

Bestemmingsplan

Herontwikkeling Boerenbondlocatie te Overloon

Status: vastgesteld



Bestemmingsplan

Herontwikkeling Boerenbondlocatie te Overloon

Status: vastgesteld

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

januari 2014

Vastgesteld:

23 januari 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252113-01A

REG02-0252113-01A

TEK02-0252113-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0756.BP13Ovlboerenbond.VG01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

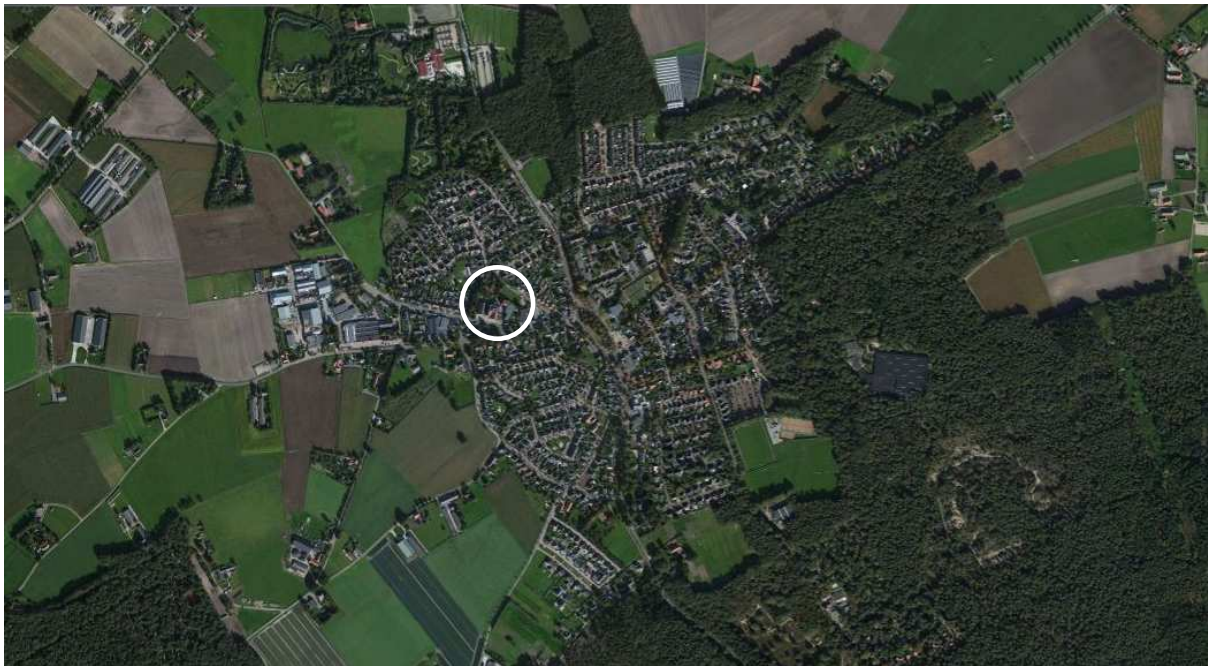
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Achtergronden	5
2.2	Stedenbouwkundig plan	5
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	8
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1	Milieuaspecten	19
4.2	Fysieke aspecten	24
4.3	Economische aspecten	29
4.4	Handhaafbaarheid	30
5	JURIDISCHE VERANTWOORDING	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Toelichting op de regels	31
6	PROCEDURE	33
6.1	Ter inzage legging	33

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek Theobaldusweg 4 en Baansestraat 6, Ecoconsultancy, 29 oktober 2009
- 2 Historisch bodemonderzoek Baansestraat 4, Ecoconsultancy, 12 januari 2009
- 3 Eindsituatie bodemonderzoek Baansestraat 4, Ecoconsultancy, 17 augustus 2009
- 4 Aanvullend eindsituatie bodemonderzoek Baansestraat 4, Ecoconsultancy, 6 november 2009
- 5 Milieuscan, RMB, 13 november 2012
- 6 Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 28 juni 2013
- 7 Quickscan flora en fauna, Faunaconsult, juni 2012
- 8 Aanvullend vleermuisonderzoek, Faunaconsult, 11 september 2012



Ligging plangebied (Bron: BING, Microsoft 2013)



Begrenzing plangebied (Bron: BING, Microsoft 2013)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige Boerenbondlocatie te Overloon te herontwikkelen. Hierbij wordt de bestaande bebouwing en inrichting gesloopt ten behoeve van een hoogwaardige woningbouwontwikkeling van circa 31 woningen, in combinatie met de realisatie van een medisch centrum. Middels deze ontwikkeling wordt er een kwalitatieve en functionele impuls aan het dorpscentrum gegeven waardoor Overloon een aantrekkelijk gebied zal blijven voor zowel haar huidige als toekomstige bewoners.

In de structuurvisie Overloon is de herontwikkeling van de Boerenbondlocatie specifiek benoemd als één van de projectlocaties om aan de woningbehoefte binnen de kern Overloon te kunnen voldoen. Om deze reden is vanuit de gemeente Boxmeer reeds een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat die niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Overloon' (2009). Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de dorpskern Overloon. De kern Overloon is gelegen tussen de kernen Boxmeer en Venray, aan de rand van de provincie Noord-Brabant. 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.

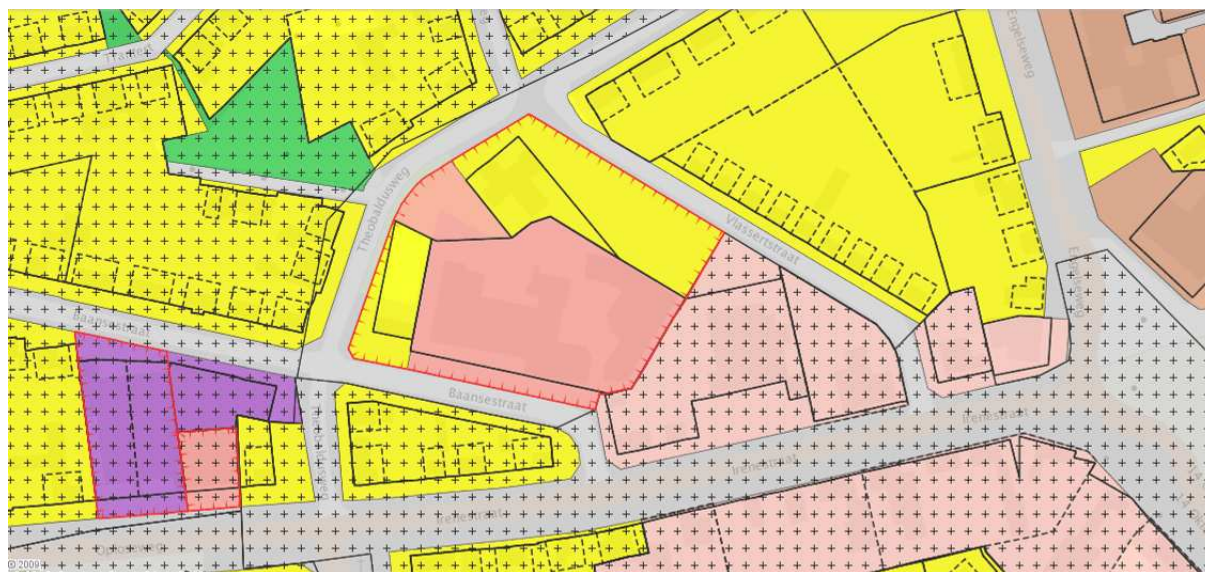
Het initiatief zelf is gesitueerd in de noordwesthoek ten opzichte van de kom van Overloon en bestaat uit een viertal percelen, kadastraal bekend als sectie I, nummer 787, 788, 836 en 1083. De totale oppervlakte bedraagt circa 10.800 m². De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door de Theobaldusweg en aan de noordzijde door de Vlasserstraat. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Baansestraat, die de ontsluiting van de voormalige Boerenbondlocatie vormde. Tot slot wordt de oostelijke begrenzing gevormd door de woon- en bedrijfspercelen aan de Irenestraat.

De ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Overloon'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 14 mei 2009. Het plangebied heeft ter plaatse van de voormalige Boerenbondlocatie de enkelbestemming 'Detailhandel – Agri-retail'. De aangewezen gronden voor de bestemming 'Detailhandel – Agri-retail' zijn bestemd voor detailhandel in de agri-retail, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De overige gronden binnen het plangebied betreffen woonpercelen en zijn bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, aan huis gebonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Een herontwikkeling van deze locatie is door de gemeente Boxmeer reeds opgenomen en doorvertaald in het gemeentelijk beleid, waaronder het bestemmingsplan 'Kom Overloon'. Middels de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de locatie expliciet aan te duiden als herstructureringslocatie voor woningbouw. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling echter ook voorziet in de realisatie van een medisch centrum kan niet worden voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid en is deze ontwikkeling niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Overloon' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het plan omschreven en in hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende uitvoeringsaspecten aan bod: de milieuaspecten, fysieke en economische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische verantwoording beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure toegelicht.



Herontwikkeling Boerenbondlocatie te Overloon (Buro 5, 4 juli 2013)

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Achtergronden

Binnen de kern Overloon dient gezocht te worden naar woningbouwlocaties voor circa 120 levensloopbestendige woningen. Een van de inbreidingslocaties welke hiertoe specifiek benoemd is betreft de voormalige Boerenbondlocatie. De herontwikkeling van de voormalige Boerenbondlocatie voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing ten behoeve van een hoogwaardige woningbouwontwikkeling van circa 31 grondgebonden woningen, bestaande uit een mix van levensloopbestendige woningen, pleinwoningen, ruime familiewoningen en starterswoningen. Deze woningen bestrijken diverse prijsklassen aansluitend bij de huidige en toekomstige marktvraag. De woningen worden hierbij als huurwoning aangeboden, zowel onder als boven de liberalisatiegrens. Tevens wordt op de locatie van de voormalige noodkerk een medisch centrum gerealiseerd om aan te sluiten op de vraag vanuit de zorgverleners om, tegen lagere kosten, het zorgserviceniveau te verhogen in de kern Overloon.

Middels deze ontwikkeling wordt er een kwalitatieve en functionele impuls aan het dorpscentrum gegeven waardoor Overloon een aantrekkelijk gebied zal blijven voor zowel haar huidige als toekomstige bewoners. Het uitgangspunt bij het stedenbouwkundig plan is het streven naar een maximale flexibiliteit. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in te kunnen spelen op veranderende wensen en eisen vanuit de woningmarkt. Tot dit doel is in het onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om, qua bebouwingstypologieën, af te wijken van het hierna beschreven stedenbouwkundige plan.

2.2 Stedenbouwkundig plan

2.2.1 Woonprogramma

In het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht op de maat, schaal en vormtaal van de omliggende bebouwing en het dorps karakter van Overloon. Hierbij is gestreefd naar een voortzetting en versterking van de bestaande bebouwingsstructuur van de Theobaldusweg en de Vlasserstraat. Dit is vertaalt naar een woonblok van vijf starterwoningen aan de Vlasserstraat met aan de Theobaldusweg vijf levensloopbestendige- en vijf twee-onder-een-kapwoningen. Deze bebouwingstypologieën sluiten aan op de sfeer en uitstraling van de beide woonstraten. Rondom de centrale groenzone in het plangebied zijn het medisch centrum en de acht pleinwoningen gesitueerd en georiënteerd. Tot slot zijn op het oostelijk deel van het plangebied zeven levensloopbestendige woningen voorzien, die de overgang vormen tussen het planvoornemen en de bestaande (woon)percelen aan de Irenestraat.

2.2.2 Medisch centrum

Vanuit de zorgaanbieders binnen Overloon is de noodzaak voor een medisch centrum uitgesproken vanwege de toenemende bezuinigingen. Het is hierdoor wenselijk om tegen een kostenverlaging het zorgserviceniveau te verhogen. Het medisch centrum biedt huisvesting aan ondermeer een huisartspraktijk, apotheek, fysiotherapie, psychologenpraktijk, buurtzorg en thuiszorg. Het medisch centrum is gesitueerd op de locatie van de voormalige noodkerk.

Theobaldusweg (oranje)		Aantallen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	PP eigen terrein	PP openbaar	Parkeerbalans
woningen duur (A&B)	bewoners	11	1,5	16,5	11,0	6,0	0,5
	bezoekers	11	0,3	3,3	0,0	4,0	0,7
	totaal	11	1,8	19,8	11,0	6,0	1,2

Vlasserstraat en woningen in plan (roze)		Aantallen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	PP eigen terrein	PP openbaar	Parkeerbalans
woningen goedkoop (D)	bewoners	5	1,1	5,5	5,0	1,0	0,5
	bezoekers	5	0,3	1,5	0,0	2,0	0,5
	totaal	5	1,4	7,0	5,0	3,0	1,0
woningen midden (C)	bewoners	8	1,4	11,2	8,0	3,0	-0,2
	bezoekers	8	0,3	2,4	0,0	3,0	0,6
	totaal	8	1,7	13,6	8,0	6,0	0,4
woningen duur (F)	bewoners	7	1,5	10,5	7,0	4,0	0,5
	bezoekers	7	0,3	2,1	0,0	1,0	-1,1
	totaal	7	1,8	12,6	7,0	5,0	-0,6

Medisch centrum (paars)		Aantallen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	PP eigen terrein	PP openbaar	Parkeerbalans
gezondheidscentrum (F)	behandelkamers	13	2,5	32,5	0,0	40,0	7,5

Parkeerbalans herontwikkeling Boerenbondlocatie te Overloon



Situering en positionering parkeervoorzieningen

Het Medisch Centrum krijgt een omvang van circa 1.275 m². Hierdoor is voldoende flexibiliteit aanwezig ten behoeve van toekomstige uitbreidingen. Het medisch centrum heeft een eigentijdse vormgeving, middels variërende goot- en nokhoogtes, en heeft een omvang van circa 1.275 m².

2.2.3 Verkeer en parkeren

Parkeerbalans

Bij de voorgenomen ontwikkeling is de parkeernormering vanuit de gemeente Boxmeer gehanteerd met betrekking tot de toe te passen parkeernormen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is de parkeernorm bepaald aan de hand van de toegepaste woningcategorieën en het medisch centrum. Op basis hiervan zijn de onderstaande uitgangspunten benoemd.

De parkeernorm voor een woning in het goedkope segment bedraagt hierbij 1,4 pp per woningen. De woningen in het middensegment hebben een norm van 1,7 pp per woning en voor de woningen in het duurdere segment wordt uitgegaan van 1,8 pp per woning. De parkeernorm voor het medisch centrum is afgeleid van het aantal behandelkamers en bedraagt 2,5 pp per behandelkamer. Aanvullend is gesteld dat per oprit (ongeacht de lengte) uitgegaan dient te worden van één parkeerplaats en dat per woning 0,3 pp in de openbare ruimte gerealiseerd dient te worden ten behoeve van het bezoekersparkeren. In de nevenstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de ontwikkeling op de voormalige Boerenbondlocatie voor gevolgen heeft voor de parkeerbalans in het plangebied. Op basis van deze berekening is geconcludeerd dat er een positieve parkeerbalans aanwezig is bij het voorgenomen initiatief.

Bij deze berekeningen is bovendien nog geen rekening gehouden met het aanwezigheidspercentage van de desbetreffende woon- en werkfuncties en de daaruit voortkomende mogelijkheden tot dubbelgebruik. Hierbij is de parkeerdruk op een werkdagochtend maatgevend, gebaseerd op de aanwezigheidspercentages in de ASVV 2012. Voor het medisch centrum bedraagt het aanwezigheidspercentage 100% en voor de woonfunctie geldt een percentage van 50% en 10% voor respectievelijk de bewoners en de bezoekers. Er zijn derhalve met betrekking tot de parkeervoorzieningen geen belemmeringen aanwezig.

Verkeersgeneratie

Het bestaande wegenpatroon blijft ongewijzigd. De woningen die georiënteerd zijn op de Theobaldusweg ontsluiten zich rechtstreeks op deze weg. Ten behoeve van een maximale bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied zelf zijn nieuwe ontsluitingen voorzien op zowel de Theobaldusweg, de Vlassertstraat als de Baansestraat. Binnen het plangebied komen deze ontsluitingswegen samen rondom een centrale groenzone. De overige woningen en voorzieningen binnen het plangebied ontsluiten zich via deze verkeersstructuur.

Met betrekking tot de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' toegepast. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt het aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddeld weekdag bepaald op 347,5. Het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 382,3.

De maximale toename van het verkeer, uitgaande van 100% autogebruik van bewoners/bezoekers is voor het omliggende wegennet relatief gering, in vergelijking met de verkeersaantrekkende werking van de voormalige Boerenbond. Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

2.2.4 Groen en openbare ruimte

Het gehele plangebied wordt herontwikkeld ten behoeve van het voorliggend initiatief. Dit is tevens van toepassing voor de toekomstige groenvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Zoals reeds is aangegeven wordt aangesloten op het bestaande karakter van de kern Overloon en het omliggend gebied. Gestreefd wordt naar een groene, dorpse uitstraling van de diverse ontsluitingswegen.

De centrale groenzone alsmede de groene spie aan de Theobaldusweg vormen hierbij de belangrijkste dragers van de nieuwe groenstructuur.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een stedenbouwkundige tekening daterend van juni 2013. Het stedenbouwkundige ontwerp is nog aan verandering onderhevig. Het opgestelde bestemmingsplan biedt daarom voldoende flexibiliteit voor een verdere uitwerking van het plangebied. In totaal zijn binnen het plangebied 4 bestemmingen toegewezen, 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Groen

De centrale groenzone in het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden- en parkeervoorzieningen, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. Middels diverse bouw- en maatvoeringaanduidingen zijn de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan aangeduid.

Maatschappelijk

Het medisch centrum en de daarbij behorende gronden zijn aangeduid met de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en overige voorzieningen. Ten behoeve van een maximale flexibiliteit in het kader van de planvorming, en bij toekomstige ontwikkelingen, is een maximum bebouwingspercentage opgenomen met betrekking tot de omvang van het medisch centrum.

Verkeer

De verkeersstructuur en de overige openbare ruimte in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen, waarbij wordt aangesloten op de omliggende verkeersbestemming. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn deze gronden bestemd voor openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen, wegen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige elementen, met daaraan ondergeschikte evenementen.

Wonen

Het voorgenomen woonprogramma en de daarbij behorende woonpercelen is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bij de woning behorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De woningen mogen hierbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' worden gebouwd. Hierbij is middels een bouwaanduiding de specifieke bebouwingstypologie bepaald. Ten behoeve van een maximale flexibiliteit is in het voorliggend initiatief een aanduiding opgenomen voor aaneengebouwde, twee-aan-een gebouwde en vrijstaande woningen.

3 BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de ontwikkeling en het plangebied relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

3.1.3 Conclusie

Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De herstructurering van het plangebied en de daarbij behorende ontwikkeling van woningbouw, in combinatie met een medisch centrum, sluit op deze uitgangspunten aan.

3.2.2 Verordening Ruimte 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte) op 11 mei 2012 en is in werking getreden op 1 juni 2012.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied'. Binnen dit gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit derhalve aan op de doelstellingen vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken met water voor nu en later". Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het voorliggend initiatief voldoet aan de doelstellingen uit het waterbeheerplan 2010-2015. In paragraaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.3.2 Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen

In dit convenant hebben de contractpartijen ambities afgesproken voor duurzame woningbouw, utiliteitsbouw, grond- weg- waterbouw (infra) en stedenbouw. De ambities betreffen zowel nieuwbouw als ingrepen in bestaande gebouwen en omgeving. Daarnaast maken de partijen afspraken over samenwerking en rolverdeling (taken). Het convenant heeft betrekking op alle projecten van deelnemende partijen waarvoor op het moment van ondertekening nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Niet deelnemende partijen (zoals particulieren) kunnen zich op verzoek van de gemeente, vrijwillig of via projectafspraken (zoals grondverkoop- of samenwerkingsovereenkomsten) aan de ambities van het convenant verbinden. Het convenant heeft een looptijd tot 31 december 2016. Halverwege en aan het einde van de looptijd wordt het convenant geëvalueerd. De conclusies van de evaluaties worden samen met een advies voor bijsturing voorgelegd aan de stuurgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van architecten, gemeenten, installatie- en bouwbedrijven en woningcorporaties.

Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

- energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten;
- het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen;
- het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

3.3.3 Regionale beleidsvisie externe veiligheid

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

Het voorliggend initiatief voldoet aan de doelstellingen uit de regionale beleidsvisie externe veiligheid 2012-2015. In paragraaf 4.1.4 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.3.4 Conclusie

De regionale beleidsdocumenten hebben geen specifieke gevolgen voor het voorliggend initiatief. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen en ambities vanuit het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Overloon 2025

Binnen Overloon spelen vele initiatieven en er zijn reeds vele plannen geschreven over hoe beleidsmatig om te gaan met de kern en het omringende landschap. Om sturing te kunnen geven aan al deze ontwikkelingen, is het van belang een ruimtelijke en functionele structuurvisie op te stellen voor de kern Overloon en haar omgeving. Tot dit doel is de structuurvisie Overloon, d.d. 2 augustus 2010, opgesteld waarbinnen de mogelijkheden voor verdere ont-plooiing aangewezen zijn. Dit vormt het kader voor het toekomstig ruimtelijk functioneren van de kern met behoud van de waardevolle karakteristieken van Overloon.

Met betrekking tot het aspect wonen is er voor de kern Overloon nauwelijks een woning-bouwprogramma. De gemeente is derhalve sterk afhankelijk van particuliere grondbezitters, waarbij het veelal gaat om herontwikkeling op particuliere gronden binnen de kern. Hierbij is de kwantitatieve opgave voor de periode 2007-2015 vastgesteld op 124 woningen, met een aanvullende 54 woningen voor de periode tot 2020. In het volkshuisvestingsplan is aangegeven dat voor de 124 woningen gezocht moet worden naar geschikte inbreidingslocaties. De herontwikkeling van de Boerenbondlocatie is hierbij specifiek benoemd als één van de projectlocaties en draagt, middels de realisatie van circa 31 huurwoningen, bij aan de woning-behoefte binnen de kern Overloon.

3.4.2 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 milieu-ambities 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.

3.4.3 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

De nieuwe Wet Geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden, verplicht de gemeenten lokaal geluidbeleid ten aanzien van de Hogere Waarde procedure op te stellen. De (geluid) wetgeving geeft handvatten voor het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van lokaal geluidbeleid. Het geluidbeleid van de Gemeente Boxmeer geeft het beleid voor wegverkeers-lawaai en benut de beschikbare beleidsvrijheid die de Wet Geluidhinder geeft. Aan de nota is beleid voor industrielawaai toegevoegd. Hiermee wil de Gemeente Boxmeer het toelaten van geluidproducerende bedrijvigheid reguleren.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de Gemeente Boxmeer zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen zijn weergegeven op een gebiedstypenkaart. Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores) gehanteerd.

De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving.

Voor wegverkeerslawaaï worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd. Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaaï en een voor industrielawaaï.

De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse uitvoeringspraktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.

3.4.4 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. 21 juni 2011 is het nieuwe uitvoeringsprogramma; het waterplan-projectenboek 2011-2013, vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen en ambities vanuit het gemeentelijk waterbeleid.. In paragraaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.4.5 Volkshuisvestigingsplan

Op 18 november 2008 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoeftenprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2040.

De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 12.240 woningen op 1 januari 2015 en 12.820 woningen op 1 januari 2020. Met name in de kernen Boxmeer, Oeffelt, Overloon, Rijkevoort en Vierlingsbeek is hierbij een inhaalslag benodigd om de gewenste woningbouwaantallen te behalen. De woningvoorraad bedroeg op 1 januari 2011 slechts 11.350 woningen. Dit betekent dat er tot en met 2014 bijna 900 woningen opgeleverd moeten worden. In totaal moet de voorraad in de periode 2011 - 2020 met bijna 1.200 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien. Voor de kern Overloon moet hierbij gezocht worden naar inbreidingslocaties voor circa 120 levensloopbestendige huur- en koopwoningen.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggend initiatief een aanzienlijke bijdrage betekent voor het tot 2020 te realiseren bouwprogramma en daarbij aansluit op de doelstellingen uit het volkshuisvestigingsplan 2004-2014

3.4.6 Welstandsnota

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- en 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 van de gemeente Boxmeer is vastgelegd in de 'Welstandsnota 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer d.d. 1 oktober 2009 en in werking getreden op 5 november 2009.

In de Welstandsnota 2009 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden: welstandsniveau 1, welstandsniveau 2 en welstandsvrij. Het merendeel van het plangebied is in de welstandsnota aangeduid als 'welstandsvrij'. De enige uitzondering hierop wordt gevormd door het perceel aan de Baansestraat 6. Dit perceel is aangeduid als welstandsniveau 1. Het plangebied is hierbij geclassificeerd als een grootschalige publieke voorziening met weinig kenmerkende architectuur.

3.4.7 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen en ambities vanuit het gemeentelijk beleid.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Tot dit doel zijn de onderstaande onderzoeken en studies verricht.

Verkennend bodemonderzoek Theobaldusweg 4 en Baansestraat 6

Ecoconsultancy BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Theobaldusweg 4 en Baansestraat 6 te Overloon. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de verkoop van de onderzoekslocatie. De rapportage, d.d. 19 oktober 2009, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bodem is bovendien plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend, zwak tot matig leemhoudend, zwak grindig en tot maximaal 50 cm-mv zwak humeus. De bodem is bovendien zeer plaatselijk zwak baksteenhoudend. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de verkoop van de onderzoekslocatie.

Historisch bodemonderzoek Baansestraat 4

Door Ecoconsultancy BV is een historisch bodemonderzoek verricht. Het historisch bodemonderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. De rapportage, d.d. 12 januari 2009, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de bevindingen en conclusies vermeld. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er meerdere verdachte deellocaties op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Ten tijde van de terreininspectie zijn er echter geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Eindsituatie bodemonderzoek Baansestraat 4

Naar aanleiding van de bevindingen uit het historisch en verkennend bodemonderzoek is een eindsituatie bodemonderzoek opgesteld. De doelstelling hierbij is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, op plaatsen binnen de inrichting waar potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De rapportage, d.d. 17 augustus 2009, is als bijlage opgenomen. Naar aanleiding van de bevindingen uit deze rapportage heeft tevens een aanvullend eindsituatie bodemonderzoek plaatsgevonden. Deze rapportage, d.d. 6 november 2009, is tevens als bijlage opgenomen. Hierna zijn de bevindingen en conclusies uit beide onderzoeksrapportages vermeld.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig zand. De bodem is plaatselijk tot maximaal 100 cm-mv zwak humeus. Plaatselijk bestaat de ondergrond (vanaf circa 130 cm-mv) uit zwak tot sterk zandige leem. De bodem is bovendien plaatselijk zwak tot matig leemhoudend, zwak tot matig leyhoudend en/of zwak grindig. Op de onderzoekslocatie zijn een achttal deellocaties onderzocht. Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de eindsituatie van de onderzoekslocatie vastgelegd. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als 'heterogeen verdacht' dient te worden beschouwd, die deels wordt verworpen en voor twee locaties wordt aanvaard.

Saneringsplan Baansestraat 4

Naar aanleiding van de aanwezige bodemverontreiniging op de locatie Baansestraat 4 te Overloon is besloten om op de betreffende locatie een sanering uit te voeren. Op basis van de bevindingen uit de uitgevoerde bodemonderzoeken is vastgesteld dat de verontreinigingen, verdeeld over twee deellocaties, een oppervlakte van circa 42 m² omvat. De omvang van de totale verontreiniging met kobalt wordt geschat op circa 80 m³, waarvan circa 21 m³ sterk verontreinigd. Op grond van de aangetroffen verontreinigingen en het geplande toekomstig gebruik is besloten om een conventionele sanering conform de Wet Bodemsanering uit te voeren. Het saneringsplan omschrijft een saneringsvariant waarbij de verontreinigde grond tot een diepte van minimaal 0,5 meter minus maaiveld wordt ontgraven. Hiermee wordt de verontreiniging volledig verwijderd.

Het Regionaal Milieubedrijf (RMB) heeft middels een brief, d.d. 30 januari 2012, het saneringsplan akkoord bevonden, onder vermelding van een aantal uitvoeringsvoorwaarden.

4.1.2 Geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. In het plangebied worden ondermeer woningen gerealiseerd. Dit is een geluidsgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van circa 31 woningen, in combinatie met een medisch centrum. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.1.4 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisico-verantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Risicokaart

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Tevens zijn de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat de aan de Baansestraat 5 een bovengrondse propaantank van 3.000 liter is gesitueerd. De grootte van de propaangastank is beperkt, zodat het bedrijf niet onder de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt.

Voor kleinere propaangastanks (tot een inhoud van 13 m³) zijn veiligheidsafstanden opgenomen in het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Hiervoor geldt ingevolge het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 50 meter die moet worden aangehouden tussen de tank en (beperkt) kwetsbare objecten. Het planvoornemen is echter gesitueerd op een afstand van circa 250 meter van deze tank. De aanwezigheid van deze tank levert derhalve geen belemmeringen op voor het initiatief.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.1.5 Geur

De op 1 januari 2007 ingegane de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren over het plangebied liggen.

4.1.5 Bedrijfshinder

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Tot dit doel is door de toenmalige RMB een milieuscan verricht om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de aspecten geluid en geur voor de ontwikkeling van het plangebied. Tevens is beoordeeld of de activiteiten van het nabijgelegen autobedrijf aan de Irenestraat 10, bestaande uit een tankstation, een werkplaats en een wasstraat, beperkt worden door het planvoornemen. De rapportage, d.d. 13 november 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

Geluid

De activiteiten van het autobedrijf vallen onder de werkingssfeer van het activiteitenbesluit. Uit het milieudossier blijkt dat er sprake is van in hoofdzaak een garagebedrijf dat samen met het tankstation en de wasstraat één inrichting vormt. Op basis hiervan is artikel 2.17 van het activiteitenbesluit van toepassing. Middels het rekenprogramma Geomilieu, versie V2.12, zijn berekeningen uitgevoerd om de geluidbelasting te berekenen.

Op basis van deze berekeningen is geconstateerd dat het plangebied niet is gelegen in de 50 dB(A) contour waardoor wordt voldaan aan de grenswaarden uit het activiteitenbesluit. aangezien wordt voldaan aan de grenswaarden uit het activiteitenbesluit wordt de inrichting niet beperkt in de bedrijfsvoering. Voor de inrichting is zelf nog de mogelijkheid aanwezig om de activiteiten uit te breiden zonder dat dit direct leidt tot overschrijding van normen en hinder voor de omgeving.

Geur

Als onderdeel van de bedrijfsvoering van het autobedrijf is eveneens een spuitcabine aanwezig. Ten behoeve van het doelmatig verspreiden van emissies naar de buitenlucht, worden de afgezogen dampen en gassen die naar de buitenlucht worden afgevoerd, bovendaks en omhoog gericht afgevoerd, indien binnen 50 meter van een emissiepunt een gevoelig gebouw, niet zijnde een gevoelig gebouw op een gezoneerd industrieterrein dan wel op een bedrijventerrein met minder dan één gevoelig gebouw per hectare, is gelegen.

De nieuwe woningen worden binnen 50 meter van het emissiepunt van de luchtafzuiging gerealiseerd. Hierbij is in het activiteitenbesluit opgenomen dat ten behoeve van het voorkomen, dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder, de afgezogen dampen en gassen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd:

- Ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen afgevoerd; of
- Geleid worden door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

De dampen worden via een filterinstallatie naar buitengevoerd waardoor de dampen worden ontgeurt. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar niveau van geurhinder. Omdat de eventuele geurhinder aanvaardbaar is, is verder onderzoek niet nodig. De afstand tot de geprojecteerde woningen is daarnaast meer dan 25 meter waardoor hinder niet te verwachten is.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. De activiteiten van het autobedrijf hebben geen relevante invloed op het woon- en leefklimaat op het plangebied. Tevens worden de activiteiten van het autobedrijf niet beperkt.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Waterhuishouding

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

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken met water voor nu en later". Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangspunten zijn het wateroverlastvrij bestemmen, gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater, doorlopen van de afwegingsstappen, hydrologisch neutraal ontwikkelen, water als kans, meervoudig ruimtegebruik, voorkomen van vervuiling, waterschapsbelangen.

Het beleid van de gemeente Boxmeer voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is samen met de waterpartners (Waterschap Aa en Maas, Provincie Noord-Brabant en Brabant Water) het Gemeentelijk Waterplan Boxmeer opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt.

Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 22,2m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 100cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 250cm onder maaiveld (Wateratlas Noord-Brabant). Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, binnen een 25-100 jaarzone waterwingebied. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit lemig fijn zand., derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als veldpodzolgronden (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van de Wateratlas Noord-Brabant (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied welke zeer geschikt is voor infiltratie.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herinrichting van de voormalige Boerenbondlocatie bestaande uit woningbouw, in combinatie met de realisatie van een medisch centrum. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de bouwingsmogelijkheden die in het stedenbouwkundig inrichtingsplan, d.d. juni 2013, worden geboden. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte woningen	n.v.t.	2.400
medisch centrum	n.v.t.	710
totaal	3.040	3.110
Terreinverharding woningen	n.v.t.	1.200**
medisch centrum	n.v.t.	135
openbaar gebied	n.v.t.	2.180
totaal	2.980	3.515
Onverhard terrein woningen	n.v.t.	2.650
medisch centrum	n.v.t.	250
openbaar gebied	n.v.t.	1.275
totaal	4.780	4.175
Totaal	10.800	10.800

* indicatieve maatvoering op basis van stedenbouwkundig inrichtingsplan (juni 2013)

** aanname terreinverharding privé (50% van dakoppervlakte van grondgebonden woningen)

Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 605 m² tot gevolg hebben. Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd.

Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 25 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Hierbij wordt geadviseerd om de om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan een grindkoffer, ondergrondse bergingskelder, infiltratiekragen of waterdoorlatende verharding. Het hemelwater wordt hierin opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolsysteem.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem wordt hierbij gerealiseerd met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Boxmeer, nader bepaald. Tot slot wordt ten behoeve van de waterkwaliteit bij de realisatie van de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden aan het Waterschap Aa en Maas voorgelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.2.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Quickscan flora en fauna

Door Faunaconsult is een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. juni 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

De Overloonsche Duinen gesitueerd rondom de kern Overloon zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur en behoren tot de Natura-2000 gebieden. Op basis van de bevindingen uit de quickscan is aangetoond dat er geen negatieve effecten op zowel de Ecologische Hoofdstructuur alsmede de Natura 2000 gebieden te verwachten zijn. Vanwege de relatief grote afstand tot de omliggende beschermde natuurgebieden is er daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998). Door het voorliggend initiatief verdwijnt (deels) het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren, amfibieën en vogels. Voor deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden.

Tevens is geconstateerd dat een loods in het plangebied dient als zomerverblijf voor één solitaire gewone dwergvleermuis. Het te verwijderen zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis dient gecompenseerd te worden. Dit betekent dat er gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden er tijdelijk geen zomerverblijf binnen het plangebied aanwezig is. In de nabije omgeving van het plangebied zijn echter voldoende alternatieve rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Aanvullend vleermuisonderzoek

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is door Faunaconsult een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het aanvullend onderzoek heeft tot doel om na te gaan of de locatie ook in gebruik is als paarverblijf of winterverblijf. De rapportage, d.d. 11 september 2012, is als bijlage opgenomen.

Gedurende het onderzoek zijn geen zwermende vleermuizen of andere aanwijzingen waargenomen die duiden op de aanwezigheid van dagrustplaatsen of kolonieverblijven van vleermuizen binnen het plangebied. Doordat alle toegangen tot het eerder ontdekte zomerverblijf van één solitaire gewone dwergvleermuis vervolgens zijn gedicht, wordt voorkomen dat er tijdens de sloop vleermuizen worden gedood.

Conform het vleermuisprotocol is geconstateerd dat winterverblijven, zomerverblijven, paarverblijven, kraamverblijven, belangrijke foerageergebieden en vaste vliegroutes van gewone dwergvleermuizen in het onderzoeksgebied afwezig zijn.

Tot slot zijn op basis van het aanvullend vleermuisonderzoek zeven nestlocaties van de huiszwaluw geconstateerd tegen de te slopen loods. Omdat er in de directe omgeving van het plangebied meerdere alternatieve broedlocaties zijn is het lokale voortbestaan van de huiszwaluw niet in het geding. Omdat nesten van de huiszwaluw buiten de broedperiode (15 april tot 31 augustus) niet als een vaste rust- en verblijfplaats worden gezien, is het niet nodig om voor vogels een ontheffing op de Flora en faunawet aan te vragen.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna

4.2.4 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslis- punten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslis- punten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

De gemeente Boxmeer zoekt in haar archeologiebeleid een goede balans tussen het zo min mogelijk belasten van vergunningaanvragers en een verantwoorde omgang met het kostbare bodemarchief. Dat betekent zo goed mogelijk passende ondergrenzen bij de vastgestelde archeologische waarden en de gepercipieerde verwachtingen van het Boxmeerse bodemarchief. Hiertoe is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden:

- Waarde – archeologie 1: rijksmonument
- Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied
- Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A
- Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B
- Gebied met lage verwachting

Het gehele plangebied heeft op de beleidskaart een lage archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gelden in Boxmeer geen archeologische voorschriften. Er is derhalve geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

4.2.5 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, alsmede de bevindingen uit het gemeentelijk beleidsplan archeologie, zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant behoort de kern Overloon en het omliggend gebied tot de heideontginningen Overloon. Dit refereert naar de voormalige heidevelden en zandverstuivingen ten westen, zuiden en oosten van Overloon, die thans grotendeels bebost zijn.

Tevens is de Baansestraat opgenomen als een lijnvormig element met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Binnen het plangebied is aan de Baansestraat 6 een voormalig gemeentelijk monument gelegen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door de initiatiefnemer een schriftelijk verzoek ingediend om het pand te verwijderen van de gemeentelijke monumentenlijst. Hiertoe is door de Monumentencommissie van de gemeente Boxmeer op 12 maart 2013 een beschikking afgegeven met betrekking tot de intrekking van de status als gemeentelijk monument.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied deze cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

4.3.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

4.4 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.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan. Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregel

De procedureregel schrijft voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6 PROCEDURE

6.1 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boerenbondlocatie te Overloon' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het bestemmingsplan met ingang van 18 september 2013 tot en met 29 oktober 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Binnen de periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

6.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Boerenbondlocatie te Overloon' is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 23 januari 2014.

