



OVERLOON | LOCATIE HUIZE LOON

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2020-12-04

COLOFON

OVERLOON | LOCATIE HUIZE LOON

Stedenbouwkundige visie

Maastricht, 04 December 2020

IND01-0463822-1H

Opdrachtgever: Van der Kroon Beheer BV



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

VRIJGAVE

Opsteller(:
Jolien Hermans

GOEDKEURING

Projectleider:
Ard Thijssen

Datum vrijgave:
04 December 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. ANALYSE	7
2.1 HISTORISCHE ANALYSE	7
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	9
2.2.1 GELUIDHINDER	9
2.2.2 GEUR	9
2.2.3 OPENBAAR VERVOER	9
2.3 GROENSTRUCTUREN	11
2.4 PARKEERNORM	11
2.5 FUNCTIES	13
2.6 MORFOLOGIE	13
2.7 KENMERKEN	15
3. BESTEMMINGSPLAN	17
4. WELSTANSNOTA	19
4.1 WELSTANDSNIVEAUS	19
4.2 BEBOUWINGSTYPEN	21
5. RANDVOORWAARDEN	23
5.1 RANDVOORWAARDEN	23
5.1.1 GROEN	23
5.1.2 COLLECIEF GROEN HOF	23
5.1.3 WELSTANDSNOTA	23
5.1.4 ROOILIJN	25
5.1.5 ORIËNTATIE BEBOUWING	25
5.1.6 BOUWHOOGTE + VERSCHIJNINGSVORM	25
5.1.7 ACHTERZIJDEN DERPSHEI	25
5.1.8 DUURZAAM BOUWEN	25
5.1.9 PARKEREN EN VERKEER	25
6. VERKAVELINGSPLAN	27
6.1 VERKAVELINGSPLAN	27



1. INLEIDING

In de offerte ‘Overloon Locatie Huize Loon’ is een vervaardiging van een structuurontwerp voor de planontwikkeling van de voormalige locatie Huize Loon te Overloon vastgesteld. De locatie betreft het perceel 1130 dat wordt begrensd door de Engelseweg en Derpshei. In het structuurontwerp zal de realisatie van een twaalfstal tot veertiental grondgebonden nultreden woningen aan de hand van twee scenario’s worden onderzocht. Hierbij is het inpassen van de nieuwbouw woningen adequaat aan de bestaande massa’s gerelateerde bouwvolumes én de openbare inrichtingselementen in de directe omgeving een vereiste. Beide scenario’s toetsen verschillende verkavelingsvarianten voor het perceel aan de Engelseweg en Derpshei.

Ten grondslag van de verkavelingsvarianten voor de grondgebonden woningen op het perceel 1130 ligt deze stedenbouwkundige visie. In deze visie zijn verschillende ruimtelijke analyses uitgevoerd op een hoger stedelijk schaalniveau. De inzichten die vanuit deze stedenbouwkundige analyses zijn opgedaan, hebben geresulteerd in een randvoorwaarden kaart die als basis dient voor de verdere uitwerking van het architectonisch vraagstuk: namelijk de vervaardiging van een structuurontwerp voor de planontwikkeling van de grondgebonden woningen op het planperceel. De interdisciplinaire benadering tussen stedenbouw en architectuur die CroonenBuro5 aanbiedt, zorgt ervoor dat de ontwerpkeuzes die in de verkavelingsvarianten zijn gemaakt, in aansluiting zijn op een grotere ruimtelijke structuur: het centrum van Overloon.

Op nevenstaande kaart is de locatie van het perceel te zien. Het plot bevindt zich ten noorden van het centrum van Overloon, en is gelegen aan de primaire ontsluitingsweg de Engelseweg en de secundaire woonstraat Derpshei. Het plot is alzijdig omgeven door woningen en appartementen.

Dit document is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de historische, landschappelijke en fysiek-ruimtelijke analyse van het plot en haar direct aangrenzende omgeving. Bebouwing, oriëntatie, ruimtelijke structuren (groen, infrastructuur) en functies zijn aspecten die hierbij aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend bestemmingsplan besproken, waarbij ook de geldende kadastrale kaders worden uitgelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op de welstandsnota. Hoofdstuk 5 beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze opgave. In het laatste hoofdstuk van dit document, hoofdstuk 6, wordt het verkavelingsplan dat volgt vanuit de analyse verder uitgelicht. De voorgaande varianten aan dit verkavelingsplan (variant 1, 2 en 3) komen niet in deze versie van de projectdocumentatie aan bod. Allen zijn wel opgenomen in eerdere versies van deze documentatie.



1930



1940



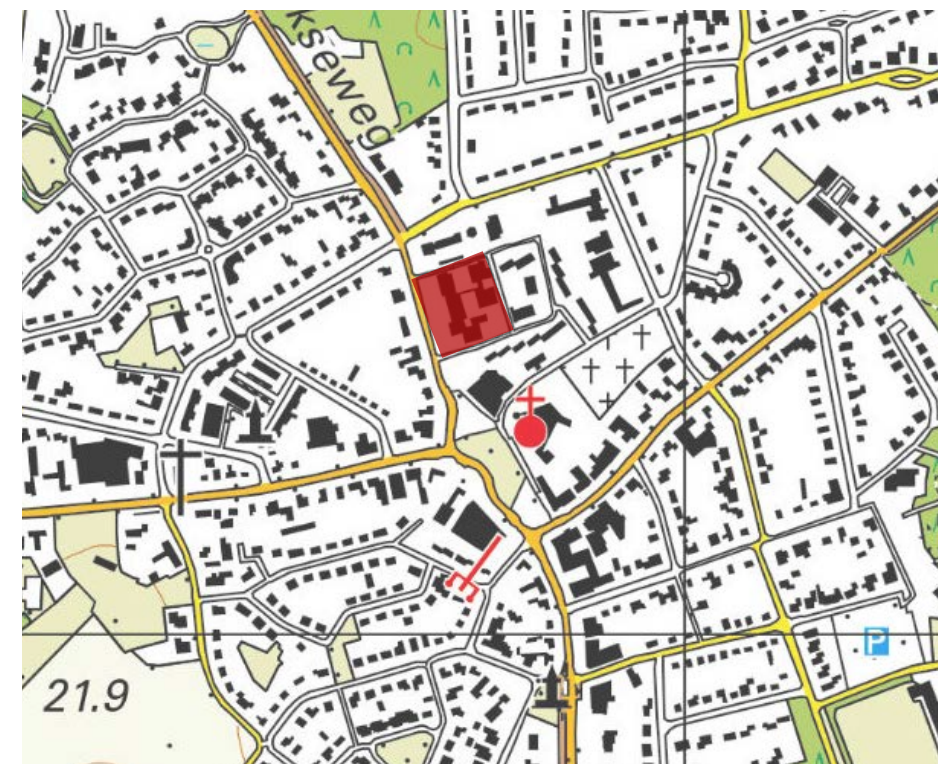
1960



1970



1990



2019

2. ANALYSE

2.1 HISTORISCHE ANALYSE

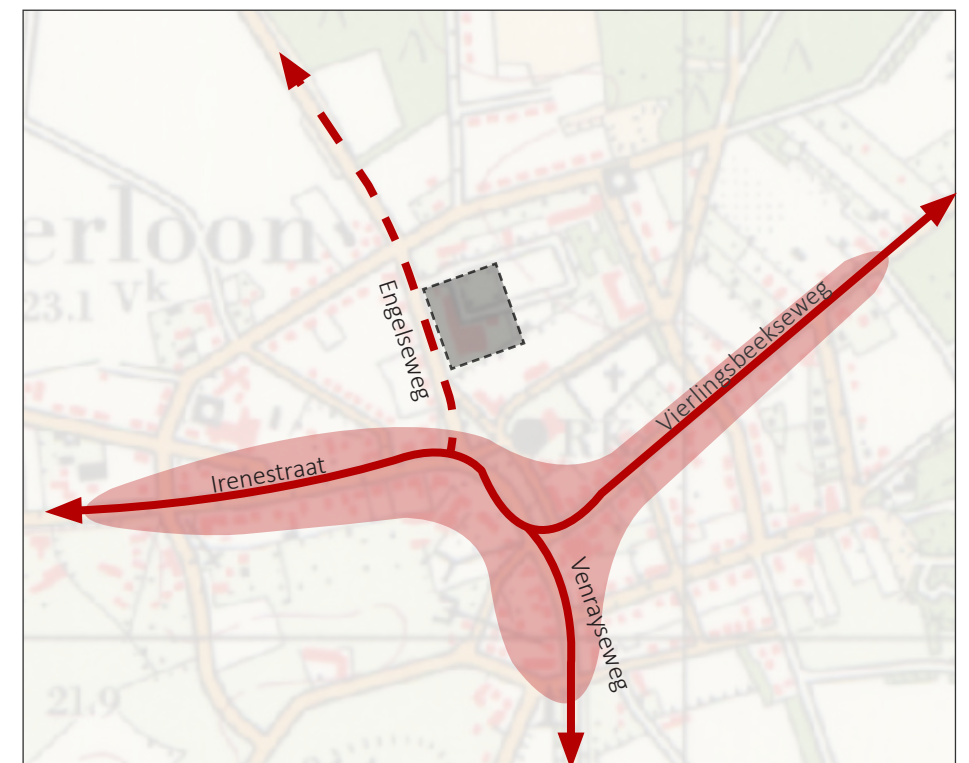
Het dorp Overloon (gelegen tussen de kernen Boxmeer en Venray, aan de rand van de provincie Noord-Brabant) is ontstaan op een kruising van een aantal wegen gelegen tussen akkers, weidegebieden en (in het verleden woeste moeras-)bossen. Het woord 'loon' in de naam betekent 'bos op zandgrond'; passend bij de karakteristieke grotere boscomplexen die gelegen zijn rondom Overloon. Door invloed van deze grootschalige boscomplexen heeft het echter wel een geruime tijd geduurd voordat Overloon tot grootschalige uitbreiding kwam. Dit kwam omdat Overloon in het verleden door haar omliggende bossen slecht bereikbaar was, waardoor niet veel mensen hun weg naar het dorp vonden. De historische lintbebouwing gelegen aan de kruisingswegen de Vierlingsbeekseweg, Venraijseweg en Irenestraat temidden van het agrarisch land was daarom ook lange tijd de enige bebouwing van het dorp. Ter verificatie: rond het jaar 1900 woonden er ongeveer 600 mensen, verspreid over 110 woningen, in Overloon.

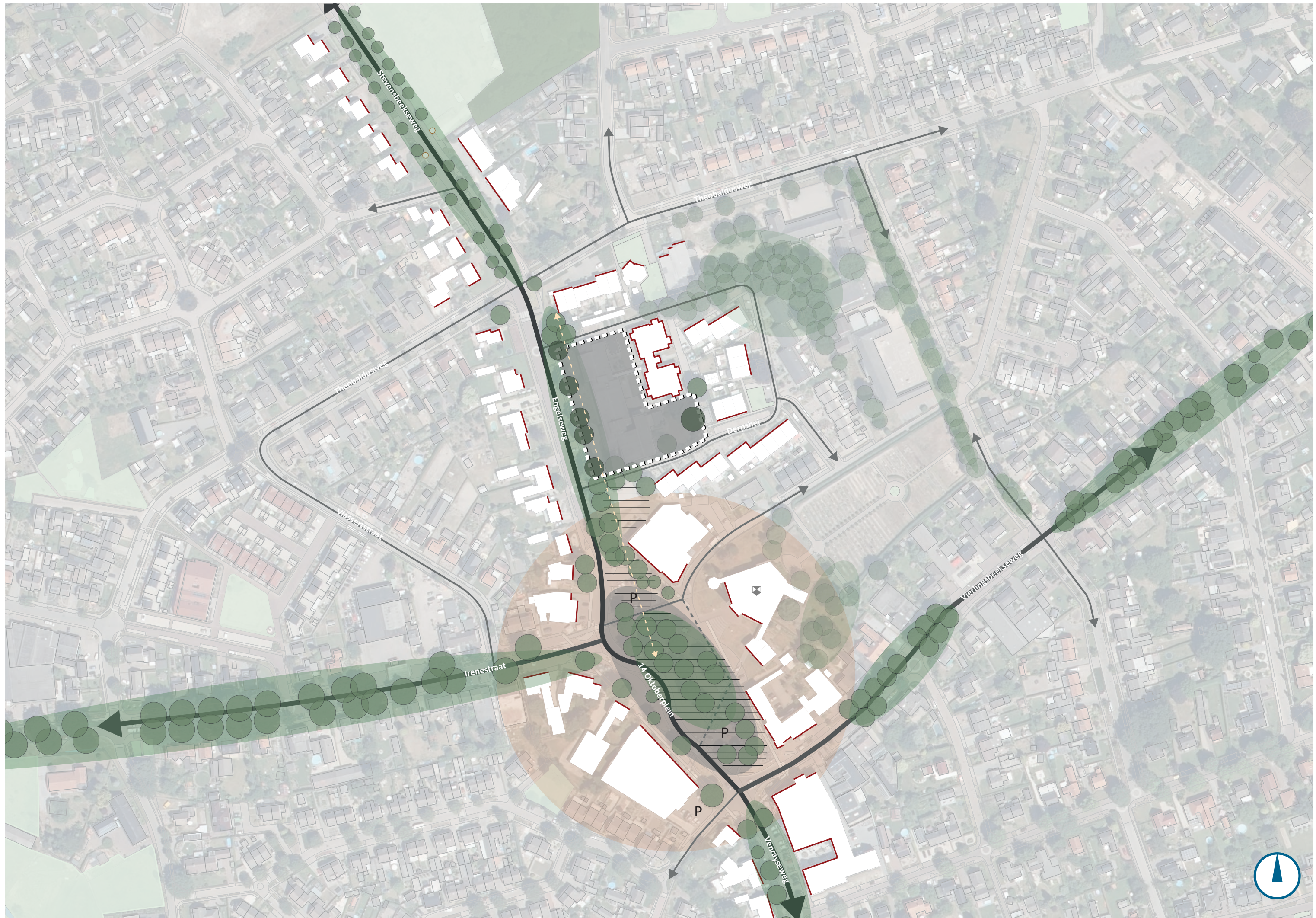
Daarnaast heeft de uitbreiding van Overloon ook op zich laten wachten door invloed van de Tweede Wereldoorlog. In Overloon heeft zich in Oktober 1944 een veldslag afgespeeld - "De Slag van Overloon" - waarbij veel van het bestaande dorp werd verwoest. Na de oorlog zijn veel gevluchte oorspronkelijke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

De grootschalige wederopbouw van het dorp na de Tweede Wereldoorlog neemt in 1960 haar eerste vormen aan. Zichtbaar is dan meerdere nieuwe woonwijken - bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden woningen - zich hebben ontwikkeld rondom het 'overgebleven' historisch lint. Ter ontsluiting van de nieuwe woonwijken is een nieuwe ontsluitingsstructuur in het dorp aangelegd; nieuwe dwarswegen takken aan op de historische kruisingswegen de Vierlingsbeekseweg, Venraijseweg en Irenestraat. Een voorbeeld van een nieuwe hoofdontsluitingsweg is bijvoorbeeld de Engelseweg (gelegen ten oosten van de projectlocatie). Tussen de 4 hoofdwegen - die elkaar in het midden van het centrum van Overloon kruisen - ligt een fijnmaziger ontsluitingsnetwerk van secundaire ontsluitingswegen. In eerste instantie vinden de uitbreidingen van het dorp met name plaats ten noorden en zuid-oosten van het historisch lint. Pas vanaf de jaren '90 breidt het dorp zich ook verder uit in zuidelijke en later westelijke richting. Door de uitbreidingen van Overloon in verschillende richtingen heeft de kern van het dorp een evenwichtige opbouw: het vormt nog steeds het centrale kruispunt.

Sinds het bestaan van Overloon vormde het dorp samen met Maashees - gelegen ten oosten van Overloon - de gemeente Maashees en Overloon. In het jaar 1942 zijn beide dorpen onderdeel geworden van Gemeente Vierlingsbeek, voordat ook deze clustering in 1998 opging in de Gemeente Boxmeer. Tegenwoordig wonen er ca. 4000 inwoners in de dorpskern Overloon.

Vanwege het Oorlogsmuseum dat zich in 1946 na de Tweede Wereldoorlog gevestigd heeft in Overloon is het dorp ook een toeristische trekpleister. Andere toeristische attracties zijn het Zoo Parc en het Schaartven.





LEGENDA

Stedenbouwkundige analyse

-  Planlocatie
-  Primaire ontsluiting
-  Secundaire ontsluiting
-  Bebouwing
-  Hoofdoriëntatie bebouwing
-  Centrum Overloon
-  Bomen monumentaal
-  Bomen
-  Rijksmonument

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

De planlocatie is gelegen aan de primaire doorgangsweg de Engelseweg en de secundaire ontsluitingsstraat de Derpshei. Op het plot ligt het leegstaande pand van het Verzorgingshuis Huize Loôn dat in begin 2018 naar een nieuwe locatie in Overloon is verhuisd. Het huidige pand dat na de Tweede Wereldoorlog werd gebouwd en in 1980 is gerenoveerd, bestaat uit een dertigtal woningen die dienst hebben gedaan als zorgwoning. Het gebouwdeel parallel gelegen aan de Engelseweg is 2 bouwlagen hoog en is voorzien van een zadelkap in dezelfde langsrichting. Op de zuidelijke hoek van het perceel- de hoek tussen de Engelseweg en Derpshei- is het pand met één verdiepingslaag opgetopd: tot maximaal 3 bouwlagen met zadelkap. Na een tweejarige leegstand van het pand is nu besloten tot volledige nieuwbouw op het plot.

Vanuit de stedenbouwkundige analyse die hiernaast is afgebeeld, is zichtbaar dat het plot is gelegen aan een van de hoofdontsluitingswegen in Overloon: de Engelseweg. Naast de Engelseweg - met in het verlengde de Stevensbeekseweg - doen ook de Irenestraat, de Venraijseweg en de Vierlingsbeekseweg dienst als primaire ontsluitingstructuur. Zichtbaar is dat de 4 primaire ontsluitingsassen samenkomen op het 14-oktoberplein; het centrum van Overloon. De 4 ontsluitingswegen zijn elk omzoomd door groenstructuren die hiermee de primaire stedelijke ontsluitingfunctie van de assen aangeven. In het centrum van Overloon komen de vier groene linten door het dorp samen op een groen plein.

De primaire functie van de ontsluitingswegen wordt ook aangezet doordat de hoofdoriëntatie van de bebouwing met name gericht is op de rijrichting van de assen. Ter plaatse van kruisingen is zichtbaar dat de oriëntatie van de bebouwing ofwel tweezijdig is, ofwel is gericht op de primaire ontsluitingsweg. Zichtbaar is dat de bebouwing aan de Engelseweg door haar hoofdoriëntatie ook de primaire ontsluitings-as begeleidt. Met dit gegeven is de hoofdoriëntatie van het plot enerzijds vastgesteld richting de Engelseweg. Anderzijds is de hoofdoriëntatie van het plot gericht op het alzijdige (zorg-)appartementencomplex van woningcorporatie Mooiland dat is gelegen ten oosten van de planlocatie. De tweezijdige oriëntatie die voor het plot is vastgesteld, moet achterkanten in het straatprofiel van de Derpshei voorkomen.

De oriëntatie van de bebouwing aan de secundaire ontsluitingsweg de Derpshei is met name gericht op de straatzijde. Enige uitzonderingen hierop vormen het alzijdig georiënteerde (zorg-) appartementencomplex en de woningen ten noorden van het plot die georiënteerd zijn richting de Theobaldusweg (of op de hoek ook naar de Engelseweg). De achterkant die hiermee aan de Derpshei ontstaat, moet binnen deze opgave als aandachtspunt worden beschouwd.

De woningen aan de Engelseweg hebben een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met zadelkap die parallel aan de straat is georiënteerd. De woningen aan de Derpshei zijn maximaal één bouwlaag hoog met ook een zadelkap gelegen in rijrichting. Binnen deze opgave wordt de maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met zadelkap als uitgangspunt meegenomen.

Vanuit het 14-Oktoberplein in het centrum van Overloon bestaat er een ‘groene *zichtlijn*’ in noordelijke richting. De betekenis van deze lijn valt samen de rooilijnen die zijn vastgesteld langs de Engelseweg. Om de lijn - en daarmee een straatbeeld waarin voldoende ruimte is voor de toepassing van groen- te behouden, moeten de vastgestelde rooilijnen gehandhaafd worden.

2.2.1 Geluidhinder

De woningen die op de planlocatie gerealiseerd zullen worden, zijn geluidsgevoelige objecten. Hierdoor zal er rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidshinder van de omliggende wegen. Voor de primair aangrenzende wegen aan het plot - de Engelseweg en de Derpshei - en de secundair aangrenzende wegen - de Theobaldusweg en het Kerkpad - geldt een snelheidslimiet van 30 km/h. De maximale geluidhinder op het planperceel dient conform te zijn aan de Wet geluidhinder van Gemeente Boxmeer. Het perceel ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai dat zou kunnen resulteren in geluidhinder; dit aspect hoeft dus niet nader te worden beschouwd.

2.2.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 is ingegaan is niet van toepassing op de planlocatie aangezien er geen geurcontouren over het gebied liggen.

2.2.3 Openbaar Vervoer

In het centrum van Overloon zijn twee bushaltes gelegen: één aan de Stevensbeekseweg ten noorden van het centrum en één aan de Venraaijseweg ten zuiden van de dorpskern. De buslijnen die zijn aangesloten, gaan richting Venray en Boxmeer. Hiernaast is ook de BBA buurtbusverbinding richting Rijkevoort en Wilbertoord aangesloten.



Gekartelde rooilijnen rondom de Engelseweg en in het centrum; meer structuur gewenst



LEGENDA

Groen

-  Bos
-  Bomen monumentaal
-  Bomen
-  Gras
-  Haag
-  Heesters
-  Rozen

2.3 GROENSTRUCTUREN

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

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

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

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

2.4 PARKEERNORM

De Nota Parkeernormen van Gemeente Boxmeer (NL.IMRO.0756.PP19Parkeren-VG01) reikt sinds 2019 een aantal normen aan voor parkeergelegenheden bij verschillende functies. De parkeernormen geven aan hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bouw. De in de Nota genoemde normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Het belangrijkste uitgangspunt uit de Nota is dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost; geldend voor alle functies. Omdat deze opgave zich specifiek richt op een structuurontwerp waarin de functie wonen centraal staat, worden alleen de parkeernormen omtrent wonen verder toegelicht. De parkeerbehoefte die gerealiseerd dient te worden is hierbij afhankelijk van de typen woningen en de prijsklasse van de woningen.

De parkeernormen die gelden voor de functie Wonen in Gemeente Boxmeer betreffen:

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

In deze structuurvisie staat de realisatie van vrije sector huurwoningen centraal. De in dit geval geldende parkeernorm is daarom 2,0. Vanuit de uitgangspunten uit de Nota Parkeernormen dient de parkeeropgave te worden gerealiseerd op eigen terrein.

Met het vervallen van de maatschappelijke functie zorg op de planlocatie neemt de druk van de functie op het openbaar parkeren echter af. De hiermee ontstane ruimte voor parkeren in het openbaar gebied zal daarom in acht moeten worden genomen bij de verdere ontwikkelingen van de planlocatie. Met name de haaks parkeerstroken aan de Engelseweg dienen toekomstig opnieuw vormgegeven te worden zodat deze passend zijn aan deze structuurvisie.



2.5 FUNCTIES

Zoals eerder vermeld bevindt de planlocatie zich ten noorden van het Centrum van Overloon. Zichtbaar op de kaart is dat in het centrum (aan de doorgaande ontsluitingswegen en rondom het 14-Oktoberplein) met name de publiek-toegankelijke functies gelegen zijn, waaronder detailhandel, supermarkten, horeca, een kerk (tevens Rijksmonument) en een cultuurhuis ‘De Pit’.

Andere publiek-toegankelijke functies, waaronder een bibliotheek en een basisschool zijn ten noordoosten van het plangebied gelegen.

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

2.6 MORFOLOGIE

Gepaard met de functie gaat ook de morfologische verschijningsvorm van de bebouwing.

Zichtbaar op onderstaande kaart is dat de publiek-toegankelijke functies, waaronder bedrijvigheid, maatschappelijk en cultureel, gehuisvest zijn bebouwing die te typeren is als ‘blok’. De publieke functies in het centrum zijn dus afleesbaar aan een grotere korrelstructuur. De (semi-)private functies, zoals kleinschalige winkels en wonen, zijn gehuisvest in bebouwing met een kleinschaligere korrelgrootte.

De functie zorg en de grondgebonden nultreden woningen/appartementen vormen ten opzichte van bovenstaand uitgangspunt een categorie apart. Beide functies zijn namelijk gehuisvest in ofwel bebouwing met een kleinschaligere korrelgrootte ofwel bebouwing van een grotere korrel. Hierbij moet wel vermeld worden dat de functies in ‘blokbebouwing’ architectonisch zo ontworpen zijn zodat zij in aansluiting zijn met kleinschaligere morfologische structuren. Uitgangspunt voor de morfologie ter plaatse van de planlocatie is dat de verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen in samenspraak moet zijn met de kleinschaligere korrelgrootte vanuit de directe omgeving. Omdat het gaat om twaalf tot veertien nieuwbouw grondgebonden nultreden woningen, kan deze aansluiting met name gezocht worden met de nultreden woningen ten oosten van het plangebied.

LEGENDA

Functies

- Basisschool
- Bedrijven
- Cultuurhuis/cultuur
- Detailhandel
- Dienstverlening
- Grondgebonden 0-treden
- Horeca
- Kerk
- Wonen
- Zorg



Morfologie Overloon: groot- & kleinschalige korrel typerend voor het centrum/woongebieden



Bestaande situatie: Vergroend hof parallel aan de Engelseweg, bebouwing 2 lagen hoog met kap



Bestaande situatie: Monumentale bomen aan de Engelseweg als onderdeel groenstructuur Overloon



Bestaande situatie: Bestaand pand hoek Engelseweg-Derpshei: hoekaccent max. 3 bouwlagen + kap



Bestaande situatie: Dwarsprofiel Derpshei, éénrichtingsstraat met parkeren



Bestaande situatie: Huize Loôn ter zijde van de Derpshei, alzijdige oriëntatie, 2/3 bouwlagen + kap



Bestaande situatie: Zicht op het bestaande appartementencomplex met alzijdige oriëntatie



Bestaande situatie: Straatprofiel Derpshei, groene haag als collectief scheidingselement



Bestaande situatie: Straatprofiel Derpshei, bebouwing 1 bouwlaag + kap

2.6 KENMERKEN PLANLOCATIE

Ter verificatie van de planlocatie zijn hiernaast een aantal afbeeldingen weergegeven die bijzondere en/of opvallende kenmerken van de bestaande situatie weergeven. Hieronder puntsgewijs een samenvatting van de meest opvallende elementen die in de planopgave gehandhaafd moeten worden:

- Het bestaande pand Huize Loôn heeft een hoogte van 2 bouwlagen met zadeldak in langsrichting (parallel aan de Engelseweg)
- Op de hoek Engelseweg-Derpshei is het pand opgetopt tot 3 bouwlagen met kap
- De bebouwing rondom het plot is respectievelijk 1 tot 2 bouwlagen hoog met kap
- Het profiel van de Engelseweg is omzoomd door een groen hof gelegen voor Huize Loôn; het groene karakter moet behouden blijven en worden versterkt
- De monumentale bomen aan de Engelseweg zijn beeldbepalend
- Het appartementencomplex aan de Derpshei wordt behouden
- Het appartementencomplex aan de Derpshei is alzijdig georiënteerd; hiermee moet rekening worden gehouden in de projectontwikkeling
- Extra aandacht moet besteed worden aan de noordelijke zijde van de Derpshei i.v.m. achterzijdes bestaande panden
- Bestaande straatprofielen en bestrating worden zo veel mogelijk behouden



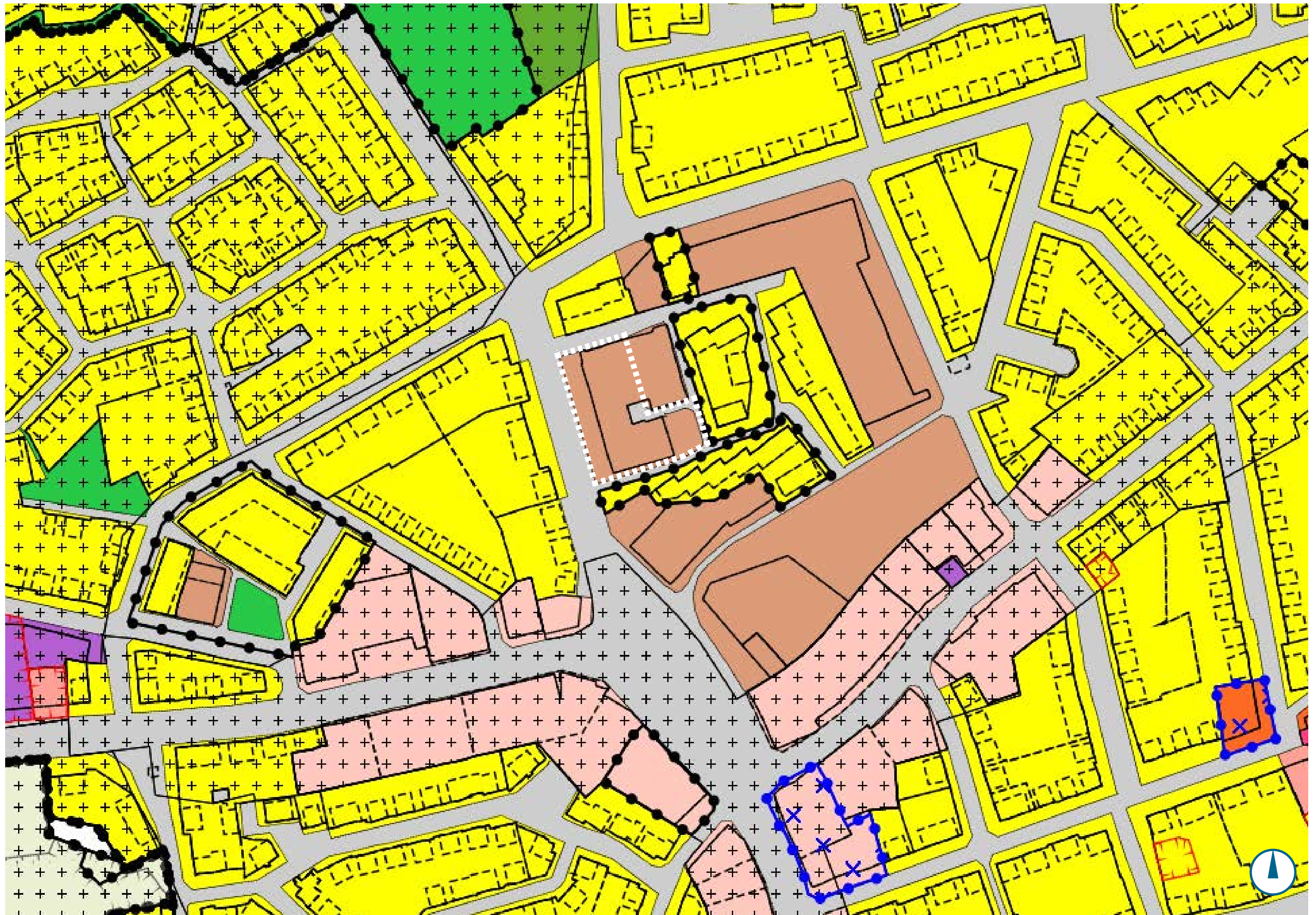
Bestaande situatie: Entree bestaand appartementencomplex vanaf de Derpshei



Bestaande situatie: Noordelijke zijde Derpshei: steeg met achterkanten als aandachtspunt



Bestaande situatie: Woningen overzijde Engelseweg: max. 2 bouwlagen + zadeldak in langsrichting



3. BESTEMMINGSPLAN

Perceel 1130, grenzend aan de Engelseweg en Derpshei, is gelegen ten noorden van het centrum van Overloon. Het vigerend bestemmingsplan is een combinatie tussen “Kom Overloon” (NL.IMRO.0756.BP09Ovlkomplan-OH01) uit 2009 en het bestemmingsplan “Derpshei” (NL.IMRO.0756.BP13OvlDerpshei-VG01) uit 2014. Het huidige bestemmingsplan wordt aangevuld met het enerzijds het paraplubestemmingsplan “Parkeernormen” (NL.IMRO.0756.BP19Parkeren-VG01) dat is vastgesteld in 2019, en anderzijds het paraplubestemmingsplan “Begrip Horeca” (NL.IMRO.0756.PP18Horeca-VG01) dat in 2018 is vastgesteld door Gemeente Boxmeer. Gezamenlijk vormen deze plannen het totale, rechtsgeldige bestemmingsplan voor Overloon. Het hiernaast afgebeelde bestemmingsplan toont zowel enkelbestemmingen als dubbelbestemmingen met waarden uit bovengenoemde plannen.

Het projectperceel met adres Engelseweg 2 toont op dit moment een maatschappelijke functie, echter vraagt de opgave om een realisatie van wonen. Deze functiewijziging is in het bestemmingsplan nog niet juridisch vastgelegd. Het vigerend bestemmingsplan zal daarom herzien moeten worden om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Bij de herziening van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bestaande rooilijn aan de Engelseweg; dit om de zichtlijn vanuit het centrum van Overloon in stand te houden. De ligging van de woningen op het perceel, de afmetingen van de bebouwing en de oriëntatie van deze bebouwing komen voort uit deze stedenbouwkundige visie. Na goedkeuring kan het bestemmingsplan worden opgesteld.

Het volume en de hoogte van de nieuw te bouwen woningen dienen in overeenstemming te zijn met de bestaande woningen aan de Engelseweg en Derpshei. Het vigerend bestemmingsplan stelt vast dat de goot- en nokhoogte van de bebouwing aan de Engelseweg maximaal 6,5 en 10 meter hoog zijn, terwijl de goot- en nokhoogte aan de Derpshei maximaal 4,5 en 7 meter bedragen. In aansluiting op de bestaande omgeving - waarbij de Engelseweg als primaire structuur als leidend wordt beschouwd - wordt de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen gesteld op maximaal 2 lagen met kap; respectievelijk een goot- en nokhoogte van 6,5 en 10 meter.

De oppervlakte van het plot bedraagt 4320 m². Hiermee is er ruimte voor het realiseren van 12 tot 14 kavels met een BVO van ca. 300-320 m².

LEGENDA

Algemeen

- Plangebied
- Plangebied structuurvisies
- Besluitgebied
- Wetgevingzone

Enkelbestemmingen

- Agrarisch
- Bedrijf
- Bos
- Centrum
- Detailhandel
- Groen
- Horeca
- Maatschappelijk
- Verkeer
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde



Bestaande rooilijnen; handhaving rooilijn Engelseweg als maximale bebouwingsgrens plangebied



4. WELSTANDSNOTA

4.1 WELSTANDSNIVEAUS

In Gemeente Overloon zijn er vier welstandsniveaus te onderscheiden die afhankelijk zijn van de waarde en gevoeligheid van een gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en kern als geheel. De vier welstandsniveaus die vastgesteld kunnen worden zijn: hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4). Zoals zichtbaar op de kaart hiernaast gelden zijn er drie welstandsniveaus van kracht voor het gebied rondom perceel 1130.

De welstandsdragers in het dorp Overloon worden gevormd door de historische, organische bebouwingslinten de Vierlingsbeekseweg, de Irenestraat en gedeeltelijk de Venrayseweg. De bebouwing van deze linten bestaat uit een gevarieerd dorps beeld van oude panden die beeldbepalend zijn voor de (historische-karakteristieke) sfeer van Overloon. Deze beeldkwaliteit kent welstandsniveau 1 toe aan de historische bebouwingslinten in het dorp. Welstandsniveau 2 is toegekend aan de grotere parken, de groengebieden en de woongebieden aangrenzend aan het centrum van Overloon. Dit betreft tevens het gebied rondom de Engelseweg, waarin de planlocatie valt. Vanwege de primaire ontsluitingsfunctie van de Engelseweg, is het van belang dat de bebouwing parallel aan deze hoofdweg bijdraagt aan de beeldkwaliteit in Overloon. Het advies is daarom om de nieuwe inrichting van de planlocatie met voldoende kwaliteit en zorg te behandelen. Het welstandsniveau ‘welstandsvrij’ wordt toegekend aan de overige bebouwing en de sportcomplexen in Overloon.

LEGENDA

 Welstandsniveau 1

 Welstandsniveau 2

 Welstandsvrij



4.2 BEBOUWINGSTYPEN

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

Op de planlocatie geldt welstandsniveau 2 dat momenteel wordt gekenmerkt door het bebouwingstype ‘op zichzelf staande bebouwing’. Het huidige vrijstaande pand ‘Huize Loôn’ dat onder deze categorie valt, is te typeren als bebouwing uit de eind 20^{ste}/begin 21^{ste} eeuw. De nieuwe ontwikkeling op het plot waarbij 12 tot 14 individuele woningen zullen worden gerealiseerd, zal eerder aansluiting moeten zoeken bij de categorie ‘gemengde bebouwing’; dit in lijn met de bebouwing rondom de Engelseweg en de Stevensbeekseweg. Om de wijziging van categorieën ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken, wordt geadviseerd dat de welstandsnota met betrekking tot bebouwingstype zal moeten worden aangepast.

LEGENDA

-  Boerenerf, agrarisch buitengebied
-  Gemende bebouwing
-  Grootschalige bebouwing en instituten in een groene omgeving
-  (Historisch) dorps bebouwingslint
-  Individuele woningbouw
-  Industrieterrein
-  Natuurgebied
-  Op zichzelf staande bebouwing
-  Park, groengebied en sportcomplex
-  Traditionele woonwijk
-  Woongebieden eind 20e/begin 21e eeuw



Terugspringing rooilijn
mogelijk tot kaders

Groenstrook: publiek/privaat
collectief doeleinde

Stimuleren groenstructuur
Engelseweg; behouden
monumentale bomen

Engelseweg als primaire ontsluiting;
hoofdstructuur

Gekartelde rooilijn bebouwing;
In plangebied meer structuur
aanbrengen

Aandacht voor achterkanten

Derpshei als 1-richtingstraat behouden

Aandacht voor alzijdige oriëntatie appartementencomplex
Achterzijden proberen te voorkomen

Hoofdoriëntatie bebouwing Derpshei +
Appartementencomplex Mooiland

Maximaal bouwvlak; 12-14 Grondgebonden
woningen; max. 2 bouwlagen met kap

Hoofdoriëntatie bebouwing Engelseweg

Maximale Rooilijn

Collectief hof/plein



5. RANDVOORWAARDEN

5.1 RANDVOORWAARDEN

De inzichten die zijn opgedaan uit de voorgaande stedenbouwkundige analyse heeft geresulteerd in een aantal randvoorwaarden die moeten worden meegenomen bij de ontwikkeling van het structuurontwerp waarin de realisatie van twaalf tot veertien grondgebonden nultredenwoningen centraal staan. De randvoorwaarden zijn hieronder per categorie nader toegelicht.

5.1.1 Groen

De bestaande groenstructuur vanuit het centrum naar het noorden van Overloon dient gestimuleerd en versterkt te worden op de planlocatie. Deze stimulatie zal met name plaatsvinden in het publieke domein. Binnen deze ontwikkeling dienen het zestal monumentale bomen op de planlocatie behouden te worden. Uitgangspunt is het creëren van een vergroend totaalbeeld op de planlocatie.

Randvoorwaarde is dat er een duidelijke afscheiding van het ‘vergroend’ publieke domein wordt aangegeven; hiertoe kan een collectieve haag als beeldkwaliteit bepalend element dienst doen. Om het straatbeeld ter zijde van het oostelijk gelegen appartementencomplex te verfraaiën m.b.t. uitzicht, kan een groene bufferzone worden ingezet. Dit uitgangspunt is echter geen harde randvoorwaarde.

5.1.2 Collectieve groene zone

In lijn met de collectieve pleinen die gelegen zijn rondom publieke of bijzondere functies aan de hoofdontsluitingswegen in Overloon schikt de planlocatie zich voor de ontwikkeling van een collectief plein/zone ter plaatse van de Engelseweg. In de bestaande situatie ligt er voor het pand Huis Loôn namelijk ook een collectieve zone, uitgevoerd als groenstrook. Aangeraden wordt om een gelijkwaardige groene collectieve zone op te nemen in de nieuwe ontwikkelingen. Dit is tevens in samenspraak met hetgeen beschreven onder kopje **5.1.1 Groen**.

De inpassing van een collectieve groene zone heeft naast haar functie als ‘stapsteen’ van collectieve pleinen richting het centrum van Overloon ook een sociaal-maatschappelijke functie aangezien bewoners sociaal gestimuleerd worden interactie met elkaar aan te gaan. Hiernaast draagt de collectieve groene zone ook bij aan het stimuleren én versterken van de groenstructuur tussen Overloon Noord en de dorpskern. Idem. in samenspraak met hetgeen beschreven onder kopje **5.1.1 Groen**.

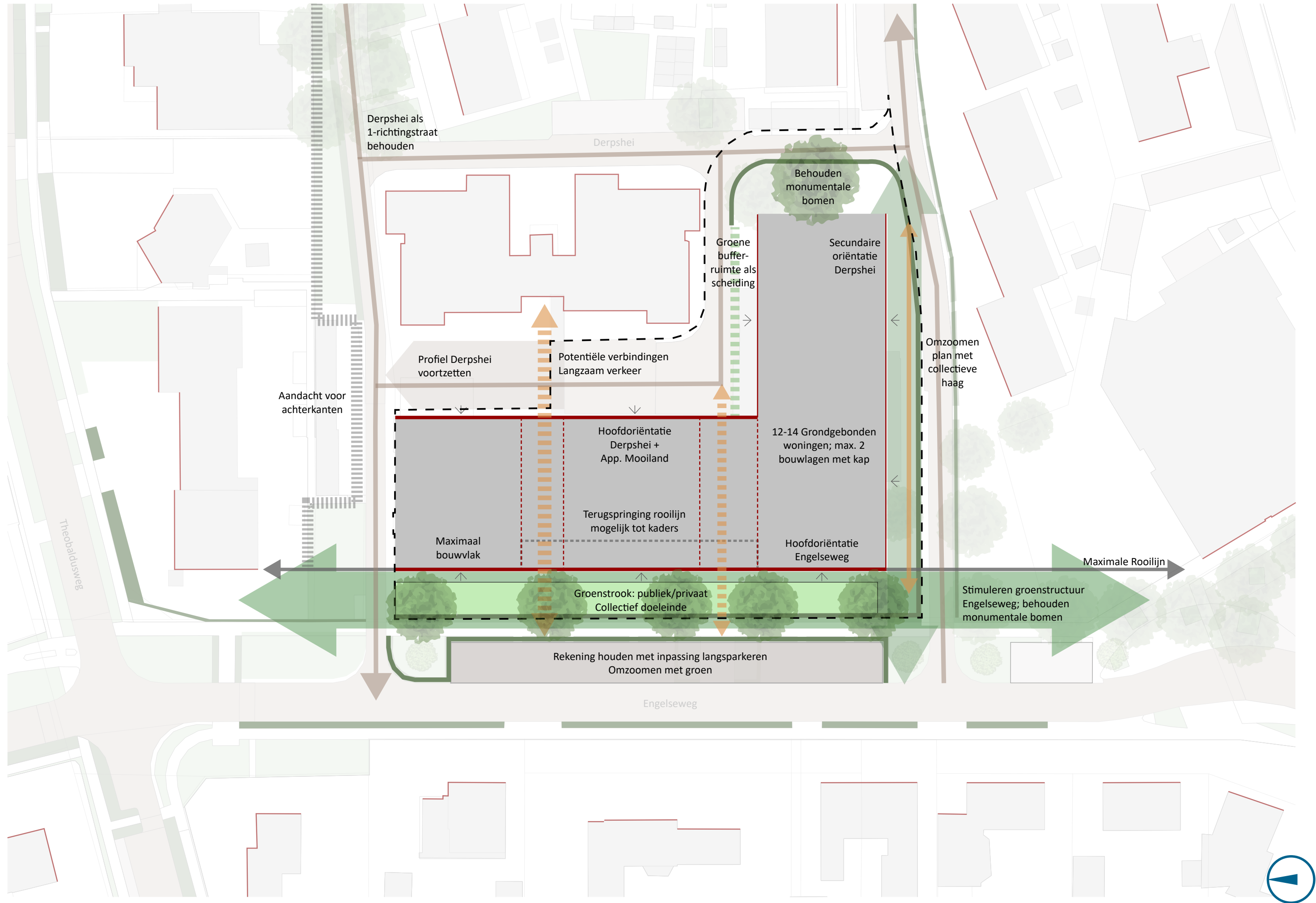
5.1.3 Welstandsnota

Doordat de planlocatie is gelegen aan een primaire ontsluitingsweg, ligt de nieuwbouw ontwikkeling op een centraal, zichtbare locatie in Overloon. Vanuit dit gegeven omtrend zichtbaarheid en beleving wordt geadviseerd om de planlocatie met voldoende kwaliteit en zorg te behandelen waarmee de beeldbepalende waarde van de locatie gehandhaafd blijft.

LEGENDA

Randvoorwaarden

-  Plot
-  Bouwvlak maximaal
-  Rooilijn maximaal
-  Hoofdoriëntatie bebouwing
-  Gekartelde rooilijn
-  Groenstructuur
-  Collectief hof
-  Potentieel collectief hof
-  Verbindingen autoverkeer
-  Monumentale bomen behouden



LEGENDA

Randvoorwaarden

- 

Plot
- 

Bouwvlak maximaal
- 

Rooilijn maximaal
- 

Hoofdoriëntatie bebouwing
- 

Potentiële oriëntatie bebouwing
- 

Oriëntatie aanduiding
- 

Groenstructuur
- 

Collectief groen hof
- 

Groene collectieve haag
- 

Groene bufferzone
- 

Achterzijde; speciale aandacht
- 

Potentiële verbindingen langzaam verkeer
- 

Verbindingen autoverkeer
- 

Parkeren uitbreiding
- 

Monumentale bomen behouden

5.1.4 Rooilijn

De maximale rooilijn is gelegen tussen het cultuurhuis ‘De Pit’ en de woningen op de hoek van de Engelseweg en de Theobaldusweg. Door het handhaven van deze maximale rooilijn wordt de ‘groene *zichtlijn*’ vanuit het centrum van Overloon behouden en versterkt. Belangrijker is dat de monumentale bomen aan de Engelseweg worden behouden door het handhaven van deze maximale rooilijn.

Zoals de analyse heeft aangetoond, is de verspringing van de bebouwingslijn aan de Engelseweg typerend. Om meer structuur te geven aan dit aspect, wordt geadviseerd om in de nieuwbouw ontwikkeling één doorlopende rooilijn ter zijde van de Engelseweg toe te passen. Indien nodig kan er maximaal één rooilijnsprong worden opgenomen in de planvorming. Op de kaart hiernaast zijn de maximale grenzen hiervoor aangeduidt.

5.1.5 Oriëntatie bebouwing

De oriëntatie van de nieuw te ontwikkelen bebouwing is primair gericht op de Engelseweg vanwege haar functie als hoofdontsluitingsweg. Secundair is de bebouwingsoriëntatie gericht op de woonstraat de Derpshei. Bij de ontwikkeling van de verkavelingsvarianten moet de alzijdige oriëntatie van het appartementencomplex ten oosten van de planlocatie in acht worden genomen. Voorkomen moet worden dat de bestaande bewoners uitkijken op de achterkanten van nieuwbouw woningen.

Indien de potentiële verbindingen voor langzaam verkeer ontwikkeld worden, is het mogelijk de oriëntatie van de nieuwbouw hier dwars op te positioneren.

5.1.6 Bouwhoogte en verschijningsvorm

In aansluiting met de Engelseweg en het bestemmingsplan ‘Kom Overloon’ is de maximale goot- en nokhoogte gesteld op 6,5 meter en 10 meter. Respectievelijk komt dit overeen met een maximale hoogte van twee bouwlagen met hierop een kap.

Als kap worden een zadelpak als typologie aanbevolen; dit tevens in aansluiting met de omliggende bebouwing rondom het plangebied.

5.1.7 Achterzijden Derpshei

De achterzijden van de bestaande bebouwing tussen de Theobaldusweg en de Derpshei moeten in acht worden genomen. Randvoorwaarde is dat de voorzijden van de nieuwbouw woningen niet mogen uitkijken op deze achterzijden vanwege een niet fraai straatbeeld. Wel moet er getracht worden naar een ontwikkeling van een zo kwalitatief mogelijke doorgang; al dan niet ingevuld door middel van groen en parkeren

5.1.8 Duurzaam bouwen

Volgens het bestemmingsplan ‘Kom Overloon’ (2009) hanteert Gemeente Boxmeer een beleid middels duurzaam bouwen. Dit beleid is zowel gericht op stedenbouwkundig duurzaam bouwen als op bouwkundig duurzaam bouwen. Stedenbouwkundig duurzaam komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet van nieuwbouw. Heldere, herkenbare en duidelijke structuren behouden, stimuleren én versterken, wordt hierbij gezien als onderdeel van duurzaam bouwen op een hoger schaalniveau. Bouwkundig duurzaam bouwen betreft: duurzaam materiaalgebruik, duurzame energievoorzieningen, duurzame afvalverwerking en duurzaam water beheer. Beide richtlijnen omtrend duurzaam bouwen dienen als speciaal aandachtspunt te worden meegenomen in het structuurontwerp.

5.1.9 Parkeren en verkeer

Als onderdeel van de nieuwbouw ontwikkeling dient het parkeren opgelost te worden op eigen terrein. De hiervoor geldende parkeernorm betreft 2,0. Bij de inpassing van parkeren dient er rekening te worden gehouden met hittestress, waarbij vergroening van parkeren als middel kan worden ingezet.

Het bestaande haaksparkeren aan de Engelseweg wordt in deze opgave zo goed als buiten beschouwing gelaten. Dit omdat het publiek domein waarop dit parkeren is gelegen niet meer tot het plangebied behoort. Om de nieuwe verkavelingsplannen wel in lijn te zetten met het bestaande haaks parkeren, zijn de parkeervakken in de voorstellen wel opnieuw uitgelijnd aan de hand van de nieuwe ontwerpvoorstellen. Geadviseerd wordt om toekomstig op basis van de kaders die vanuit de verkavelingsplannen zijn opgesteld een nieuwe parkeersituatie voor dit openbaar gebied te ontwikkelen.

De woonstraat Derpshei blijft behouden als éénrichtingsweg. De bestaande straatprofielen worden hiermee zo min mogelijk aangetast.



6. VERKAVELINGSPLAN

Vanuit de randvoorwaarden is een verkavelingsplan voor de realisatie van twaalf tot veertien grondgebonden nultredenwoningen op het plot voortgekomen. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten van het verkavelingsplannader toegelicht. De varianten voorafgaand aan dit verkavelingsplan (variant 1, 2 en 3)² zijn niet opgenomen in deze versie van de projectdocumentatie. Echter zijn deze varianten wel gedocumenteerd in voorgaande versies van deze documentatie.

6.1 VERKAVELINGSPLAN

Het verkavelingsplan gaat uit van een alzijdige oriëntatie van het plot. De hoofdoriëntatie van de bebouwing is hierdoor zowel gericht op de Engelseweg als de Derpshei (tegenover het appartementencomplex van woningbouwcorporatie Mooiland). Zes grondgebonden woningen - die tevens in lijn liggen met de in de randvoorwaarden vastgestelde maximale rooilijn - zijn gericht op de Engelseweg. Ter zijde van de oostelijke Derpshei zijn vier grondgebonden woningen gelegen. Door de oriëntatie van deze woningen - uitkijkend op het appartementencomplex - wordt het straatprofiel van de Derpshei begeleid en verder afgemaakt.

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

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

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

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

De parkeerbalans wordt naast de 9 parkeerplaatsen aan de oost-westelijke doorsteek deels opgelost op eigen terrein en deels in het publiek gebied. De voornaamste reden dat parkeren deels in het publiek gebied wordt opgelost, is dat er op deze manier meer ruimte ontstaat voor de toepassing van beeld- en leefkwaliteit in het straatbeeld van de Derpshei. Ter zijde van de zuidelijke Derpshei ontstaat er met het aangrenzen van de langsparkeervakken aan de bestaande rijbaan meer ruimte voor het inpassen van een groenstrook langs deze straat. Niet alleen het ‘groen parkeren’, maar ook een groenzone met bomen dragen dan bij aan de vergroening van het straatprofiel van de Derpshei.

In de collectieve groenstrook aan de Engelseweg zijn 6 parkeerplaatsen gelegen die bedoeld zijn voor de bewoners van de zes woningen aan deze straat. Aan de Derpshei zijn verder 13 parkeerplekken gerealiseerd; uitgevoerd als langsparkeren. In totaal worden er 28 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd, conform de vastgestelde parkeernorm van 2,0. De nieuwe parkeerplaatsen worden elk uitgevoerd als ‘groene parkeerplekken’ om zo het groene karakter van het plan te stimuleren.

Ter zijde van de Engelseweg zijn binnen de kaders die het structuurplan stelt 7 langsparkeervakken ingetekend. De parkeerplaatsen zijn omzoomd door een groenstrook en haag, passend binnen de beeldkwaliteit van het straatprofiel van deze doorgaande hoofdontsluitingsweg. De groenstrook die het parkeren omzoomd, ontstaat doordat er langsparkeren in plaats van haaksparkeren is toegepast aan de Engelseweg. Met toepassing van deze groenstrook wordt tevens de groenstructuur tussen het centrum het het noorden van Overloon verder gestimuleerd.

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



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com