzing van het plangebied, de Museumlaan, loopt in de richting van het buitengebied waar ook het Oorlogsmuseum gevestigd is. Langs deze weg is een woonwijk gelegen. De Venrayseweg, de westelijke begrenzing van het plangebied, is de verkeersader die de zuidelijke ontsluiting vormt richting Venray en de omliggende dorpskernen in Noord-Limburg.

Type bebouwing

Door de verschillende type functies die gesitueerd zijn in de omgeving van het plangebied, is er ook een verscheidenheid van bebouwing waar te nemen.



Bebouwing overzijde plangebied rondom 14 Oktoberplein

Aan de overzijde van het plangebied, rondom het 14 Oktoberplein, bezit de bebouwing typische kenmerken van een dorpscentrum. De gebouwen rondom het kruispunt met de Venrayseweg hebben een moderne uitstraling, doordat deze enkele jaren terug zijn gerealiseerd. De overige bebouwing is omstreeks 1950 gerealiseerd en is nog altijd in goede staat. Er is sprake van relatieve hoogbouw tot 15 meter, bestaande uit drie verdiepingen. De eerste verdieping wordt gebruikt voor detailhandel of andere centrumvoorzieningen, de overige twee verdiepingen dienen als bovenwoningen. De balkons van deze woningen zijn richting de straat gericht. Vanwege de vele bedrijfsactiviteiten zijn er



Bebouwing westelijke omgeving plangebied langs Venrayseweg

op de gevels reclame uitingen waar te nemen. Ook de omgeving langs de Vierlingsbeekseweg, dat de noordelijke begrenzing van het plangebied vormt, kent vanwege de gemengde functies eenzelfde karakter.

De bebouwing gelegen aan de overzijde van de Venrayseweg, de westzijde van het plangebied, bestaat uit woningen die na de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog zijn gerealiseerd. Het betreft zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kap woningen, met een maximale hoogte van 10 meter. Het geheel heeft een open en ruime aanblik, wat het dorpse karakter van de omgeving versterkt. De bebouwing gelegen ten zuiden van de ontwikkelingslocatie, aan de Museumlaan, is eveneens ruim opgezet met een variatie aan twee-onder-een-kap woningen.

Groenstructuren

Rondom het 14 Oktoberplein is sprake van een groene uitstraling, waarmee het dorpse karakter wordt geaccentueerd. Vanaf de Venrayseweg vormt een relatief uitgestrekte graszode met hoge bomen de afscheiding met de woningen en overige voorzieningen die gevestigd zijn op dit plein. Om deze groene structuur verder te benadrukken worden parkeervakken gescheiden door een boom of graszode. Ook in de diverse zijstraten van de doorgaande wegen is op deze wijze de groene uitstraling en het dorpse karakter te benadrukt.

Functioneel

De beschrijving van de functionele structuur binnen het plangebied en de directe omgeving geeft een beeld van het type gebied waarin de beoogde ontwikkeling plaatsvindt en in welke mate de aanwezige voorzieningen aansluiten op het toekomstige gebruik van het plangebied.

Binnen de kern van Overloon is een gemengd aanbod van voorzieningen en functies aanwezig. In de huidige situatie is binnen het plangebied eveneens sprake van de aanwezigheid van verschillende centrumvoorzieningen:

- Horecavoorziening: Cafeteria Happy Corner;
- Horecavoorziening: Grieks restaurant Cyprus;
- Voormalig (leegstaand) supermarktpand van ca. 1.300 m² bvo;
- 3 grondgebonden woningen;
- 2 bovenwoningen.

In de omgeving van het plangebied zijn binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon' verschillende bestemmingen van kracht, te weten 'Wonen', 'Centrum', 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk'. Deze verschillende type bestemmingen hebben ook zijn weerslag op de aanwezige voorzieningen in de omgeving. Er is sprake van een mengvorm van typische centrumfuncties en wonen. Zo is in de directe omgeving van het plangebied aan weerszijde van de Vierlingsbeekseweg een korte strook met horecazaken gesitueerd, in veel gevallen met bovenwoningen. Even verderop ligt een tankstation dat verder wordt omgeven door woningen. Op het 14 Oktoberplein, de noordelijke overzijde van het plangebied, zijn de H. Theobaldusparochie en het gemeenschapshuis gevestigd en aan de

overzijde van de kruising Venrayseweg/14 Oktoberplein is een supermarkt met bovenwoningen gerealiseerd. Direct daarnaast bevindt zich aan de Venrayseweg een bakker tussen een rij van woningen. Het gemengde karakter van de directe omgeving wordt aan de zuidkant van het plangebied geïmplementeerd door de aanwezigheid van een kapperszaak, een ijssalon en een bloemenwinkel gelegen binnen de dorpse woonwijk. De bestaande functionele structuur in het centrum van Overloon laat dus een woongebied zien met een gemengd karakter, waardoor op korte afstand van het plangebied veel (dagelijkse) voorzieningen gelegen zijn.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Met het plan wordt een vervolmaking van het centrum van Overloon voorzien. Recentelijk zijn met de herontwikkeling van de supermarkt en de brasserie al twee toonaangevende hoekpunten rondom het 14 Oktoberplein van een transformatie voorzien. De realisatie van voorliggend plan betreft dus de afronding van dit herontwikkelingsproces: de revitalisering van het centrum Overloon.



Het centrum van Overloon en in het bijzonder het 14 Oktoberplein is ontstaan aan een aantal oude linten die hier samen komen. Met het voorgestelde bouwmassa van het plan wordt er een overgang gevormd tussen de lintbebouwing en het centrum. Zo speelt het zuidelijke deel van het plan in op de lint bebouwing van de Venrayseweg. Door een cour te creëren sluit het bouwvolume aan op de parcellering van de omgeving. Tevens verzacht dit de overgang tussen openbaar en privé. De duidelijke groenstructuur van de Venrayseweg wordt versterkt ter plaatse van het plan en komt uiteindelijk tot een climax op het 14 Oktoberplein. Ook vanuit de oost-west verbinding wordt een duidelijke overgang gecreëerd tussen de lintbebouwing het centrum. Door de bebouwing iets te knippen, dus de rooilijn naar voren te halen, ter plaatse van de overgang naar het 14 Oktoberplein ontstaat letterlijk een soort poortwerking naar het centrum. Ook de hoogte van de bebouwing speelt hierop in. Tot slot verdient het 14 Oktoberplein een duidelijke omkadering met een formeel gebaar op de kop van het plein. De bouwmassa van het plan speelt hier op een vanzelfsprekende wijze op in.

Het totale bouwvolume kan gelezen worden als een representatief samenhangend gebouwensemble van waarbinnen verschillende panden leesbaar zijn. De ritmiek van gevelopeningen en hiërarchie van bouwlagen in een plint-midden-kroonbenadering zijn klassieke elementen waaraan een eigentijdse vertaling wordt gegeven passend binnen de beeldkwaliteit van Overloon. Het voorliggend plan is daarmee stedenbouwkundig inpasbaar in de bestaande omgeving.



Impressie stedenbouwkundige inpassing voorliggend plan

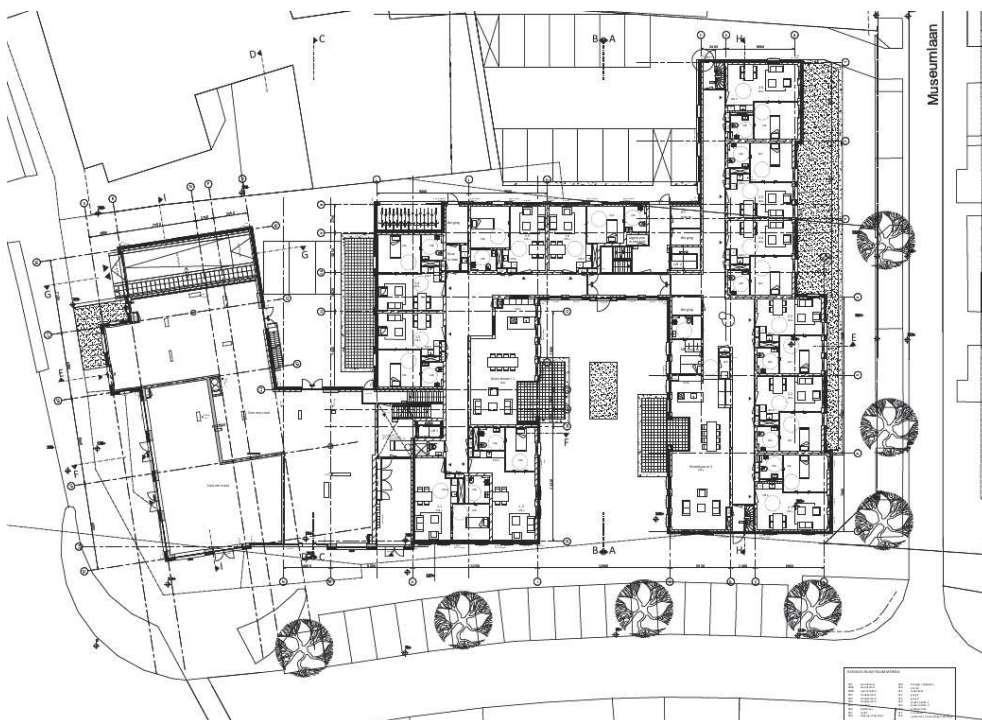
2.3.2 Programma en functies

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt en vervangen door een nieuw complex waarin onderstaande voorzieningen worden gehuisvest:

- 5 groepswoningen voor intramurale zorg met elk 1 gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers van ca. 45 m²;
- 12 huurappartementen goedkoop/middensegment van variërende omvang;
- 6 appartementen met 24 uurs zorg met elk een oppervlak van ca. 50 m² ;
- 2 penthouses;
- Ca. 500 m² bvo beschikbaar voor commerciële ruimte;
- Souterrain met 22 parkeerplaatsen en bergingsruimte voor bewoners en exploitanten commerciële ruimtes;
- Semi-openbare ruimte.

Op de begane grond worden op de hoek Vierlingsbeekseweg – Venrayseweg de commerciële ruimten gevestigd. Hierbij wordt het cafetaria ongeveer op dezelfde locatie gesitueerd als in de huidige situatie. Twee van de 5 groepswoningen voor intramurale zorgbehoevende worden tevens op de begane grond geplaatst.

Tussen deze beide groepswoningen wordt een semi-openbare ontmoetingsplek gesitueerd die wordt afgeschermd met een hekwerk ten behoeve van de veiligheid van de zorgbehoevenden.



Plattegrond begane grond



Impressie openbare binnenruimte

Op de eerste verdieping worden ook 2 groepswoningen gesitueerd. Deze bestaan beide eveneens uit een gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers. Aan de kruising van de Venrayseweg en de Vierlingsbeekseweg, boven de commerciële ruimtes, worden 6 huurappartementen geplaatst. De tweede verdieping bevat de overige 6 huurappartementen met een gemeenschappelijke woonkamer, 6 appartementen met 24 uurszorg en 1 groepswoning met 6 cliëntenkamers en een gezamenlijke woonkamer. De 3^e verdieping bestaat uit de 2 geplande penthouses, deze zijn geplaatst aan de zijde van de kruising Venrayseweg/Vierlingsbeekseweg.

Het inrichtingsplan voorziet ook in zijn eigen parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie zal een souterrain, een ondergrondse parkeergarage, worden gerealiseerd binnen het plangebied. Deze zal te bereiken zijn via de ingang aan de Vierlingsbeekseweg naast de commerciële ruimtes.

Het centrum van Overloon kent door het 'wonen boven winkels' en de vele bedrijvigheid in de aanloopstraten een gemengd karakter. De commerciële ruimtes die deel uitmaken van dit plan sluiten aan op de ligging in het dorpscentrum, waar diverse horeca-, detailhandel-, maatschappelijke en dienstverleningsvoorzieningen gevestigd zijn. Hiermee past het toekomstige functionele gebruik van het appartementencomplex binnen de huidige structuur.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De voorliggende onderbouwing maakt de realisatie van het (woon)zorgcomplex met commerciële ruimte mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met de centrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Als gevolg van de handelingswijze van Het Rijk ('decentraal wat kan, centraal wat moet') met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap, kan worden vastgesteld dat dit beleid verder geen gevolgen heeft voor voorliggende ontwikkeling.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk in algemene zin regels aan waaraan bestemmingsplannen (dan wel een onderbouwingen als deze) moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de SVIR, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. In het Barro worden noch aan de locatie noch aan de ontwikkeling van dit project regels gesteld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening

door een optimale benutting van de ruimte in verstedelijkte gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering en duurzaam ruimtegebruik bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

Trede 1 betreft het aantonen van de actuele (regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

In *trede 2* dient te worden nagegaan in hoeverre de aangetoonde regionale behoefte te realiseren is in het bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: indien uit de beschrijving van *trede 2* blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan dient te worden beschreven in hoeverre kan worden voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De definitie voor stedelijke ontwikkeling die het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hanteert in de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' is als volgt: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. In de Handreiking van het ministerie van I&M worden onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure als de 'andere stedelijke voorzieningen' beschouwd.

Eerste vraag is doorgaans of de voorgenomen ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, dit bepaalt namelijk of een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist is. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een tweevoud aan functies die volgens de handreiking een stedelijke ontwikkeling betreffen, namelijk woningbouw en detailhandel/horeca (de commerciële ruimtes). Wat betreft woningbouw is in gevolge de jurisprudentie vastgesteld dat woningontwikkeling vanaf 14 woningen wordt gedefinieerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alle woonvormen tezamen is voorliggend plan goed voor de ontwikkeling van 25 woningen en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking een vereiste. Met betrekking tot de commerciële ruimtes (totaal 500 m²) stelt de Raad van State dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een continuering van de bestaande planologische mogelijkheden (ABRvS d.d. 16 april 2014, nummer 201308833/1/R3). De bestemming 'Centrum' maakt in het vigerend plan detailhandel (uitsluitend op de begane grond), bedrijven (voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Bedrijvenstaat) en horeca mogelijk. Deze juridisch-planologische mogelijkheden worden in deze ontwikkeling gehandhaafd en feitelijk vindt er een verkleining van het hiervoor beschikbare oppervlak plaats. Dit

leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van commerciële ruimte van in totaal 500 m² niet 'ladderplichtig' is.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

In trede 1 van de ladder dient met betrekking tot het voorgenomen initiatief te worden aangetoond dat zowel het aantal te realiseren woningen als het type aansluiten op de behoefte in de regio.

De kwantitatieve regionale behoefte is door de Provincie in beeld gebracht en vervolgens is in regionaal verband door de betreffende gemeentes binnen het ruimtelijk regionaal overleg (Regionale Agenda Wonen, vastgesteld 3 december 2015) een verdeling gemaakt van het aantal toe te voegen woningen per gemeente. Mede als gevolg van vergrijzing en de verwachte toename van het aantal huishoudens is er zowel in de regio als in de gemeente sprake van een kwantitatieve vraag naar woningen.

De noodzakelijk autonome groei van de woningvoorraad in Boxmeer bedraagt volgens de regionale afspraken 1.390 nieuw te bouwen woningen. Als gevolg van dit regionaal ruimtelijk overleg heeft er in de gemeente Boxmeer een actualisatie van de ontwikkelingsruimte voor woningen plaatsgevonden, om zo de resterende ruimte voor nieuwe plannen te bepalen. In de 'Voortgangsrapportage volkshuisvesting 2015' (paragraaf 3.3.2) is vastgesteld dat de provincie er in de periode na 2016 vanuit gaat dat de woningvoorraad in de gemeente Boxmeer zich als volgt zal ontwikkelen:

- 1 januari 2016: 11.865 woningen
- 1 januari 2020: 12.390 woningen
- 1 januari 2030: 12.990 woningen

Dit betekent dat er tot 2030 ca. 1.125 woningen moeten worden gerealiseerd in de gemeente Boxmeer. Om voldoende zekerheid te hebben om aan deze behoefte te kunnen voldoen houdt de gemeente Boxmeer rekening met 30% planuitval, waardoor de totale benodigde plancapaciteit naar verwachting 1.460 woningen bedraagt.

	Gemeente Boxmeer
Harde planvoorraad	817
Zachte planvoorraad	530
Totale planvoorraad	1.347

Planvoorraad gemeente Boxmeer per 1-1-2015

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de harde planvoorraad uit 817 woningen bestaat. De zachte planvoorraad bevat 530 woningen, waardoor de totale plancapaciteit 1.347 woningen is. Dit betekent dat er met het oog op de totale benodigde capaciteit (1.460 woningen) in de gemeente Boxmeer er ruimte is voor 113 woningen in nieuwe woningbouwplannen. Specifiek voor Overloon geldt dat de zachte planvoorraad slechts 28 woningen betreft, waardoor bovendien een stagnatie in de woningbouw dreigt en de moge-

lijkheid om in te spelen op de kwalitatieve behoefte beperkt is. Er is in kwantitatief opzicht, rekening houdend met planuitval, dus ruimte en behoefte aan voorliggend initiatief.

De reden dat de gemeente Boxmeer rekening houdt met planuitval zit hem o.a. in het kwalitatieve aspect van de vraag naar woningen. Ontwikkelingsplannen waarvan het type woningen niet aansluit op de behoefte leidend door marktwerking uiteindelijk niet tot de gewenste toename van de woningvoorraad. Trede 1 van de ladder vraagt derhalve ook dat wordt beschreven in hoeverre het kwalitatieve aspect van voorliggend woningbouwplan aansluit op de behoefte.

	HUURSECTOR				KOOPSECTOR						TOTAAL
	WONINGEN		APPARTEMENTEN		WONINGEN			APPARTEMENTEN			
	goedkoop	duur	goedkoop	duur	goedkoop	middel	duur	goedkoop	middel	duur	
Beugen	40	0	0	0	12	207	383	0	0	0	642
Boxmeer	1176	34	829	55	84	1525	1366	142	216	41	5468
Groeningen	3	0	0	0	3	45	104	0	0	0	155
Holthees	10	0	0	0	14	34	133	0	0	0	191
Maashees	42	0	11	1	17	135	165	2	0	0	373
Oeffelt	100	0	27	0	25	329	427	2	5	3	918
Overloon	187	0	106	17	24	398	669	11	22	1	1435
Rijkevoort	74	0	12	0	35	208	311	0	4	0	644
Sambeek	46	0	0	0	21	255	276	14	9	0	621
Vierlingsbeek	153	0	75	0	18	384	399	8	4	6	1047
Vortum-Mullem	6	0	0	0	7	71	148	0	0	0	232
TOTAAL	1837	34	1060	73	260	3591	4381	179	260	51	11726

Typering woningvoorraad gemeente Boxmeer per 1-1-2015

In de 'Voortgangsrapportage volkshuisvesting' is vastgesteld dat de huidige woningvoorraad in Overloon voor een groot deel bestaat uit koopwoningen in het midden en hogere segment. Het aanbod in de huursector is bovendien in zijn algemeenheid beperkt. Deze verdeling in de woningvoorraad geldt niet alleen voor Overloon, maar is typerend voor de huidige situatie in de hele gemeente Boxmeer.

Dit heeft zich in de 'Structuurvisie Overloon 2010-2025' (paragraaf 3.3.1) vertaald tot een actuele kwalitatieve behoefte aan woningen die de doorstroming op gang brengen. Voor Overloon betekent dit concreet dat er rechtstreeks gebouwd moeten worden voor de groepen behoefte hebben aan doorstroming; starters en senioren. De behoefte bestaat dus uit woningen in het goedkopere segment. Naar verwachting zal als gevolg van de vergrijzing ook de vraag naar woningen met zorgvoorzieningen toenemen.

Het type woningen van voorliggend plan bestaat voornamelijk uit goedkopere huurappartementen geschikt voor starters en uit wooneenheden met verschillende vormen van

ondersteunende zorg voor ouderen. Hiermee sluit het ontwikkelingsplan aan op de beschreven vraag naar type woningen, waarmee naast de kwantitatieve ook de kwalitatieve behoefte is aangetoond.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Vanuit het oogpunt van duurzaam ruimte gebruik en het behouden van landschappelijke- en natuurwaarden wordt de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. 'De Ladder' schrijft voor dat dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Door de situering van het plangebied in het centrum van Overloon en de formele ligging in het 'bestaand stedelijk gebied' volgens de Verordening ruimte van de Provincie (paragraaf 3.2.2) kan worden geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede, is trede 3 niet aan de orde en kan worden vastgesteld dat er vanuit het oogpunt van de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

In 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Svro) vastgesteld door Provinciale Staten. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Overloon maakt geen deel uit van het stedelijk concentratiegebied, maar ligt in een landelijke regio. Dit betekent dat verstedelijking in principe plaatsvindt in het kader van de lokale behoefte. Bij de opvang van deze verstedelijkingsbehoefte is het accent in de Svro sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de (historisch gegroeide) identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de mate van verstedelijking van de betreffende kern. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Voorliggende ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie dat past in het binnen de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering en waarbij in de ruimtelijke uitwerking rekening wordt gehouden met inpassing in de omgeving. Hiermee sluit het plan dus aan op de richtlijnen uit de Svro.

3.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij) en overige ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Svro, op gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Het plangebied in de Verordening enkel aangeduid op de kaart met betrekking tot stedelijke ontwikkeling.



Artikel 4 van de Verordening ruimte schrijft met betrekking tot gebieden die zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied voor dat wat betreft nieuwbouw van woningen moet worden verantwoord dat de ontwikkeling overeenkomt met het regionaal ruimtelijk overleg. Voor detailhandelsvoorzieningen (commerciële functies) kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling of uitbreiding van een winkelconcentratie gebied zolang het geen bovenregionale functie betreft. Voorliggende plan betreft een ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied, dat past in binnen de regionale woningbouwprogrammering en de commerciële ruimtes worden ontwikkeld in een winkelconcentratiegebied. Hiermee sluit voorliggend plan op de Verordening ruimte van de Provincie.

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

De gemeente Boxmeer heeft in maart 2013 de 'Convenant Noordoost-Brabant 2013-2016 duurzaam (ver)bouwen' ondertekend. In dit convenant wordt getracht gezamenlijk stappen te zetten in de richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voorname speerpunten:

1. Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie en woonlasten.
2. Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen.
3. Het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

Hierin zijn de bestaande gebouwen in aantal en in kwaliteit een belangrijke doelgroep geweest voor woningverbetering. Gelet op de snelle ontwikkelingen in duurzaam bouwen zijn soms ingrijpende maatregelen nodig om bestaande gebouwen klaar te maken voor de toekomst. Daardoor wordt de afweging tussen renoveren en sloop/nieuwbouw steeds belangrijker. In dit ontwikkelingsplan wordt een leegstand pand gesloopt en vind nieuwbouw plaats met het oog op de toekomst. Bestaande functies komen bovendien (deels) terug in de nieuwe inrichting. Hiermee sluit het initiatief aan op de 'Regionaal Convenant Noordoost-Brabant 2013-2016 duurzaam (ver)bouwen'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

In de 'Structuurvisie Boxmeer 2030', vastgesteld op 12 december 2013, wordt sturing gegeven aan alle ruimtelijke ontwikkelingen die spelen rondom de dorpskern van Overloon. In de structuurvisie zijn mogelijkheden aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreëren en infrastructuur kunnen plaatsvinden. In dit afwegingskader is het beleid op groter schaalniveaus (Boxmeer, Land van Cuijk, Provincie) geïntegreerd. De voor deze ontwikkeling relevante aspecten uit de structuurvisie worden onderstaand nader beschreven.

Wonen

De dorpskern Overloon heeft zelf nauwelijks een woningbouwprogramma en is voor ontwikkelingen dus in grote mate afhankelijk van particuliere initiatieven. De vraag naar woningen in Overloon is afgestemd in het regionaal overleg Land van Cuijk. De gemeenten binnen de regio zijn een inspanningsverplichting aangegaan om ongeveer 50% van deze kwantitatieve opgave binnen het bestaande stedelijke gebied te realiseren. De realisatie van de inbreidings- en herstructureringsopgave dienen daarnaast voorrang te krijgen ten opzichte van de realisatie van de uitbreidingslocaties.

Om teruggang in zowel het aanbod als de vraag naar woningen te voorkomen is het ontwikkelen van woonmilieus en woningbouw dat is afgestemd op de vraag en de karakteristiek van de locatie een must.

Voorzieningen

Centraal in het dorpshart van Overloon is een breed scala aan voorzieningen gelegen, waaronder gemeenschapsvoorzieningen zoals de kerk en het gemeenschapshuis hebben op centrale plek in de kern aan het 14 Oktoberplein. Daarnaast is in het centrum van ook een cluster van onderwijs- en zorgvoorzieningen gesitueerd. Het zorgcomplex Huize Loon en de directe omgeving worden gevormd tot zorgcluster met seniorenwoningen en zorg gerelateerde voorzieningen.

Aan de andere kant is vastgesteld dat het voorzieningenaanbod te verspreid over de kern is gelegen en dat mede daardoor het 14 Oktoberplein ontbreekt aan functies, waardoor een onduidelijk dorpshart ontstaat. Het bundelen van functies en voorzieningen op deze centrale plaats is daarom ook aangeduid als de beste manier om het voorzieningenaanbod in Overloon op peil te houden. Daarmee blijft het dorpshart aantrekkelijk en functioneel voor recreanten en de inwoners van Overloon.

Welzijn

Als gevolg van de vergrijzing neemt de zorgvraag binnen de dorpskern toe. In de toekomst dienen voorzieningen hierop afgestemd te worden, waarin kleinschaligheid passend bij het dorpse karakter en eventueel aan huis gebonden de voorkeur verdient. Elke voorziening is hierin vrij om de locatie naar wens in te richten. Daarentegen is ook samenwerking en samenvoeging van welzijnsvoorzieningen gewenst ten behoeve van kostenreductie en vergroten van het gebruiksgemak. Het op strategische plekken, afgestemd op de behoefte, ontwikkelen van nieuwe locaties of het herinrichten van het bestaande draagt hier aan bij.

Het dorpshart

In het verlengde van al het voorgaande wordt in de structuurvisie met betrekking tot het dorpshart van Overloon gesteld dat dit de plek is waar van oudsher alles samenkomt en waar voor een groot gedeelte de winkel- en overige voorzieningen gelegen zijn. Om de vitaliteit voor Overloon te behouden moet het aanbod en de kwaliteit van de voorziening en omgeving dienen op deze locatie voorop te staan, met het 14 Oktoberplein e.o. als uitgangspunt. Het gewenste beeld is in dat kader dan ook dat het 14 Oktoberplein een plek wordt waar voorzieningen rondom worden gegroepeerd en de centrale plek is van Overloon. Nieuwbouw en verbouw van de omliggende panden op diverse locaties zijn noodzakelijk om een kwaliteitsslag te kunnen maken in de ruimtelijke- en de gebruikskwaliteit. Daarbij is een combinatie met ontwikkeling van woningbouw een logische invulling.

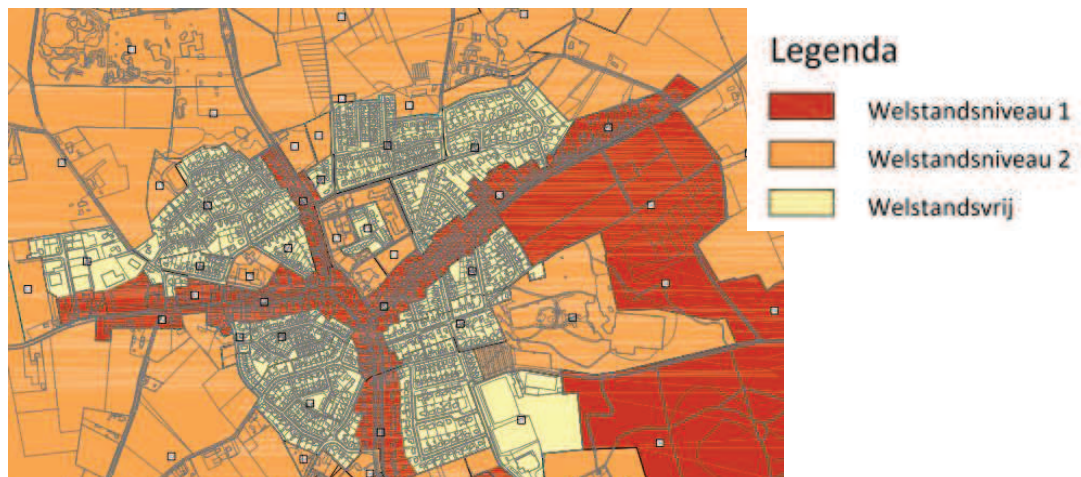
Voorliggend initiatief draagt bij aan de in de structuurvisie gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rondom het 14 Oktoberplein. Daarnaast wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de vraag naar (zorg)woningen en draagt het initiatief bij aan het behouden van het voorzieningenaanbod op een hiervoor aangewezen locatie. Kortom; het ontwikkelingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie Overloon.

3.3.2 Welstandsnota

Op grond van de Woningwet heeft de gemeenteraad de 'Welstandsnota Boxmeer 2014' vastgesteld waarin de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk in strijd is met de eisen van welstand. Eén van de doelen van de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota in de Woningwet is het gebiedsgericht maken van het welstandsbeleid. Met een gebiedsgericht welstandsbeleid wil de gemeente Boxmeer ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning op welstandsaspecten getoetst zullen worden. De nota legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. De benoemde criteria moeten ertoe bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria die per deelgebied gelden binnen de gemeente Boxmeer zijn vastgelegd in verschillende welstandskarten.

Met betrekking tot de welstandcriteria voor de dorpskern Overloon is het onderstaande van toepassing:



Uitsnede Welstandskartaal Overloon

De gemeentelijke welstandsnota, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Boxmeer richt zich uitsluitend op kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleine bouwwerken in bestaand stedelijk- en buitengebied. Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, gelden andere documenten naast deze welstandsnota, zoals beeldkwaliteitsplannen die voldoen aan de procedurele vereisten van een welstandsnota (inspraak en vaststelling door gemeenteraad), als aanvulling op de welstandsnota. Voorliggend plangebied valt onder gebiedsgerichte criteria voor lintbebouwing en is door de welstandscommissie aan deze criteria getoetst.

3.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Op 7 januari 2014 is door de gemeenteraad van Boxmeer het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) vastgesteld. Hierin zijn de ambities vastgelegd die met een blik op 2030 gerealiseerd moeten worden op het gebied van bereikbaarheid, parkeren, veiligheid, openbaar vervoer en duurzaamheid. Deze doelstellingen zijn geconcretiseerd in de volgende beleidsspeerpunten:

- Ruimte voor ontwikkeling;
De wegenstructuur moet voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer vanwege de autonome groei en het verkeer dat gegenereerd wordt als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen, zoals geformuleerd in de Structuurvisie, te kunnen verwerken.
- Kernen Boxmeer bereikbaar;
Bereikbaarheid van de verschillende kernen voor gemotoriseerd verkeer is belangrijk. Het bestemmingsverkeer, ofwel lokaalverkeer, op de verschillende lokale wegen is niet bedoeld als route voor doorgaand verkeer en mag dus ook niet hierdoor worden gehinderd.
- Economische zwaartepunten en concentraties voorzieningen bereikbaar;
De belangrijkste economische bestemmingen binnen de gemeenten moeten goed bereikbaar zijn voor niet alleen lokale relaties, maar ook naar de regio en Duitsland.
- Een bereikbaar en leefbaar centrum kern Boxmeer;
Het gaat hier vooral om de bereikbaarheid van het economisch centrum (winkelgebied) voor bestemmingsverkeer. Dit bestemmingsverkeer betreft bewoners, werknemers en bezoekers aan het centrum en de doorstroming van deze doelgroepen moet soepel verlopen.
- Duurzame mobiliteit;
Dit beleidsdoel is gericht op groeibeperking of verder terugdringen van het autobezit en het stimuleren van gebruik van duurzamere auto's op aardgas of elektrische voertuigen en fietsgebruik. Daarnaast is het voorzien in de basisvoorzieningen voor het openbaar vervoer onderdeel van het beleid ten aanzien van duurzame mobiliteit.

Met betrekking tot de kern van Overloon worden in het GVVP geen verkeersknelpuntenesignaleerd. De te behalen doelstellingen zoals deze gesteld zijn door het bevoegd gezag vormen derhalve geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

In feite is wonen binnen het vigerend bestemmingsplan al mogelijk, waardoor het beoogde gebruik gelijkblijvend is en derhalve een bodemonderzoek voor dit initiatief niet noodzakelijk is. Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning is een bodemonderzoek echter wel vereist. Derhalve wordt gedurende de zienswijze procedure een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen later worden toegevoegd aan deze onderbouwing.

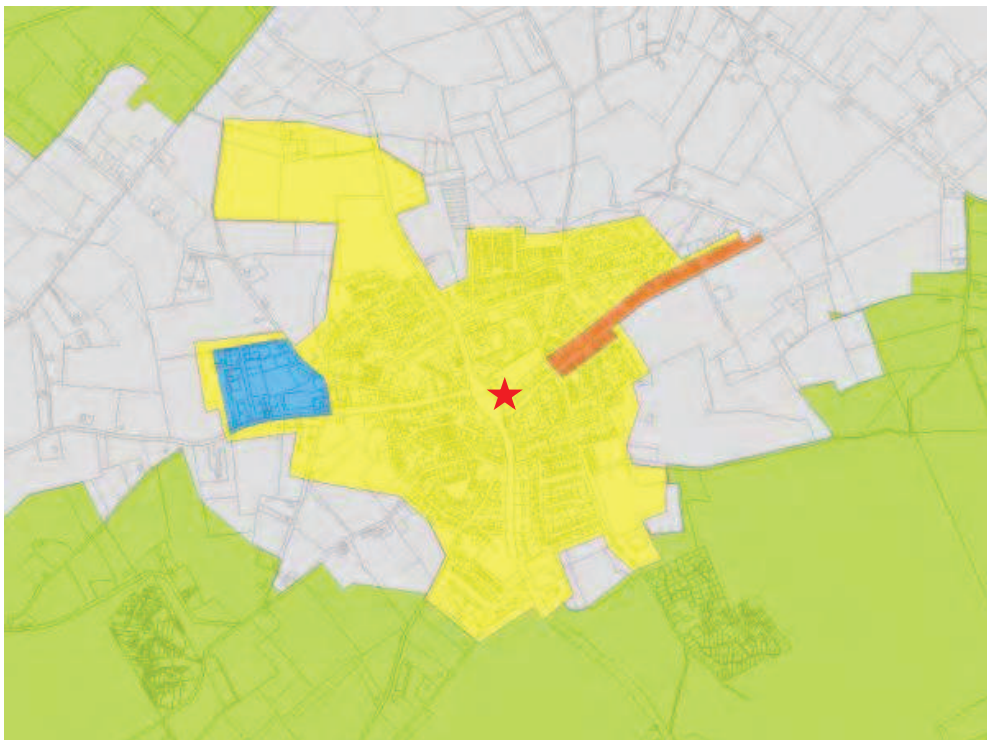
4.2 Geluid

Het op 5 december 2012 vastgestelde geluidbeleid van de gemeente Boxmeer richt zich op het beheersen van de geluid- en milieugezondheidskwaliteit van de leefomgeving bij geplande ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen, passend bij de aard en de omgeving van het geplande initiatief. Om dit te stroomlijnen zijn zes gebiedstype gedefinieerd, waarbij de gemeente per deelgebied een ambitie- en basisniveau hanteren als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen. De Geluidnota is dus een gebiedsgerichte vertaling van de bestuurlijke bevoegdheden van de gemeente op het gebied van:

- Het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder;
- Het verlenen van milieuvergunningen en het stellen van maatwerkvoorschriften op grond van de Wet milieubeheer;
- Het verlenen van ontheffingen en het vaststellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Gebieds- type	Ambitieniveau geluidkwaliteit	Basisniveau geluidkwaliteit	Ambitieniveau milieugezondheid	Basisniveau milieugezondheid
A	Redelijk rustig	Zeer onrustig	Redelijk	Zeer matig
B	Rustig	Onrustig	Goed	Matig
C	Zeer rustig	Redelijk rustig	Zeer goed	Redelijk
D	Onrustig	Zeer onrustig	Matig	Zeer Matig
E	Rustig	Redelijk rustig	Goed	Redelijk
F	Zeer rustig	Rustig	Zeer goed	Goed

De zes gebiedstypen zijn volgens bovenstaande tabel ingedeeld en als zodanig te onderscheiden op basis van ruimtelijke en functionele kenmerken. Per deelgebied gelden dus specifieke geluidsnormen. De geluidsmaatregelen die per gebiedstype mogelijk zijn indien er overschrijding van deze normen plaatsvindt, bestaan uit bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger.



Uitsnede Gebiedstypenkaart Geluidnota

Op de gebiedstypenkaart uit de Geluidnota is het plangebied aangeduid als gebiedstype C. Deze gebiedstype zijn primair gekenmerkt voor wonen, de aanwezige voorzieningen zoals winkels en kleinschalige bedrijfsactiviteiten liggen geconcentreerd in de wijk. Vanwege de primaire woonfunctie wordt gestreefd naar een 'zeer rustige' geluidkwaliteit op geluidgevoelige bebouwing en een zeer goede milieugezondheidskwaliteit van de leefomgeving. De basiskwaliteitsnormen liggen iets lager, maar dit acceptabel omdat sommige wegen en gebieden binnen dit type drukker bezocht worden. Dit vertaald zich volgende normen waaraan moet worden voldaan:

Ambitiewaarde wegverkeer (dB)			Basiswaarde wegverkeer (dB)		
43			53		
Ambitiewaarde industrie (dB)			Basiswaarde industrie (dB)		
Dagperiode 07:00-19:00	Avondperiode: 19:00-23:00	Nachtperiode 23:00 – 07:00	Dagperiode 07:00-9:00	Avondperiode: 19:00-23:00	Nachtperiode 23:00 – 07:00
40	35	30	50	45	40

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het 14 Oktoberplein, de Venrayseweg en de Vierlingsbeekseweg. Dit zijn allen 30 km per uur wegen. Voor deze wegen is geen formele toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. De Wet geluidhinder vraagt echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook een beoordeling in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van het gemeentelijk geluidbeleid en de Wet geluidhinder is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 12 oktober 2016) conform het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' met behulp van Standaard rekenmethode II. Voor de genoemde wegen is de geluidbelastingen ter plaatse van de geluidgevoelige gevels van het plan bepaald. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing, de conclusies worden onderstaand beknopt beschreven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Venrayseweg, het 14 Oktoberplein en de Vierlingsbeekseweg de meeste naar de wegen gekeerde gevels van de woningen een geluidbelasting hebben van meer dan de maximale voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente van 53 dB. Daarom is bezien of er geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden. Daarbij zijn maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied beschouwd. Omdat deze maatregelen vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet doelmatig, haalbaar en/of acceptabel zijn, worden geen maatregelen gerealiseerd.

Ondanks dat er sprake is van variërend akoestisch klimaat kan gesteld worden dat er sprake is van een, gezien de omgeving met centrumfuncties en de (verkeers-) aantrekkende werking daarvan, goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting in de omgeving is een propaanreservoir ter plaatsen van de Baansestraat 5a. Dit object heeft echter geen risicocontour en is bovendien gelegen op ca. 725 meter. Het plangebied is niet gelegen in het invloedgebied van deze inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen autowegen, vaarwegen of spoorlijnen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen waarvoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Toetsing initiatief

Zoals hiervoor aangegeven, valt het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, vervoersnetwerken en buisleidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er met betrekking tot dit initiatief geen groeps- of plaatsgebonden risico's.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft de realisatie van 25 woningen en ca. 500 m² aan commerciële ruimten. Door de beperkte omvang van het initiatief kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bij zal dragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukennmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het centrum van Overloon kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld ook als zodanig vastgesteld voor het perceel aan de overzijde van het plangebied, waarvan het vigerende bestemmingsplan 'Supermarkt 14 Oktoberplein Overloon' op 19 september 2012 is vastgesteld.

Toetsing initiatief

De staat van bedrijfsactiviteiten die mogelijk zijn in de directe omgeving van het plangebied zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom Overloon'. In dat bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor dergelijke be-

drijfsactiviteiten geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot hindergevoelige functies. Eventuele hinder van de horecavoorzieningen in de omgeving zijn beperkt, omdat het eetgelegenheden betreffen en geen uitgaansgelegenheden zoals cafés of discotheken.

Dit leidt tot de conclusie dat er het aspect bedrijven en milieuzonering geen gevolgen heeft voor deze geplande ontwikkeling.

4.6 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

In 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland (NNN), in de wet blijft de oude naamgeving nog gehandhaafd. Het NNN is de kern van het natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt en vastgelegd in de ruimtelijke verordening. Ruimtelijke plannen moeten hieraan worden getoetst.

Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998 en hebben derhalve een wettelijke status. In of in de nabijheid van het NNN en Natuurbeschermingswetgebieden geldt het 'Nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'Nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

In het kader van deze wetgeving is door Faunaconsult een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (d.d. 11 mei 2016). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusie wordt hieronder beknopt beschreven.

Het plangebied is niet gelegen in Natura-2000 gebieden of andere natuurgebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De afstand tot deze gebieden is van dusdanige mate dat er vanuit gebiedsbescherming geen nadelige effecten te verwachten zijn als gevolg van de geplande ontwikkeling.

De werkzaamheden bij uitvoering van de geplande ontwikkeling hebben mogelijk verstoringen gevolgen voor verblijfplaatsen van algemeen beschermde zoogdieren. Er hoeft echter geen ontheffing te worden aangevraagd voor het uitvoeren van de werkzaamheden op grond van AMbV artikel 75 van de Flora- en Faunawet Het verwijderen van bomen en struiken heeft mogelijk gevolgen voor vogelsoorten. Door deze te verwijderen buiten het broedseizoen, kunnen deze gevolgen worden voorkomen.

Hiermee is beargumenteerd dat voorliggend initiatief aansluit op de wettelijke eisen van de Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 ‘Werken met water. Voor nu en later’ vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanning van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016 – 2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. In de regels van de Brabantse Keur is vastgelegd dat bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Onder de term verhard oppervlak wordt verstaan al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de huidige situatie zonder verharding.

In de Brabantse keur wordt onderscheid gemaakt tussen grote en kleinen plannen bij het beoordelen van de compensatieregeling voor de toename van het verharde oppervlak. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Pas indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² wordt de rekenregel toegepast.

Huidige situatie

In de bestaande situatie zijn de betreffende gronden binnen het plangebied grotendeels verhard en in gebruik voor de horecabedrijven, als woonperceel en het (voormalig) supermarktpand. De beperkte gronden die onverhard zijn (768 m²), behoren in de huidige situatie tot het tuinperceel van de woningen aan de Museumlaan. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Afvalwater uit het plangebied wordt reeds op de riolering geloosd.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vindt er aan de hand van sloop/nieuwbouw een herindeling van de bebouwing plaats waarin het (woonzorg)appartementen complex met commerciële ruimten wordt gehuisvest. Het totale plangebied heeft een omvang van 3370 m², waarvan slechts een zeer beperkt deel onverhard nml 140 m² is. De geringe toename van voorliggend plan zijnde (768 – 140) 628 m² blijft hiermee onder de norm voor water compenserende maatregelen (een toename van 2.000 m²) zoals vastgelegd in de Brabantse Keur.

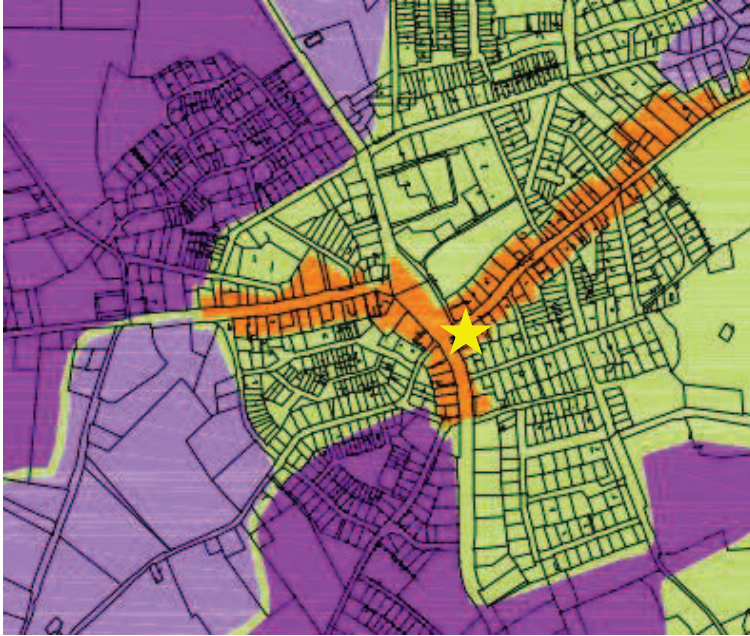
Naast het beleid van het Waterschap Aa en Maas, is ook het gemeentelijk Waterplan geldend. In dit Waterplan is vastgesteld dat elke nieuwe ontwikkeling moet voorzien in opvang van hemelwater op eigen terrein. Hiertoe geldt in Overloon de norm van 45 liter per m². Voorliggende ontwikkeling voorziet in 3230 m² verhard oppervlak hetgeen neerkomt op een te compenseren berging van 145 m³. Deze berging zal plaats hebben onder de parkeerplaatsen en het cour, waar hiertoe voldoende ruimte beschikbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering te verwachten vanuit het aspect water.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

Per 1 september 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg van kracht geworden. Hierin is vastgelegd dat gemeenten een eigen verantwoordelijkheid hebben met betrekking tot de archeologisch waardevolle elementen binnen hun grondgebied. Hierop aansluitend heeft de gemeente Boxmeer in 2008 de 'Startnotitie archeologiebeleid'. De beslispunten uit dit document zijn in het 'Beleidsplan Archeologie' verder uitgewerkt. In dit beleidsplan wordt toegelicht hoe de besluitvorming in het spanningsveld tussen het Boxmeerse bodemarchief en planvorming en planontwikkeling plaatsvindt.

Op basis van een inventarisatie van de te verwachten archeologische waarden is op de Archeologische beleidskaart aangeduid in welke mate er waardevolle elementen te verwachten zijn op een bepaalde plek, waarna in de regels is aangegeven hoe hier in het geval van planvorming mee om dient te worden gegaan.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Boxmeer

Op de Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen op een plek die is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2'. Dat betekent dat het plangebied archeologisch waardevol wordt geacht. De zuidelijke zone heeft een lage verwachting.

Ingevolge de aanduiding 'Waarde – Archeologie 2' dient in het plangebied rekening te worden gehouden met het feit dat bij bouwwerken over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Antea Group heeft d.d. 21 december 2016 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing. De resultaten hiervan worden in de volgende passage beschreven.

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat vanaf 1700 tot het begin van de 19e eeuw een schuurkerk in het plangebied heeft bestaan. Vervolgens heeft het plangebied op historische kaarten grotendeels een agrarische functie gehad (bouw- en weiland) tot in de jaren '70 van de vorige eeuw. Of er voor de bouw van de schuurkerk al bebouwing binnen het plangebied heeft bestaan is niet bekend. Op dit moment is het plangebied praktisch geheel bebouwd, op enkele particuliere tuinen na. Gezien de geologische ontwikkeling geldt binnen het plangebied een brede verwachting: er kunnen resten vanaf het paleolithicum worden verwacht.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase, geadviseerd. Met dit booronderzoek kunnen de bodemopbouw en eventuele verstoringen in kaart worden gebracht. Het plangebied is op dit moment echter grotendeels bebouwd, waardoor geen inzicht kan worden verkregen in de mate van intactheid van de bodemopbouw onder de huidige bebouwing. Het advies is dan ook om een archeologisch booronderzoek uit te voeren inclusief enkele inpandige boringen. Door het plaatsen van inpandige (beton)boringen wordt in het huidige stadium reeds inzichtelijk of de bodemopbouw nog intact is en of er redelijkerwijs nog archeologische resten te verwachten zijn.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

In het GVVP van de gemeente Boxmeer is vastgesteld waarin de bereikbaarheid, verkeersdoorstroming en parkeerbehoefte is afgezet tegenover de wensen vanuit een goede ruimtelijke ordening. Hierin staan de gemeentelijke richtlijnen aangegeven waaraan een nieuwe ontwikkeling moet voldoen. Antea Group heeft in dat kader een verkeersonderzoek uitgevoerd (d.d. 23 december 2016). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, onderstaand worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Met betrekking tot de extra verkeersgeneratie zal deze als gevolg van de geplande ontwikkeling beperkt toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Per saldo gaat het per hoofdrichting (noord, oost, west en zuid) om een toename van maximaal 90 ritten per dag. Dit zal naar verwachting niet leiden tot negatieve effecten op de doelstellingen uit het GVVP.

Parkeren

De 'Nota Parkeernormen Boxmeer 2015', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2015, reikt parkeernormen voor auto's en fietsen ten aanzien van verschillende functies. De parkeernormen geven aan hoeveel autoparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden wanneer iemand een gebouw wil neerzetten, uitbreiden of verbouwen tot een andere functie. Het betreft dus uitsluitend nieuwe ontwikkelingen waarop deze nota van toepassing is. Onderstaand zijn enkele uitgangspunten weergegeven die van toepassing zijn op bepalen van de parkeerbehoefte:

- De normen die per type functie gehanteerd worden zijn gebaseerd op CROW-publicatie 317;
- De gemeente Boxmeer valt in de stedelijkheidsklasse 4 'weinig stedelijk';
- Alleen voor het centrum van Boxmeer geldt de parkeernorm 'Centrum' of 'Schil centrum'. Alle overige dorpskernen vallen onder de gebiedsaanduiding 'Rest bebouwde kom'. Alle ruimte buiten de kom, maar binnen de gemeentegrens, valt onder buitengebied;
- De normen zijn het gemiddelde tussen de aangereikte bandbreedten door het CROW en zijn afgerond naar 1 cijfer achter de komma.

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zal de parkeervraag toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In de bestaande situatie zijn de aanwezige voorzieningen goed voor een parkeerbehoefte van 39,7 plaatsen. Volgens de normen van het CROW die gehanteerd worden in het GVVP van de gemeente Boxmeer is de behoefte in de nieuwe situatie 54,2 parkeerplaatsen.

Nr	Programma oud	Parkeernorm ('rest bebouwde kom')	Normatieve parkeerbehoefte
1	Horeca: cafetaria Happy Corner: 200 m2 bvo	7,0 pp /100 m2 bvo Café, ba, cafetaria	14
2	Horeca Grieks restaurant 100 m2 bvo	15,0 pp /100 m2 bvo	15
3	Supermarkt 1.200 m2 bvo (leegstaand)	5,6 -6,2 pp /100 m2 fullservicesupermarkt	0
4	3 grondgebonden woningen	2,2 - 2,3 pp /woning	6,9
5	2 bovenwoningen	1,9 pp /woning	3,8
Totaal			39,7
Nr	Programma nieuw	Parkeernorm ('rest bebouwde kom')	Normatieve parkeerbehoefte
1	5 groepswoningen / 6 bewoners	1,2 pp /woning (aanleunwoning)*	6
2	12 huurappartementen (goedkoop/midden)	1,4 pp /appartement	16,8
3	6 appartementen 24 uren zorg	1,2 pp /woning (aanleunwoning)*	7,2
4	2 penthouses	2,1 pp /appartement	4,2
5	500 m2 commerciële ruimte	4,0 pp /100 m2 bvo (dorpscentrum)	20
Totaal			54,2

* Het CROW maakt geen verder onderscheid naar type zorg

Parkeerbalans oude en nieuwe situatie

Per saldo neemt de parkeerbehoefte op een maatgevend moment toe van afgerond 38 parkeerplaatsen tot 48 parkeerplaatsen. De huidige functies beschikken over zes parkeerplaatsen op eigen terrein. Op het maatgevend tijdstip (zaterdagavond) parkeren dan 32 voertuigen in de openbare ruimte.

De nieuwe ontwikkeling voorziet in de realisatie van 36 extra parkeerplaatsen:

- De parkeergarage bevat 22 pp
- Het achterterrein 13 pp
- Aan de Museumlaan worden 6 private parkeerplaatsen vervangen door 4 langspaarkeerplaatsen (-2 pp)
- Aan de Venrayseweg worden 13 bestaande parkeerplaatsen uitgebreid naar 16 parkeerplaatsen (+3 pp)

Per saldo neemt het aantal voertuigen dat in de openbare ruimte parkeert af van 32 naar 12 (48-36) voertuigen. Er is daarmee geen toename van de bestaande parkeerdruk te verwachten. In dit onderzoek is een normatieve toets gedaan, verdere uitwerking van het ontwerp zal in een later stadium plaats vinden.

5 Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële haalbaarheid van het ontwikkelingsplan aangetoond. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven.

5.1 Uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

5.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal aan de andere kant is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.