

Ruimtelijke onderbouwing

Museumlaan 33, Overloon

Gemeente Boxmeer



Ruimtelijke onderbouwing

Museumlaan 33, Overloon

Gemeente Boxmeer

Datum:

10 oktober 2017

Projectgegevens:

ROB01-0254076-01B

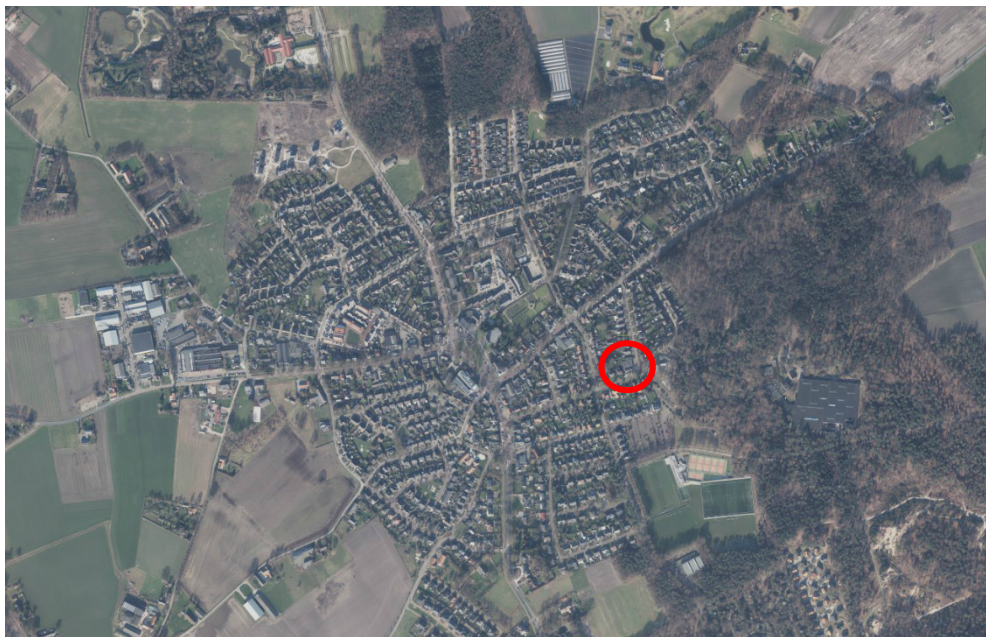
Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
10 oktober 2017	JvdB, RD	C. Stolzenbach	

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	4
3	Uitvoerbaarheid	6
3.1	Beleidskader	6
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
3.3	Economische uitvoerbaarheid	18
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Bijlagen:

1. Ecologische quickscan Wet Natuurbescherming, Öko-Care, 13 april 2017



Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: Globespotter)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning en horecagelegenheid op het perceel Museumlaan 33 te Overloon te amoveren en er een nieuwe woning voor in de plaats te bouwen. Het oprichten van een zelfstandige woning is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

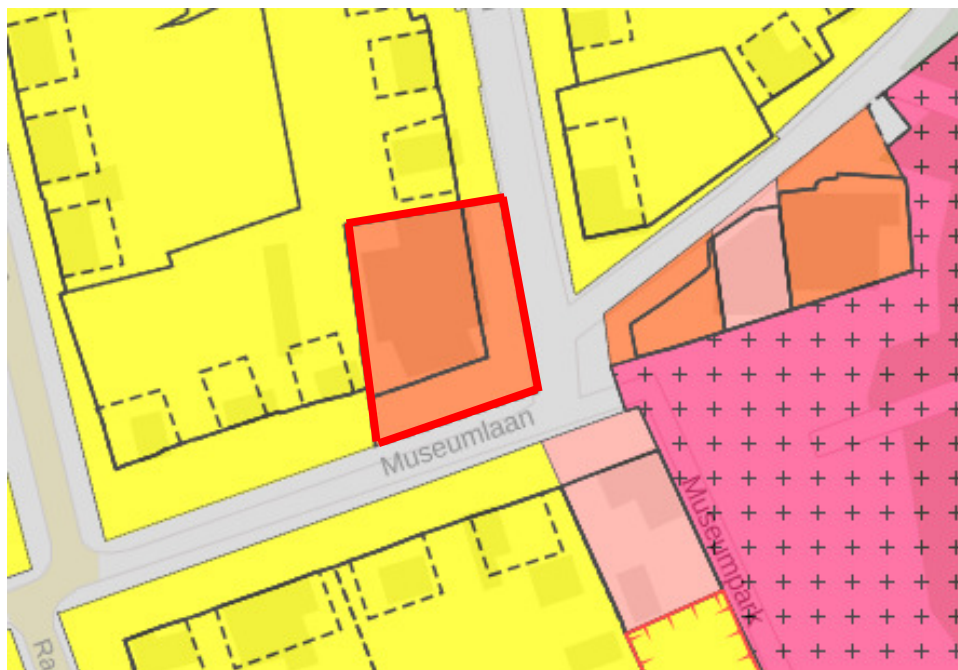
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Museumlaan 33. Ten oosten van perceel ligt het Oorlogsmuseum Overloon en klimpark KlimKong. Aan dit plein is tevens een pannenkoekenhuis gevestigd en aan het museum gerelateerde winkeltjes. De directe omgeving van het plangebied kent verder voornamelijk een woonfunctie. Circa 250 meter ten westen van het plangebied is het centrum van Overloon gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Overloon' van toepassing, zoals op 14 mei 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxmeer. Voor het plangebied vigeert de bestemming 'Horeca'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Overloon' met in het rood het plangebied

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat een beschrijving van de huidige situatie en het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bouwplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Museumlaan en de Haarlemmermeerlaan. In het plangebied is in de huidige situatie een woonhuis en een horecagelegenheid gevestigd. De horecagelegenheid is voorzien van een terras en parkeergelegenheid aan de voorzijde. Het terras is gericht op de Haarlemmermeerlaan en kijkt uit op het entreeplein van het Oorlogsmuseum en het KlimKong klimpark aan de overzijde van de straat. Aan dit plein is tevens een pannenkoekenhuis gevestigd en aan het museum gerelateerde kleine winkeltjes. Het woonhuis ligt met de achterzijde tegen de horecagelegenheid aan en is aan de voorzijde gericht op de Museumlaan. De woning kent, gezien de breedte van 15 meter, een brede opzet.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voor het leeuwendeel uit woningen. Aan de oostzijde ligt het Oorlogsmuseum Overloon, het klimpark KlimKong en ten zuiden een woning met detailhandelsfunctie.



Voor aanzicht bestaande woning



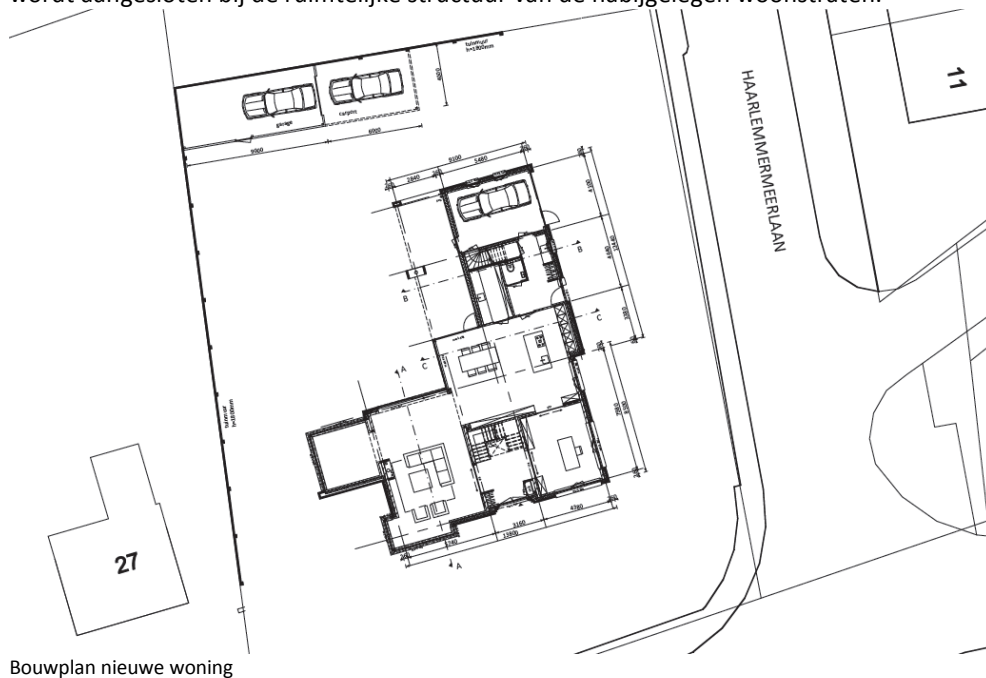
Zijaanzicht bestaande horecagelegenheid

In de omgeving van het plangebied staan hoofdzakelijk vrijstaande-of twee-onder-een-kap woningen. De woningen rond het plangebied hebben een bouwhoogte van anderhalf à twee bouwlagen met kap.

2.2 Het initiatief

2.2.1 Bouwplan

Het initiatief bestaat uit het amoveren van de huidige woning en de horecagelegenheid en vervolgens het herbouwen van de woning. De woning wordt gesitueerd in de hoek van de rooilijnen gevormd door de bebouwing aan de Museumlaan en de Haarlemmermeerlaan. Met deze opzet wordt aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de nabijgelegen woonstraten.



Bouwplan nieuwe woning



Sfeerimpressie voor- en zijaanzicht nieuwe bebouwing

Het perceel krijgt, zoals op de sfeerimpressie is aangegeven, een groene inrichting aan de voor- en zijkant. Deze groene inrichting vormt een versterking van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Door het amoveren van de huidige bebouwing wordt de bouwmassa vermindert. Deze vermindering betekent een verbetering vanuit het oogpunt van klimaatbestendigheid.

De nieuwe woning krijgt een hoogte van twee bouwlagen inclusief kap, waarmee wordt aangesloten op de hoogte van de woningen aan de Museumlaan. Door aan de achterzijde een lagere bebouwingshoogte te hanteren, wordt een overgang in bouwhoogte gecreëerd richting de Haarlemmermeerlaan.

Op het achterperceel wordt grenzend aan het perceel Haarlemmermeerlaan 14 een garage met carport gerealiseerd. Om de garage en carport te bereiken wordt een oprit gerealiseerd.



Sfeerimpressie achterzijde woning

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

In de huidige situatie wordt het woonhuis via de Museumlaan ontsloten en de horecagelegenheid via de Haarlemmermeerlaan. In de toekomstige situatie wordt het perceel enkel nog ontsloten via de Haarlemmermeerlaan. Door het amoveren van de horecagelegenheid neemt tevens het aantal verkeersbewegingen af.

Naast de afname van het aantal verkeersbeweging wordt door het amoveren van de horecagelegenheid de parkeerdruk op de wijk vermindert. De geldende parkeernorm voor een vrijstaande woning is 2,3 parkeerplaats per woning: voor één woning afgerond 2. Op het perceel wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

De voorgenen ontwikkeling moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De voorliggende onderbouwing maakt de herbouw van een woning mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Barro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder') geïntroduceerd.

Het lid luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herbouw van de voormalige bedrijfswoning. Aangezien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet benodigd.

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

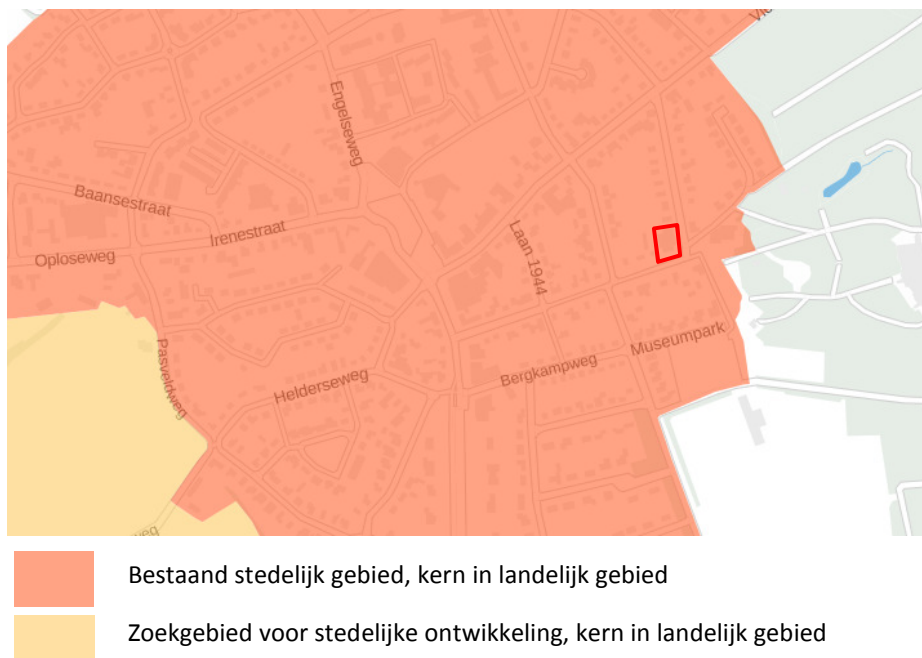
Overloon maakt geen deel uit van het stedelijk concentratiegebied, maar ligt in een landelijke regio. Dit betekent dat verstedelijking in principe plaatsvindt in het kader van de lokale behoefte. Bij de opvang van deze verstedelijkingsbehoefte is het accent in de Svro sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de (historisch gegroeide) identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de mate van verstedelijking van de betreffende kern. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te

maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Voorliggende ontwikkeling betreft het amoveren van een woning en horecagelegenheid en het herbouwen van een woning. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voegt per saldo geen woning toe. Hiermee sluit het plan dus aan op de richtlijnen uit de Svro.

Verordening ruimte

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

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



Uitsnede Verordening ruimte

Artikel 4 van de Verordening ruimte schrijft met betrekking tot gebieden die zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Voor dat wat betreft nieuwbouw van woningen moet worden verantwoord dat de ontwikkeling overeenkomt met het regionaal ruimtelijk overleg. Onderhavig initiatief voorziet in de herbouw van een woning in het bestaand stedelijk gebied. Aangezien het herbouw betreft, is geen sprake van het toevoegen van een woning. Hiermee sluit voorliggend plan op de Verordening ruimte van de Provincie.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Boxmeer 2030

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

Wonen

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

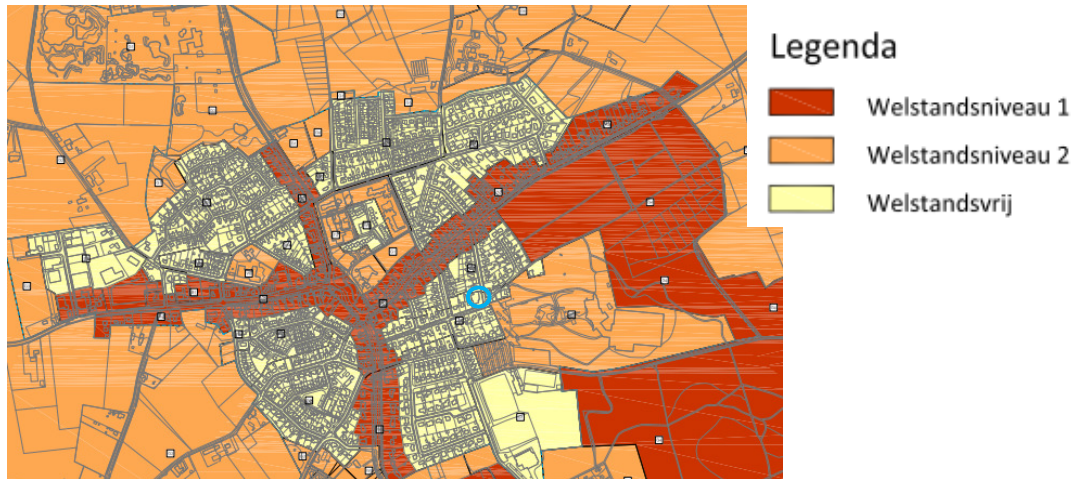
Om teruggang in zowel het aanbod als de vraag naar woningen te voorkomen is het ontwikkelen van woonmilieus en woningbouw dat is afgestemd op de vraag en de karakteristiek van de locatie een must. Voorliggend initiatief draagt bij aan de in de structuurvisie gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggend plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Overloon.

Welstandsnota

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

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

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



Uitsnede Welstandkaart Overloon met in het blauw de ligging van het plangebied

De gemeentelijke welstandsnota, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Boxmeer richt zich uitsluitend op kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleine bouwwerken in bestaand stedelijk- en buitengebied. Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, gelden andere documenten naast deze welstandsnota, zoals beeldkwaliteitsplannen die voldoen aan de procedurele vereisten van een welstandsnota (inspraak en vaststelling door gemeenteraad), als aanvulling op de welstandsnota. Voorliggend plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied en er geldt een bebouwingstype H4 (gemengd gebied). Het bouwplan hoeft te zijner tijd niet aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd te worden.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het initiatief heeft betrekking op de sloop van horecagelegenheid. Het plan heeft een beperkte ruimtelijke impact en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het aantal te onderzoeken milieuaspecten is daarom beperkt. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht.

3.2.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In feite is wonen binnen het vigerend bestemmingsplan al mogelijk, waardoor er min of meer sprake is van een gelijkblijvende situatie. Ten behoeve van de locatie is door de gemeente een quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan is gebleken dat er geen bodeminformatie van de locatie bekend is. Na sloop dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd en dient goedgekeurd te zijn voordat met de daadwerkelijke bouw wordt gestart.

3.2.2 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 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

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

In de 'Regeling niet in betekenende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft de realisering van één nieuwe woning, op een locatie waar voorheen een horecagelegenheid en bedrijfswoning stonden. Ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate' draagt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Geluid

De toekomstige woning is, conform de Wet geluidhinder, een geluidgevoelig object en is gelegen aan de Museumlaan te Overloon. Omdat deze weg geen gezoneerde weg is (30 km), is de Wet geluidhinder niet van toepassing. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient echter beoordeeld te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de onderbouwing van de beoordeling wordt getoetst aan het geluidbeleid van de gemeente Boxmeer.

Volgens het gemeentelijk beleid valt de locatie Museumlaan 33 te Overloon in gebiedstype C. De ambitiewaarde voor dit gebied is vastgesteld op 43 dB en de basiswaarde op 53 dB.

Het milieumodel van de gemeente Boxmeer geeft aan dat de geluidscontouren van 48-53 dB en 34-48 dB over het perceel lopen.



Geluidcontouren milieumodel gemeente Boxmeer

De ambitiewaarde zal worden overschreden maar de toekomstige woning wordt ruim achter de 48 dB contour (basiswaarde) geprojecteerd. Derhalve vormt akoestiek vanwege de weg geen belemmering voor de mogelijke bouw van deze woning.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

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

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

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de

afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Op het perceel is momenteel een woning met horecagelegenheid aanwezig. Beiden worden gecomoveerd en enkel de woning wordt herbouwd. Door het verwijderen van de horecagelegenheid vindt een verbetering van de woonsituatie van de directe omgeving plaats. Aangezien de woning geen hinder gevend object is, wordt geen hinder voor de omliggende woningen en functies verwacht.

Daarnaast kan gesteld worden dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het pannenkoekenhuis aan de overzijde van de straat is op circa 30 meter gelegen. In de VNG-brochure (2009) geldt voor 'restaurant, cafetaria's, snackbars, e.d.' een indicatieve richtafstand van 10 meter voor geur en 10 meter voor geluid. Door de dusdanige afstand kan gesteld worden, dat er geen hinder te verwachten is van horecabedrijf. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat is.

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

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen

in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting in de omgeving is een propaanreservoir op circa 1 kilometer. Het plangebied is niet gelegen in het invloedgebied van deze inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

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

Toetsing initiatief

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

3.2.6 Water

Algemeen

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

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

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

Huidige situatie

In de bestaande situatie zijn de betreffende gronden binnen het plangebied grotendeels verhard en in gebruik voor de horecagelegenheid en de woning. Het totaal verhard gebied bedraagt circa 1.270 m². In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Afvalwater uit het plangebied wordt reeds op de riolering geloosd.

Toekomstige situatie

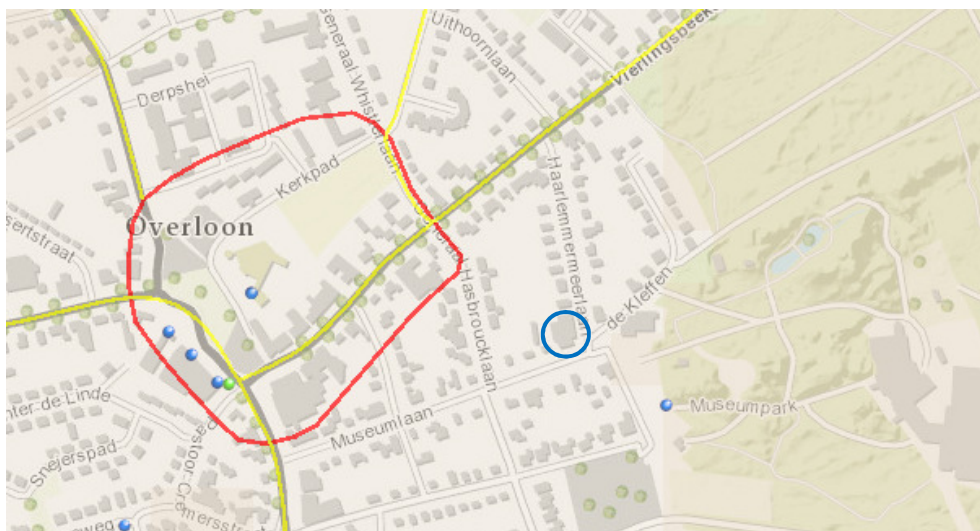
In de toekomstige situatie is, door het amoveren van het woonhuis en horecagelegenheid, sprake van een afname van verhard oppervlakte. In de toekomstige situatie wordt een nieuwe woning van 453 m² teruggebouwd. Tevens wordt er een garage/carport van 36 m² gerealiseerd en tuinverharding (terras/oprit) van circa 160 m². In totaal is er in de nieuwe situatie 649 m² verharding aanwezig. Deze cijfers zijn gebaseerd op de bouwtekeningen en de sfeerimpressies, zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1. Er vindt dus een afname van 621 m² verharding. Door de afname van het verhard oppervlakte zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

Naast het beleid van het Waterschap Aa en Maas, is ook het gemeentelijk Waterplan geldend. In dit Waterplan is vastgesteld dat elke nieuwe ontwikkeling moet voorzien in opvang van hemelwater op eigen terrein. Hiertoe geldt in Overloon de norm van 45 millimeter per m². Voorliggende ontwikkeling voorziet in 649 m² verhard oppervlak hetgeen neerkomt op een te compenseren berging van 29.2 m³. Deze berging kan op diverse manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door een wadi van 13x3x1 (lxbxh) te realiseren.

3.2.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

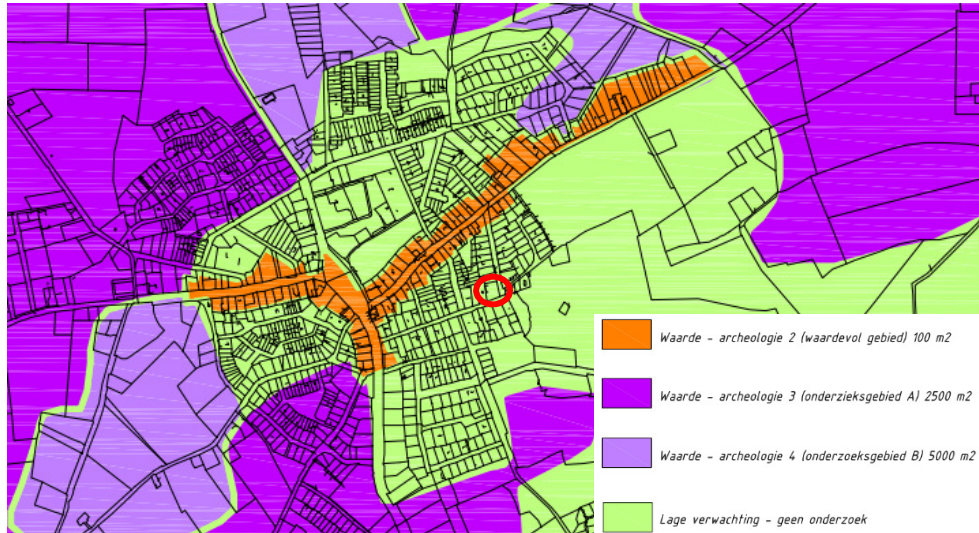
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat er binnen en in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden, gezien het ontbreken van cultuurhistorisch waardevolle elementen, dat er geen sprake van enige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant met blauw omcirkeld het plangebied

Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'lage archeologische verwachting', zoals op navolgende verbeelding is weergegeven. Dit betekent dat er geen regels zijn gesteld voor bouwen.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met rood omcirkeld het plangebied

3.2.8 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. Het meest dichtbijgelegen NNN-gebied is op circa 100 meter gelegen. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de aard van de functie, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

De dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden zijn de Natura 2000 gebieden Boschhuizenbergen. Het plangebied ligt op circa 4 kilometer noordwestelijk van dit gebied. Vanwege de afstand en de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in een Natura 2000-gebied verwacht. De depositie vanwege het verkeer kan gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied verwaarloosbaar worden geacht. Gezien de afstand tot de wettelijk beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten niet te verwachten.

Soortenbescherming

Door Öko-Care is in april 2017 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van de flora en fauna inspectie is hierna beschreven.

De aanwezige relatief schrale natuurwaarden op de planlocatie zijn in voldoende mate onderzocht en bieden voldoende inzicht om in dit kader de eventuele negatieve effecten in te schatten van de voorgenomen wijziging bestemming. Hierna volgen puntsgewijs de uitkomsten van het onderzoek, specifiek op de eventueel aanwezige soorten.

Alle vogel- en zoogdiersoorten worden als beschermende soort aangemerkt. De consequentie hiervan is dat bij de geplande bouw- en sloopactiviteiten rekening gehouden moet worden met het broedseizoen van de vogels die zich eventueel op de planlocatie bevinden. Om verstoring of het vernietigen van nesten en broedende vogels te voorkomen wordt geadviseerd buiten het broedseizoen te werken. Dit geldt ook voor zoogdieren waarvan de vaste rust- en verblijfsplaatsen niet mogen worden vernield of verstoord.

Nesten van jaarrond beschermde vogels zijn op de planlocatie niet aangetroffen

In de Flora en Fauna scan is tevens onderzoek gedaan naar vleermuizen. Allereerst is tijdens een interview met de bewoner van het pand gebleken dat er geen bijzonderheden gemeld konden worden met betrekking tot vleermuizen. Ook zijn er tijdens het onderzoek geen vleermuizen visueel waargenomen, zijn er geen sporen van vleermuizen gevonden en werden er bij het gebruik van een BAT-detector geen signalen opgevangen.

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfs- of voorplantingsplaatsen, maar er is wel de mogelijkheid dat het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied. Toch worden er geen negatieve effecten verwacht op zowel foerageerfunctie als vaste vliegroutes. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen. Wel wordt geadviseerd om de bestaande vegetatie na de zomerperiode te verwijderen en vervolgens in de herfst of begin winter te beginnen met de sloop en het grondwerk. Hiermee wordt het terrein minder aantrekkelijk gemaakt voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Hiermee is beargumenteerd dat voorliggend initiatief aansluit op de wettelijke eisen van de Wet natuurbescherming.

3.2.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van een woning.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de herbouw van één woning. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om het kostenverhaal te verzekeren, wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Boxmeer en de initiatiefnemer. Omdat wordt voorzien in een anterieure overeenkomst, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Boxmeer geen negatieve financiële gevolgen verbonden.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Boxmeer is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de woning op het perceel Museumlaan 33 te Overloon. De omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden een reactie in te dienen op het plan.