

Gemeente Boxmeer

**Bestemmingsplan
Supermarkt 14-Oktoberplein
Overloon.**

Toelichting

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 14-Oktoberplein Overloon.
Status:	Ontwerp
Opdrachtgever:	De heer van der Kroon / Bouwmij Janssen BV
Contactpersoon:	De heer N. Ghijsen

Plaats en datum: Boxmeer, 27 april 2012



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	9
2.3	Vigerend bestemmingsplan	9
2.3.1	<i>Bestemmingsplan "Kom Overloon 2009".</i>	9
3.	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Ontwikkeling	11
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	12
4.	BELEID	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Regio	18
4.4	Gemeentelijk beleid	20
5.	RANDVOORWAARDEN	23
5.1	Milieuaspecten	23
5.1.1	<i>MER-beoordeling</i>	23
5.1.2	<i>Bodem</i>	24
5.1.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	26
5.1.4	<i>Akoestiek</i>	27
5.1.5	<i>Milieuzonering</i>	28
5.1.6	<i>Externe veiligheid</i>	29
5.2	Planologische aspecten	30
5.2.1	<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	30
5.2.2	<i>Flora en fauna</i>	31
5.2.3	<i>Verkeer</i>	33
5.2.4	<i>Water</i>	34
5.3	Handhaafbaarheid	35
6.	JURIDISCHE VERANTWOORDING.	37
6.1	Algemeen.	37
6.2	Toelichting op de verbeelding.	37
6.3	Toelichting op de planregels.	37
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
8.	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	39
8.1	Procedure	39
8.2	Overleg	39
	Bijlagen	I
-	Verkenkend bodemonderzoek conform NEN 5740, Kragten, rapportnummer BOD11.097, d.d. 8 december 2011;	
-	Nader bodemonderzoek, Kragten, rapportnummer MIL12.008, d.d. 20 januari 2012;	
-	Verkenkend onderzoek asbest conform NEN 5707, Kragten rapportnummer MIL12.007, d.d. 23 januari 2012;	
-	Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en deels karterend booronderzoekvooronderzoek, ADC Archeoprojecten, d.d.10 november 2011, ADC Rapport 2921;	
-	Onderbouwing t.b.v. de waterparagraaf Kragten, d.d. 25 november 2011;	
-	Advies op waterparagraaf, Waterschap Aa en Maas, d.d. 14 december 2011;	
-	Notitie veldbezoek Faunaconsult, d.d. 15 november 2011;	
-	Inventarisatie milieuhygiënische belemmeringen, Windmill, rapportnummer P2011.126-01, d.d. 24 november 2011.	
-	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Windmill, rapportnummer p2011.126-01, d.d. 5 maart 2012.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer de heer K. van der Kroon, in samenwerking met Bouwmij Janssen BV, heeft aan het bestuur van de Gemeente Boxmeer te kennen gegeven de supermarkt te willen verplaatsen van de huidige locatie aan de Vierlingsbeekseweg, naar een locatie aan het 14-Oktoberplein in Overloon. Het nieuwe initiatief zal naast een supermarkt, voorzien in appartementen boven de supermarkt en een ondergrondse parkeerkelder onder de supermarkt.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de beoogde invulling van het plangebied, derhalve wordt een bestemmingsplanwijzigingsprocedure doorlopen. In de Wet ruimtelijke ordening is het vereiste opgenomen dat het besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan gebaseerd moet zijn op “een goede ruimtelijke ordening”. Voorliggend rapport biedt de toelichting op de in de planregels gemaakte keuzes en dient als ruimtelijke onderbouwing van het project. In deze toelichting wordt, aan de hand van de omschrijving beschreven hoe het plan past binnen de omgeving en het provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. En tot slot wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het 14-Oktoberplein in de kern Overloon. Op afbeelding 1 is het plangebied voor een nieuw te ontwikkelen supermarkt in combinatie met appartementen en een ondergrondse parkeerkelder weergegeven (rood). Tevens is ook de huidige locatie van de supermarkt opgenomen (geel). De percelen zijn kadastraal geregistreerd onder Vierlingsbeek, sectie I. De kadastrale indeling van de percelen is onlangs ten behoeve van de nieuwbouwplannen gewijzigd.

Het perceel 14-Oktoberplein nummer 4 (voormalig kadastraal nummer 1236) is momenteel onderverdeeld in de nummers 1509 en 1506. Het perceel 14-Oktoberplein nummer 5 (voormalig kadastraal nummer 1237) is momenteel onderverdeeld in de nummers 1507 en 1508.



Afbeelding 1: Overzicht plangebied: geplande locatie supermarkt (rood) en huidige locatie supermarkt (geel).

1.3 Leeswijzer

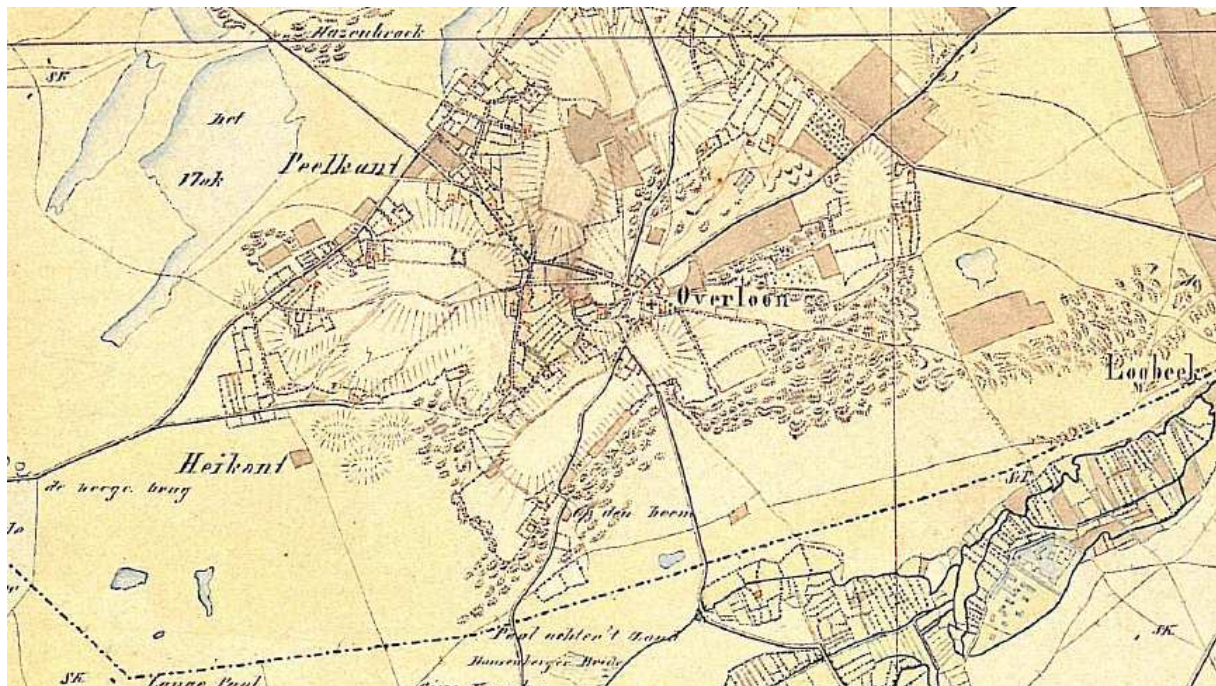
In dit rapport wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van het plangebied en de omgeving. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de planbeschrijving weergegeven, waarin het relevante beleid voor de voorliggende ontwikkeling wordt beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Hoofdstuk 5 gaat in op diverse, voor het plan relevante, planologische en milieutechnische aspecten. De toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk over de maatschappelijke en economische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

2. Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

Het dorp Overloon is gelegen aan de rand van de Peel in de Provincie Noord-brabant. Bestuurlijk maakt Overloon deel uit van de gemeente Boxmeer. De oudste vermelding van het dorp Overloon staat beschreven in een schenkingsakte van Jan van Cuijk uit het jaar 1308. In deze akte staat vastgelegd dat de St. Laurentiuskerk te Vierlingsbeek een geringe belasting mag heffen in (Over)Loon.

Door de geografische ligging tussen Peel en Maas lagen de dorpen en kernen in dit gebied vrij geïsoleerd. Rond 1840 bestaat het overgrote deel van de omgeving nog uit woeste, niet ontgonnen gronden. In kleine delen, zoals in de directe omgeving van Overloon, was er sprake van bebossing. Overloon is ontstaan op een kruising van een aantal wegen. "Loon" betekent "bos op zandgrond". De stuifzandgronden en een deel van de dekzandgronden in de omgeving van Overloon zijn in de loop der jaren geheel bebost. De bosrijke omgeving is dan ook kenmerkend voor het dorp Overloon.



Afbeelding 2: Overloon omstreeks 1850.

De tweede wereldoorlog speelt een belangrijke rol in de geschiedenis van het dorp Overloon. Door een veldslag in 1944 lag nagenoeg het hele dorp in puin, na de oorlog hebben inwoners het dorp opnieuw opgebouwd. Met materialen van de veldslag is in 1946 een oorlogsmuseum opgericht.



Afbeelding 3: Topografische kaart Overloon en ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het 14-Oktoberplein, aan dit plein kruisen de belangrijkste (historische)wegen elkaar. Dit plein vormt het centrumhart van Overloon. De gemeente Boxmeer is voornemens om het 14-Oktoberplein te ontwikkelen tot een wervend hart, dat het gehele jaar door zowel aantrekkelijk is voor de eigen inwoners als voor toeristen.



Afbeelding 4: Plangebied 14-Oktoberplein.



Afbeelding 5: 14-Oktoberplein.



Afbeelding 6: Nieuwbouw overzijde plangebied.



Afbeelding 7: Huidige locatie supermarkt gezien vanuit de Vierlingsbeekseweg.

2.2 Functionele structuur

De gemeente Boxmeer is voornemens om het 14-Oktoberplein te vormen tot het centrumhart van het dorp Overloon. In dit kader zijn er recent al ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd. Het beoogde plangebied, 14-Oktoberplein 4 en 5, bestaat in de huidige situatie uit woningen waarin op de begane grond ruimte is voor detailhandel.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het beoogde plangebied is het bestemmingsplan “Kom Overloon 2009” van toepassing.

2.3.1 Bestemmingsplan “Kom Overloon 2009”.

Voor het plangebied “Supermarkt 14-Oktoberplein Overloon is het vigerende bestemmingsplan “Kom Overloon 2009” van toepassing. Dit bestemmingsplan voorziet voor het beoogde plangebied in de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Centrum.
- Dubbelbestemming Archeologie.

De enkelbestemming Centrum voorziet in:

- Wonen op de begane grond dan wel verdieping voor zover dit reeds plaats vindt.
- Aan huis geboden beroepen.
- Detailhandel, uitsluitend begane grond.
- Bedrijven, voor zover genoemd in milieucategorie 1 en 2).
- Ter plaatse van de aanduiding horeca, een horecavestiging.
- Maatschappelijk, cultureel en ontspanning uitsluitend op begane grond.
- Kantoor, uitsluitend op begane grond.
- Wegen, paden, groenvoorzieningen, parkeervoorziening, waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Bijbehorende tuinen erven, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

De dubbelbestemming Archeologie voorziet in:

Behalve voor de aangegeven enkelbestemming zijn gebieden met de dubbelbestemming archeologie bestemd voor doeleinden die gericht zijn op het beschermen en veiligstellen van archeologische waarden.



Afbeelding 8: Vigerende bestemmingsplan "Kom Overloon 2009".

Het vigerende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de functies detailhandel en wonen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan en het beoogde bouwvlak en de diepte van de parkeerkelder passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Uitgangspunt bij de locatiekeuze voor de nieuwe supermarkt vormt de door de gemeente Boxmeer opgestelde visie voor Overloon. In deze visie is aangegeven dat het centrumgebied van Overloon ontwikkeld dient te worden tot een wervend hart dat, het gehele jaar door, zowel aantrekkelijk is voor de eigen inwoners als de toeristen. Het 14-Oktoberplein vormt een belangrijke locatie in het centrumgebied. In de visie wordt aangegeven dat voor dit plein de pleinranden ontwikkeld moeten worden middels de toevoeging van winkels en horeca, waarboven gewoond kan worden. De voorzieningen moeten gericht zijn op ontmoeting en verblijven met een brede aantrekkende werking. De aanwezigheid van de supermarkt aan het 14-Oktoberplein is hierbij expliciet benoemd.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het beoogde plangebied is gelegen in de zuidwesthoek aan het 14-Oktoberplein te Overloon in de gemeente Boxmeer. De nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd op de percelen van de huidige adressen 14-Oktoberplein 4 en 5. De locatie maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Overloon waarin winkels, maatschappelijke voorzieningen en wonen een plek hebben.

Het bouwblok wordt zo vormgegeven dat het past binnen de maat en schaal van de bebouwing aan het 14-Oktoberplein en de rest van het centrumgebied van Overloon. Het bouwblok zal zodanig worden gesitueerd dat de woningen en de winkelvoorziening daarvan, gericht en afgestemd zijn op het 14-Oktoberplein. De hoofdgevel zal evenwijdig gepositioneerd zijn aan de loopstrook zoals gemarkeerd in de openbare ruimte. Om een aantrekkelijke overgangszone mogelijk te maken, van het openbare gebied naar de supermarkt met woningen, is de rooilijn van het bouwblok enigszins teruggeplaatst ten opzichte van de kavelgrens. Hierdoor ontstaat er in deze overgangszone ruimte voor de nodige aanvullende voorzieningen. De gevel zal aantrekkelijk ingericht worden zodat het gebouw één van de beeldbepalende massa's aan het plein gaat vormen.

De architectonische uitwerking van het bouwblok, voor de nieuwe supermarkt zal aansluiten bij de beeldvorming van het dorps en historiserend bouwen. Dit betekent dat de maat en schaal dienen te passen binnen de bestaande context van Overloon en het 14-Oktoberplein. De bouwblokken zullen derhalve kleinschalig van karakter zijn met een verticale geleiding. Door de toepassing van een kleinschalige stramienverdeling (korrelgrootte) in de gevel wordt de massa onderbroken en kleinschaliger.

De beeldkwaliteit zal zijn aansluiting vinden bij de reeds in uitvoering zijnde projecten binnen het centrumgebied (overzijde 14-Oktoberplein en 't Loonder). De bouwblokken zullen opgetrokken worden in baksteen met een speelse indeling van de gevel. Nokhoogteverschillen in het bouwblok en onderbrekingen in het dakvlak versterken hierbij het speelse en dorpse karakter.

De nieuwe supermarkt met daarboven appartementen zal gebouwd worden aan het 14-Oktoberplein in aansluiting op Achter de Linde. Het gebouw zal bestaan uit drie lagen, waarbij zich op de begane grond de supermarkt bevindt, met daarboven twee woonlagen. Om een goede winkelvoorziening te kunnen vormgeven en het wonen te optimaliseren worden de

goot- en nokhoogte enigszins verhoogd. In het nieuwe bouwplan zal de goothoogte maximaal 13 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 15 meter.

De entree van de nieuwe supermarkt bevindt zich in het verlengde van de loopstrook naar de parkeervoorziening op het 14-Oktoberplein. Op deze manier wordt de entree benadrukt, sluit deze aan op de aanwezige vormtaal en wordt een veilige oversteek gefaciliteerd. Het bouwblok zal op deze hoek een stedenbouwkundige accentuering krijgen om de entree van de supermarkt extra te benadrukken en de aantrekkelijkheid te vergroten. De overige toegangen zullen zo gesitueerd worden dat deze op logische plekken ten opzichte van elkaar gepositioneerd zijn.

3.3 Functionele structuur

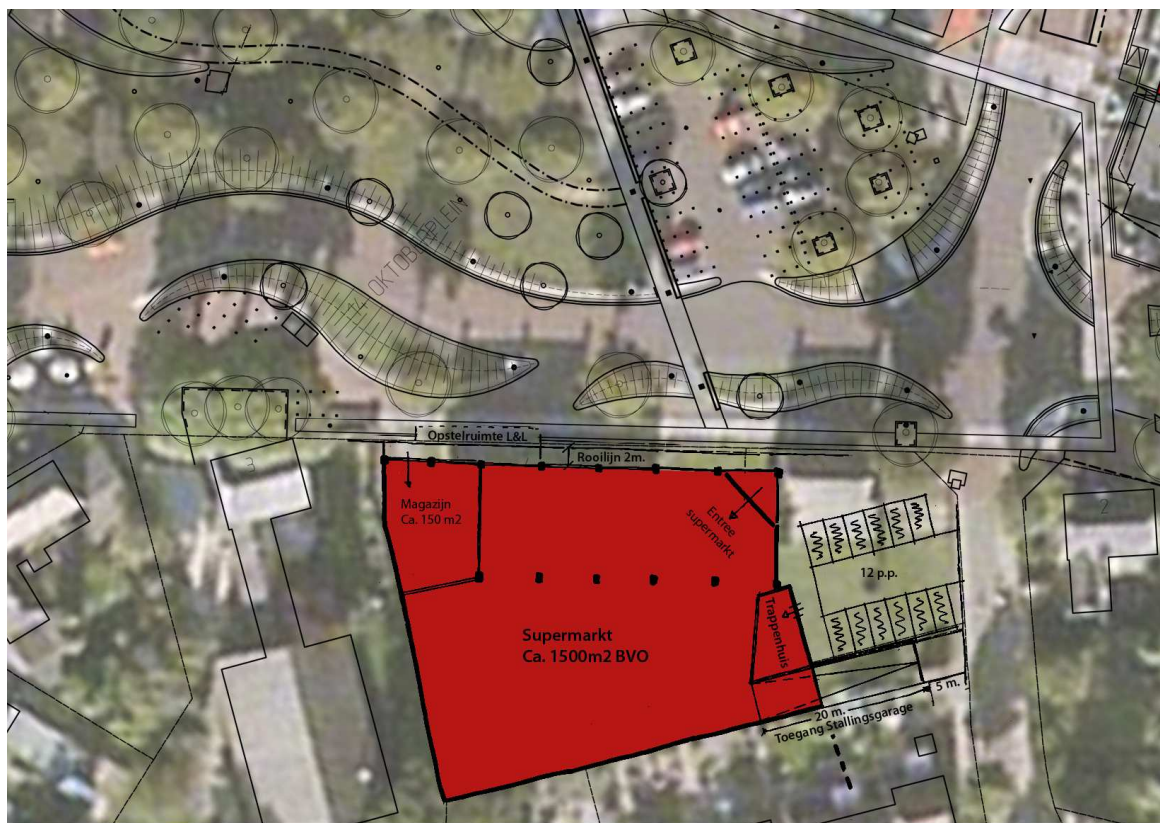
Het beoogde plangebied voorziet in de bouw van een supermarkt van circa 1.500m² b.v.o. met daarboven 18 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. De gemeentelijke parkeernota heeft een parkeernorm van 1.4 parkeerplaats per woning. Qua metrages kan de parkeerkelder als volgt worden ingedeeld:

- 26 parkeerplaatsen t.b.v. bewoners
- 16 parkeerplaatsen t.b.v. personeel
- Bergingen ± 150 m².

De gehele ontwikkeling vindt plaats in aansluiting met de gemeentelijke visie betreffende het centrumgebied van Overloon.

Het plangebied zal worden ontsloten op de Pastoor Cremersstraat. Het gebouw zal bestaan uit drie bouwlagen waarbij zich op de begane grond een supermarkt bevindt, met daarop twee woonlagen.

In het plangebied wordt op maaiveld circa 9 parkeerplekken gerealiseerd, bestemd voor klanten van de supermarkt. Naast deze parkeerplekken zal een voorziening voor het stallen van winkelwagentjes worden gerealiseerd. Tevens wordt een ondergrondse parkeerkelder onder het bouwblok gerealiseerd, deze is bedoeld voor bewoners van de appartementen en personeel van de supermarkt. In deze ondergrondse parkeergarage bevinden zich ook de bergingen welke behoren tot de appartementen. Op enkele meters afstand van de winkelingang zal op het 14-Oktoberplein een fietsenstalling worden aangebracht.



Afbeelding 9: Planschets supermarkt, appartementen en ondergrondse parkeergarage.

4. BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorzieningen
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen

- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied.

4.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

4.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan wordt voor zeven grote milieuproblemen beschreven dat over dertig jaar forse moeilijkheden worden verwacht wanneer nationaal en internationaal ingrijpen uitblijft:

- verlies aan biodiversiteit
- klimaatverandering
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen
- bedreigingen van de gezondheid
- bedreigingen van de externe veiligheid
- aantasting van de leefomgeving
- mogelijk onbeheersbare risico's.

In NMP4 licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

4.1.5 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie provincie Noord-Brabant (januari 2011)

De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie Noord-Brabant. In de provinciale structuurvisie worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

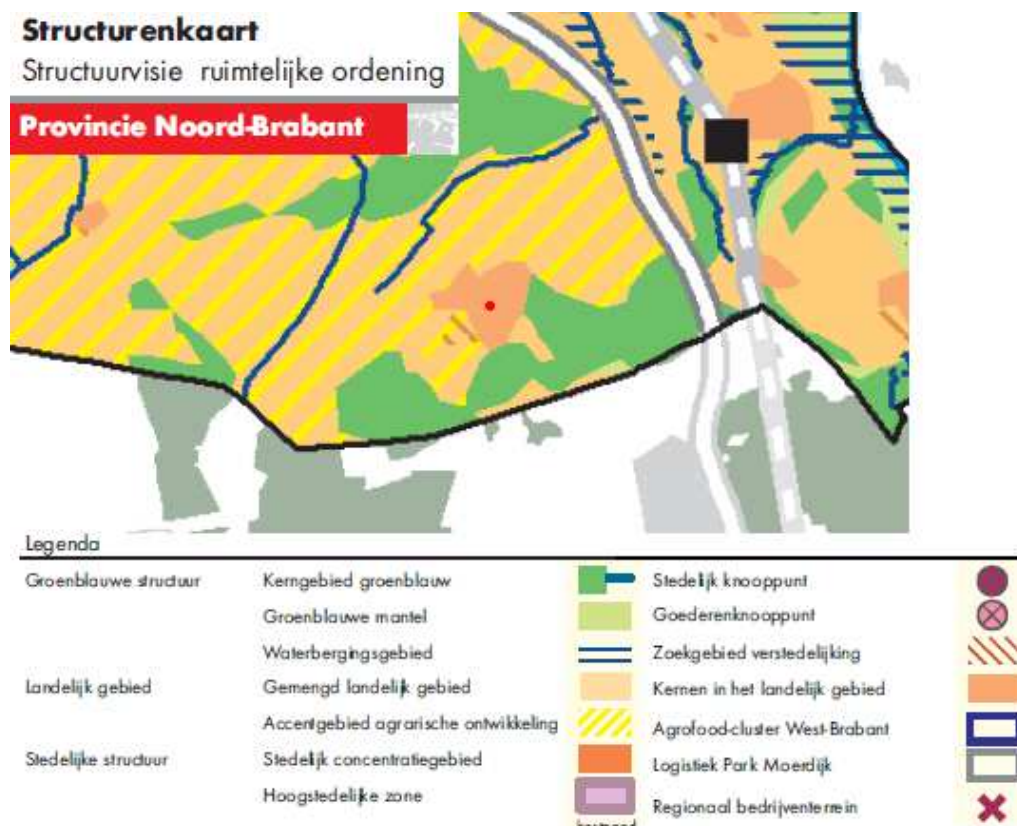
De belangrijkste opgave voor de periode tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) is het in samenhang ontwikkelen van stad en land. Hierbij is het de uitdaging het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk, tegelijkertijd ook de groene- en blauwe waarden te versterken. Bij de realisatie van deze opgaven heeft de provincie Noord-Brabant een aantal trends onderkend die dienen te worden opgenomen in de uitwerking van deze opgave. Het gaat hierbij om de onder druk staande ruimtelijke kwaliteit, een veranderend klimaat, de achteruitgang van de biodiversiteit, een veranderend landelijk gebied, duurzame energie, concurrentie tussen economische regio's, afnemende bevolkingsgroei en een toename van de mobiliteit met daarbij behorende bereikbaarheidsproblematiek. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe op deze trends dient te worden gereageerd en welke rol de provincie hierin speelt. De provincie gaat hierbij uit van kernkwaliteiten die specifiek toebehoren aan de verschillende landschappen in Brabant.

De provincie heeft in de structuurvisie een aantal aandachtsvelden beschreven, waar een duidelijk provinciaal beleid mee gemoeid is. Zo wil de provincie de regionale contrasten versterken, dient de basis van de provincie die wordt gevormd door water, natuur en cultuurhistorie te worden beschermd, moet er aandacht zijn voor ruimtelijke kwaliteit en is het streven een vitaal en divers landelijk gebied te ontwikkelen. Daarnaast moet er een sterk stedelijk netwerk worden ontwikkeld dat goed bereikbaar is, zodat de economische (internationale) concurrentiepositie van de afzonderlijke regio's in het stedelijk netwerk wordt vergroot. Er dient dan wel sprake te zijn van concentratie van verstedelijking in hoog stedelijke gebieden en rond knooppunten, waarbij een groene geleding tussen deze gebieden essentieel is.

Dit alles wil de provincie bereiken door een aantal rollen aan te nemen:

- Ontwikkelen; door het oprichten van een provinciaal Ontwikkelbedrijf.
- Beschermen, onder meer door het principe van zuinig ruimtegebruik te hanteren.
- Ordenen; door het opnemen van een groen/blauwe, een agrarische en een stedelijke structuur en infrastructuur.
- Stimuleren; door overleg, communicatie en samenwerkingsverbanden, waarbij de opgestelde gebiedspaspoorten als leidraad gelden.
- Regionale samenwerking.

Zoals de plankaart toebehorende aan de Structuurvisie in afbeelding 10 laat zien, is het plangebied gelegen in het aandachtsveld kern landelijk gebied.



Afbeelding 10: Structurenkaart, structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant.

De aanduiding kernen in het landelijk gebied kent een veelzijdig ruimtegebruik. Het beleid is hierbij gericht op behouden en versterken van het historische karakter. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de schaal en maat van de kern en dienen een kwaliteitsbijdrage te leveren in het gebied.

De geplande ontwikkeling past qua schaal en omvang in de kern en levert ook een wezenlijke bijdrage aan de leefbaarheid en de kwaliteit van de kern Overloon.

Verordening Ruimte Noord-Brabant (2011)

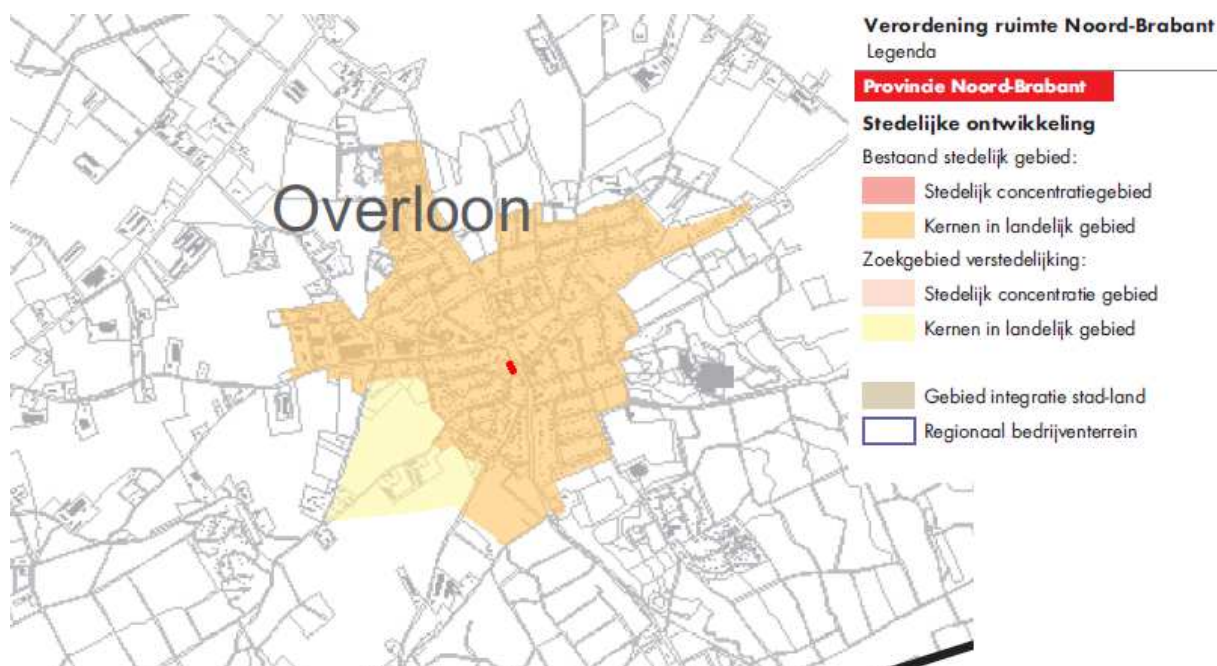
Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze is op 1 maart 2011 in werking getreden. De verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

De Verordening Ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid.

De Verordening Ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening Ruimte, fase 1.

De planologische verordening is een instrument waarmee de provincie regels kan stellen waar de gemeente bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen rekening mee dient te houden. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen aangaande stedelijke ontwikkeling, de Ecologische Hoofdstructuur, groen- blauwe mantel, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, de glastuinbouw, waterberging en "ruimte voor ruimte".



Afbeelding 11: Verordening Ruimte, provincie Noord-Brabant 2011, stedelijke ontwikkeling

Op het plangebied is de aanduiding kern in het landelijk gebied van toepassing. De Verordening Ruimte vereist dat ruimtelijke mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk moeten worden benut, hierbij dient het accent te liggen op inbreiding en herstructurering. Het intensiever benutten van ruimte kan zijn beslag krijgen door met bebouwing de hoogte en/of de diepte (ondergronds) in te gaan of door meerdere functies te combineren.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de gestelde eisen in de Verordening ruimte.

4.3 Regio

4.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het beheergebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer, het waterkeringenbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die zij daarbij hanteren staan in het plan. De volgende maatschappelijke doelstellingen voor water zijn geformuleerd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

4.3.2 Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012

Sinds 2006 kent de regio Noordoost Brabant een regionaal convenant Duurzaam Bouwen. In januari 2009 is het tweede regionaal convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Het belangrijkste verschil met het vorige convenant is dat het huidige convenant (2009-2012) niet meer is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, maar op GPR-gebouw¹. Het is een aansprekend instrument dat voor de ontwikkelaar van bouwwerken veel informatie

¹ Licenties voor GPR gebouw zijn aan te vragen bij de gemeente.

en flexibiliteit geeft. Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met zeven woningcorporaties in de regio Noordoost Brabant, dertien gemeenten en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven).

Het convenant bevat ambities voor gemeenten en externe bouwpartijen zoals de woningcorporaties in de regio en BouwendNederland.

4.3.3 Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk (2009)

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De gemeente Boxmeer heeft de beleidsvisie externe veiligheid op 3 februari 2009 vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In 2011 wordt de huidige beleidsvisie geactualiseerd en zal voor de komende periode (2011-2014) een nieuw uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

4.3.4 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2012 (11.422) betekent dit dat er vanaf nu tot en met 2014 ruim 400 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2015 tot en met 2019 nog eens bijna 600 woningen gebouwd worden. Totaal moet de voorraad in de periode 2012 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

In het najaar van 2010 heeft de gemeenteraad van Boxmeer ingestemd met de notitie Volkshuisvesting 2010 en daarmee met onder meer de volgende uitgangspunten:

- a. in de kern Boxmeer zal 50% van de nieuwbouw in de huursector plaatsvinden en in de overige kernen 30%;
- b. in de kern Boxmeer vindt minimaal 50% van de opgave op inbreidingslocaties plaats; in de overige kernen heeft inbreiding voorrang boven uitbreiding.

Boxmeer heeft over de hele linie een tekort, waardoor alle harde plannen uitgevoerd moeten worden en er een hoop zachte plancapaciteit planologisch hard gemaakt moet worden. Alleen in de categorie dure koopwoningen is in andere kernen dan Boxmeer op basis van de eigen behoefte geen extra harde plancapaciteit nodig. Harde plancapaciteit is nodig voor circa 2.000 woningen.

Het streven is erop gericht om 60% van de te realiseren koopwoningen levensloopbestendig te laten zijn. Dat kan zowel in gestapelde als in grondgebonden vorm. Een deel van de nieuwe koopwoningen zal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld moeten worden. Daartoe worden individuele bouw kavels uitgegeven. Minimaal 50% van de kwantitatieve woningbouwopgave zal op inbreidingslocaties plaatsvinden.

Voor de kleine kernen geldt als primair uitgangspunt beheer en intensivering. Dit betekent dat inbreiding voorrang heeft boven uitbreiding. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen. Bij de toetsing wordt voor de goedkope woningen een maximale prijs van € 185.000,- v.o.n. (prijsspeil 1-1-2011) gerekend. Levensloopbestendige woningen voldoen minimaal aan woonkeur en

indien mogelijk aan woonkeur plus. Motivatie voor dit toetsingscriterium: het grote tekort aan woningen voor deze doelgroepen en de lage marges op deze woningtypes. Het programma voor het jaar 2010 en 2011 is geprioriteerd door de plannen te beoordelen op basis van de crisistoets (paragraaf 5.3). Dit betekent dat plannen met gemeentelijk grondbezit voorrang krijgen. Daarnaast is er ruimte om plannen waar een substantieel deel huur in zit of plannen voor onder andere koopstarters (goedkope woningen / appartementen / kavels) ook op te nemen. Voor de plannen en initiatieven na 2012 geldt dat ze worden beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk en volkshuisvestelijk belang, gemeentelijk grondbezit en schriftelijke afspraken of een principe overeenkomst met initiatiefnemers.

Het plan aan het 14-Oktoberplein voorziet in de bouw van huurwoningen welk plan dus past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

4.4.2 Gemeentelijk milieubeleidsplan 2010-2013

Het milieubeleidsplan 2010-2013 bevat het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid voor de jaren 2010-2013, de reguliere milieutaken en de doelen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Het milieubeleidsplan vormt een 'paraplu' voor de milieuambities voor nu en in de toekomst en legt verbindingen tussen de milieuonderwerpen. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten op 'people' en 'profit', maar het aspect 'planet' is leidend in de gemaakte keuzes.

4.4.3 Structuurvisie Overloon 2010

De structuurvisie Overloon 2010 heeft als doel het afwegen en integraal afstemmen van aanspraken op de beschikbare ruimte en het richting geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen in Overloon in de komende 15 jaar.

De structuurvisie biedt het kader voor ontwikkelingen op een lager schaalniveau met waarborging van de samenhang op een hoger schaalniveau (Boxmeer, Land van Cuijk, Provinciaal) en de op dit schaalniveau reeds opgestelde beleid en visies. Het is een goed middel bij de interactie met de verschillende stakeholders in zowel de publieke als private sfeer, die veelal als initiator voor projectmatige initiatieven optreden. De structuurvisie is het afwegingskader, waaraan nieuwe initiatieven en ontwikkelingen getoetst zullen worden. Van belang is dat de visie mede onderschreven wordt door de bevolking van Overloon. Maatschappelijk draagvlak gevormd in een integraal proces is onontbeerlijk voor het laten slagen van de visie op de ruimtelijke en functionele weerspiegeling van Overloon in het jaar 2025.

Leidend in deze structuurvisie zijn de volgende bouwstenen:

- Landschap
- Infrastructuur
- Recreatie
- Wonen
- Werken
- Voorzieningen

Op het gebied van wonen stelt de structuurvisie dat het woonbeleid hoofdzakelijk gericht dient te zijn op inbreidingslocaties (verdichting) daarnaast dient gebouwd te worden voor lokale woonbehoeftes. Qua typologie hanteert de structuurvisie de eis dat circa 75% van de nieuwe woningen levensloopbestendig is.

De structuurvisie gaat ook specifiek in op de functie van het 14-Oktoberplein, welke een uitvalsbasis vormt voor een bezoek aan de diverse recreatieve voorzieningen in Overloon en directe omgeving. Het hart van Overloon heeft een wervend karakter en is sterk gericht op het

ontvangen van bezoekers. De bouwblokken dienen hier op diverse plekken een metamorfose te ondergaan of totaal vervangen te worden om een kwaliteitsslag te maken. Het karakter van de bebouwing dient aan te sluiten bij het karakter van Overloon. Kleinschaligheid, diversiteit en menging van functies is daarbij het beeld. Belangrijk voor de versterking van het 14-Oktoberplein is de aanwezigheid van een trekker, zoals een supermarkt. Ontmoetingen en bezoekers die voor levendigheid zorgen is hierdoor gegarandeerd. Een plek wervend het hele jaar, voorzieningen gegroepeerd rondom het 14-Oktoberplein is de centrale plek voor Overloon. de plek is duidelijk herkenbaar en vormt het centrum, het dorpshart van de kern.

Voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de structuurvisie Overloon 2010. Het sluit aan bij de visie op het 14-Oktoberplein waar een supermarkt specifiek wordt genoemd als trekker voor het gebied. De geplande ontwikkeling is gericht op inbreiding en verdichting van het gebied. De ontwikkeling van geplande appartementen past binnen de gewenste typologie van levensloopbestendige woningen.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Milieuaspecten

Bij het ontwikkelen van een plan zoals het voorliggende zijn er een aantal wettelijke bepalingen op het gebied van milieu, waaraan dient te worden getoetst. Daarnaast dient in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. Om die reden is er een aantal onderzoeken uitgevoerd, waarop in deze paragraaf wordt ingegaan. De onderzoeksrapporten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.1.1 MER-beoordeling

Op 1 juli 2010 is de Wet modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen met betrekking tot de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld. De plandrempels zijn gewijzigd, maar het karakter ervan is eveneens gewijzigd. De beoordelingsdrempels uit het oude Besluit m.e.r. (onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit) zijn vanaf 1 april indicatief. Het bevoegd gezag zal zich er voortaan van moeten vergewissen of de activiteiten in dit onderdeel ook beneden de drempel geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Op de D-lijst zijn de activiteiten, plannen of besluiten opgenomen waarvoor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'Betreffende de milieuboordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij de wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende ten allen tijde te worden meegewogen:

- Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);

- Het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- De waarschijnlijkheid van het effect'
- De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

In het Besluit m.e.r. is in categorie D 11.2 de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen opgenomen. Een dergelijk project is m.e.r.-beoordelingsplichtig bij een omvang van 100 hectare of meer en 2000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 200.000 m². Voorliggend project heeft een vele malen geringere omvang.

Bovenstaande houdt niet automatisch in dat er géén m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Gezien de ligging van het project en het bestaande grondgebruik kunnen op voorhand echter significante milieueffecten waarin het opstellen van een MER een meerwaarde heeft voor de besluitvorming, worden uitgesloten. Hoe wordt omgegaan met de diverse milieuthema's wordt in het vervolg van deze toelichting behandeld.

5.1.2 Bodem

Verkennend bodemonderzoek

Kragten heeft in december 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied om de milieukundige kwaliteit van de grond en het grondwater van het plangebied te bepalen (BOD 11.097). Voorafgaand aan het verkennend onderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd conform NVN 5725.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. Op basis van het vooronderzoek werden in de bovengrond van de onderzoekslocatie diffuus verspreide, licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK verwacht. De ondergrond werd aangemerkt als onverdacht ten aanzien van verontreiniging. In het grondwater werden regionaal verhoogde gehalten aan zware metalen verwacht. De bodem (grond en grondwater) van de locatie is vervolgens verkennend onderzocht conform NEN 5740 en volgens de strategie voor onverdachte locaties (ONV).

Op basis van de resultaten van het veldwerk en het (aanvullend) laboratoriumonderzoek, kan ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater van de onderzoekslocatie aan het 14-Oktoberplein te Overloon, het volgende worden geconcludeerd:

Milieuhygiënische bodemkwaliteit (algemeen)

In de grond van het noordwestelijke deel van de onderzoekslocatie (boringen B01 t/m B06 en B17) zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. De bovengrond (tot circa 0,5 m -mv) ter plaatse is chemisch niet verontreinigd.

In de boven- en of ondergrond van het zuidoostelijke gedeelte (boringen B07 t/m B16) zijn zwakke tot sterke bijmengingen met baksteenpuin aangetroffen (plaatselijk tot een diepte van 2 m -mv). Een aantal (hand-) boringen zijn op een diepte variërend van 0,8 tot 1,3 m -mv gestagneerd op grof puin of funderingen. Behalve baksteenpuin zijn plaatselijk in de grond glasscherven of kooltjes aangetroffen.

De bovengrond (tot 0,5 à 0,6 m -mv) van het zuidoostelijke gedeelte is over het algemeen licht verontreinigd met PAK's, zware metalen, PCB's en/of minerale olie (in gehalten hoger dan de AW of hoger dan de MWW). Plaatselijk is in de bovengrond matig (boring B10) of sterk verontreinigd met PAK's (boringen B08 en B15).

Vanwege het stagneren van een groot aantal handboringen op een diepte van 0,8 à 1,3 m -mv is de chemische kwaliteit van de ondergrond slechts beperkt onderzocht. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK's.

De marginale verontreiniging met PCB's (gehalte hoger dan de Achtergrondwaarde en dus ook hoger dan de Maximale Waarde voor Wonen) vormt voor het huidige of toekomstige gebruik van het perceel, geen belemmering.

Voor de af te voeren grond betekent dit echter, dat deze mogelijk niet geschikt is voor hergebruik als grond voor wonen. Ten behoeve van het hergebruik van de vrijkomende grond elders, zal de milieukundige kwaliteit ervan moeten worden vastgesteld door middel van een partijkeuring.

Aan het grondwater zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Het grondwater is chemisch licht verontreinigd met barium en nikkel. De verhoogde gehalten in het grondwater zijn waarschijnlijk regionaal van aard.

Milieuhygiënische bodemkwaliteit tankinstallatie

Nabij de voormalige tankinstallatie is aan de grond geen olie- of brandstofgeur waargenomen. De grond (tot 0,8 m -mv) nabij de voormalige tankinstallatie (boring B13) is chemisch niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. Op het grondwater benedenstrooms van de tankinstallatie is geen drijfslag aangetoond. Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met vluchtige aromaten (xylenen).

Asbest

Met het onderhavige onderzoek naar de chemische kwaliteit van de bodem conform NEN 5740, zijn op het maaiveld en in de grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van puin in de grond is een deel van het plangebied verdacht ten aanzien van asbest in de grond. Derhalve is er een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN 5707. Het plangebied is daarbij opgesplitst in een verdacht en onverdacht deel. Met de visuele inspectie van de grond uit de actuele contactzone en de ondergrond van beide deelgebieden, zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Met het laboratoriumonderzoek is in een mengmonster van de actuele contactzone van het onverdachte deelgebied een minimaal gehalte aan asbest aangetoond. In een mengmonster van de actuele contactzone van het verdachte deelgebied is analytisch geen asbest aangetoond.

Gelet op de minimale aanwezigheid van asbest vormt asbest geen belemmering voor de bestemmingsplan wijziging. Zeker gelet op het feit dat de grond zal worden afgevoerd ten behoeve van realisatie van het plan. Ten behoeve van het hergebruik van de vrijkomende grond elders, zal de milieukundige kwaliteit ervan moeten worden vastgesteld door middel van een partijkeuring. Hierbij zal de af te voeren grond tevens op asbest worden onderzocht.

Nader bodemonderzoek PAK

Met het uitgevoerde verkennend en nader onderzoek is op de percelen aan het 14-Oktoberplein 4 en 5 te Overloon (gemeente Boxtmeer) een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK's in de grond aangetoond. Hierdoor is sanering van de verontreiniging is krachtens de Wet bodembescherming (Wbb) noodzakelijk. De bodemkwaliteit ter plaatse van de sterke verontreinigingen voldoet niet aan het toekomstig gebruik voor de bouw van een supermarkt (met parkeergarage). Ten behoeve van de bouwplannen op de percelen zal (grootschalig) grondverzet noodzakelijk zijn. Vooraleer het grondverzet kan plaatsvinden, zullen de sterke verontreinigingen in de grond door middel van sanering verwijderd moeten zijn.

Sanering/Busmelding

Vanwege de aanleg van een parkeerkelder zal een grote hoeveelheid grond moeten worden afgevoerd. Hierbij komen diverse kwaliteiten grond vrij. Met het onderhavige nader onderzoek is plaatselijk in de bovengrond ernstige verontreiniging aangetoond.

In de bovengrond van de overige perceelsgedeelten zijn lichte (en plaatselijk matige) verontreinigingen aangetoond met PAK's, zware metalen en/of minerale olie. In de ondergrond is alleen een (zeer) lichte verontreiniging met PAK's aangetoond.

Voordat het grondverzet kan plaatsvinden moeten de sterke verontreinigingen met PAK's in de bovengrond zijn gesaneerd. De grondsanering worden aan de hand van een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) uitgevoerd.

Na de sanering van de sterke verontreiniging kan het grondverzet van het overige terrein plaatsvinden.

Aangezien een groot deel van de bodem zal worden afgevoerd ten behoeve van de aanleg van de parkeerkelder zal de overige grond of naar een erkende verwerker worden afgevoerd of hergebruikt als grond elders. Voor de hergebruik van de grond zal een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit plaatsvinden.

Conclusie bodemkwaliteit

Ter plaatse van een klein deel van de locatie bevindt zich in de bovengrond een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK's in de grond aangetoond welke een omvang heeft van 67 m³. Voor het verwijderen van de PAK verontreiniging is een BUS-melding uitgevoerd.

De afgegraaft verontreiniging zal naar een erkende verwerker worden afgevoerd. De sanering zal worden uitgevoerd en begeleid door Kwalibo erkende instanties.

Door de uitvoering van de sanering vormt het aspect bodem geen belemmering voor het plan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt sinds 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de lucht-verontreinigingscomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significante invloed hebben op de landelijke luchtkwaliteit. In het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn kleine en grote projecten omschreven. Kleine projecten worden gedefinieerd als projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3% grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Onderhavig project omvat een verplaatsing van een bestaande supermarkt en de bouw van 18 nieuwe woningen. De supermarkt wordt 200 m² groter dan de bestaande. De verkeersgeneratie voor een fullservice supermarkt varieert van 82 tot 112 motorvoertuigbewegingen/weekdag per 100 m² bvo, afhankelijk van het prijsniveau en de ligging. In deze situatie wordt uitgegaan van 100 mvt/weekdaggemiddelde. Voor een uitbreiding van de supermarkt met 200 m² bvo komt dat neer op 200 mvt/weekdagetmaal. De omrekenfactor van weekdag naar werkdag is 1,2. Dus 240 mvt/werkdagetmaal.

Het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal is voor centrum-dorps wonen 7,0 per woning. Voor 18 woningen is dat dus 126 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Totaal: 240 + 126 = 366 mvt/werkdagetmaal. De kengetallen komen uit CROW-publicaties 272 en 256.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		366
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,29
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

De bouw van het een appartementencomplex met 18 woningen en een 1500m² grote supermarkt behoort tot de categorie 'niet in betekende mate'. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.1.4 Akoestiek

Bij nieuwbouwplannen dient in het kader van de Wet geluidshinder te worden gekeken naar geluidshinder ter plaatse van de huidige en toekomstige situatie.

Ter hoogte van het bouwplan bedraagt de maximum snelheid 30 km/uur. Dit betekent dat de wegen in het kader van de Wet geluidshinder niet gezoneerd zijn en geen eisen kunnen worden gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke is het wenselijk om inzichtelijk te maken of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat te creëren.

Uit het akoestisch onderzoek dat door het bedrijf Windmill op 5 maart 2012 is uitgevoerd, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde inderdaad wordt overschreden. De gevelbelasting zal inclusief aftrek, 55 dB bedragen.

Omdat maatregelen aan de bron (terugdringen autoverkeer of ingrepen in de infrastructuur) niet mogelijk zijn, evenmin als maatregelen in de overdrachtssfeer in de vorm van schermen of aarden wallen, is het alleen mogelijk maatregelen te treffen in de (voor-)gevels. Op grond van het bouwbesluit zullen bouwkundige maatregelen in de betreffende gevel en geluidsreductie moeten bewerkstellingen van ten minste 27 dB, tenzij blijkt dat een grotere afstand tussen de bron en de ontvanger kan worden gerealiseerd. Dan kan met een lagere geluidsreductie worden volstaan.

Met in acht name van voornoemde ingrepen vormt akoestiek derhalve geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

5.1.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar de invloed van omliggende inrichtingen op het plangebied. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt op een systematische wijze informatie over de ruimtelijke relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten gegeven. Hierbij wordt specifiek ingegaan op het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en van gevoelige functies nabij bedrijven.

Ten aanzien van de in het plangebied geplande supermarkt kan daarbij opgemerkt worden dat deze vanwege de aard van deze bedrijvigheid geen belemmering vormt aangezien de richtafstanden in gemengd gebied, zoals het centrum van Overloon, nul meter is.

Voorafgaand aan deze onderbouwing heeft Windmill een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van bedrijven die mogelijk milieuhygiënische belemmeringen kunnen opleveren bij de realisatie van het bouwplan te Overloon. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in Notitie P2011.126-01, d.d. 24 november 2011.

Uit deze inventarisatie is gebleken dat een aantal bedrijven op basis van de geringe afstand tot het plangebied mogelijk, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van het plan. In de genoemde notitie is geadviseerd om een dossieronderzoek naar deze bedrijven uit te voeren. Het betreft de volgende bedrijven:

- Nr. 1: Bakkerij Philipsen, 14 Oktoberplein 7.
- Nr. 2: R.P.G. Brienens, Irenestraat 1.
- Nr. 3: Brood- en banketbakkerij W. Degen, Irenestraat 2.
- Nr. 4: Slagerij met slachterij R.P.G Centen, Irenestraat3.
- Nr. 5: Cafetaria M.G.F. Koch, Irenestraat 5.
- Nr. 8: Cafetaria P.S.H. Roelofs, Vierlingsbeekseweg 2a.
- Nr. 10: Chinees restaurant Fat Wong, Vierlingsbeekseweg 4.
- Nr. 13: Tandartsenpraktijk E.H. Tan, Vierlingsbeekseweg 6a.
- Nr. 14: Cafetaria Stevens, Vierlingsbeekseweg 6b.

De hiervoor genoemde bedrijven kunnen worden onderverdeeld in twee clusters van bedrijven: de bedrijven 2, 3, 4 en 5 bevinden zich ten noordwesten van de planlocatie, de bedrijven 1, 8, 10, 13 en 14 bevinden zich ten oosten van de planlocatie.

Voor de bedrijven ten noordwesten van het plangebied zijn de volgende richtafstanden opgenomen in "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG:

- Nr. 2: R.P.G. Brienens, Irenestraat 1: 10m
- Nr. 3: Brood- en banketbakkerij W. Degen, Irenestraat 2: 30-100m (100m heeft alleen betrekking op bakkers die meer dan 7.500 kg meel per week verwerken).
- Nr. 4: Slagerij met slachterij R.P.G Centen, Irenestraat 3: 100m

- Nr. 5: Cafetaria M.G.F. Koch, Irenestraat 5: 10m

Tussen deze bedrijven en het plangebied is echter een woning gelegen. Door de aanwezigheid van deze woning zijn deze bedrijven wat betreft milieucontouren reeds begrensd in de richting van het plangebied.

Voor de bedrijven ten oosten van het plangebied zijn de volgende richtafstanden opgenomen in "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG:

- Nr. 1: Bakkerij Philipsen, 14 Oktoberplein 7: 30-100m (100m heeft alleen betrekking op bakkers die meer dan 7.500 kg meel per week verwerken).
- Nr. 8: Cafetaria P.S.H. Roelofs, Vierlingsbeekseweg 2a: 10 m
- Nr. 10: Chinees restaurant Fat Wong, Vierlingsbeekseweg 4: 10m
- Nr. 13: Tandartsenpraktijk E.H. Tan, Vierlingsbeekseweg 6a: 10m
- Nr. 14: Cafetaria Stevens, Vierlingsbeekseweg 6b: 10m.

Binnen het huidige plangebied, op de hoek van de Pastoor Cremersstraat en het 14 Oktoberplein, bevindt zich een woning. Door de aanwezigheid van deze woning worden deze bedrijven wat betreft milieucontouren, op de grens van het huidige plangebied, reeds begrensd.

Uit de bedrijveninventarisatie (Notitie P2011.126-01, d.d. 24 november 2011) is gebleken dat 9 bedrijven in de directe omgeving van het plangebied mogelijk, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van het plangebied.

Aangezien reeds een woning aanwezig is ten noorden van het plangebied, tussen de beschouwde bedrijven en het plangebied, zijn de bedrijven die zich ten noordwesten van het plangebied bevinden reeds begrensd wat betreft milieucontouren.

De woning die aanwezig is binnen het plangebied (hoek Pastoor Cremersstraat – 14 Oktoberplein) begrenst de milieucontouren van de bedrijven die zich ten oosten van het plangebied bevinden, tot aan de grens van het plangebied.

De bedrijven zijn tevens van dien aard dat er geen belemmeringen zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een gemengd gebied.

De negen beschouwde bedrijven leveren derhalve geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.1.6 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid speelt het risico op ongevallen veroorzaakt door bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water of buisleidingen een rol. Alvorens een plan te kunnen realiseren dient te worden onderbouwd dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmering vormen. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval frequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval.

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicocontouren zijn die een belemmering vormen voor de geplande

5.2 Planologische aspecten

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van het bureauonderzoek werden onderin het plaggendek archeologische resten verwacht uit alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend en deels karterend booronderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is ter hoogte van één boring een (deels)

intacte bodem aangetroffen met een zogeheten BC-profiel. Rondom deze boring zijn twee karterende boringen gezet en is het potentiële vondstniveau gezeefd. Hierbij zijn echter geen vondsten aangetroffen. In de rest van het plangebied is een omgewerkt en deels opgebracht pakket aangetroffen dat is gesitueerd bovenop de onverstoorde dekzanden en leemafzettingen. Het is daarom onwaarschijnlijk dat waardevolle archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het bevoegd gezag heeft dit advies overgenomen en op 2 april 2012 een selectiebesluit genomen. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Er zal daarom aan de uitvoerder van het grondwerk gewezen worden op de plicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.2.2 Flora en fauna

Om na te gaan welke natuurwaarden (mogelijk) binnen het plangebied aanwezig zijn, is een veldbezoek gebracht aan het plangebied op 9 november 2011. Daarbij zijn zowel de aanwezige gebouwen geïnspecteerd op het mogelijk voorkomen van beschermde soorten (o.a. vleermuizen) als de tuinen onderzocht op de geschiktheid voor beschermde soorten. Hieronder aangegeven welke soorten binnen de nieuwbouwlocatie voorkomen, dan wel te verwachten zijn.

Daarnaast is de website www.waarneming.nl geraadpleegd om een eerste indruk te krijgen van de beschermde planten- en diersoorten die mogelijk binnen het plangebied voor kunnen komen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn slechts enkele waarnemingen van beschermde soorten gemeld. Het betreft de eekhoorn en enkele vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest, te weten boerenzwaluw, gierzwaluw, grote bonte specht, huismus en roek. Tijdens het veldbezoek is expliciet gelet op het voorkomen van deze soorten binnen het plangebied.

Veldbezoek

Binnen de te slopen gebouwen zijn tijdens het veldbezoek geen sporen waargenomen van vleermuizen en/of steenmarter. Evenmin zijn binnen de bebouwingen jaarrond beschermde vogelnesten waargenomen.

Op de zolders en in de kelder werden geen vleermuizen, steenmarteruitwerpselen of jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen. Beide gebouwen hebben spouwen die via de kierende hoekpannen door kleinere vleermuissoorten zijn te bereiken. Deze openingen waren te klein om met een boomcamera te onderzoeken, maar zijn groot genoeg om een eventueel nest van de gierzwaluw of huismus te herbergen.

In de tuinen zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strenger beschermde planten- of diersoorten waargenomen. Wel kunnen in het broedseizoen algemene vogelsoorten in de opgaande vegetatie broeden. De tuin bestaat grotendeels uit gras, coniferen en een enkele boom (zie onderstaande afbeelding).



Gebiedsbescherming

De Nederlandse overheid heeft de bescherming van bijzondere en waardevolle natuurgebieden vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en in de instelling van de Ecologische Hoofdstructuur. Tevens hebben ook de provincies gebieden aangewezen die bescherming genieten vanuit natuuroogpunt. Zij zijn immers belast met de gedetailleerde uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op beheer, herstel en bescherming van de Natura2000-gebieden (Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden). Ter bescherming van de natuurwaarden waarvoor de verschillende Natura2000-gebieden zijn aangewezen, mogen projecten die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect hebben op soorten, niet worden uitgevoerd zonder een vergunning. Hierbij is van belang dat de Natuurbeschermingswet 1998 een zogenaamde 'externe werking' kent. Dit houdt in, dat ook projecten buiten beschermde gebieden vergunningplichtig kunnen zijn, wanneer zij een negatief effect hebben op het beschermde gebied.

Het plangebied, binnen de kern Overloon, ligt niet binnen de begrenzing van een Natura2000-gebied. In de omgeving zijn wel twee Natura2000-gebieden gelegen, namelijk de Boschhuizerbergen ten zuidoosten van Overloon en de Oeffelter Meent ten noordoosten van Overloon. Het eerst genoemde gebied ligt het dichtst bij het plangebied, op circa 4 kilometer afstand.

Gezien de aanzienlijke afstand tussen het plangebied en de beschermde gebieden en gezien de relatieve kleinschaligheid van de geplande nieuwbouw, zijn negatieve (externe) effecten op de Natura2000-gebieden Boschhuizerbergen en Oeffelter Meent niet te verwachten.

EHS

Net als voor de Natura2000-gebieden is het ruimtelijk beleid voor de EHS erop gericht de wezenlijke kenmerken van de gebieden te ontwikkelen, herstellen en behouden. Derhalve is voor de EHS het 'nee-, tenzij-regime' ingevoerd. Volgens dit regime dient allereerst vastgesteld te worden of de geplande ingreep significant negatieve effecten heeft op de in het EHS-gebied aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. Wanneer dit zo is, geldt in principe dat de ingreep geen doorgang kan vinden. Uitzondering geldt alleen voor ingrepen, waarbij sprake is van groot openbaar belang en waarbij geen alternatieven voor de plannen beschikbaar zijn.

Om na te gaan of het plangebied of de directe omgeving hiervan is aangewezen als EHS dan wel een EVZ (Ecologische Verbindingszone) is de Verordening Ruimte geraadpleegd.

Uit de Verordening Ruimte blijkt dat het plangebied niet is aangewezen als EHS, dan wel EVZ.

Conclusie

Op het plangebied voor de geplande nieuwbouw is geen gebiedsbescherming van toepassing: het gebied is niet aangewezen als Natura2000-gebied, noch als Ecologische Hoofdstructuur of Ecologische Verbindingszone. Externe effecten op in de omgeving gelegen Natura2000-gebieden zijn evenmin te verwachten, gezien de relatieve kleinschaligheid van de nieuwbouwplannen en de onderlinge afstand tussen plangebied en beschermde gebieden.

Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen van) beschermde planten- of diersoorten waargenomen binnen het plangebied. Het te slopen woonhuis is echter in potentie geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens kunnen onder de loszittende hoekpannen van de woning jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw of huismus aanwezig zijn; deze soorten komen in de omgeving van het plangebied voor. De tuin vormt geschikt broedbiotoop voor algemeen voorkomende vogelsoorten.

Voor de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen worden in de nieuwbouw drie vleermuiskasten geplaatst van de firma's Schwegler, Waveka, Naturschutzbedarf Strobel of Hasselfeldt Naturschutz. Tussen de sloop en de nieuwbouw kan de vleermuis in principe elders terecht; net buiten het plangebied bevinden zich namelijk meerdere huizen met geschikte openingen. Desondanks zal tussen het moment van loop en het gereedkomen van de nieuwbouw ten minste drie vleermuiskasten in de directe nabijheid worden aangebracht. Bij de sloop dient dan tevens een aangepaste werkwijze te worden gehanteerd. Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen worden gedood. In de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis (buiten de winterslaap en buiten de kraamtijd, dus in de periode 15 juli – 15 oktober), worden daartoe alle te slopen gebouwen ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Hiertoe dienen er plastic sheets tegen de openingen te worden geplaatst, waardoor vleermuizen wel naar buiten, maar niet naar binnen kunnen. Ook dienen aan de boven- en onderzijde gaten in de te slopen gebouwen te worden gemaakt. Hierdoor ontstaat een luchtstroom die het verblijf ongeschikt maakt voor vleermuizen. Een week later wordt vervolgens 's avonds met een batdetector bekeken of er geen vleermuizen meer aanwezig zijn. Pas als dat het geval is, wordt er gesloopt.

Alvorens de woningen te slopen zullen voor de mogelijk aanwezige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten nestkasten moeten worden geplaatst. Ook dient bij de sloop rekening gehouden te worden met deze vogelsoorten. Om het verstoren van broedende vogels en het verloren gaan van legfels te voorkomen, zal de het verwijderen van de vegetatie en de sloop binnen het plangebied plaatsvinden buiten het broedseizoen (het broedseizoen duurt globaal van 15 maart tot 15 juli). Voor het verstoren van broedvogels en het vernietigen van in gebruik zijnde nesten kan geen ontheffing van de Flora- en faunawet worden verkregen.

Door het treffen van bovengenoemde voorzorgsmaatregelen zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging.

5.2.3 Verkeer

Laden en lossen

Om de mogelijkheden te bepalen voor het laden en lossen op de locatie is een studie uitgevoerd naar de benodigde ruimte. Derhalve is het maatgevende voertuig ingetekend en is de ruimte die het voertuig inneemt gevisualiseerd.

Om het laden en lossen aan het 14-Oktoberplein mogelijk te maken, dient de Engelseweg de aanrijroute te zijn. Het kruisingsvlak met de Irenestraat zal hierbij ingenomen moeten worden, waarna de vrachtwagen zijn weg vervolgt op de ventweg aan het 14-Oktoberplein. Om de laadklep voor de magazijndeur gesitueerd te krijgen, dient de vrachtwagen zich op het "trottoir" achterwaarts te begeven. Bij het weggrijden zal deze vervolgens nogmaals enkele meters achterwaarts moeten manoeuvreren. De golvende vlakken in de openbare ruimte hoeven om de bereikbaarheid te garanderen niet aangepast te worden.

Parkeren

Op de hoek van het 14-Oktoberplein en Pastoor Cremersstraat is de mogelijkheid aanwezig om circa 9 parkeerplaatsen op maaiveld toe te voegen. Dit als aanvulling van de parkeervoorziening op de extra (200)² meters bruto vloeroppervlak die de nieuwe supermarkt zal beslaan ten opzichte van de huidige situatie. De inrichting van het maaiveld rondom het bouwblok zal afgestemd zijn op de inrichting van het 14-Oktoberplein, zodat deze onderdeel uit maakt van, en geen afbreuk doet aan het grotere geheel.

² De minimale norm, volgens de CROW publicatie 182, is 3 parkeerplaatsen per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte. In dit geval betekent dat 6 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de bewoners van de appartementen en de medewerkers van de supermarkt zullen 42 parkeerplaatsen gecreëerd worden in een parkeerkelder gesitueerd onder het bouwblok. Tevens zullen de bergingen hier een plek krijgen. De toegang tot de parkeerkelder is gesitueerd aan de Pastoor Cremersstraat. De entree is hierdoor in de luwte en verkeerskundig optimaal gefaciliteerd. Naast de toegang tot de parkeergarage zal de entree tot de appartementen zich aan deze zijde bevinden. Door deze situering zijn het laden en lossen en de toegang voor de woningen en de parkeergarage van elkaar gescheiden. Functioneel vormen ze derhalve geen belemmering voor elkaar en de verkeersafwikkeling kan plaatsvinden daar waar deze het beste gefaciliteerd is.

Het langzaamverkeer kan gebruik maken van de bestaande verbindingen. Voor het stallen van de fietsen zullen, op enkele meters afstand, voorzieningen worden getroffen op het 14-oktoberplein recht tegenover de ingang van de supermarkt.

Voor de winkelwagentjes zal een opstelplaats worden aangebracht naast de ingang van de supermarkt.

Alle functies en ontsluitingen bevinden zich derhalve op de plek die gewenst is, goed gepositioneerd ten opzichte van elkaar en in de juiste context van de directe omgeving.

De ontwikkeling van het plangebied heeft naar verwachting geen of een geringe verkeersaantrekkende werking op de omgeving, omdat het een verplaatsing van de huidige supermarkt betreft. De huidige supermarkt is gesitueerd aan de overzijde van het plein tegenover het beoogde plangebied. Gezien de stijging van het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte van 1300 m² naar 1500m² kan er een lichte toename van het verkeer worden verwacht, hiervoor worden extra parkeerplaatsen aangelegd.

Verkeer vormt daarom geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

5.2.4 Water

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een Watertoets te verrichten. Kragten heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een watertoets uitgevoerd d.d. 11 november 2011. Op 14 december 2011 heeft het waterschap Aa en Maas een wateradvies afgegeven voor het plan.

In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten. Voor het opstellen van een waterparagraaf is een infiltratieonderzoek uitgevoerd door Kragten op 9 november 2011. Bij het opstellen van de watertoets is rekening gehouden met het beleid van het waterschap en de gemeente. Een van de beleidsspeerpunten is het hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool) van het plan waarbij de afwegingsstappen: "hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer" dient plaats te vinden.

Ontwerp watersysteem

Bij het bepalen van het ontwerp is uitgegaan van een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 19,80 m +NAP en een gemiddelde maaiveldhoogte van 23,30 m +NAP. Hemelwater zal onder de openbare infrastructuur (de parkeergelegenheid) geborgen worden. Om voldoende hemelwater te kunnen bergen wordt onder de parkeergelegenheid een pakket waterbergend fundatiemateriaal aangebracht (bijvoorbeeld lava). Alle hemelwater wordt op conventionele wijze ingezameld en verbuisd getransporteerd. Voor de infiltratie van hemelwater afkomstig van de parkeerplaats kan naast het gebruik van straatkolken tevens gekozen worden voor waterpasseerbare verharding. Om dichtslibben van de voorzieningen te voorkomen, is het gebruik van een zandvang noodzakelijk. Om afstroming van hemelwater vanuit de omgeving richting het plan te voorkomen, dient de toegang tot de parkeerplaats (het plangebied) hoger te zijn gelegen dan de omliggende wegen.

Doordat het projectgebied is gelegen in bebouwd gebied, en een T=100 jaar situatie niet tot overlast mag leiden bij derden, wordt geadviseerd de voorzieningen te dimensioneren op een bui met een herhalingstijd van T= 100 jaar.

Bij het dimensioneren van de waterbergingsvoorziening is uitgegaan van de toepassing van Porodur lava met een effectieve porositeit van 48%. De waterbergingsvoorziening is gelegen onder de parkeerplaats en heeft de volgende kengetallen:

- Afwaterend oppervlak: 2300 m².
- Wateropgave T=100 jaar: 100 m³.
- Oppervlakte: 225 m² (15 m x 15 m).
- Dikte: 1 m.
- Bruto volume: 225 m³ (225 m² x 1 m).
- Netto bergingsinhoud: 108 m³ (48% van 225 m³).

Het waterschap heeft op 14 december 2011 een positief preadvies gegeven op de watertoets. Water vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.3 Handhaafbaarheid

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

c. Realistische en inzichtelijke regeling

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

d. Actief handhavingsbeleid

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

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

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING.

6.1 Algemeen.

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, welke zoveel mogelijk is afgestemd op de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Boxmeer. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2008.

6.2 Toelichting op de verbeelding.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

6.3 Toelichting op de planregels.

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn onderverdeeld in vier delen. In het eerste deel zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In het tweede deel worden de op de verbeelding aangeduide bestemmingen geregeld. In het derde deel zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot onder andere bouwregels, wijzigingsregels en procedureregels. Tot slot wordt in het vierde deel het met name het overgangsrecht geregeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een omgevingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is.
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.

Voor de gronden waarop het onderhavige plan is geprojecteerd, is tussen de gemeente Boxmeer en de ontwikkelende partij een overeenkomst over grondexploitatie gesloten. Op grond van deze overeenkomst wordt het project voor rekening en risico van de ontwikkelende partij gerealiseerd.

In de overeenkomst zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het kostenverhaal en het bouw- en woonrijp maken.

Omdat binnen deze bestemming geen percentage woningbouwcategorieën is opgenomen, is het niet mogelijk regels te stellen ten aanzien daarvan.

Het project heeft betrekking op één complex. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen.

Gelet op het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd en kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Procedure

Het voorliggend bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het plan bij de gemeenteraad indienen. Na de zienswijzeperiode wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad (gewijzigd) vastgesteld. Het raadsbesluit en de nota van wijzigingen worden als bijlage bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

8.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De resultaten van dit overleg worden separaat aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Bijlagen