

Bestemmingsplan "Kom Overloon"

Boxmeer

vastgesteld

Bestemmingsplan "Kom Overloon"

Boxmeer
vastgesteld

Rapportnummer:	208x00228
Datum:	17 juni 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	dhr. G. Vat
Projectteam BRO:	Mevr. ir. Ciska Verhoef, mevr. Mr. Rianne Selten
Trefwoorden:	bestemmingsplan, actualisatie, beheersplan
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	Door middel van het geactualiseerde bestemmingsplan wordt in het kader van een herzieningsoperatie voor de kern Overloon in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien.

BRO Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	4
1.3 Geldende plannen	5
1.4 Opzet bestemmingsplan	7
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	17
3. INVENTARISATIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Korte historische schets	21
3.3 Functionele aspecten	23
4. PLANBESCHRIJVING	41
4.1 Visie	41
4.2 Onderzoeksaspecten	43
4.2.1 Wegverkeerslawaaï	43
4.2.2 Bodem	44
4.2.3 Milieuzonering	45
4.2.4 Externe veiligheid	48
4.2.5 Luchtkwaliteit	49
4.2.6 Duurzaam bouwen	52
4.2.7 Leidingen en infrastructuur	52
4.2.8 Archeologie	52
4.2.9 Natuur en landschap	54
4.2.10 Flora en fauna	54
4.2.11 Waterhuishouding	55
5. JURIDISCHE OPZET	59
5.1 Planstukken	59
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	59

5.3 Toelichting op de planregels	59
5.3.1 Inleidende regels	60
5.3.2 Bestemmingsregels	60
5.3.3 Algemene regels	66
5.3.4 Overgangs- en slotregels	66
 6. HANDHAAFBAARHEID	 67
6.1 Handhavingsbeleid	67
6.2 Inventarisatie huidig gebruik	68
 7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 69
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
7.2 Economische uitvoerbaarheid	70
 Bijlage	 Bijlage 2: aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Overloon (behorende bij raadsbesluit d.d. 14 mei 2009)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Boxmeer is gestart met de actualisering van de bestemmingsplannen voor het hele grondgebied. Inmiddels is hiertoe het gemeentelijk project “Bestemmingsplannen bij de tijd” opgestart, vertaald in de nota “Blauwdruk actualisering bestemmingsplannen Gemeente Boxmeer”. In deze nota is beschreven op welke wijze de actualisering zal worden aangepakt en welke uniforme methodiek wordt gevolgd.

Uitgangspunt is dat de gemeente Boxmeer wil komen tot een algehele actualisering, uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen in de gemeente. Hiervoor worden aparte plannen opgesteld voor:

- de tien kerkdorpen, waaronder Overloon;
- vier plannen voor de hoofdkern Boxmeer: Centrum, Noord, Oost en Zuid;
- twee plannen voor de grotere bedrijventerreinen Saxe Gotha en Sterckwijck;
- één plan voor alle bedrijfsrecreatieve inrichtingen in het buitengebied;
- één plan voor het buitengebied.

Door de actualisering wordt ook tegemoet gekomen aan nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), waarin onder andere wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Dit bestemmingsplan zal onder het vigeur van de Wro worden vastgesteld.

Om een aantal redenen is het opstellen van nieuwe plannen noodzakelijk en kan niet worden volstaan met bijvoorbeeld alleen een aanpassing van de planregels:

1. In de plangebieden gelden in veel gevallen meerdere, oude bestemmings- of wijzigingsplannen dan wel partiële herzieningen. Door deze verschillende planvormen ontbreekt op dit moment duidelijkheid en overzichtelijkheid en laat de hanteerbaarheid te wensen over;
2. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad van Boxmeer in principe verplicht om bestemmingsplannen tenminste éénmaal in de tien jaren te herzien. Voor de meeste bestemmingsplannen geldt dat deze tienjaars-termijn ruim verlopen is;
3. Als gevolg van de wijzigingen in de bouwregelgeving bestaat er behoefte aan aanpassing en modernisering van de planregels. De nieuwe regels dienen goed hanteerbaar, inzichtelijk, toegankelijk en in principe uniform voor de hele gemeente te zijn;

4. De in de loop der tijd gerealiseerde veranderingen in de bebouwing, bijvoorbeeld door middel van vrijstellingen, dienen planologisch te worden geregeld;
5. Herziening is verder nodig in verband met nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van bestemmingsplannen en de toegenomen milieuzorg;

De belangrijkste uitgangspunten van de gemeente Boxmeer welke gelden voor de op te stellen bestemmingsplannen zijn:

- de nieuwe bestemmingsplannen dienen kwalitatief gelijkwaardig te zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling en raadpleging van gegevens;
- de bestemmingsplannen moeten voor een ieder toegankelijk en begrijpelijk zijn;
- bijzondere aandacht verdient de handhaafbaarheid van de planregels;

Doel van de herzieningsoperatie is te beschikken over actuele bestemmingsplannen, waarin:

- het huidig gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een aantal ontwikkelingsmogelijkheden wordt afgebakend;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten;
- beschikt kan worden over digitale en volledig uitwisselbare plankaarten, die voldoen aan de standaardeisen.

Door middel van het geactualiseerde bestemmingsplan wordt in het kader van de genoemde herzieningsoperatie voor de kern Overloon in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien.

1.2 Situering en planbegrenzing

De kern Overloon is gelegen tussen de kernen Boxmeer en Venray, aan de rand van de provincie Noord-Brabant. Ten oosten van Overloon, ligt de A73 Venlo-Nijmegen op zo'n 2 kilometer afstand. Vanuit de kern Overloon zijn er directe verbindingen met Venray en de kleinere kernen Vierlingsbeek, Stevensbeek en Merselo. De ligging in groter verband is te zien in afbeelding 1.

De kern Overloon wordt omgeven door akkers, weidegrond en bossen. Vanwege de bosrijke omgeving en de aanwezigheid van het oorlogsmuseum, het Zoo Parc en het Schaartven wordt het dorp ook wel aangeduid als toeristisch hart van de gemeente Boxmeer.

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport aangeduid als "het plangebied". Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er dient een éénduidige en herkenbare plangrens te worden getrokken;

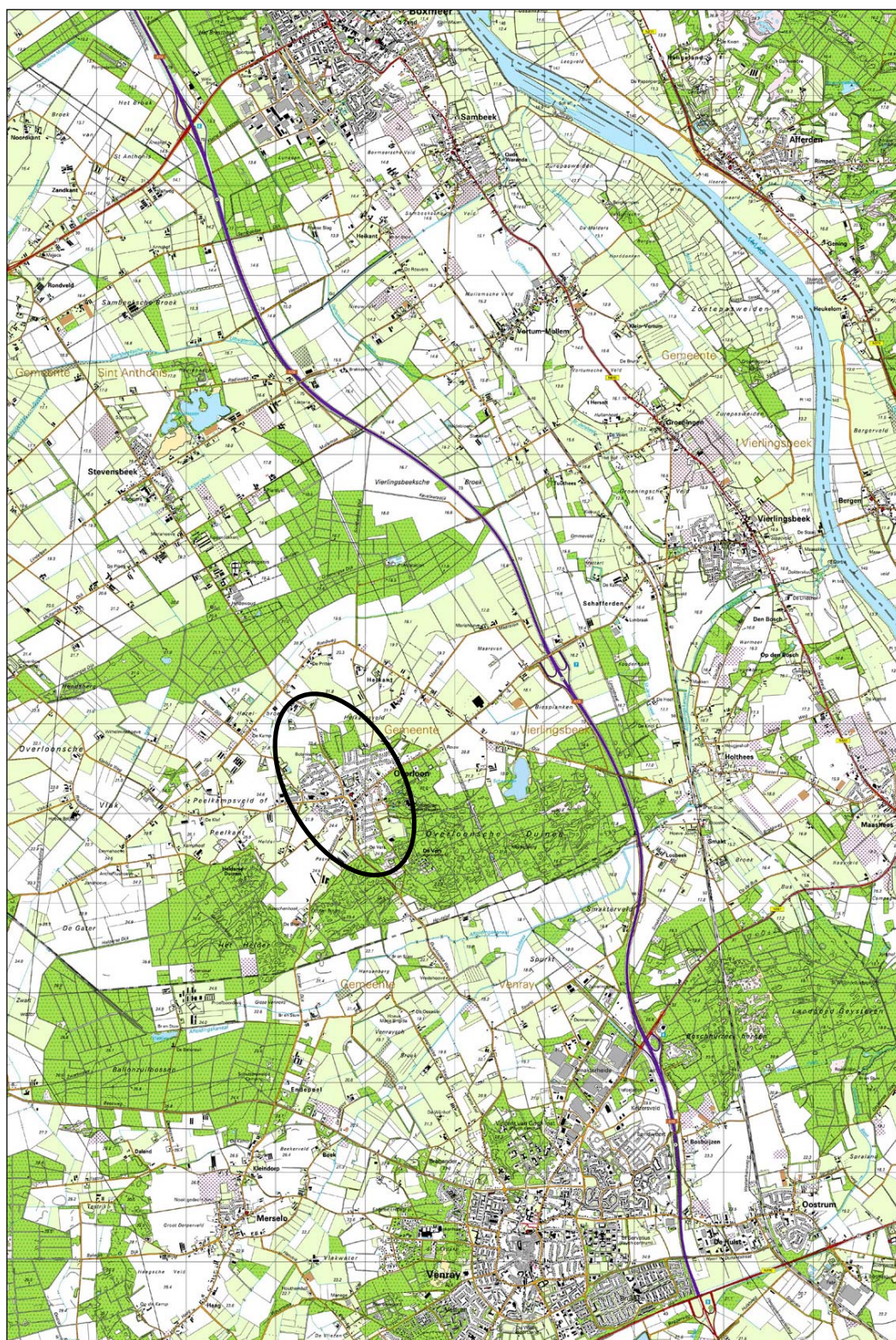
- er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de grenzen van recente aangrenzende bestemmingsplannen waardoor "juridische niemandslandjes" worden voorkomen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het huidig gebruik van de gronden.

1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied de van toepassing zijnde plannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Kom Overloon 1992	21-10-1993	26-05-1994
Kom Overloon 1992, herziening 1997	09-03-1999	24-09-1999
Kom Overloon, uitwerking locatie Pastoor van Bortellaan	24-10-2000	23-01-2001
Omgeving museum Overloon	14-10-1999	20-01-2000
Wijziging bestemmingsplan "Omgeving museum Overloon"	28-02-2001	27-03-2001
Bedrijventerrein Overloon 1989	21-09-1989	19-12-1989
Bedrijventerrein Overloon 1989, wijziging Baansestraat	22-11-1990	21-01-1991
Bedrijventerrein wijziging 1991		
Uitbreiding bedrijventerrein Overloon	18-05-1995	14-09-8-1995
't Helder	19-01-1995	21-07-1995
't Helder, uitwerking 1995	14-07-1995	01-09-1995
't Helder, uitwerking II	14-11-1995	04-01-1996
't Helder, herziening 1996	17-04-1997	28-07-1997
Bossenhoekweg Overloon	18-11-2004	05-07-2005

Tabel 1. Geldende plannen



Afbeelding 1. Overloon in groter verband

1.4 Opzet bestemmingsplan

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en digitale inventarisatie van Overloon plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Dit heeft aan de basis gestaan van de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader komen in hoofdstuk 3 aan bod, gevolgd door de gewenste toekomstige situatie in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 4 wordt ook stilgestaan bij de resultaten van het onderzoek dat ten behoeve van enkele ontwikkelingen is uitgevoerd. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op handhaving en in hoofdstuk 7 ten slotte op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4.) Bij het rijksbeleid wordt ingegaan op de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt ondermeer gebruik gemaakt van het Streekplan Noord-Brabant, een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het regionale beleid wordt onder andere ingegaan op het uitbreidingsplan 'Land van Cuijk'. Bij het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingezoomd op het volkshuisvestingsbeleid.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte [2006]

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord zijn in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's het beste zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden

voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer..

Vierde Nota Waterhuishouding [1998]

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan 'Brabant in Balans' [2002]

Op 22 februari 2002 is het Streekplan Noord-Brabant; Brabant in balans vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. In juni 2004 is het streekplan gedeeltelijk herzien.

Noord-Brabant wordt gekenmerkt door een enorme dynamiek. Brabant dient zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Daarbij heeft de provincie gekozen voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om dit toekomstbeeld te realiseren moet ook het ruimtelijk beleid bijdragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte. Vijf leidende principes worden gehanteerd om tot het hoofddoel te komen, te weten meer aandacht voor de onderste lagen, zuiniger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied, grensoverschrijdend denken en handelen.

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de 'lagenbenadering'. De lagenbenadering kent drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem. Infrastructurele elementen zijn de tweede laag. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuze binnen de grote verschillen te onderbouwen. Afhankelijk van de lokale kwaliteiten en omstandigheden leidt de benaderingswijze tot (verschillende) ruimtelijke uitkomsten.

Verstedelijking

Overloon ligt in de landelijke regio Land van Cuijk. Voor de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal alleen worden toegestaan op plaatsen waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied. Bovendien moet duidelijk zijn dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Op basis van een goed onderbouwd gemeentelijk volkshuisvestingsplan of gemeentelijke woonvisie kan evenwel blijken dat meer woningen gebouwd moeten worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hierbij is bijzondere aandacht vereist voor de behoefte aan geschikte woningen voor jongeren/starters en ouderen, met name voor zover deze behoren tot de lagere inkomensgroepen, alsmede voor mensen met een zorgvraag.

Bedrijvigheid

De provincie streeft ernaar dat in de landelijke regio's alleen bedrijven worden gevestigd die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd.

Voorzieningen en kantoren

In landelijke regio's geldt als uitgangspunt dat voorzieningen bezoekersextensief, kleinschalig en 'vermengbaar' moeten zijn. Ruimte wordt geboden aan voorzieningen die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente. Vaak zijn dit lokale voorzieningen, soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Omdat in de landelijke regio's de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering moeten de voorzieningen bovendien gemengd kunnen worden met andere functies, met name wonen.

Het beleid met betrekking tot kantoorlocaties sluit nauw aan op de hiervoor geschetste beleidslijnen ten aanzien van voorzieningen. In de landelijke regio's is er ruimte voor kleinschalige, arbeids- en beroepsextensieve kantooractiviteiten.

Sociale aspecten van verstedelijking

In landelijke regio's staat de leefbaarheid van kleine kernen onder druk. Het provinciaal ruimtelijk beleid moet bevorderen dat dorpen vitaal blijven. Menging van functies, woonmilieus en bevolkingsgroepen is hierbij van belang. Daarnaast neemt de behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening toe. Het bevorderen van de totstandkoming van bijvoorbeeld multifunctionele voorzieningen en woonzorg-projecten sluit hierop aan.



Afbeelding 2. Uitsnede Streekplan

De bossen ten noorden en ten zuiden van Overloon behoren tot de Groene Hoofdstructuur van Noord-Brabant. De zuidelijk gelegen bossen zijn aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Delen van de landbouwgronden fungeren als leefgebied van de Das en hebben hierdoor bijzondere natuurwaarden.

De landbouwgronden ten oosten en ten westen van Overloon zijn aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied (LOG).

In de bossen ten noorden van Overloon vindt grondwaterwinning plaats. Een groot gebied, waaronder een deel van de kern van Overloon, bevindt zich binnen de beschermingszone die hieraan verbonden is.

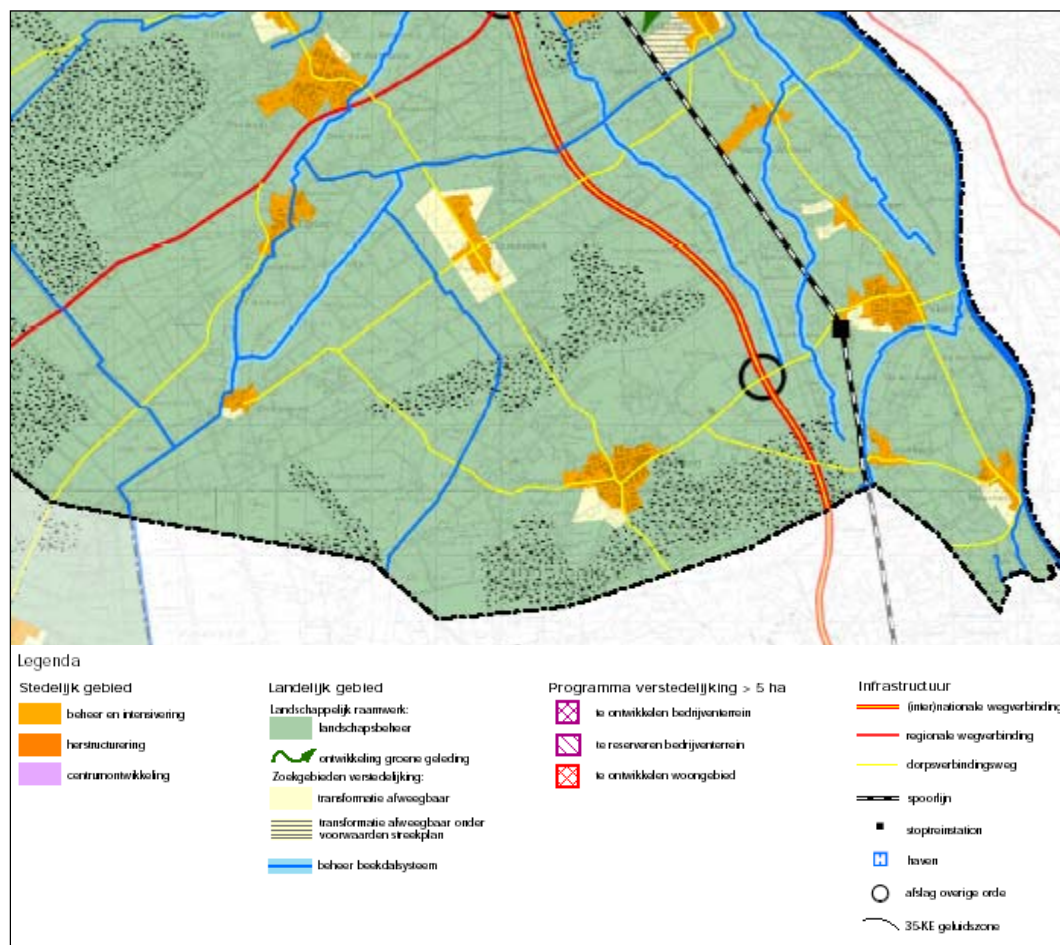
Provinciaal Waterhuishoudingsplan [2002]

Het provinciaal waterbeleid staat verwoord in het Waterhuishoudingsplan. In dit plan is een strategie ter vergroting van de veiligheid en het voorkomen van wateroverlast opgenomen. Dit sluit aan op het kabinetsstandpunt 'Waterbeleid in de 21e eeuw'. Voor de grote rivieren betekent dit dat het water meer ruimte krijgt dankzij een mix van ruimtelijke en technische maatregelen. Voor de twee deelstroomgebieden in de provincie zullen de gezamenlijke waterpartners een visie op de aanpak van wateroverlast opstellen. Uitgaande van de gewenste volgorde 'vasthouden - bergen - afvoeren' gaat de komende jaren de aandacht vooral uit naar het aanwijken en ontwikkelen van gebieden om het water te bergen.

2.3 Regionaal beleid

Uitwerkingsplan Landelijke regio Land van Cuijk [2004]

Met het uitwerkingsplan Landelijke regio Land van Cuijk heeft de provincie Noord-Brabant het globale verstedelijkingsbeleid uit het Streekplan nader uitgewerkt voor de regio Land van Cuijk. In het plan is opgenomen waar, wanneer en hoeveel de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen ontwikkeld gaat worden in de regio.



Afbeelding 3. Uitsnede kaart uitwerkingsplan

De kwalitatieve woningbouwopgave voor de regio is in de volgende vier punten samen te vatten:

- Huursector (35%): vrijwel geheel levensloopbestendig
- Koopsector (65%): behoefte aan alle typen
- Aandacht voor specifieke groepen (bijvoorbeeld senioren en starters)
- Aandacht voor 'Zorg' (uitbreiding woon-zorgcomplexen, extramuralisering)

Voor de gemeente Boxmeer wordt aangegeven dat de inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden en harde uitbreidingscapaciteit in de periode 2002-2015 1176 woningen bedraagt. Het aantal te bouwen woningen ligt hoger, op 1290 (op basis van de provinciale prognoses 2002).

Aangegeven wordt dat in de gemeente Boxmeer met name rond de kern Boxmeer gebouwd dient te worden. Alleen hierdoor kan Boxmeer zijn regionale functie op het gebied van wonen, detailhandel, verzorging en bedrijventerreinen behouden.

Bij de kern Overloon is aan de zuidwestkant verstedelijking mogelijk. Afstemming met de aanwezige ecologische waarden, de kenmerkende akkerstructuur en onderzoek naar archeologische waarden is nodig.

Welstandsnota's land van Cuijk [2004]

Per 1 januari 2003 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet verplicht gemeenten om welstandsbeleid vast te stellen. Primair doel van de wet is het vereenvoudigen van de bouw-regelgeving waardoor de regeldruk voor burger en bouwpraktijk vermindert. Bijkomend effect is dat alle gemeenten de in hun gemeente aanwezige kwaliteiten analyseren en benutten als ondergrond om verder te bouwen aan de woon-, werk- en leefomgeving. Het welstandsbeleid voor het land van Cuijk is vastgelegd in deze Welstandsnota, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 juni 2004, met gebiedsbeschrijvingen en daaraan verbonden criteria.

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van Overloon is helder. Dit is voornamelijk te danken aan de structurerende werking van de historische bebouwingslinten. In de loop van de tijd zijn tussen deze linten uitbreidingen ontstaan. De linten vormen tot op de dag van vandaag de belangrijkste routes door het dorp. Deze radialen komen samen op het 14 Oktoberplein. Dit plein vormt het centrum van Overloon.

De bebouwing in Overloon bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, veelal gesitueerd op grote kavels. Hierdoor heeft de kern een dorps en ruim karakter. Aan de randen van de kern liggen grote gebieden met individuele woningbouw. In het noorden van de kern ligt een groot gebied met traditionele blokverkaveling. Deze wijk heeft het meest stenige karakter van Overloon. Ook de thematische uitbreidingen hebben een relatief stenig karakter. Aan de westzijde ligt een bedrijventerrein.

Welstandsniveau

Er zijn vier welstandsniveaus te onderscheiden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor het betreffende gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden.

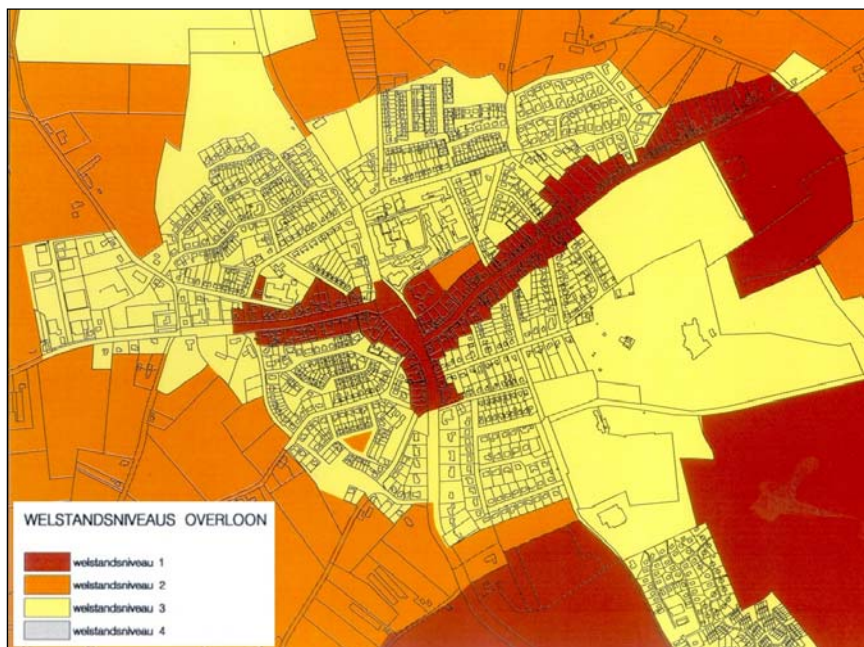
De historische bebouwingslinten de Vierlingsbeekseweg, de Irenestraat en een gedeelte van de Venrayseweg vormen de dragers van het dorp. De bebouwing in deze linten bestaat uit een gevarieerd dorps beeld van oudere panden die de sfeer van het dorp bepalen. De historische bebouwingslinten zijn dan ook opgenomen als gebieden met een welstandsniveau 1. Ook de gemeentelijke monumenten zijn als gebieden met niveau 1 opgenomen.

De grotere parken en groengebieden zijn ingedeeld onder welstandsniveau 2. De overige bebouwing en de sportcomplexen vallen onder niveau 3. In Overloon bevinden zich geen welstandsvrije gebieden.

Welstandscriteria gemeentelijke monumenten

Bij de welstandstoetsing van bouwplannen die behoren tot een gemeentelijk monument (Baansestraat 6 en 14 Oktoberplein 9) gelden de volgende criteria:

- De beschreven bebouwingkarakteristiek dient behouden te blijven.
- Kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing.
- Details dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.



Afbeelding 4. Welstandsniveau Overloon

Reconstructieplan Peel en Maas [2005]

Op 22 april 2005 hebben Provinciale Staten de reconstructieplannen voor Noord-Brabant vastgesteld. In het reconstructieplan Peel en Maas wordt de visie van de provincie op het reconstructiegebied Peel en Maas weer gegeven. De visie is in een tweetal punten samen te vatten:

1. De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank).

De Reconstructiewet schrijft voor dat het reconstructieplan een integrale zonering voor intensieve veehouderij moet bevatten. Integrale zonering betekent dat het hele reconstructiegebied ingedeeld wordt in drie zones: gebieden met perspectief voor primaire intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden), gebieden met perspectief voor hetzij natuur, hetzij 'stedelijke functies' (extensiveringsgebieden) en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken, recreatie en landbouw met elkaar zijn verweven (verwevingsgebieden).

Ingezet wordt op het versterken van de positie van Overloon als regionale toeristische trekker. Hierbij dient een sterkere verbinding te worden gemaakt tussen de voorzieningen (onder meer Zoo-Parc en het Oorlogs- en Verzetsmuseum) en het dorp. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe verblijfsrecreatie. In de eerste planperiode zal dit gebied als projectlocatiegebied recreatie verder ontwikkeld worden. Ook zal er een project starten om de recreatieve poort Overloon te realiseren en worden projecten ondersteund die gericht zijn op de versterking van de extensieve recreatieve mogelijkheden in het overige gebied. Voor de intensieve veehouderij worden twee landbouwontwikkelingsgebieden ingericht: het Overloonsche Vlak en Maarsven (beide maximaal drie nieuwe bouwblokken). Bij het Overloonsche Vlak is vanwege overlap met leefgebied voor struweelvogels in het noordelijk deel sprake van secundair landbouwontwikkelingsgebied. Het overige deel van het gebied is vrijwel geheel primair landbouwontwikkelingsgebied. Het gebied Maarsven wordt in verband met overlap met dassenleefgebied in eerste instantie beschouwd als een secundair landbouwontwikkelingsgebied.

De waterkwaliteit in de drinkwaterwinning Vierlingsbeek dient verbeterd te worden. De natuurwaarden in dit deelgebied worden vergroot door een project te starten dat zowel gericht is op de vermindering van de ammoniakdepositie, als op het herstel van de hydrologische situatie in de Overloonsche Duinen en het bosgebied ten noorden van Overloon.

2.4 Gemeentelijk beleid

Volkshuisvestingsplan 2004

Het volkshuisvestingsplan van de gemeente Boxmeer stamt uit april 2004 en geeft aan hoeveel woningen, voor welke doelgroep, in welke prijsklasse op welke locatie gebouwd dienen te worden. Het volkshuisvestingsplan kent de volgende uitgangspunten:

- om te kunnen voorzien in de eigen behoefte zal in elke kern de voorraad uitgebreid moeten worden;
- nieuwbouw vindt conform rijks- en provinciaal beleid in principe plaats op inbreidingslocaties. De uitbreidingslocaties waarvoor provinciale instemming is, worden afgerond, maar woningen die gebouwd worden op Ruimte voor Ruimte locaties, blijven buiten beschouwing;
- er zullen zowel in de koop- als huursector woningen toegevoegd moeten worden;
- de woningbehoefte voor gezinnen neemt overal, behalve in Oeffelt, fors af. Hierdoor is in de huursector geen behoefte meer aan uitbreiding van het aantal eengezinswoningen. In de koopsector is deze behoefte er nog wel;
- de woningbehoefte voor kleine huishoudens neemt toe, met name voor 55-plussers. Ondanks de terugloop van het aantal jongere huishoudens is er thans ten gevolge van het gebrek aan een goede doorstroming een grote vraag naar woningen voor starters;
- er zal zowel in de huur- als in de koopsector in belangrijke mate aandacht besteed moeten worden aan de gevolgen van de vergrijzing. Gezien het vorige punt zal het grootste deel van de te bouwen woningen moeten bestaan uit levensloopbestendige woningen, waarin de eerste jaren starters en vervolgens 55-plussers gehuisvest worden.

De conclusies uit het volkshuisvestingsplan zijn:

- met name in de kernen Boxmeer, Oeffelt, Overloon, Rijkevoort en Vierlingsbeek is een inhaalslag nodig. Juist in deze kernen, behalve in Rijkevoort, is in 2003 minder gebouwd en zal waarschijnlijk ook in 2004 minder gebouwd worden dan nodig is. Zo snel mogelijk zal in deze kernen met de benodigde inhaalslag begonnen moeten worden. Omdat de woningbouw achtergebleven is, zal deze inhaalslag binnen de provinciale richtgetallen blijven;
- nieuwbouw in de huursector kan niet meer beperkt worden tot de in het Volkshuisvestingsplan 1999 genoemde kernen Boxmeer, Oeffelt, Overloon en Vierlingsbeek; in de kern Boxmeer moet (afgerond) 47% van de nieuwbouw plaatsvinden, in Oeffelt 8%, in Overloon 12%, in Vierlingsbeek 9%, in Beugen 6%, in Groeningen 1%, Holthees 1%, in Maashees 3%, in Rijkevoort 6%, in Sambeek 5% en in Vortum-Mullem ten slotte 2%;

- in de kern Boxmeer is de voorraad zodanig groot en opgebouwd, dat een groot deel van het woningtekort opgelost kan worden door het op gang brengen van de doorstroming;
- in de overige kernen zal een doorstroming niet voldoende in gang gebracht kunnen worden. Dit heeft tot gevolg dat in deze kernen hoofdzakelijk gebouwd moet worden voor ouderen en starters;
- gezien het toekomstig tekort aan gezinshuurwoningen in Oeffelt, worden daar geen gezinswoningen behorend tot het woningbedrijf van de voormalige gemeente Oeffelt meer verkocht.

Aangegeven wordt dat tot en met 2015 circa 70 levensloopbestendige huurwoningen, 50 levensloopbestendige koopwoningen en 40 gezinskoopwoningen gebouwd moeten worden in Overloon. Met de uitvoering van het uitbreidingsplan Bossenhoekweg wordt grotendeels voldaan aan de vraag naar laatstgenoemde woningen. Gezocht moet worden naar inbreidings- en uitbreidingslocaties voor zo'n 120 levensloopbestendige woningen. Een gedeelte van het gebied gelegen tussen de Zandstraat en de Helderseweg wordt mogelijk in de toekomst ontwikkeld als woningbouwlocatie. Dit gebied bevindt zich buiten echter buiten het plangebied van bestemmingsplan "Kom Overloon".

Parkeernota [februari 2005]

In de parkeernota voor de gemeente Boxmeer wordt aangegeven dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar een evenwichtige parkeerbalans. Het toepassen van parkeernormen is hierbij een waardevol middel. Dit heeft een tweeledig doel:

- bij (ver)nieuwbouw de zekerheid dat toegevoegde functies geen extra parkeeroverlast in de omgeving veroorzaken;
- het bepalen van de toekomstige parkeerbehoefte en berekening van de parkeerbalans.

Parkeernormen zijn gedifferentieerd naar diverse functies en gebaseerd op (landelijke) ervaringscijfers. In Boxmeer zijn de parkeernormen voor de verschillende functies vastgelegd in bestemmingsplannen. Bij het vaststellen van de parkeernormen wordt in de gemeente Boxmeer uitgegaan van de aanbevelingen uit de ASVV 2004.

Met betrekking tot woongebieden wordt opgemerkt dat de laatste jaren een toenemend aantal auto's per woning wordt geconstateerd. Omdat een vraagvolgend beleid bij woningen wordt toegepast zal ook de parkeernorm hierop moeten worden afgestemd. Hierbij wordt een differentiatie toegepast naar woningbouwtype en voor bestaande woningen is tevens de typologie van het gebied van belang. In vooroorlogse wijken ligt de parkeernorm veelal op 0,7 parkeerplaats per woning terwijl in de naoorlogse wijken meestal 1 parkeerplaats per woning gehanteerd kan worden.

Voor bestaande woningen is dus geen uniforme parkeernorm te geven. Op het moment dat een parkeersituatie berekend zal moeten worden, zal mede op grond van een parkeeronderzoek de parkeernorm bepaald worden. Voor toekomstige situaties zal tevens rekeningen gehouden worden met een jaarlijkse groei van 2%. Wel zullen waar mogelijk de parkeernormen voor nieuwbouwwoningen als referentie worden gehanteerd. Voor nieuwbouwwoningen zijn in de ASVV 2004 de volgende normen vastgesteld:

Woning goedkoop	1,4 pp per woning
Woning midden	1,7 pp per woning
Woning duur	1,8 pp per woning
Ouderenwoning	0,8 pp per woning
Aanleunwoning	0,6 pp per woning

In deze normen is het parkeren voor bezoekers inbegrepen. Indien in een woningbouwplan parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd zal voor bezoekers 0,3 parkeerplaats op de openbare weg aangelegd moeten worden. Dit is niet noodzakelijk wanneer alle parkeerplaatsen conform de norm op eigen terrein worden gerealiseerd.

Milieukaderplan 2006-2009 [december 2005]

Milieu wordt sterk in relatie gebracht met bekende processen binnen met name de ruimtelijke ordening. Middels het Milieukaderplan 2006-2009 wil de gemeente met name voorwaardenscheppend zijn. Er wordt niet alleen verteld wat niet mag, maar ook welke ontwikkeling gewenst is. Hierbij wordt tevens aangegeven waarom bepaalde ambities noodzakelijk zijn. Indien voor milieu-aspecten de juiste koers gekozen wordt zal het milieubeleid juist positief gaan werken voor verdere ontwikkelingen.

Bij de gekozen methode is het milieu ingedeeld conform de drie te onderkennen lagen waaruit het landschap is opgebouwd (onderste laag, netwerklaag en occupatielaag). Deze methode is binnen het vakgebied milieu nog nieuw te noemen, maar wordt in de Ruimtelijke Ordening al zeer regelmatig toegepast.

Uitgangspunt van het Milieukaderplan 2006-2009 is de weergave per milieu-item van de huidige stand van zaken, welke ontwikkelingen er zijn en welke kansen en bedreigingen meegenomen dienen te worden in de besluitvorming. De te onderkennen milieu-items worden conform de lagenbenadering verdeeld. Dwarsverbanden tussen de verschillende items worden eveneens aangegeven waardoor een integrale benadering beter mogelijk is. Uiteindelijk komen hieruit de knelpunten naar voren en kunnen de doelstellingen worden gesteld.

Belangrijke milieu-items waarop in het Milieukaderplan 2006-2009 wordt ingegaan zijn: bodem, water, lucht, natuur, verkeer, vervoer, energie, landbouw, bedrijven, wonen en groen.

3. INVENTARISATIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN

3.1 Inleiding

Op basis van de (digitale) inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk sectoraal beschreven. Met de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid als basis (zie hoofdstuk 2) worden tevens de beleidsdoelstellingen (en daarmee ook de visie voor het plangebied) voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplanniveau weergegeven. Het beleid is steeds aan het eind van de beschreven sector omkaderd en cursief opgenomen.

3.2 Korte historische schets

De gemeente Boxmeer vormt samen met vier andere gemeenten het Land van Cuijk dat eeuwenlang een geïsoleerd gebied was. Met de Maas aan de ene kant en de Peel aan de andere kant was het tot aan het begin van de twintigste eeuw zeer lastig bereikbaar. Transport via de Maas werd bemoeilijkt doordat de rivier elk jaar lange tijd buiten zijn oevers trad. Een sluizenstelsel maakte daar pas in de jaren dertig van de twintigste eeuw een einde aan. Ook de ontginning van de Peel vond pas in die periode plaats. Vóór die tijd was de Peel een berucht moerasgebied waar nauwelijks verbindingswegen liepen en waar wolven tot ver in de negentiende eeuw een leefgebied vonden.

De geschiedenis van Boxmeer gaat evenwel terug tot in de Romeinse tijd. Tussen de Peel en de Maas bevindt zich een geringe verhoging in het landschap die in het verleden werd gevormd door rivierafzettingen. Hierop was bewoning wel mogelijk. De Romeinen legden door dit gebied een heerweg aan die hun legerkamp in Nijmegen verbond met hun nederzetting in Maastricht. In Boxmeer hebben de Romeinen een castellum opgericht. In zijn huidige vorm is de gemeente Boxmeer van betrekkelijk recente datum. In 1998 vond een belangrijke fusie plaats waarbij de gemeenten Boxmeer en Vierlingsbeek werden samengevoegd. Vier jaar eerder waren de gemeenten Boxmeer en Oeffelt al bij elkaar gevoegd, waarbij ook het grootste gedeelte van Rijkevoort naar Boxmeer ging. Tijdens de bezetting in 1942 was de gemeente Sambeek al samen gegaan met Boxmeer.

Rond 1840 bestaat het overgrote deel van de omgeving uit woeste, nog niet ontgonnen gronden. Met name de Peel, gelegen tussen Venray en Deurne, is in die tijd een slecht begaanbaar gebied. Slechts kleine oppervlakten waren destijds bebost, zoals in de directe omgeving van Overloon. In de omgeving van Overloon bevinden

zich verder akkers en weidegebieden temidden van de woeste gronden. Het dorp Overloon is ontstaan op de kruising van een aantal wegen. Het woord 'loon' in de naam betekent 'bos op zandgrond'. De stuifzandgronden en delen van het dekzandgebied zijn in de loop der tijd geheel bebost, waardoor zich rondom Overloon momenteel verschillende grotere boscomplexen bevinden.

Het dorp Overloon is onlosmakelijk verbonden met de Tweede Wereldoorlog (de slag om Overloon). In oktober 1944 speelde zich hier een veldslag af, waarbij van het dorp weinig overbleef. Na de oorlog keerden de gevluchte bewoners terug en bouwden een volledig nieuw dorp. Met materialen die op het slagveld waren achtergebleven richtten ze bovendien een museum in dat in 1946 zijn deuren opende.

In Overloon zijn 2 gemeentelijke monumenten aanwezig. Dit zijn het woonhuis aan de Baansestraat 6 en de kerk aan het 14 Oktoberplein 9. Het enige Rijksmonument in Overloon is het pand aan de Helderseweg 31. Deze bevindt zich echter buiten het plangebied.



Afbeelding 5. Kern Overloon rond 1920

3.3 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van de kern Overloon: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer. In een 5-tal themakaartjes zijn deze functies gevisualiseerd.

Wonen en bevolking

De belangrijkste functie binnen het plangebied is de woonfunctie. Op 1 januari 2005 telde de kern Overloon 3622 inwoners. De leeftijdsopbouw van de kern Overloon ziet er als volgt uit:

Leeftijdsopbouw	Aantal	%
0-14	757	20,9%
15-24	330	9,1%
25-34	389	10,7%
35-54	1242	34,3%
55-64	420	11,6%
65-74	284	7,8%
75+	200	5,5%
<i>Totaal</i>	<i>3622</i>	<i>100%</i>

Tabel 2 Leeftijdsopbouw kern Overloon 2005

In vergelijking met de gehele gemeente Boxmeer, komt het percentage personen in de verschillende leeftijdsgroepen nagenoeg overeen. Het percentage jongeren in de leeftijdsgroepen 0-14 is in Overloon iets hoger dan in Boxmeer als geheel met 20,9% tegenover 19,9%. Hetzelfde geldt voor de groep 35-54-jarigen met 34,3% tegenover 33,1% in Boxmeer. Het percentage personen in de leeftijdsgroepen 15-24 en 25-34 jaar is in Overloon iets lager. In de hogere leeftijdsgroepen is er nauwelijks verschil.

Per 1 januari 2005 bedroeg het totaal aantal woningen in Overloon 1313, 1079 van deze woningen bevinden zich in de bebouwde kom en 234 in het buitengebied.

In Overloon zijn overwegend vrijstaande woningen en tweekappers te vinden. Het aantal rijwoningen is met 2,7 % relatief laag. 7,8% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen. De appartementen liggen verspreid in met name het westelijke deel van Overloon. Een groter appartementengebouw is te vinden ten noorden van Huize Loon aan de Engelseweg. Nabij het verzorgingshuis Huize loon, gelegen nabij het centrum van Overloon, bevinden zich 40 seniorenwoningen van Pantein.

Circa 17% (222 woningen) van de totale woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van de woningstichting Wonen Vierlingsbeek.



Afbeelding. 6 en 7. Wonen in Overloon

De uitbreidingen in Overloon hebben zich door de jaren heen in verschillende richtingen voorgedaan. Hierdoor heeft de kern een vrij evenwichtige opbouw. De meest recente uitbreidingen hebben zich voorgedaan in zuidwestelijke en zuidoostelijke richting nabij het oorlogsmuseum. Gezien de ligging van het oorlogsmuseum en de bossen aan de oost- en noordzijde van de kern, het Zooparc aan de noordwestzijde en het industrieterrein de Oude Molen aan de westzijde, komt het landelijk gebied aan de zuidwestkant van Overloon het meest in aanmerking voor toekomstige grootschalige uitbreidingslocaties. Op een terrein ten zuiden van de kern aan de oostzijde van de Venraijseweg is een kleinschalige ontwikkeling mogelijk.

In de kern liggen enkele locaties die in aanmerking komen voor inbreiding en herstructurering. Het betreft de volgende locaties:

- A. het terrein van de Boerenbond en enkele aangrenzende percelen, gelegen tussen de Vlassertstraat en de Baansestraat;
- B. de locatie van de bedrijfsbebouwing, gelegen tussen de Baansestraat en Oploseweg (locatie Fixet en garagebedrijf).

Deze percelen kunnen als potentiële inbreidingslocaties voor woningbouw worden aangeduid. De voormalige bedrijfslocatie Saarloos aan de Vierlingsbeekseweg wordt momenteel ontwikkeld ten behoeve van woningbouw en zal in het bestemmingsplan worden meegenomen.

Verder zijn voor een aantal locaties concrete verzoeken ingediend. Het betreft de onderstaande verzoeken, waarbij tevens is aangegeven in hoeverre het wenselijk is de verzoeken mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan:

- C. Bouw van een winkelruimte met appartementen op de hoek van de Venrayseweg en de Bergkampweg;
- D. Herontwikkeling van de locatie van Bakkerij Bens op het 14 Oktoberplein nr. 7. Het verzoek betreft de realisatie van een winkelvoorziening met 2 lagen appartementen hierboven;

- E. De bouw van enkele woningen op een bosperceel aan de Pritterweg;
- F. De bouw van een extra woning op het perceel Museumlaan 18;
- G. Realisatie van een zorgboerderij in de bestaande bebouwing op het perceel Venrayseweg 19 en opnemen van een bouwvlak voor de weide gelegen vóór de woning aan de Venrayseweg 19;
- H. De bouw van een extra woning op het perceel Vierlingsbeekseweg 22;
- I. De bouw van een tweetal woningen op het agrarisch perceel gelegen tussen Venrayseweg 17 en 19.

Ad C. Voor deze locatie is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. De ontwikkeling wordt rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad D. De bestaande winkelruimte van de bakkerij blijft gehandhaafd en de bedrijfsruimte van de bakkerij zal worden verplaatst. Uit oogpunt van milieuzonering is dit een positieve ontwikkeling. Ook de realisatie van appartementen in het centrum van het dorp is gezien de vraag naar huisvesting voor ouderen een positieve ontwikkeling. Bekeken dient te worden in hoeverre het uiteindelijke bouwplan past binnen de stedenbouwkundige structuur van het centrum van Overloon. In het kader van het bestemmingsplan wordt onderzocht of een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken.

Ad E. Een woningbouwontwikkeling is goed mogelijk in aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur. In het kader van het bestemmingsplan wordt onderzocht of het mogelijk is een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bouw van woningen mogelijk te maken.

Ad F. Het perceel Museumlaan 18 biedt voldoende ruimte voor de realisatie van een tweede woning. De woning wordt bovendien op een goede manier ontsloten. In het kader van het bestemmingsplan wordt bekeken of een wijzigingsbevoegdheid of ontheffingsbevoegdheid kan worden opgenomen om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

Ad G. Het gebruik van de bestaande bebouwing als zorgboerderij is uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt niet bezwaarlijk. In het bestemmingsplan zal hiervoor een passende bestemming worden opgenomen. In het kader van het bestemmingsplan wordt tevens onderzocht of voor het voorste gedeelte van het perceel een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen om de bouw van een extra woning mogelijk te maken.

Ad H. Het perceel Vierlingsbeekseweg 22 biedt voldoende ruimte voor de bouw van een extra woning. De woning kan op een goede manier worden ontsloten. In het kader van het bestemmingsplan wordt bekeken of een wijzigingsbevoegdheid of ontheffingsbevoegdheid kan worden opgenomen om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

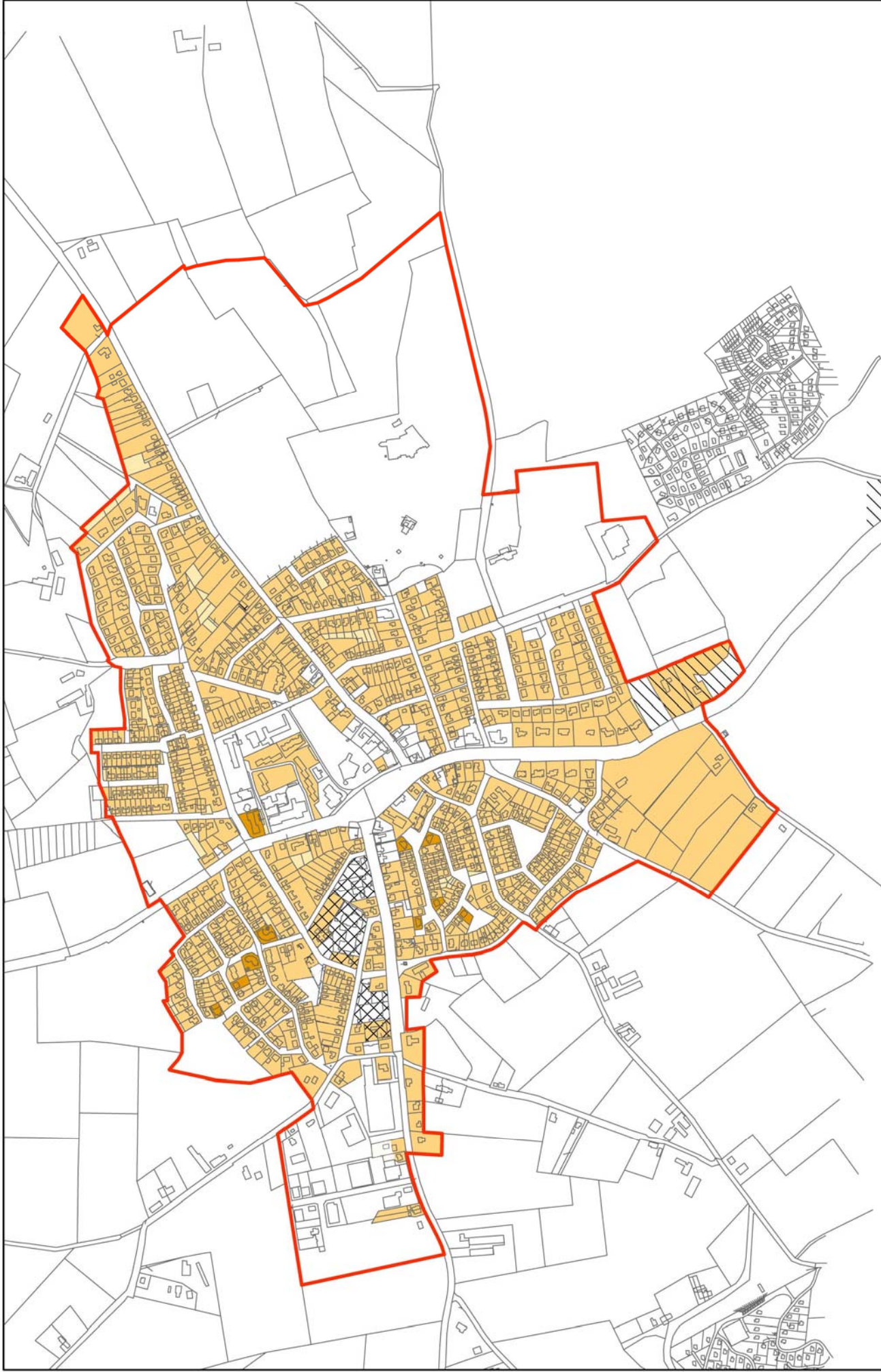
Ad I. De bouw van een tweetal woningen is goed mogelijk in aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur. In het kader van het bestemmingsplan wordt onderzocht of het mogelijk is een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

Beleidsdoelstellingen

- *Geldende bouwrechten voorzover niet gelegen binnen een milieuhindercirkel worden gerespecteerd;*
- *Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieuhinder-cirkels worden niet direct toegestaan;*
- *Potentiële inbreidingslocaties zijn het terrein van de Boerenbond en enkele aangrenzende percelen en de bedrijvenlocatie gelegen tussen de Baansestraat en Oploseweg.*
- *Incidentele particuliere woningbouw wordt positief benaderd, waarbij maatwerk noodzakelijk wordt geacht.*



Afbeelding 8 en 9. Wonen in Overloon



Legenda

- Plangrens
- Wonen: niet gestapeld
- Wonen: gestapeld
- Erftuin bij wonen
- Uitbreidingslocatie
- Herstructurerings-/Inbreidingslocatie

1:10.000



Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke en industriële bedrijvigheid en inrichtingen maar ook bijvoorbeeld agrarische bedrijvigheid, detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijvigheid en aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven.

De industriële bedrijvigheid in Overloon concentreert zich voornamelijk aan de westkant van de kern op het bedrijventerrein ten westen van de Baansestraat. In de richting van het centrum zijn wat oudere bedrijven te vinden in de woonomgeving. Detailhandel en horeca zijn vooral te vinden aan de doorgaande wegen in het centrum van Overloon, de Venrayseweg, de Oploseweg en de Vierlingsbeekseweg en nabij het oorlogsmuseum aan de oostzijde van de kern. De dienstverlenende bedrijvigheid ligt meer verspreid in de kern.

In tabel 3 is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en hoofdcategorie. Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) bedrijven goed kunnen functioneren. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan worden de bouwkavels opgenomen en vastgelegd, waarbij rekening gehouden wordt met enerzijds het bedrijfseconomisch belang en anderzijds het milieuhygiënisch belang. Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming. De, binnen deze bestemming opgenomen, vrijstellingen worden in deze gevallen geacht te zijn verleend.

Locatie	Bedrijf	Soort bedrijf/instelling	Hoofdcategorie
14 Oktoberplein 4	Janssen Overloon	Verpleegartikelen- en bedden	Detailhandel
14 Oktoberplein 7	Bakkerij Bens	Bakkerij	Detailhandel
Baansestraat 4	Boerenbond Overloon	Groothandel	Detailhandel
Baansestraat 5	Tuinbouwvereniging Overloon	Tuinbouwvereniging	Agrarische dienstverlening
Baansestraat 5a	Nelipak Expeditie	Expeditiebedrijf	Dienstverlening
Baansestraat 7	<u>Aannemer M. Jansen B.V.</u>	Aannemersbedrijf	Bedrijvigheid
Baansestraat 7b	Eeuwijk Snijbedrijf-Groothandel	Groente- en fruitgroothandel	Bedrijvigheid
Bergkampweg 2	Rabobank	Bankfiliaal	Dienstverlening
Bergkampweg 2a	Salon Toine	Haarmode en visagie	Dienstverlening
De Kleine Mortel 4	onbekend		
De Oude Molen 2	Autorecyclingbedrijf Renkens	Autosloperij	Bedrijvigheid
De Oude Molen 3a	Henra Aanhangwagens en trailers	Aanhangwagenfabriek	Bedrijvigheid
De Oude Molen 4	Autorecycling Renkens	Autosloperij	Bedrijvigheid

Locatie	Bedrijf	Soort bedrijf/instelling	Hoofdcategorie
De Oude Molen 5	Bouw- & Timmerbedrijf Jeu Hubers	Bouwbedrijf	Bedrijvigheid
De Oude Molen 6	Extract vof	Groothandel in verse keukenkruiden	Bedrijvigheid
De Oude Molen 8	Droogbloemenatelier Bijl	Droogbloemenatelier	Detailhandel
De Oude Molen 12	Installatiebedrijf Ben Poels	Installatiebedrijf	Dienstverlening
De Oude Molen 16	Party Service Leon	Cateringbedrijf	Dienstverlening
Irenestraat 1	De Heeren van Overloon	Restaurant	Horeca
Irenestraat 10/12	Garagebedrijf Renkens / Texaco/ autowasserette	Garagebedrijf/ benzineservicestation/ autowasserette	Bedrijvigheid
Irenestraat 17	Elve-Debe zeilmakerij	Zeilmakerij	Bedrijvigheid
Irenestraat 2	Warme bakker Degen	Bakkerij	Detailhandel
Irenestraat 3	Slagerij Roland Centen	Slagerij	Detailhandel
Irenestraat 5	Food Planet – Je Prejeanre	Cafetaria	Horeca
Irenestraat 5 a	Drogisterij Schlecker	Drogisterij	Detailhandel
Irenestraat 8	Hotel Café Bos en Berg	Hotel/ café	Horeca
Museumlaan 30	Dinissen modelbouw	Winkel	Detailhandel
Museumlaan 33	Restaurant/ café "Hof van Loon"	Restaurant/ café	Horeca
Museumpark 5	De Papagaai	Souvenirs- en speelgoedwinkel	Detailhandel
Museumpark	IJs- en koffiekiosk	Kiosk	Horeca
Museumpark 5a	Eetcafé en pannenkoekenhuis Museumzicht	Restaurant	Horeca
Mr. Henckensstraat 22	AMEV Financieel advies v/d Pasch	Financieel adviesbureau	Dienstverlening
Oploseweg 4	Fixet	Doe 't zelf	Detailhandel
Oploseweg 4b	Garagebedrijf Weijmans Ambachtelijke meubelmakerij	Garagebedrijf Meubelmakerij	Bedrijvigheid
Oploseweg 10	Henra Aanhangwagens en trailers	Aanhangwagenfabriek	Bedrijvigheid
Oploseweg 12a	J. Jacobs Overloon BV	Opslag groente en fruit	Bedrijvigheid
Oploseweg 12b	van Gemert Installatiegroep	Installatiebedrijf	Bedrijvigheid
Stevensbeekseweg 2	Assurantie adviseur Coppis & Crujisen	Assurantiekantoor	Dienstverlening
Theobaldusweg 3	Gereedschapsmakerij C&J Overloon BV	Gereedschapsmakerij	Bedrijvigheid
Venrayseweg 1a	Eetcafé Cyprus	Eetcafé/ restaurant	Horeca
Venrayseweg 5	Brasserie 't Aow Pastorieke	Eetcafé	Horeca
Venrayseweg 6	Kapsalon van Glabbeek	Kapsalon	Dienstverlening
Venrayseweg 7	Berly Fleur Bloemenboetiek	Bloemenwinkel	Detailhandel

Locatie	Bedrijf	Soort bedrijf/instelling	Hoofdcategorie
Venrayseweg 26	Bed en bôtteram	Bed and breakfast	Horeca
Vierlingsbeekseweg 2	Cafetaria Happy Corner	Cafetaria	Horeca
Vierlingsbeekseweg 2a	PLUS Supermarkt Verbeeten	Supermarkt	Detailhandel
Vierlingsbeekseweg 4	Chinees Indisch specialiteiten restaurant "China"	Restaurant	Horeca
Vierlingsbeekseweg 5	Café Hannes	Café	Horeca
Vierlingsbeekseweg 6b	Lunchroom en MG Events	Lunchroom en kantoor/ winkel	Horeca/ dienst- verlening/ detail- handel
Vierlingsbeekseweg 7	Ger Maurix Fietsplusplus	Fietsenwinkel	Detailhandel
Vierlingsbeekseweg, nabij nr. 13	Benzineservicestation	Benzineservicestation	Bedrijvigheid
Vierlingsbeekseweg 15	Schildersbedrijf en woningin- richting Weymans	Woninginrichtingwinkel	Detailhandel
Vierlingsbeekseweg 16	Emorfa spijkergoed en jeans	Kledingwinkel	Detailhandel
Vierlingsbeekseweg 17	Multi Media Marcel van Min- nen /Combifoto	Fotowinkel/ multi media winkel	Detailhandel

Tabel 3. Bedrijvigheid in Overloon



Afbeelding 10 en 11. Terrein Boerenbond en zeilmakerij, gelegen in de kern Overloon



Afbeelding. 12 en 13. Henra aanhangwagens (Oude Molen) en Fixet (Oploseweg)

Op enkele plekken in de kern Overloon bevinden zich verouderde en rommelige bedrijfsterreinen. Dit betreft de Boerenbond aan de Baansestraat en een cluster van bedrijven tussen de Baansestraat en de Oploseweg. De bedrijven liggen tussen de bestaande woonbebouwing, maar horen hier in principe niet thuis. Indien de bedrijvigheid hier zou verdwijnen, komen de locaties in aanmerking voor woningbouw. In het bestemmingsplan zal voor deze locaties een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om herstructurering ten behoeve van onder andere woningbouw in de toekomst mogelijk te maken.

Op het voormalige bedrijfsterrein Saarloos aan de Vierlingsbeekseweg is momenteel een woningbouwplan in ontwikkeling. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure doorlopen. De vrijstelling wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

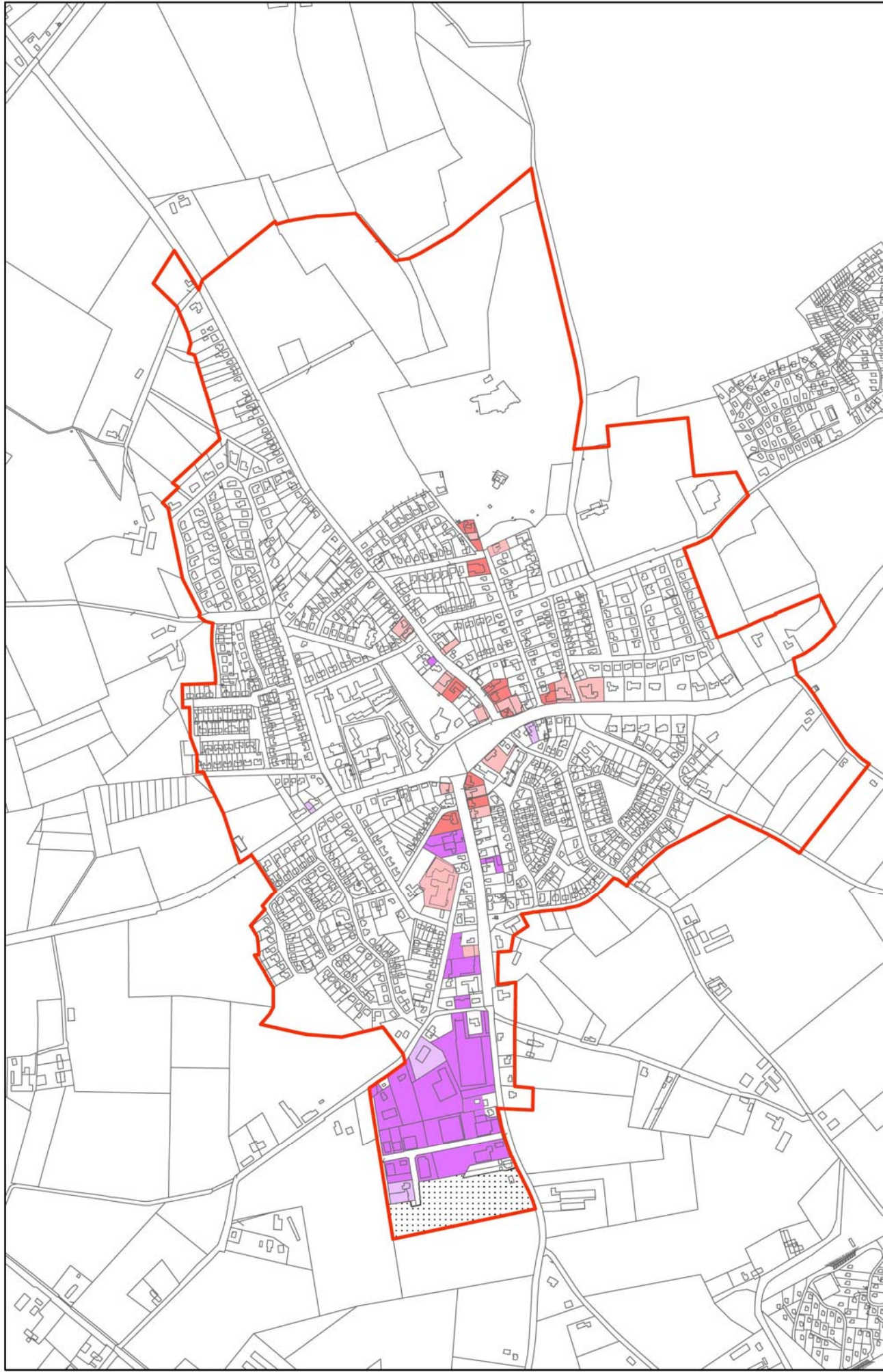
Voor een perceel gelegen aan het Museumpark (sectie I, perceelsnr. 1364) is een verzoek ingediend voor de realisatie van een ijssalon met bovenwoning. Voor het perceel wordt in het bestemmingsplan een passende bestemming opgenomen.

Voor een agrarisch perceel gelegen aan het Museumpark is een verzoek ingediend voor de realisatie van een kiosk met terras en fietsenstalling. Voor het perceel wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Detailhandel.

Ruimte voor uitbreiding van bedrijvigheid is aanwezig ten westen van de bestaande bedrijvenlocatie aan de Oude Molen. Hier zal in het kader van het bestemmingsplan nog niets mee gebeuren, aangezien de plannen nog niet concreet genoeg zijn.

Beleidsdoelstellingen

- *De aanwezige bedrijven worden positief bestemd.*
- *Bij het bepalen van uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:*
 - *ze mogen de schaal van het plangebied niet te boven gaan;*
 - *de uitbreiding dient uit milieuhygiënisch oogpunt (aanvaardbaar woonmilieu) inpasbaar te zijn;*
 - *de bedrijfsbelangen (ruimte voor het bedrijf) dienen te worden meegewogen.*
- *Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieuhinder-cirkels worden niet toegestaan.*
- *Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar kan in combinatie met het wonen kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 en/of een aan-huis-gebonden beroep binnen het plangebied worden toegestaan.*
- *Voor de herstructureringslocaties wordt een wijzigingsbevoegdheid / onthef-fingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw in de toekomst mogelijk te maken.*



Legenda

- Plangrens
- Bedrijven
- Dienstverlening
- Detailhandel
- Horeca
- Mogelijke uitbreiding bedrijvigheid

1:10.000

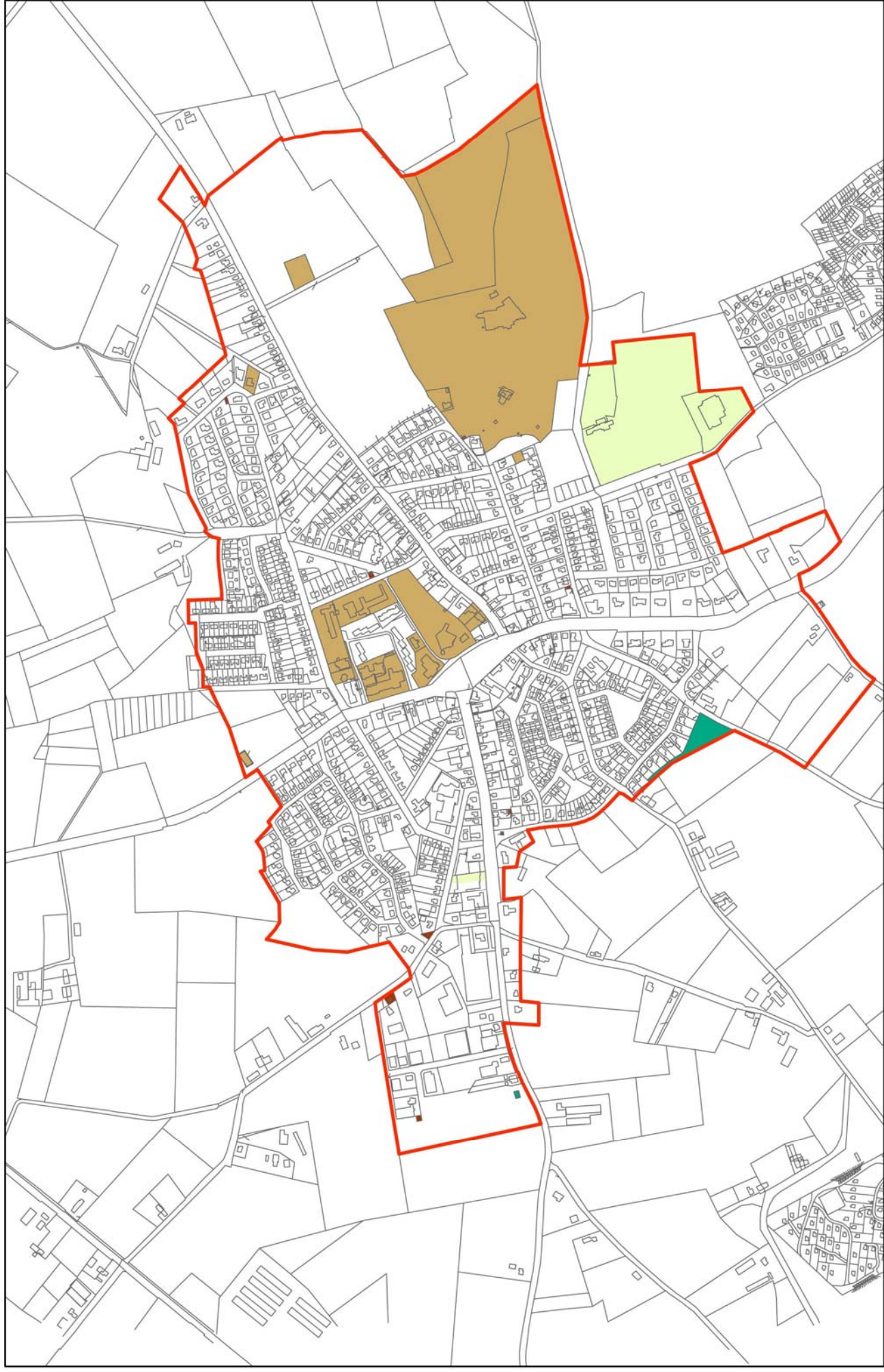


Voorzieningen en recreatie

In de kern Overloon, in grootte de tweede kern van Boxmeer, is een verscheidenheid aan voorzieningen aanwezig. Het betreft onder meer maatschappelijke voorzieningen als een basisschool en een bejaardentehuis. Daarnaast kenmerkt Overloon zich door de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen zoals het ZooParc Overloon en het Oorlogsmuseum "Liberty Park". Mede hierdoor en door de ligging van een tweetal parken met vakantiewoningen buiten het dorp, trekt de kern Overloon veel dagjesmensen en vakantiegangers. Dit verklaart het relatief brede horecaaanbod in de kern. Binnen de kern zijn de volgende voorzieningen aanwezig.

Locatie	Bedrijf	Hoofdcategorie
14 Oktoberplein 1	Kerk met begraafplaats	Maatschappelijke voorzieningen
14 Oktoberplein 2	Gemeenschapshuis	Maatschappelijke voorzieningen
De Bergkamp 32	Huisarts R. van den Boom	Medische voorzieningen
De Kleffen 2a	Scouting	Maatschappelijke voorzieningen
Engelseweg 2	Huize Loon	Maatschappelijke voorzieningen
Irenestraat17	Pedicure	Medische voorzieningen
Kerkpad 1	Fysiotherapie van Iersel/ Schreurs	Medische voorzieningen
Kuluutsheuvel 26	Huisartsenpraktijk Linssen/ Linssen-Mooij	Medische voorzieningen
Kuluutsheuvel 57	Pedicure	Medische voorzieningen
Merseloseweg	Kinderboerderij	Recreatieve voorzieningen
Museumpark 1/2	Oorlogsmuseum	Recreatieve voorzieningen
Oploseweg 4a	Fitness	Recreatieve voorzieningen
Oploseweg 16a	Postduivenvereniging Het Tweede Caen	Recreatieve voorzieningen
Raaijweg 11	Sportpark De Raay/ voetbalvelden	Recreatieve voorzieningen
Raaijweg 13	Tennisvelden	Recreatieve voorzieningen
Raaijweg 17	Sporthal Raaijhal/ skateramp/ mid-getgolf	Recreatieve voorzieningen
Stevensbeekseweg 2b	"Gildehuus" en speeltuin	Recreatieve voorzieningen
Theobaldusweg 50	Kinderdagverblijf t Smurfje	Maatschappelijke voorzieningen
Theobaldusweg 52	Bibliotheek	Maatschappelijke voorzieningen
Theobaldusweg 54	Basisschool Josef	Maatschappelijke doeleinden
Vierlingsbeekseweg	Begraaf- en crematievoorzieningen	Maatschappelijke doeleinden
Vierlingsbeekseweg 1b	Fysiotherapie vd Vliet	Medische voorzieningen
Vierlingsbeekseweg 3	Kinderdagverblijf	Maatschappelijke voorzieningen
Vierlingsbeekseweg 6	Yoga massagepraktijk Noy	Maatschappelijke voorzieningen
Vierlingsbeekseweg 6a	Tandartspraktijk Tan	Medische voorzieningen

Tabel 4. Voorzieningen in Overloon



Legenda

- Plangrens
- Nutsvoorzieningen
- Maatschappelijke doeleinden
- Sportdoeleinden
- Recreatieve doeleinden

1:10.000



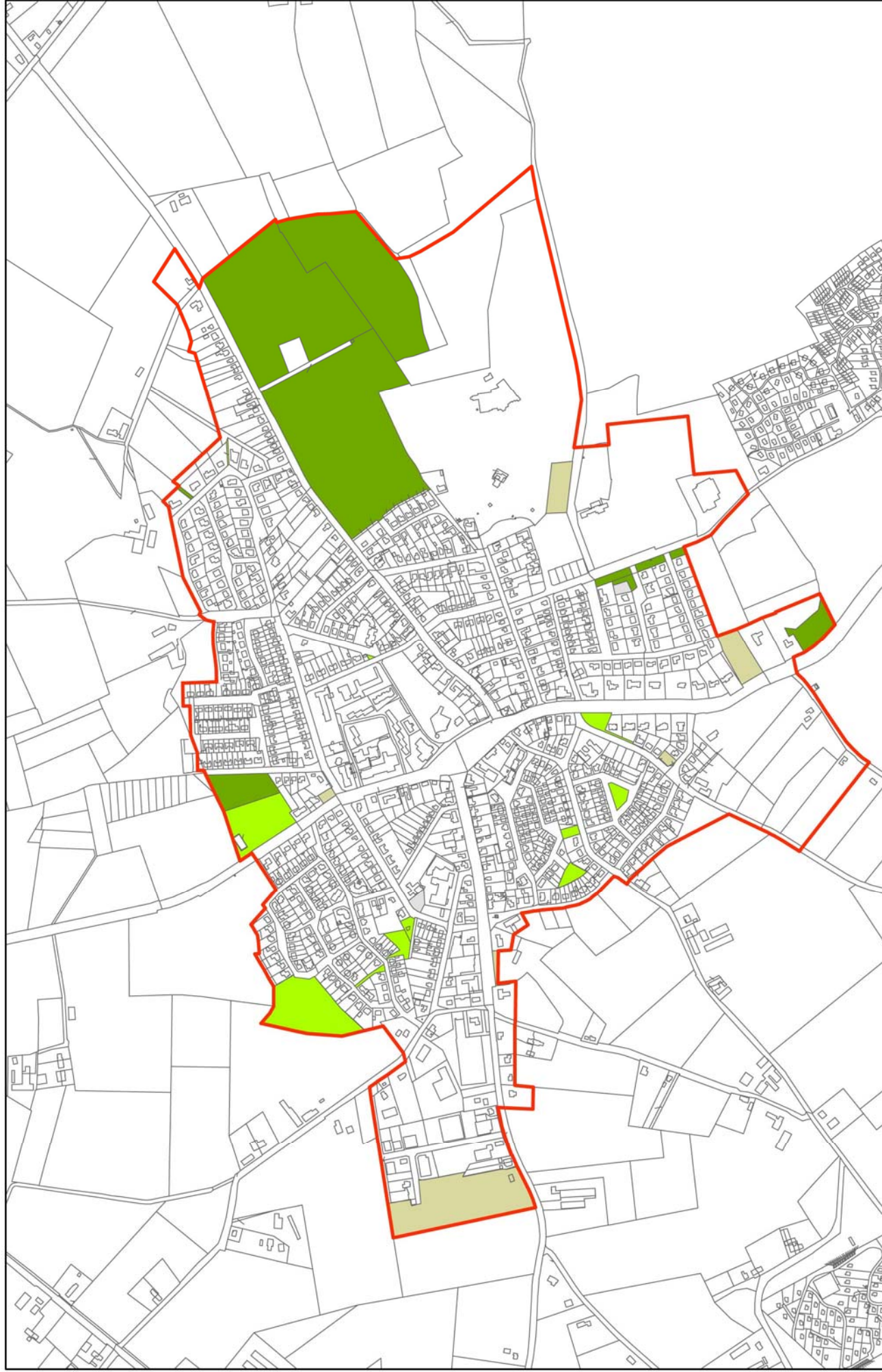
Momenteel zijn voor het terrein van Huize Loon en de locatie van het gemeenschapshuis herstructureringsplannen in ontwikkeling. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Realisatie van de plannen vindt via een aparte procedure plaats.



Afbeelding 14 en 15 Kerk en Huize Loon

Beleidsdoelstellingen

- *Behoud van het bestaand voorzieningenniveau is noodzakelijk;*
- *Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, kunnen kleinschalige dienstverlenende activiteiten ("praktijken aan huis") worden toegelaten binnen de grenzen van het plangebied.*



Legenda

- Plangrens
- Braakliggend
- Natuur / bos
- Agrarisch onbebouwd
- Groenvoorzieningen

1:10.000



Groenvoorzieningen

Door de ligging van bossen aan de noord- oost en zuidzijde van Overloon, heeft de kern een zeer groen karakter. De grote kavels met vrijstaande woningen en het vele privé-groen zijn eveneens bepalend voor het beeld. De doorgaande wegen in Overloon worden begeleid door grote bomen en ook het centrum oogt zeer groen door de ruime opzet en het gras en de platanen op het plein.

In de gemeente Boxmeer bevinden zich 55 monumentale bomen die geregistreerd staan bij de Bomenstichting. Een aantal van deze bomen bevindt zich in het plangebied Kom Overloon. Het is het beleid van de gemeente om deze bomen te behouden. In Overloon gaat het om de volgende bomen:

Locatie	Soort	Aantal	Eigenaar
Pasveldweg t.h.v. nr. 3	linde	3	particulier
Venrayseweg 5	linde	1	gemeente Boxmeer
Achter de Linde 18	zomereik	1	woningstichting
14 Oktoberplein 3	paardekastanje	3	gemeente Boxmeer
Merseloseweg	linde	1	gemeente Boxmeer
Venrayseweg 26	walnoot	2	particulier

Tabel 5. Monumentale bomen in Overloon

In de kern bevinden zich voornamelijk enkele kleinere speel- en trapveldjes, weijtjes en plantsoenen. Twee grotere speelvelden liggen aan de Hoge Akker en de Stevensbeekseweg aan de noordzijde van de kern. Aan de Professor Asserstraat bevindt zich een kinderboerderij.

Men name aan de zuidwestkant van de kern heeft het woongebied een sterke relatie met het buitengebied. De Pasveldweg, een voormalige veldweg waarlangs zich nog oudere agrarische bebouwing bevindt, vormt hier de begrenzing van de kern.

Van provincies en gemeenten wordt verwacht dat zij de balans tussen bebouwing en groen/blauw meenemen in hun ruimtelijke plannen. Het gaat daarbij ook om de verbetering van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte, zowel door belemmeringen weg te nemen als door het wandel-, fiets- en waterrecreatienetwerk te vergroten. Het rijk rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe locaties het door de praktijk ingegeven richtgetal van circa 75 vierkante meter groen per woning hanteren. Daarnaast is behoud van parken en groenstructuren in steden en dorpen wenselijk.

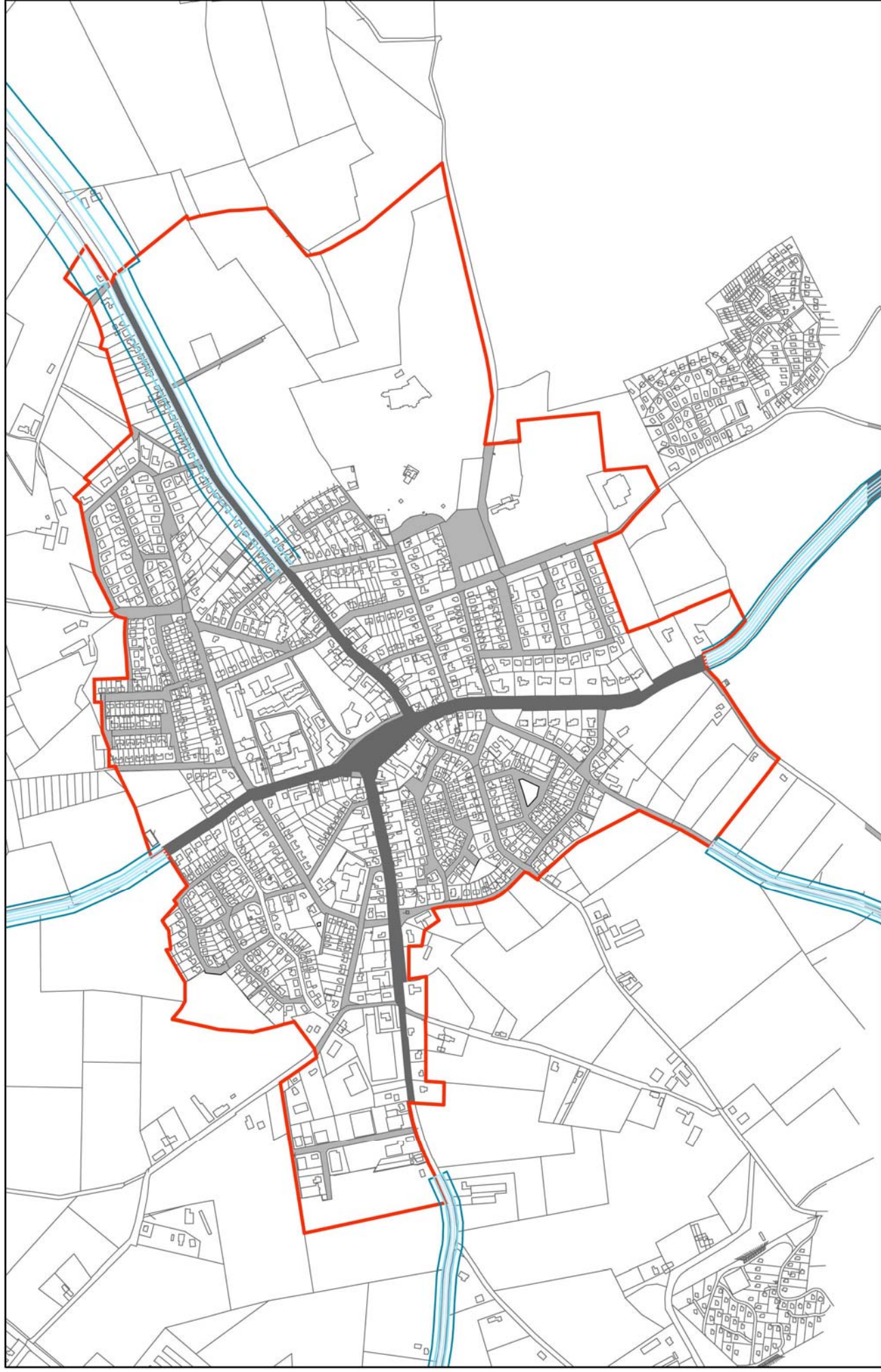
De grotere groenvoorzieningen zullen als Groen worden bestemd in het bestemmingsplan.



Afbeelding. 16 en 17 Pasveldweg en dierenwei aan de Merseloseweg



Afbeelding. 18 en 19 Openbaar groen in de kern



Legenda

- Plangrens
- Verkeers- en Verblijfsdoel, niet doorgaand
- Verkeersdoeleinden doorgaand
- Wegverkeerslawaaï 55 dB(A)
- Wegverkeerslawaaï 50 dB(A)
- Wegverkeerslawaaï 60 dB(A)

1:10.000



Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Door de kern Overloon loopt een aantal doorgaande wegen. Dit betreft de doorgaande weg naar Vierlingsbeek met een aansluiting op de A73 Nijmegen-Venlo, de doorgaande weg naar Stevensbeek en Sint Anthonis, de weg naar Oploo en de weg naar Venray. Alle wegen komen samen op het 14 Oktoberplein in het centrum van Overloon. De overige wegen zijn overwegend woonstraten die aanhaken op de hoofdontsluitingswegen. De kern valt grotendeels binnen een 30 km-zone.

De kern Overloon is aangesloten op een aantal buslijnen naar onder meer Venray en Boxmeer en de BBA buurtbusverbinding richting Rijkevoort en Wilbertoord.

De meeste binnen het plan toegelaten functies hebben een verkeersaantrekkende werking in de zin dat ze leiden tot – met name – autoverkeer door bewoners, bezoekers en werknemers en vrachtverkeer in verband met laden en lossen. Dit leidt eveneens tot parkeerbehoefte van de gegenereerde verkeersstroom. Deze parkeerdruk moet in principe allereerst op eigen erf worden opgevangen. Daarnaast biedt de openbare ruimte mogelijkheden tot parkeren. Om de parkeerdruk van de diverse in het plan toegelaten functies te regelen, wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals die bepaald zijn in de gemeentelijke Parkeernota (vastgesteld 27 oktober 2005). Voor de parkeerbehoefte van vrachtverkeer wordt nog een oplossing gezocht.

Beleidsdoelstelling

Het streven is erop gericht om:

- *De hoofdontsluitingsfunctie van de Venrayseweg, Vierlingsbeekseweg, Oplooseweg en Stevensbeekseweg voor wat betreft het personenverkeer zoveel mogelijk te respecteren;*
- *De overige straten zoveel mogelijk verblijfsmatig in te richten met de bedoeling om een aantrekkelijk en verkeersveilig woonklimaat te doen ontstaan;*
- *De vaststelling van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van een functie, dient te geschieden op basis van de gemeentelijke Parkeernota.*

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Visie

Het onderhavige bestemmingsplan is hoofdzakelijk een beheersplan. Dit betekent dat in principe de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van het bestemmingsplan is dan ook gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Doordat de oude bestemmingsplannen stammen uit een periode van circa 15 jaar (1993-2008), zijn er in de tussentijd veel zaken veranderd. Bovendien zorgen de verschillende geldende bestemmingsplannen ervoor dat de systematiek niet voor het gehele plangebied hetzelfde is.

Het belangrijkste doel is dan ook het 'up to date' maken van de huidige bestemmingsplannen (middels één nieuw bestemmingsplan). Daarnaast wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan.

In het vorige hoofdstuk is de functioneel ruimtelijke structuur van de kern Overloon in beeld gebracht. Hierbij is tevens ingegaan op enkele gewenste toekomstige ontwikkelingen in de kern. Dit betreft onder meer locaties die in aanmerking komen voor herstructurering.

De locaties in de kern Overloon die in aanmerking komen voor woningbouw zijn:

- A. de locatie van de Boerenbond en enkele aangrenzende percelen;
- B. de bedrijvenlocatie gelegen tussen de Baansestraat en de Oploseweg;
- C. Plan "Berli Fleur" op de hoek Venrayseweg/Bergkampweg (noordzijde);
- D. de locatie van bakkerij Bens, 14 Oktoberplein 7;
- E. een bosperceel aan de Pritterweg;
- F. het perceel Museumlaan 18;
- G. het perceel Venrayseweg 19;
- H. het perceel Vierlingsbeekseweg 22;
- I. het perceel gelegen tussen Venrayseweg 17 en 19.

Verder zijn de volgende ontwikkelingen wenselijk:

- J. realisatie van een zorgboerderij aan de Venrayseweg 19;
- K. realisatie van een ijssalon met bovenwoning aan het Museumpark;
- L. realisatie van een kiosk met terras en fietsenstalling nabij het Liberty Park.

Het agrarisch gebied gelegen ten westen van het huidige bedrijventerrein komt in aanmerking voor de verplaatsing en/of uitbreiding van bedrijvigheid. Tevens kan de locatie ruimte bieden aan verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven uit de kern

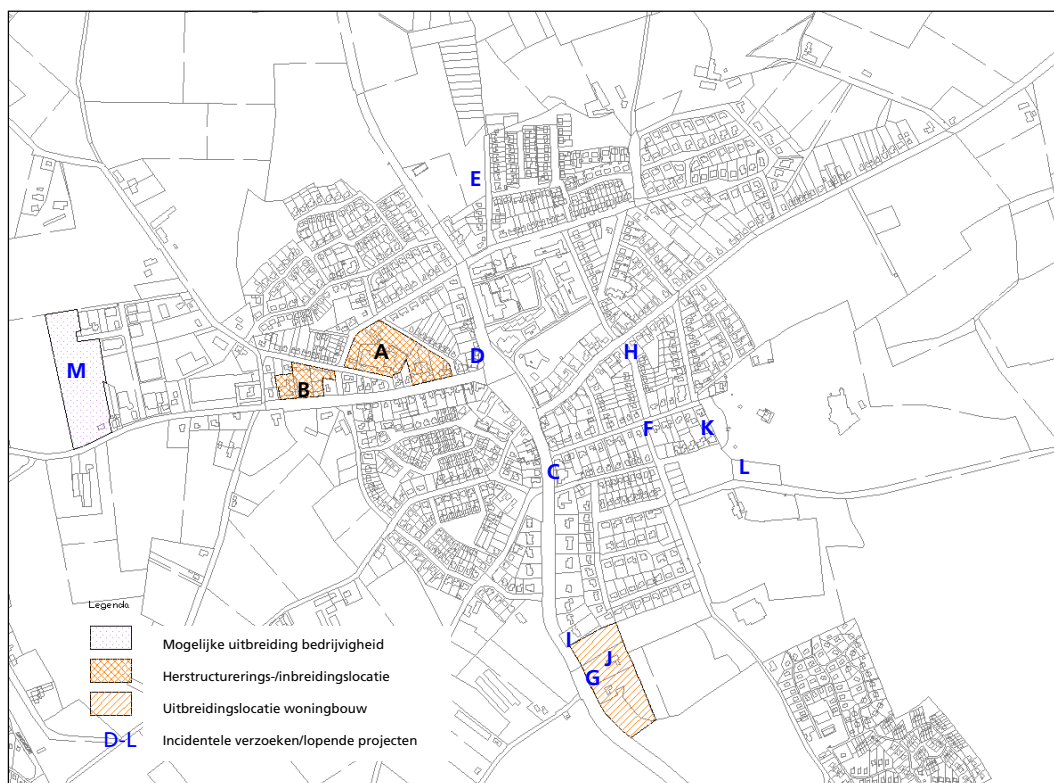
om woningbouw in de kern mogelijk te maken. De mogelijke uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid is op afbeelding 23 aangeduid als "M".

De locaties A en B zijn herstructurerings-/inbreidingslocaties. Het betreft braakliggende locaties of locaties waar zich momenteel milieuhinderlijke bedrijven in de woonomgeving bevinden. De locaties D t/m I betreffen (overige) verzoeken van bewoners en/of eigenaren. Voor de locatie op de hoek van de Venrayseweg en de Bergkampweg (C) is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Deze ontwikkeling zal rechtstreeks worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de overige locaties zal, met uitzondering van locatie D, een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid in de regels worden opgenomen om de geplande ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken.

Met betrekking tot locatie K kan opgemerkt worden dat de functie horeca ter plaatse niet rechtstreeks mogelijk was op grond van de vigerende bestemming. Derhalve zal voor het realiseren van de bestemming Horeca in de categorie 3 via een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, waarbij een bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt.

Locatie M, potentiële uitbreiding bedrijventerrein, zal in het bestemmingsplan conform het huidige gebruik worden opgenomen in het bestemmingsplan. Er is voor gekozen nog geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen aangezien de plannen nog niet concreet genoeg zijn.

Indien het een ontwikkeling betreft welke reeds juridisch-planologisch is geregeld, zijn de noodzakelijke onderzoeksaspecten in de betreffende procedures reeds afgehandeld. In paragraaf 4.2 zullen deze onderzoeken derhalve niet nader aan de orde komen. Voor de locaties waarop een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid wordt gelegd, dienen de relevante onderzoeken bij effectuering van die bevoegdheid te worden uitgevoerd.



Afbeelding 20 Potentiële (woning)bouwlocaties en uitbreidingslocatie bedrijventerrein

4.2 Onderzoeksaspecten

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidshinder van de omliggende (spoor)wegen.

Een groot deel van het plangebied is gelegen in een 30 km/uur-zone. Alleen de Vierlingsbeekseweg tot aan de kruising met de Generaal Hasbroucklaan heeft een snelheidslimiet van 50 km/uur. Indien woningen aan of in de nabijheid van deze wegen worden gerealiseerd, zal uit akoestisch onderzoek moeten blijken of aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan overwegend een beheersplan is en de overige genoemde potentiële herstructureringslocaties reeds juridische-planologisch geregeld zijn of via een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, zijn de diverse onderzoeken derhalve reeds uitgevoerd of worden uitgevoerd bij effectuering van de bevoegdheid tot ontheffen of wijzigen, is er vanuit

akoestisch oogpunt geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

In het plangebied is geen sprake van geluidshinder wat betreft railverkeerslawaai of industrielawaai.

4.2.2 Bodem

De gemeente Boxmeer beschikt over een bodemkwaliteitskaart. In deze bodemkwaliteitskaart staat een overzicht van de te verwachten bodemkwaliteit binnen de gemeente Boxmeer. De kaart is opgedeeld in verschillende zones. Binnen een zone is de chemische bodemkwaliteit gelijkwaardig. Tussen de zones verschilt de bodemkwaliteit in meerdere of mindere mate.

De gemeente heeft de zones samengesteld aan de hand van:

- de bodemopbouw;
- gegevens over vroeger bodemgebruik en
- de bebouwingsgeschiedenis.

Vervolgens zijn de resultaten van uitgevoerde bodemonderzoeken statistisch bewerkt om de chemische kwaliteit van elke zone te bepalen. De bodemkwaliteitskaart is beperkt en doet alleen uitspraak over de bodemkwaliteit van gebieden die:

- onverdacht zijn voor bodemverontreiniging;
- in beperkte mate verontreinigd zijn door langdurig menselijk gebruik (diffuus verontreinigd).

De bodemkwaliteitskaart geeft géén informatie over plaatsen die:

- verdacht zijn van bodemverontreiniging (bijvoorbeeld een olietank of een oude scheepswerf);
- daadwerkelijk verontreinigd zijn.

De bodemkwaliteitskaart geeft onder andere informatie ten aanzien van de heersende achtergrondconcentraties en grondverzet.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de bodemgeschiktheid voor de ontwikkeling vast te kunnen stellen. In onderhavig bestemmingsplan zijn de genoemde potentiële herstructureringslocaties reeds juridische-planlogische geregeld zijn of worden via een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Verkennende bodemonderzoeken zijn derhalve reeds uitgevoerd of worden uitgevoerd bij effectuering van de bevoegdheid tot ontheffen of wijzigen. In de voorwaarden bij de wijzigings- of ontheffingsbevoegdheden wordt opgenomen dat een bodemkwaliteit geschikt voor de nieuwe functie aangetoond moet worden.

4.2.3 Milieuzonering

Hoewel Overloon voornamelijk een woonfunctie heeft, heeft in de loop der tijd toch een menging van bedrijvigheid, maatschappelijke functies en wonen plaats gevonden.

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

In tabel 8 is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen in het plangebied met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" (2007), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten.

De ruimtelijke scheiding die aanbevolen wordt tussen de verschillende inrichtingen is gebaseerd op een ligging van de milieugevoelige inrichtingen (in dit geval woningen) in een rustige woonwijk. Ten aanzien van de in het plangebied aanwezige categorie 1- en 2-bedrijvigheid kan daarbij opgemerkt worden dat deze vanwege de aard van deze bedrijvigheid geen belemmering vormen in een woonwijk en derhalve ook niet in een gemengd gebied.

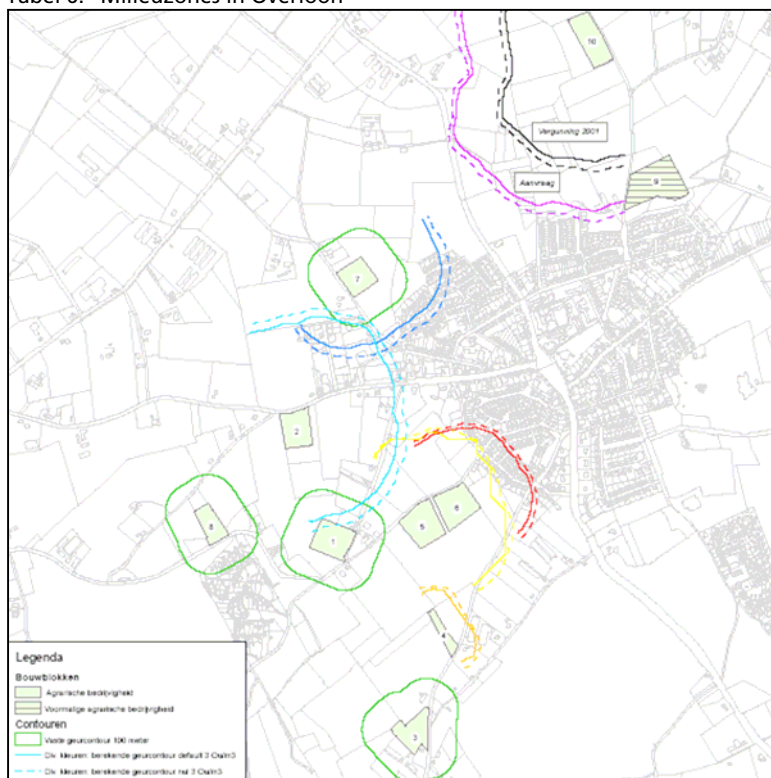
Buiten het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven waarvoor een geurcontour geldt. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet is derhalve van toepassing op de agrarische bedrijvigheid opgenomen in tabel 8, gelegen buiten het plangebied. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel 'V-stacks vergunningen'. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Door het Regionaal Milieubedrijf uit Cuijk zijn vaste geurcontouren en het V-stacks gebied berekend per agrarisch bedrijf in de omgeving van het plangebied. Deze zijn opgenomen in tabel 8. In afbeelding 21 is een kaartje opgenomen met daarop aangegeven de vaste geurcontouren en de V-stacks gebieden.

Locatie	Bedrijf/Instelling	Hoofdcategorie	Milieucategorie (VNG)	Afstand (m)
Zandstraat 8	Mts. Peeters	Agrarische bedrijvigheid	Nvt.	100

Locatie	Bedrijf/Instelling	Hoofdcategorie	Milieucategorie (VNG)	Afstand (m)
Oploseweg 9a	P. van Schijndel	Agrarische bedrijvigheid	Nvt.	V-stacks gebied
Merseloseweg 20	H. Jansen	Agrarische bedrijvigheid	Nvt.	100
Merseloseweg 16	W. Lamers	Agrarische bedrijvigheid	Nvt.	V-stacks gebied
Helderseweg 33	Gebr. V.d. Munckhof	Agrarische bedrijvigheid	Nvt.	V-stacks gebied
Helderseweg 29	Gebr. V.d. Munckhof	Agrarische bedrijvigheid	Nvt.	V-stacks gebied
Helderseweg 30	M. Crooijmans	Agrarische bedrijvigheid	Nvt.	158
Baansestraat 30	P. Janssen	Agrarische bedrijvigheid	Nvt.	V-stacks gebied en 100
Vredepeelweg 12	G. Nielen	Agrarische bedrijvigheid	3	100
Baansestraat 5a	Nelipak Expeditie	Dienstverlening	3	50
Baansestraat 7	Aannemersbedrijf M. Jansen	Bedrijvigheid	3	50
De Oude Molen 2	Autorecyclingbedrijf Renkens	Bedrijvigheid	3	100
De Oude Molen 3a	Henra Aanhangwagens en trailers	Bedrijvigheid	4	200
De Oude Molen 4	Autorecycling Renkens	Bedrijvigheid	3	100
De Oude Molen 5	Bouw- & Timmerbedrijf Jeu Hubers	Bedrijvigheid	3	50
De Oude Molen 12	Installatiebedrijf Ben Poels	Bedrijvigheid	3	50
Irenestraat 10/12	Garagebedrijf Renkens / Texaco benzineservice-station/ autowasserette	Bedrijvigheid	3	50
Irenestraat 17	Elve-Debe zeilmakerij	Bedrijvigheid	3	50
Oploseweg 4b	Garagebedrijf Weijmans Ambachtelijke meubelmakerij	Bedrijvigheid	3	100
Oploseweg 10	Henra Aanhangwagens en trailers	Bedrijvigheid	4	200
Oploseweg 12b	van Gemert Installatiegroep	Bedrijvigheid	3	50
Theobaldusweg 3	Gereedschapsmakerij C&J Overloon BV	Bedrijvigheid	3	100
Vierlingsbeekseweg,	Benzineservicestation	Bedrijvigheid	2	30

Locatie	Bedrijf/Instelling	Hoofdcategorie	Milieucategorie (VNG)	Afstand (m)
nabij nr. 13				
Raaijweg 11	Sportpark De Raay/ voetbalvelden	Recreatieve voorzieningen	3	50
Raaijweg 13	Tennisvelden	Recreatieve voorzieningen	3	50
Raaijweg 17	Sporthal Raaijhal/ skateramp/ midgetgolf	Recreatieve voorzieningen	3	50
Stevensbeekseweg 2b	"Gildehuus"	Recreatieve voorzieningen	5	500
Stevensbeekseweg 19-21	Zoo Parc Overloon	Recreatieve voorzieningen	3	100

Tabel 6. Milieuzones in Overloon



Afbeelding 21. Vaste geurcontouren en V-stacks gebieden

Naast de eerder genoemde bedrijven en instellingen, heeft ook de aanwezige infrastructuur een milieu-invloed op het plangebied. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de 50 km/uur wegen in en rondom het plangebied. Het betreft hier echter alleen een deel van de Vierlingsbeekseweg tot aan de kruising met de Generaal Hasbroucklaan.

De geplande ontwikkelingen binnen het plangebied worden hoofdzakelijk toegestaan middels wijzigings- of ontheffingsbevoegdheden. In de voorwaarden wordt opgenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen bestaan of ontstaan. Deze afweging zal derhalve plaatsvinden bij de effectuering van deze bevoegdheden.

4.2.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Uitgangspunt van het besluit is dat zich geen kwetsbare en in beginsel geen beperkt kwetsbare objecten mogen bevinden op plaatsen waar het plaatsgebonden risico vanwege een gevaarlijke inrichting groter is dan 10^{-6} per jaar. Bij de kwalitatieve beoordeling van het groepsrisico gaat het om de hoogte van het groepsrisico gerelateerd aan de oriënterende waarde.

Uit de risicokaart Noord-Brabant blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen risicoveroorzakende bedrijven en/ of objecten aanwezig zijn. Op de risicokaart worden alleen kwetsbare objecten aangegeven.



Afbeelding 22. Uitsnede Risicokaart provincie Brabant, met daarop aangegeven de (beperkt) kwetsbare objecten

4.2.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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;

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/ m^3 . De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Re-

geling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:

1% criterium: ≤ 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Andere NIBM-grenzen (met uitzondering van landbouwinrichtingen) zijn (nog) niet vastgesteld.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen woningbouwplannen van meer dan 500 woningen gerealiseerd, danwel projecten welke gelijk gesteld kunnen worden aan de gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 500 woningen.

Toets luchtkwaliteit Overloon

Het college heeft in 2006 een luchtkwaliteitsrapport vastgesteld (nog op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005). De gemeente Boxmeer voldoet langs alle provinciale wegen. Alleen langs de Rijksweg A73 en A77 treden minimale overschrijdingen ten aanzien van het aspect fijn stof op. Dit betreft echter een landelijk probleem.

Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.6 Duurzaam bouwen

Het beleid van de gemeente Boxmeer is er op gericht om te komen tot duurzaam bouwen. De gemeente Boxmeer participeert hiertoe in het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen (in 2009 wordt een nieuw convenant opgesteld).

Stedenbouwkundig duurzaam bouwen

Stedenbouwkundig duurzaam komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet van nieuwbouw. Duurzaam zijn bijvoorbeeld een heldere en duidelijke structuur. Belangrijk is het om de structuur op een goede manier herkenbaar te maken en te houden, bijvoorbeeld middels een beeldkwaliteitplan met richtlijnen.

Bouwkundig duurzaam bouwen

Bouwkundig duurzaam bouwen betekent onder andere duurzaam materiaalgebruik, duurzame energievoorziening, duurzame afvalverwerking en duurzaam waterbeheer. De gemeente voert hierin een actief en stimulerend beleid. Overwogen wordt om een convenant te sluiten met toekomstige bouwers, waarbij aan de verkoop van grond de voorwaarde verbonden zal worden dat nieuwbouw op duurzame wijze wordt gerealiseerd. Het convenant richt zich zowel op de sociale als op de vrije sector.

4.2.7 Leidingen en infrastructuur

In het plangebied bevinden zich geen boven- of ondergrondse kabels en leidingen welke, voorzien van een beschermingszone, in het bestemmingsplan (bestemmingsplanplichtige leidingen) opgenomen dienen te worden.

PM: dit dient door de gemeente gecheckt te worden aan de bestaande bestemmingsplannen (deze zijn niet in ons bezit)

4.2.8 Archeologie

Als gevolg van de regelgeving rond de nota Belvédère en de implementatie van het verdrag van Malta, dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de belangen van het archeologisch bodemarchief.

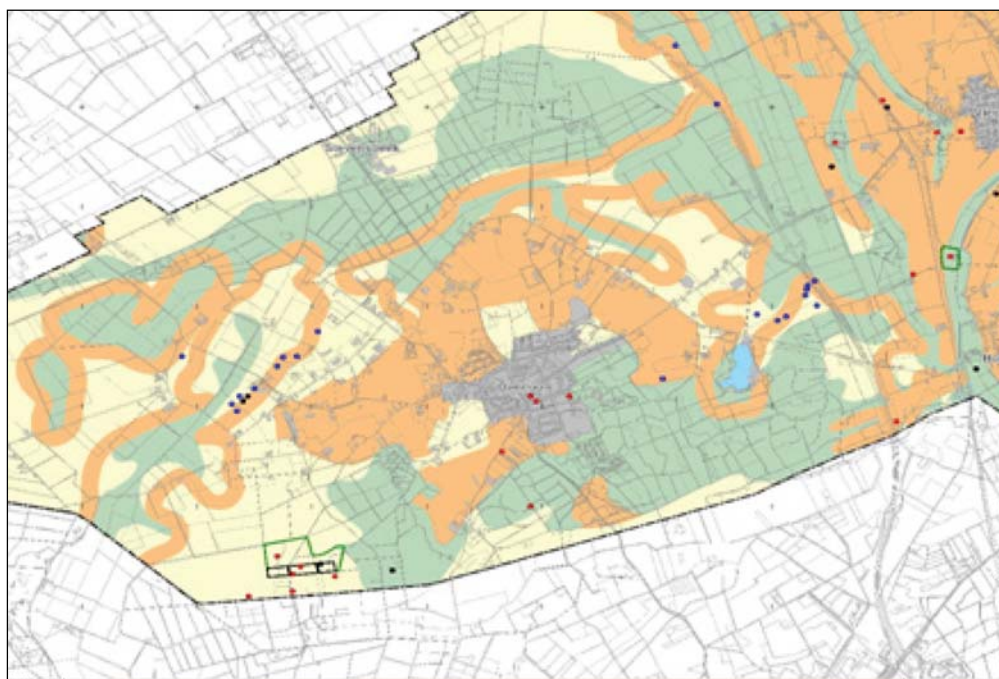
Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Brabant heeft het noord-oostelijke plandeel (ten westen Stevensbeekseweg en bedrijventerrein) een overwegend (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Hetzelfde geldt voor een deel van het plangebied in het zuiden van de kern, globaal gelegen tussen de Helderseweg en de Venrayseweg, tot de hoogte van ongeveer de Museumlaan. De overige gronden binnen het plangebied zijn op de cultuurhistorische waardenkaart niet gekarteerd.

Op de plankaart zijn, conform de Archeologische waardenkaart van de gemeente Boxmeer enkele gebieden aangewezen als archeologisch onderzoeksgebied of als archeologisch waardevol gebied.

De archeologisch onderzoeksgebieden zijn de gebieden met middelhoge of hoge archeologische waarden. Dit zijn gebieden met een archeologische verwachting, maar waar nog geen waarderend onderzoek is uitgevoerd en eveneens geen selectie van behoudenswaardige archeologie door het bevoegd gezag heeft plaatsgevonden.

De delen met een dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied zijn de gebieden of terreinen van hoge archeologische waarde. Dit betekent dat hier een waarderend archeologisch onderzoek is uitgevoerd en op basis van de resultaten van dit onderzoek door de bevoegde overheid deze percelen zijn aangewezen als gebied met een zeer hoge verwachtingswaarde.

Voor de delen van het plangebied die geen archeologische bestemming kennen op de plankaart gelden geen archeologische beperkingen. De uitvoerder van grondwerken heeft altijd de plicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1.



Afbeelding 23. Uitsnede Archeologische waardenkaart Boxmeer

Aangezien in het onderhavige plan geen directe ontwikkelingen spelen, en in het kader van een aantal eerder genoemde nieuwbouwplannen onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van de afzonderlijke procedures, is een archeologisch onderzoek in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Bij overige nieuwe ontwikkelingen zal per geval bekeken moeten worden of archeologische waarden in het geding zijn. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen mogelijk gemaakt middels een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid.

4.2.9 Natuur en landschap

Uit het Streekplan blijkt dat ten noorden van Overloon de Agrarische Hoofdstructuur is gelegen. Ten oosten en zuiden van de kern is de Groene Hoofdstructuur – Natuur gelegen. Het plangebied zelf valt hier echter buiten. Ten zuiden wordt eveneens een klein deel aangegeven als Agrarische Hoofdstructuur - Landschap aangegeven.

Belangrijke groene waarden in het plangebied zijn het bos langs de Vierlingsbeekseweg en het Museumpark. Op de gronden van het Museumpark wordt een dubbelbestemming gelegd waarmee de natuurlijke waarden beschermd worden. Het bos langs de Vierlingsbeekseweg krijgt grotendeels de bestemming Bos, waarin een beschermd aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Bij ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze groene, structuurgevende elementen.

4.2.10 Flora en fauna

Het bestemmingsplan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

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

Beschermde flora en fauna

Voor de volledigheid is de opgave van het Natuurloket geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dieren/ of plantensoorten. Het Natuurloket maakt hoofdzakelijk melding van een groot aantal beschermde flora en fauna (met name broedvogelsoorten, watervogels en vaatplantsoorten) in de betreffende kilometervakken waarin het plangebied gelegen is.

Gezien de aanwezigheid van enkele grotere parken/ groenvoorzieningen, met name aan de rand van het plangebied (Museumpark), is de kans op aanwezigheid van beschermde vogels in het plangebied redelijk groot. De betreffende groene gebieden blijven echter ongemoeid, er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

Daar waar wel ontwikkelingen plaatsvinden, hebben in het kader van de betreffende procedures (waar noodzakelijk) de benodigde flora- en faunaonderzoeken plaatsgevonden of zullen plaatsvinden, voor zover noodzakelijk, wanneer deze ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt door effectuering van de ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.

Verder bevindt zich tevens een deel van het buitengebied van Boxmeer binnen de betreffende kilometervakken waarin ook het plangebied zich bevindt. Naar alle waarschijnlijkheid komen de beschermde soorten ook daar voor en niet alleen in het grotendeels verstedelijkte plangebied.

Effecten

Aangezien binnen het plangebied geen directe grootschalige nieuwe ontwikkelingen direct mogelijk worden gemaakt zijn er geen effecten te verwachten op de eventueel in het plangebied aanwezige beschermde/ bedreigde flora en fauna.

4.2.11 Waterhuishouding

Beleid Waterschap Aa en Maas

Waterberging

Het waterschap Aa en Maas geeft in haar Keur op de waterberging aan dat in ieder geval bestaande waterbergingsgebieden gehandhaafd dienen te blijven. Het waterschap heeft daarnaast behoefte aan meer opvangruimte om ook in de toekomst bij grotere neerslaghoeveelheden en daarmee wateroverlast in het gehele stroomgebied te kunnen minimaliseren.

Deze extra ruimte kan zowel gevonden worden in nieuwe, thans nog niet overstromende gebieden, als in het langer vasthouden van het water in bestaande waterbergingsgebieden; het waterschap heeft de bevoegdheid daartoe regels op te stellen.

Afkoppelen

Schoon regenwater hoort niet thuis in een riool. Het kan beter naar oppervlaktewater of grondwater stromen. Samen met gemeenten en het Regionaal Milieubedrijf streeft het waterschap ernaar om regenwater af te koppelen van het riool. Het blijft zo apart van het afvalwater. Op deze manier gaat het vervuilde water naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) en blijft schoon water in de woonomgeving.

Afkoppelen van regenwater heeft voordelen voor de waterkwaliteit, de hoeveelheid grondwater en de rwzi's:

- Bij hevige stortbuien kan de riolering het regenwater soms niet verwerken. Dan komt het water via 'riooloverstorten' in sloten of vijvers terecht. Dat kan hierdoor vervuild raken. Als veel mensen regenwater afkoppelen van het riool komt dit minder vaak voor.
- Schoon regenwater dat in de bodem zakt, vult het grondwater aan en gaat daarmee verdroging tegen.
- Rwzi's en persleidingen verwerken veel regenwater. Als die minder regenwater hoeven te verpompen en te verwerken, dan bespaart dat materialen en energie.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het plangebied is niet geheel gekarteerd vanwege de ligging in stedelijk gebied. Een deel van het plangebied en de aangrenzende gronden vallen voornamelijk binnen grondwatertrap VII. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand hoger dan 80 cm is gelegen en de laagste waterstand meer dan 120 cm beneden maaiveld gelegen is.

De bodem bestaat hoofdzakelijk uit Hoge zwarte Enkeerdgronden. Ten oosten bestaat de bodem met name uit Vaaggronden.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Op grote afstand van het plangebied is de Maas gelegen. Deze rivier ligt echter te ver van het plangebied af om van invloed te zijn. Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van de beleidslijn Grote rivieren.

Afval- en hemelwater

In het kader van nieuwbouw wordt het afval- en hemelwater gescheiden afgevoerd. Wat betreft de afvoer van hemelwater sluit de gemeente Boxmeer aan bij de be-

leidsuitgangspunten van het waterschap. Specifieke waterhuishoudkundige maatregelen worden per bouwproject bekeken en gerealiseerd. In de planregels zijn mogelijkheden geschapen voor de aanleg van waterhuishoudkundige c.q. infiltratie- en waterbergingsvoorzieningen.

Overleg waterbeheerder

PM

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Planstukken

Het nieuwe bestemmingsplan voor Overloon is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in planregels en vrijstellingen he-ten ontheffingen.

Het bestemmingsplan 'Kom Overloon' is vervat in één kaart bestaande uit een 3-tal deelkaarten (analoge en digitale verbeelding), planregels en toelichting.

De nieuwe planregels sluiten aan op de blauwdruk van de gemeente Boxmeer, welke voor de actualisatie van de komplannen in de gemeente Boxmeer geldt.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale nok- of goot-hoogtes en maximale bebouwingspercentages.

5.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de gemeentelijke blauwdruk bestemmingsplannen en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffings-regels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Ontheffing van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Ontheffing van de gebruiksregels
7. Aanlegvergunning
8. Sloopvergunning
9. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen

en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bouwgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bouwgrens te worden gezien.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Agrarisch

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. De gronden mogen, behoudens schuilgelegenheden, niet worden bebouwd.

Artikel 4 Bedrijf

Binnen deze bestemming is de bestaande bedrijvigheid in Overloon opgenomen. In principe zijn alleen bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 (VNG 2007), welke passen binnen een woonomgeving. Uitzondering wordt gemaakt voor bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen. In het plangebied is op het bedrijventerrein in het westen van het plangebied een aantal bedrijven gevestigd in een hogere categorie. Deze zijn specifiek aangegeven binnen de bouwvlakken.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op de verbeelding is aangegeven aan welke maatvoering de bedrijfsgebouwen moeten voldoen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Voor bestaande bedrijfswoningen en bijgebouwen gelden voor wat betreft onder meer maatvoering, de bepalingen uit de bouwregels.

Artikel 5 Bos

Voor een aantal stukken groen langs de rand van de kom is de bestemming Bos opgenomen. Ter bescherming van het bos is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het stuk bos langs de Pritterweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen'.

Artikel 6 Centrum

Langs de Irenestraat, het 14 oktoberplein, de Venrayseweg en de Vierlingsbeekseweg is voor een strook panden de bestemming Centrum opgenomen. Aangesloten is bij de aanduiding centrumgebied welke is opgenomen op de plankaart van bestemmingsplan 'Kom Overloon 1992, herziening 1997'. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, bedrijf, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk en cultuur en ontspanning rechtstreeks mogelijk. De horecafunctie is ook binnen deze

bestemming mogelijk. Echter vanwege de impact die een horeca-functie in de kern kan hebben, is deze functie binnen de Centrum-bestemming specifiek bestemd.

Tevens is de woonfunctie toegestaan, mits deze functie ten tijde van de tervisielegging reeds aanwezig was of reeds op dit tijdstip middels een vergunning is toegestaan. Dit geldt zowel voor het wonen op de begane grond als op de verdieping. Er wordt wel een mogelijkheid gegeven om middels een ontheffing onder voorwaarden de woonfunctie uit te breiden.

Met het opnemen van deze bestemming wordt de mogelijkheid gecreëerd om functies in het centrum onderling uit te wisselen, waardoor het mogelijk is een levendig centrum te behouden c.q. te ontwikkelen.

Artikel 7 Cultuur en Ontspanning

Het Nationaal Oorlogs- en Verzetsmuseum is als Cultuur en Ontspanning bestemd. Tevens valt de kinderboerderij onder deze bestemming. Binnen deze bestemming is het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op educatie, spel, vermaak en ontspanning toegestaan.

Artikel 8 Detailhandel

De detailhandelvevestigingen welke buiten het centrum liggen, hebben de specifieke bestemming Detailhandel gekregen. Een supermarkt is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen in de bestemming Wonen, ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen Wro-zone. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van Irenestraat 4, welke (samen met de Fixetlocatie) is aangemerkt voor mogelijke herontwikkeling.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, op de verbeelding zijn het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en nokhoogtes per bouwvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen.

Artikel 9 Detailhandel – Agri-retail

Deze specifieke detailhandelsbestemming is op de gronden van de huidige Boerenbond gelegd. Agri-retail is in de begripsomschrijving verklaard als detailhandel in tuin-, dier-, en bouwbenodigdheden. Volumineuze detailhandel is hierbij uitgesloten. Ter plaatse is geen bedrijfswoning aanwezig.

Over de gronden van de Boerenbond (en aangrenzende gronden) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Wonen, om herontwikkeling mogelijk te maken.

Artikel 10 Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van openbare, nuts- en verkeers- en speelvoorzieningen.

Artikel 11 Horeca

De horeca binnen het plangebied is specifiek bestemd met de bestemming Horeca. In de begripsomschrijving is opgenomen welke horeca onder deze bestemming valt. Daar waar op de verbeelding aangegeven is, is een bedrijfswoning toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, op de verbeelding zijn het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en nokhoogtes per bebouwingsvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen.

Artikel 12 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en religieuze doeleinden toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, op de verbeelding zijn het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en nokhoogtes per bebouwingsvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen.

Artikel 13 Maatschappelijk - Begraafplaats

Op de begraafplaats met oorlogsgraven in het bos langs de Vierlingsbeekseweg is deze bestemming gelegd.

Artikel 14 Maatschappelijk – Zorgboerderij

Specifiek voor de zorgboerderij aan de Venrayseweg 19 is de bestemming Maatschappelijk – Zorgboerderij opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn sociaal-medische doeleinden, sociale-welzijns doeleinden en agrarische doeleinden, uitsluitend in relatie met voorgaande doeleinden, toegestaan. Tevens is het wonen (ten behoeve van deze bestemming, in de vorm van bedrijfswoning) binnen deze bestemming toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, op de verbeelding zijn het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en nokhoogtes per bebouwingsvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen.

In de regels is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfswoning te kunnen splitsen in twee wooneenheden.

Om het in de toekomst mogelijk te maken om een extra woning te realiseren op het perceel, is een wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding opgenomen. Onder voorwaarden kan het plan gewijzigd worden ten behoeve van het realiseren van een extra bouwvlak.

Artikel 15 Sport

Deze bestemming is gelegd op de sportvelden in het zuid-oosten van het plangebied en het fitnesscentrum.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, op de verbeelding zijn het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en nokhoogtes per bebouwingsvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen.

Artikel 16 Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. De gronden mogen slechts worden bebouwd ten behoeve van openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen.

Artikel 17 Wonen

De gronden waar reeds woningen aanwezig zijn in het plangebied of welke reeds vergund zijn worden direct bestemd. In combinatie met de verbeelding, vormt de woonbestemming het toetsingskader voor bouwvergunningaanvragen.

In plaats van een gesplitste bestemmingsregeling voor woningen en erven wordt voor de bestaande woongebieden slechts één bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen'. Hierin worden tevens voor- en achtertuin alsmede de bijgebouwen geregeld. De ligging, afmeting en aard van de woningen zijn op de verbeelding aangeduid. Gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak te worden gebouwd, waarbij hoofdgebouwen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan, behoudens herbouw ter plaatse.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan aan huis gebonden beroepen uit te oefenen. Volgens jurisprudentie kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een ontheffing. Daarom is in de gebruiksregels opgenomen dat een aan huis gebonden beroep rechtstreeks is toegestaan maar dat de woonfunctie de hoofdfunctie

dient te blijven. Dit betekent dat maximaal 60 m² van het bebouwd oppervlak op een perceel ten behoeve van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt. Daarnaast geldt dat eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

Hieronder volgen enkele ontheffingen (bevoegdheid van B en W), die nadere toelichting behoeven.

- 17.4: er kan voor de gronden gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven ontheffingsgebied ontheffing worden verleend voor het opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw', waarmee het mogelijk wordt om een woning te realiseren. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen te plaatse mogen worden gerealiseerd.
- 17.8 sub c: economische activiteiten passen normaliter niet in het toegestane gebruik van een woning, omdat ze afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning. Ze vallen dan ook buiten de bestemming. Anderzijds kunnen deze activiteiten een bijdrage leveren tot de verlevendiging van een woonbuurt. Onder druk van de economische omstandigheden (bijvoorbeeld i.p.v. een baan, startende kleine ondernemers, die zich nog niet zelfstandig kunnen vestigen etc.) mag een toenemende vraag naar deze activiteiten worden verwacht. Een integratie van woningen en bedrijfjes kan dan ook niet meer à priori worden afgewezen. Het gaat dan wel om bedrijfjes in de lichtste milieucategorie (1 en 2), die onder voorwaarden kunnen worden toegelaten. Een genuanceerde benadering is gewenst.
- 17.8. sub d: detailhandelsbedrijven dienen zich alleen te vestigen in de daartoe aangewezen bestemming.
- 17.8. sub e: hiermee wordt voorkomen dat in een woonstraat constant auto's geparkeerd worden en de normale verkeersafwikkeling belemmerd wordt.

Voor een deel van het perceel aan het Museumpark is op de verbeelding een wijzigingsgebied opgenomen naar de bestemming Horeca.

Voor een gedeelte van de woonbestemming aan de Stevensbeekseweg zijn de vigerende rechten gehandhaafd, in die zin dat ter plaatse de functie dienstverlening mogelijk is naast het wonen.

Artikel 18 t/m 20 Waarde – Archeologie

In verband met de bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied is een 3-tal archeologische medebestemmingen opgenomen. Afhankelijk van de gevonden dan wel te verwachten waarden zijn regels gesteld met

betrekking tot het uitvoeren van werken of werkzaamheden en ten aanzien van voorwaarden bij het verlenen van een bouwvergunning.

Artikel 21 Waarde – Natuur en Landschap

Voor de gronden ter plaatse van het oorlogsmuseum is, gezien de ligging in een bos, de dubbelbestemming Waarde - Natuur en landschap opgenomen. Hiermee worden de waardevolle natuurelementen beschermd door middel van het aanlegvergunningstelsel.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 22, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 23 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen en is de aanvullende werking van de Bouwverordening uitgesloten.

In artikel 24 en artikel 25 van de algemene regels zijn respectievelijk de Algemene ontheffingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 26 zijn de Algemene procedurebepalingen opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 27) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 28) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HANDHAAFBAARHEID

6.1 Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

6.2 Inventarisatie huidig gebruik

De veldinventarisatie van het huidig gebruik van de gronden van Overloon heeft in 2005 en 2007 op de volgende wijze plaatsgevonden:

- *Veldwerk*: middels een digitale inventarisatie ter plaatse is het huidig gebruik van de gronden in kaart gebracht en gefotografeerd (2005).
- *Luchtfoto's*: voor zover de plaatselijke inventarisatie nog witte vlekken of vragen over liet, is op basis van luchtfoto's (Google Earth) van het gebied het plangebied verder geïnventariseerd.
- *Vergelijking Kamer van Koophandelgegevens*: tijdens de veldinventarisatie en bij de actualisering van de inventarisatie in 2007 zijn de Kamer van Koophandelgegevens met betrekking tot bedrijvigheid vergeleken met de bevindingen in het veld.
- *Vergelijking geldende bestemmingsplannen*: ten slotte is het huidig gebruik van de gronden vergeleken met het vigerende bestemmingsplanregime.

7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg en inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt een inspraakprocedure doorlopen en wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de inspraak en het overleg worden in deze toelichting opgenomen.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 21 augustus 2008 t/m 17 september 2008 ter inzage gelegen. Op 8 september 2008 heeft een inspraakavond plaatsgevonden.

Procedure

Wanneer het overleg over het plan met de burgers (inspraak) en de instanties heeft plaatsgevonden en alle opmerkingen, voor zover noodzakelijk en wenselijk, zijn verwerkt wordt de wettelijke procedure (artikel 3.8 Wro e.v.) gestart. Voor een gedetailleerde beschrijving van de procedure wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Wro (2008)

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;

- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De duur van deze totstandkomingsprocedure bedraagt maximaal 26 weken.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijk ordening schrijft voor dat de economische uitvoerbaarheid van een plan aangetoond wordt. Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersregeling voor reeds bestaande bebouwing en gronden. Er kan dan ook gesteld worden dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

De gebieden met een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid behoeven geen exploitatieplan van de gemeente. Bij toepassing van de bovengenoemde bevoegdheden is wel een exploitatieplan nodig.

Bijlage 2: aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Overloon.

De toelichting:

Aanpassing:

Reden:

Tabel 4 op bladzijde 33; voorzieningen in Overloon, aanvullen met: Zienswijze Noy
Yoga massagepraktijk van mevrouw Noy.

Tabel 3 op bladzijde 28; bedrijvigheid in Overloon, aanvullen met: Zienswijze Dinissen
Dinissen modelbouw.

(paragraaf 4.2.8 Archeologie):

'Waardenkaart van past 2 present' moet worden vervangen in
'waardenkaart van de Gemeente Boxmeer' (regel 1 blz. 53);
Dit betekent dat hier een waarderend archeologisch onderzoek is
uitgevoerd en op basis van de resultaten van dit onderzoek door de
bevoegde overheid de archeologische vindplaats is geselecteerd als
'behoudenswaardig' dit moet vervangen worden in 'Dit betekent dat
hier een waarderend archeologisch onderzoek is uitgevoerd en op
basis van de resultaten van dit onderzoek door de bevoegde overheid
deze percelen zijn aangewezen als gebied met een zeer hoge
verwachtingswaarde.' (regel 9 t/m 12, blz. 53).

Ambtelijke correctie

Afbeelding 23. Uitsnede archeologische waardenkaart Boxmeer moet
vervangen worden door de nieuwe waardenkaart zoals die is
opgenomen in het beleidsplan Archeologie.

Ambtelijke correctie

De planregels:

Aanpassing:

(artikel 20- Waarde – archeologisch waardevol gebied):

Artikel 20.2.1 lid f. De oppervlakte van het grondoppervlakte
moet 100 m2 in plaats van 50 m2 zijn.

Ambtelijke correctie

Artikel 20.2.1 lid g. De oppervlakte van het grondoppervlakte
moet 100 m2 in plaats van 50 m2 zijn.

Ambtelijke correctie

Artikel 20.3.2. De oppervlakte van het grondoppervlakte
moet 100 m2 in plaats van 50 m2 zijn.

Ambtelijke correctie

Artikel 20.4.1. De oppervlakte van het grondoppervlakte
moet 100 m2 in plaats van 50 m2 zijn.

Ambtelijke correctie

De verbeelding:

Aanpassing:

Reden:

De functieaanduiding (h) Horeca weergeven op de verbeelding

Ambtelijke correctie

Bouwblok intekenen achter perceel Merloseweg 11, conform geldend bestemmingsplan.

Ambtelijke correctie

De functieaanduiding 'Horeca (h)' toevoegen aan perceel Vierlingsbeekseweg 16-18.

Zienswijze Emofra V.O.F.

De functieaanduiding 'Theetuin (tt)' toevoegen aan perceel Venrayseweg 26, achter het bouwblok.

Zienswijze Bardoel

Het bebouwingsvlak op het perceel Vierlingsbeekseweg 2b 2 meter naar voor leggen.

Zienswijze Philipsen

Het bebouwingsvlak op het perceel Irenestraat 2 verruimen met 4 meter aan de Engelseweg, en met 2 meter aan de Irenestraat zodat, wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd, deze past binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Zienswijze Degen

Het bebouwingsblok op het perceel Kuluutweg 2 verruimen conform geldend bestemmingsplan kom Overloon 1992.

Zienswijze Hetterscheit

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van vijf woningen aan de Pritterweg verwijderen.

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Beheert bij raadsbesluit d.d. 14 mei 2009.

Mij bekend,
De Griffioen

(A.W.J.M. Cornelissen)