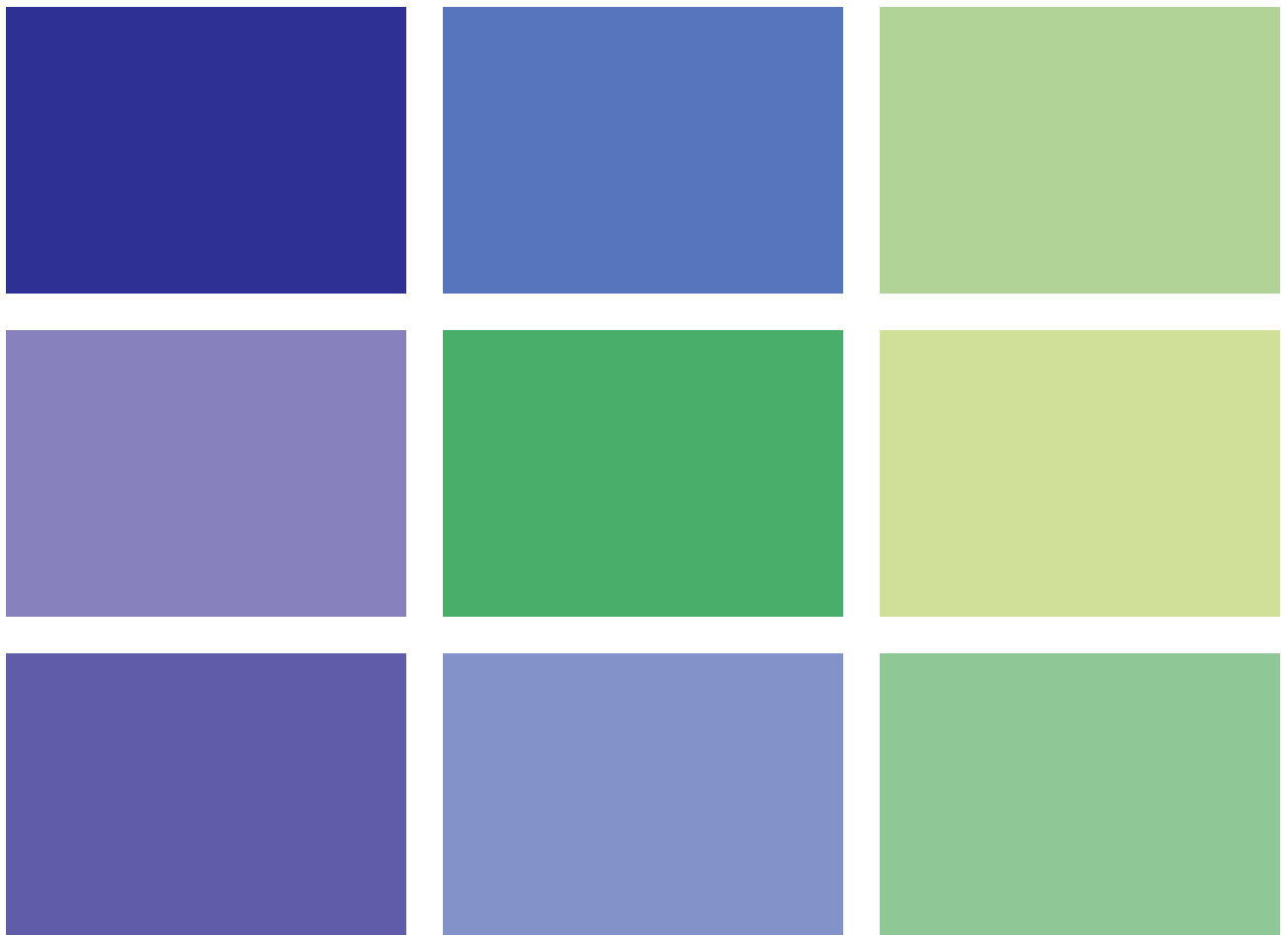


Onderbouwing

(Woonzorg)appartementen en commerciële ruimten Venrayseweg Overloon

Gemeente Boxmeer



Onderbouwing

(Woonzorg)appartementen en commerciële ruimten Venrayseweg Overloon

Gemeente Boxmeer

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

1:1.000

Datum

13 februari 2017

Projectgegevens

TOE01-0253573-01C

Identificatienummer

NL.IMR0.0756.PB170vVenraysew1.ON01

Datum

13-02-2017

Opsteller(s)

WB

Projectleider

C. Stolzenbach

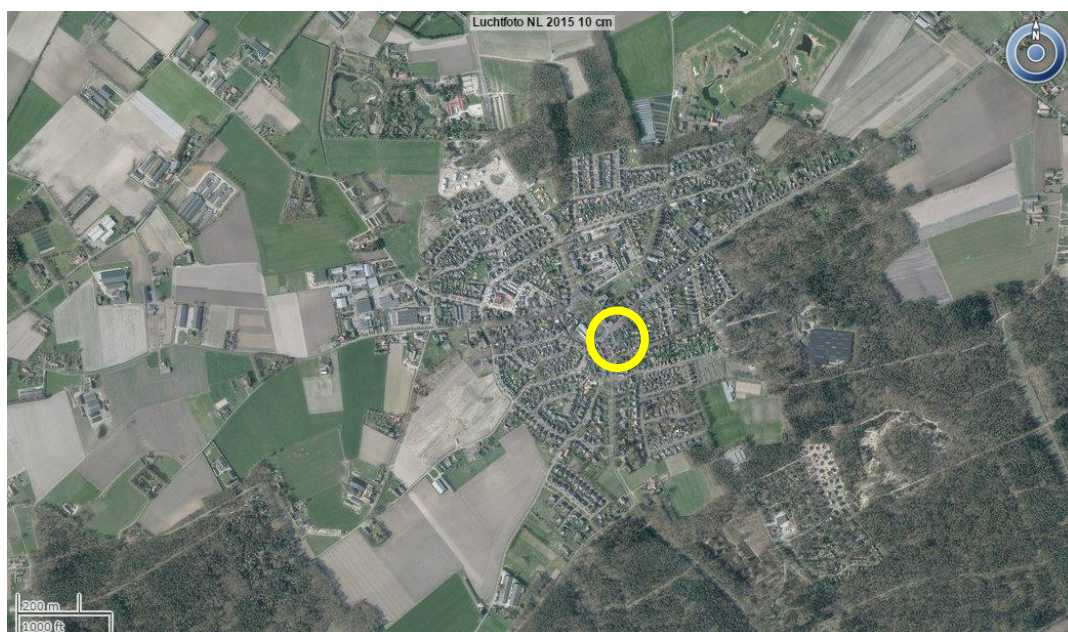
Vrijgave

Inhoud

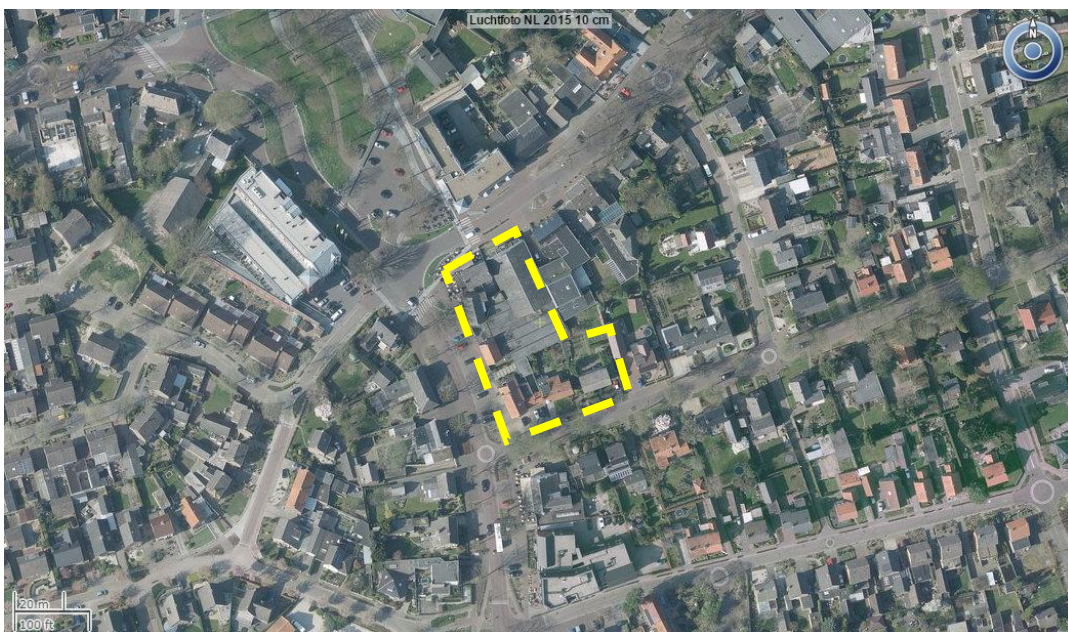
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	26
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	26
4.3	Externe veiligheid	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Flora en Fauna	32
4.7	Water	33
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	34
4.9	Verkeer en parkeren	36
5	Financiële haalbaarheid	38
5.1	Uitvoerbaarheid	38
5.2	Kostenverhaal	38

Bijlagen:

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek, Croonenburo5, d.d. 12 oktober 2016
Bijlage 2	Quickscan Flora & Fauna, Fauna Consult, d.d. 11 mei 2016
Bijlage 4	Archeologisch bureauonderzoek, Antea Group, d.d. 21 december 2016
Bijlage 5	Verkeersonderzoek, Antea Group, d.d. 9 februari 2017



Aanduiding plangebied, uitsnede globespotter



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de hoek Venrayseweg/14 Oktoberplein, waar voorheen o.a. een supermarkt gevestigd was, de bestaande bebouwing gelegen op deze hoek te slopen en dit gebied te herontwikkelen. Op deze locatie wil de initiatiefnemer een complex bestaande uit 5 groepswoningen voor ouderen met elk 6 cliëntenkamers, 20 appartementen waarvan 6 woningen met 24-uurs zorg en 12 huurwoningen, 2 penthouses en op de begane grond 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) beschikbaar voor commerciële gebruikdoeleinden. Het complex bestaat uit grotendeels 2 verdiepingen plus kap en op de hoek Vierlingsbeekseweg – Venrayseweg uit 3 verdiepingen plus kap.

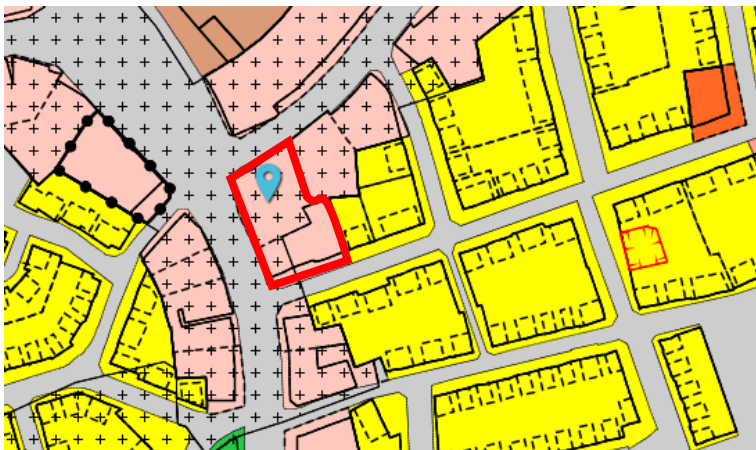
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon', waarom voorliggende onderbouwing is opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de dorpskern Overloon, gemeente Boxmeer. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Vierlingsbeekseweg, in het zuiden door de Museumlaan, in het oosten door de aan de beide genoemde straten gelegen bestaande bebouwing en in het westen door de Venrayseweg. De ligging en begrenzing van het plangebied is ook weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Overloon', dat op 14 mei 2009 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Centrum' met deels een functieaanduiding 'Horeca'. Daarnaast geldt voor het merendeel van de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologisch waardevol gebied'.



Vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon'

De geplande ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingplan, omdat het mogelijk maken van nieuwe woningen niet mogelijk is in deze juridisch-planologische regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid van het initiatief.

2 Planbeschrijving

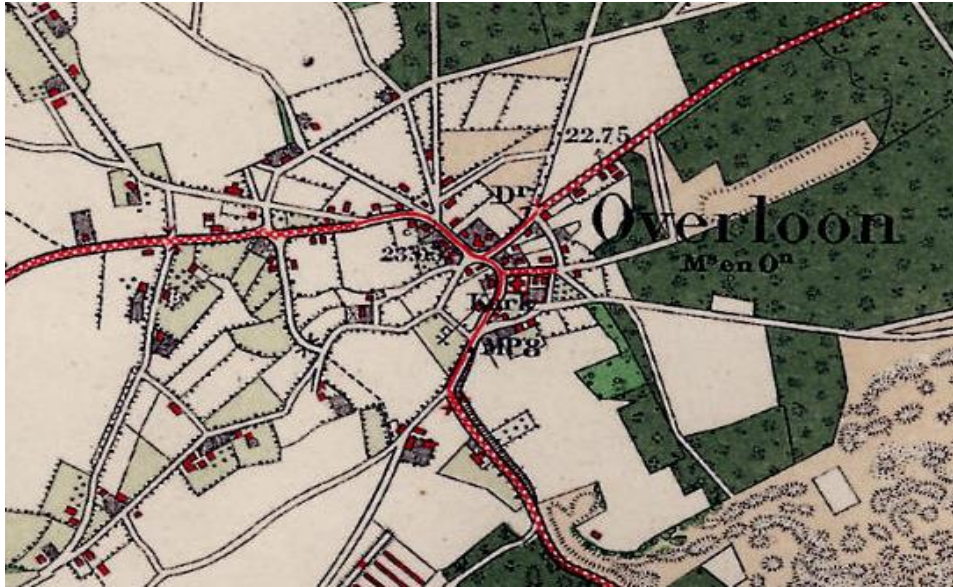
2.1 Historische ontwikkeling

Gelegen aan de rand van het natuurgebied de Peel en de stroomrug van de Maas in het oosten was de dorpskern Overloon in het verleden een relatief afgelegen plaats. De geschiedenis van de regio vindt zijn oorsprong in de Romeinse Tijd als onderdeel van het Land van Cuijk, wat betreft Overloon is de vroegst bekende vermeldingen uit de Middeleeuwen, na het jaar 900. Het Land van Cuijk is een voormalige heerschappij, gelegen in wat tegenwoordig het noordoosten van de provincie Noord-Brabant is. Dit heerschappij werd begrensd door de Maas en de Peel, en bestond uit twee gebieden die van elkaar gescheiden werden door de heerschappij Boxmeer.

Vanwege de ligging van Overloon op dekzandruggen midden in de onontgonnen gronden van de Peel bevinden zich in de omgeving verder enkel akkers en weidegebieden. De bebossing in de directe omgeving is vrij uniek voor de regio. De dorpskern van Overloon is ontstaan op de kruising van een aantal wegen die vanuit de centraal gelegen kerk naar de nederzettingen in de omgeving leidden. Het betreft de weg richting Oploo (Oploseweg), de weg naar Venray (Venrayseweg), de weg naar Stevenbeek (Stevenbeekseweg), de weg naar Merselo (Merseloseweg) en de weg naar Vierlingsbeek (Vierlingsbeekseweg).



Topografische kaart omgeving Overloon omstreeks 1800



Topografische kaart Overloon omstreeks 1930

In de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog groeide de agrarische bedrijvigheid in de omgeving, waardoor ook de bevolkingsomvang in de kern toenam. De groei van het aantal woningen betrof voornamelijk lintbebouwing langs de eerder genoemde verbindingswegen en rondom de kerk, van verdichting was nog geen sprake. Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog (1944) werd Overloon bijna helemaal verwoest bij de Slag om Overloon, een veldslag tussen een Britse infanterie- en tankdivisie en het Duitse leger die 10 dagen duurde. Na de Tweede Wereldoorlog keerden de gevluchte bevolking terug, waarna het herstel van de bebouwing in het dorp in gang is gezet. Tegenwoordig kent Overloon (sinds 1998 onderdeel van de gemeente Boxmeer) ca. 4.000 inwoners die voornamelijk gehuisvest zijn in de verdichte (cirkelvormige) dorpskern tussen de ontsluitingswegen naar de omliggende plaatsen.

2.2 Bestaande situatie

Ruimtelijk

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied schetst een beeld van de omgeving waarbinnen het voorliggend initiatief wordt gerealiseerd en in stedenbouwkundig opzicht wordt ingepast.

Infrastructuur

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Vierlingsbeekseweg, die de ontsluiting vanuit het centrum van Overloon vormt in oostelijke richting, in de richting van de Rondweg en de A73. De zuidelijke begrenzing van het plangebied, de Museumlaan, loopt in de richting van het buitengebied waar ook het Oorlogsmuseum gevestigd is. Langs deze weg is een woonwijk gelegen. De Venrayseweg, de westelijke begrenzing van het plangebied, is de verkeersader die de zuidelijke ontsluiting vormt richting Venray en de omliggende dorpskernen in Noord-Limburg.

Type bebouwing

Door de verschillende type functies die gesitueerd zijn in de omgeving van het plangebied, is er ook een verscheidenheid van bebouwing waar te nemen.



Bebouwing overzijde plangebied rondom 14 Oktoberplein

Aan de overzijde van het plangebied, rondom het 14 Oktoberplein, bezit de bebouwing typische kenmerken van een dorpscentrum. De gebouwen rondom het kruispunt met de Venrayseweg hebben een moderne uitstraling, doordat deze enkele jaren terug zijn gerealiseerd. De overige bebouwing is omstreeks 1950 gerealiseerd en is nog altijd in goede staat. Er is sprake van relatieve hoogbouw tot 15 meter, bestaande uit drie verdiepingen. De eerste verdieping wordt gebruikt voor detailhandel of andere centrumvoorzieningen, de overige twee verdiepingen dienen als bovenwoningen. De balkons van deze woningen zijn richting de straat gericht. Vanwege de vele bedrijfsactiviteiten zijn er



Bebouwing westelijke omgeving plangebied langs Venrayseweg

op de gevels reclame uitingen waar te nemen. Ook de omgeving langs de Vierlingsbeekseweg, dat de noordelijke begrenzing van het plangebied vormt, kent vanwege de gemengde functies eenzelfde karakter.

De bebouwing gelegen aan de overzijde van de Venrayseweg, de westzijde van het plangebied, bestaat uit woningen die na de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog zijn gerealiseerd. Het betreft zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kap woningen, met een maximale hoogte van 10 meter. Het geheel heeft een open en ruime aanblik, wat het dorpse karakter van de omgeving versterkt. De bebouwing gelegen ten zuiden van de ontwikkelingslocatie, aan de Museumlaan, is eveneens ruim opgezet met een variatie aan twee-onder-een-kap woningen.

Groenstructuren

Rondom het 14 Oktoberplein is sprake van een groene uitstraling, waarmee het dorpse karakter wordt geaccentueerd. Vanaf de Venrayseweg vormt een relatief uitgestrekte graszode met hoge bomen de afscheiding met de woningen en overige voorzieningen die gevestigd zijn op dit plein. Om deze groene structuur verder te benadrukken worden parkeervakken gescheiden door een boom of graszode. Ook in de diverse zijstraten van de doorgaande wegen is op deze wijze de groene uitstraling en het dorpse karakter te benadrukt.

Functioneel

De beschrijving van de functionele structuur binnen het plangebied en de directe omgeving geeft een beeld van het type gebied waarin de beoogde ontwikkeling plaatsvindt en in welke mate de aanwezige voorzieningen aansluiten op het toekomstige gebruik van het plangebied.

Binnen de kern van Overloon is een gemengd aanbod van voorzieningen en functies aanwezig. In de huidige situatie is binnen het plangebied eveneens sprake van de aanwezigheid van verschillende centrumvoorzieningen:

- Horecavoorziening: Cafeteria Happy Corner;
- Horecavoorziening: Grieks restaurant Cyprus;
- Voormalig (leegstaand) supermarktpand van ca. 1.300 m² bvo;
- 3 grondgebonden woningen;
- 2 bovenwoningen.

In de omgeving van het plangebied zijn binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon' verschillende bestemmingen van kracht, te weten 'Wonen', 'Centrum', 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk'. Deze verschillende type bestemmingen hebben ook zijn weerslag op de aanwezige voorzieningen in de omgeving. Er is sprake van een mengvorm van typische centrumfuncties en wonen. Zo is in de directe omgeving van het plangebied aan weerszijde van de Vierlingsbeekseweg een korte strook met horecazaken gesitueerd, in veel gevallen met bovenwoningen. Even verderop ligt een tankstation dat verder wordt omgeven door woningen. Op het 14 Oktoberplein, de noordelijke overzijde van het plangebied, zijn de H. Theobaldusparochie en het gemeenschapshuis gevestigd en aan de

overzijde van de kruising Venrayseweg/14 Oktoberplein is een supermarkt met bovenwoningen gerealiseerd. Direct daarnaast bevindt zich aan de Venrayseweg een bakker tussen een rij van woningen. Het gemengde karakter van de directe omgeving wordt aan de zuidkant van het plangebied geïmplementeerd door de aanwezigheid van een kapperszaak, een ijssalon en een bloemenwinkel gelegen binnen de dorpse woonwijk. De bestaande functionele structuur in het centrum van Overloon laat dus een woongebied zien met een gemengd karakter, waardoor op korte afstand van het plangebied veel (dagelijkse) voorzieningen gelegen zijn.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Met het plan wordt een vervolmaking van het centrum van Overloon voorzien. Recentelijk zijn met de herontwikkeling van de supermarkt en de brasserie al twee toonaangevende hoekpunten rondom het 14 Oktoberplein van een transformatie voorzien. De realisatie van voorliggend plan betreft dus de afronding van dit herontwikkelingsproces: de revitalisering van het centrum Overloon.



Het centrum van Overloon en in het bijzonder het 14 Oktoberplein is ontstaan aan een aantal oude linten die hier samen komen. Met het voorgestelde bouwmassa van het plan wordt er een overgang gevormd tussen de lintbebouwing en het centrum. Zo speelt het zuidelijke deel van het plan in op de lint bebouwing van de Venrayseweg. Door een cour te creëren sluit het bouwvolume aan op de parcellering van de omgeving. Tevens verzacht dit de overgang tussen openbaar en privé. De duidelijke groenstructuur van de Venrayseweg wordt versterkt ter plaatse van het plan en komt uiteindelijk tot een climax op het 14 Oktoberplein. Ook vanuit de oost-west verbinding wordt een duidelijke overgang gecreëerd tussen de lintbebouwing het centrum. Door de bebouwing iets te knippen, dus de rooilijn naar voren te halen, ter plaatse van de overgang naar het 14 Oktoberplein ontstaat letterlijk een soort poortwerking naar het centrum. Ook de hoogte van de bebouwing speelt hierop in. Tot slot verdient het 14 Oktoberplein een duidelijke omkadering met een formeel gebaar op de kop van het plein. De bouwmassa van het plan speelt hier op een vanzelfsprekende wijze op in.

Het totale bouwvolume kan gelezen worden als een representatief samenhangend gebouwensemble van waarbinnen verschillende panden leesbaar zijn. De ritmiek van gevelopeningen en hiërarchie van bouwlagen in een plint-midden-kroonbenadering zijn klassieke elementen waaraan een eigentijdse vertaling wordt gegeven passend binnen de beeldkwaliteit van Overloon. Het voorliggend plan is daarmee stedenbouwkundig inpasbaar in de bestaande omgeving.



Impressie stedenbouwkundige inpassing voorliggend plan

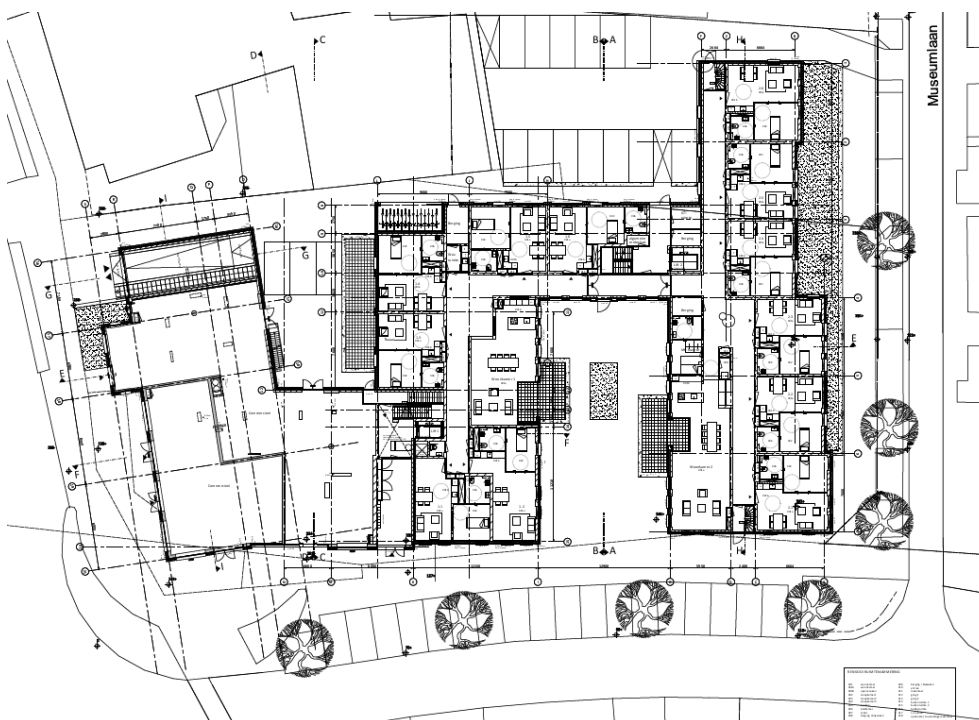
2.3.2 Programma en functies

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt en vervangen door een nieuw complex waarin onderstaande voorzieningen worden gehuisvest:

- 5 groepswoningen voor intramurale zorg voor mensen met een zware zorgindicatie, met elk 1 gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers van ca. 45 m²;
- 12 huurappartementen goedkoop/middensegment van variërende omvang;
- 6 appartementen met 24 uren zorg met elk een oppervlak van ca. 50 m² (geen intramurale wooneenheden);
- 2 penthouses;
- Ca. 500 m² bvo beschikbaar voor commerciële ruimte;
- Souterrain met 22 parkeerplaatsen en bergingsruimte voor bewoners en exploitanten commerciële ruimtes;
- Semi-openbare ruimte.

Op de begane grond worden op de hoek Vierlingsbeekseweg – Venrayseweg de commerciële ruimten gevestigd. Hierbij wordt het cafetaria ongeveer op dezelfde locatie gesitueerd als in de huidige situatie. Twee van de 5 groepswoningen voor intramurale zorgbehoevende worden tevens op de begane grond geplaatst.

Tussen deze beide groepswoningen wordt een semi-openbare ontmoetingsplek gesitueerd die wordt afgeschermd met een hekwerk ten behoeve van de veiligheid van de zorgbehoevenden.



Plattegrond begane grond



Impressie openbare binnenruimte

Op de eerste verdieping worden ook 2 groepswoningen gesitueerd. Deze bestaan beide eveneens uit een gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers. Aan de kruising van de Venrayseweg en de Vierlingsbeekseweg, boven de commerciële ruimtes, worden 6 huurappartementen geplaatst. De tweede verdieping bevat de overige 6 huurappartementen met een gemeenschappelijke woonkamer, 6 appartementen met 24 uurszorg en 1 groepswoning met 6 cliëntenkamers en een gezamenlijke woonkamer. De 3^e verdieping bestaat uit de 2 geplande penthouses, deze zijn geplaatst aan de zijde van de kruising Venrayseweg/Vierlingsbeekseweg.

Het inrichtingsplan voorziet ook in zijn eigen parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie zal een souterrain, een ondergrondse parkeergarage, worden gerealiseerd binnen het plangebied. Deze zal te bereiken zijn via de ingang aan de Vierlingsbeekseweg naast de commerciële ruimtes.

Het centrum van Overloon kent door het 'wonen boven winkels' en de vele bedrijvigheid in de aanloopstraten een gemengd karakter. De commerciële ruimtes die deel uitmaken van dit plan sluiten aan op de ligging in het dorpscentrum, waar diverse horeca-, detailhandel-, maatschappelijke en dienstverleningsvoorzieningen gevestigd zijn. Hiermee past het toekomstige functionele gebruik van het appartementencomplex binnen de huidige structuur.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De voorliggende onderbouwing maakt de realisatie van het (woon)zorgcomplex met commerciële ruimte mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling 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 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 de centrale 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.

3.1.2 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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in verstedelijkte gebieden. Het Rijk wil met

de introductie van de ladder vraaggerichte programmering en duurzaam ruimtegebruik bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

Trede 1 betreft het aantonen van de actuele (regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

In *trede 2* dient te worden nagegaan in hoeverre de aangetoonde regionale behoefte te realiseren is in het bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: indien uit de beschrijving van *trede 2* blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan dient te worden beschreven in hoeverre kan worden voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De definitie voor stedelijke ontwikkeling die het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hanteert in de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' is als volgt: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. In de Handreiking van het ministerie van I&M worden onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure als de 'andere stedelijke voorzieningen' beschouwd.

Eerste vraag is doorgaans of de voorgenomen ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, dit bepaalt namelijk of een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist is. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een tweevoud aan functies die volgens de handreiking een stedelijke ontwikkeling betreffen, namelijk woningbouw en detailhandel/horeca (de commerciële ruimtes).

Wat betreft woningbouw is ingevolge jurisprudentie vastgesteld dat woningontwikkeling vanaf 14 woningen wordt gedefinieerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorliggend woningbouwprogramma heeft derhalve een nadere motivering aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met betrekking tot de commerciële ruimtes (in onderhavig plan in totaal 500 m²) stelt de Raad van State dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een continuering van de bestaande planologische mogelijkheden (ABRvS d.d. 16 april 2014, nummer 201308833/1/R3). De bestemming 'Centrum' maakt in het vigerend plan detailhandel (uitsluitend op de begane grond), bedrijven (voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Bedrijvenstaat) en horeca mogelijk. Deze juridisch-planologische mogelijkheden worden in deze ontwikkeling gehandhaafd en feitelijk vindt er een verkleining van het hiervoor beschikbare oppervlak plaats. Dit

leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van commerciële ruimte van in totaal 500 m² niet 'ladderplichtig' is.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

In trede 1 van de ladder dient met betrekking tot het voorgenomen initiatief te worden aangetoond dat zowel het aantal te realiseren woningen als het type aansluiten op de behoefte in de regio.

Onderhavige ontwikkeling bestaat onder meer uit de realisatie van 5 intramurale groeps-woningen voor ca. 30 cliënten. Hierbij is sprake van een verpleegfunctie voor personen met een zware indicatie. De bewoners verblijven feitelijk dus in een zorginstelling. Bovendien vervangt deze voorziening het bestaande verpleeghuis. Deze zorgeenheden zijn derhalve niet opgenomen in de regionale behoefte-raming. Wat betreft de overige woningen in het voorliggende programma, bestaande uit 18 appartementen (bestaande uit 6 appartementen met 24-uurs nabije zorg en 12 huurappartementen uit het lagere prijs-segment) en twee penthouses, is wel een toets aan de ladder noodzakelijk. Voor deze ontwikkeling worden 5 bestaande woningen uit de totale voorraad in eerste instantie gesloopt. In kwantitatief opzicht worden er dus per saldo 15 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve regionale behoefte is door de Provincie in beeld gebracht en vervolgens is in regionaal verband door de betreffende gemeentes binnen het ruimtelijk regionaal overleg (Regionale Agenda Wonen, vastgesteld 8 december 2016) een verdeling gemaakt van het aantal toe te voegen woningen per gemeente in de periode 2016-2026. Mede als gevolg van vergrijzing en de verwachte toename van het aantal huishoudens is er zowel in de regio als in de gemeente sprake van een kwantitatieve vraag naar woningen.

Woningbouwbehoefte Boxmeer tot 2026

Behoefteprognose Boxmeer tot 2026	995 woningen
Verwachte sloop	390 woningen
Aantal te ontwikkelen woningen tot 2026	1.385 woningen
Toename woningvoorraad in 2016	148 woningen
Resterende behoefte 2017-2026	1.237 woningen

Bron: Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant

De gemeenten binnen de regio het Land van Cuijk hebben afgesproken dat er vanwege een beperkte verhuismobiliteit enkel wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Op basis van de meest actuele bevolkingsprognoses is vastgesteld dat de woningvoorraad in Boxmeer in 2026 uit ongeveer 12.855 woningen moet bestaan. De noodzakelijk autonome groei van de woningvoorraad in Boxmeer bedraagt volgens de regionale afspraken 995 nieuw te bouwen woningen in de periode 2016-2026. Aanvullend hierop wordt uitgegaan van de sloop van 390 woningen die niet aan de behoefte voldoen of worden herontwikkeld. Daarmee komt de totale behoefte in Boxmeer neer op 1.385 nieuwe woningen in

de periode 2016-2026. In 2016 is de voorraad in Boxmeer toegenomen met 148 woningen (bron: CBS), waardoor de resterende behoefte tot 2026 in de gemeente Boxmeer nog 1.237 woningen bedraagt. In de Regionale Agenda Wonen is vastgesteld dat de harde plancapaciteit in Boxmeer 68% van de totaal benodigde woningontwikkeling betreft. Bovendien is het van belang dat er voldoende zekerheid bestaat dat in de toekomstige behoefte kan worden voorzien. Op basis van de ervaringen uit het verleden houdt de gemeente Boxmeer daarom rekening met 30% planuitval. In Boxmeer is derhalve nog ruimte voor nieuwe woningbouwplannen.

Kwalitatieve behoefte

De reden dat de gemeente Boxmeer rekening houdt met planuitval zit hem voornamelijk in het kwalitatieve aspect van de vraag naar woningen. Ontwikkelingsplannen waarvan het type woningen niet aansluit op de behoefte leiden door marktwerking uiteindelijk niet tot de gewenste toename van de woningvoorraad. De kwalitatieve behoefte is in dat kader leidend in de prioritering van woningbouwprojecten in Boxmeer. Trede 1 van de ladder vraagt derhalve ook dat wordt beschreven in hoeverre het kwalitatieve aspect van voorliggend woningbouwplan aansluit op de behoefte.

In de 'Voortgangsrapportage volkshuisvesting' is vastgesteld dat de huidige woningvoorraad in Overloon voor een groot deel bestaat uit koopwoningen in het midden en hogere segment. Het aanbod in de huursector is bovendien in zijn algemeenheid beperkt. Deze verdeling in de woningvoorraad geldt niet alleen voor Overloon, maar is typerend voor de huidige situatie in de hele gemeente Boxmeer. Dit heeft zich in de 'Structuurvisie Overloon 2010-2025' (paragraaf 3.3.1) vertaald tot een actuele kwalitatieve behoefte aan woningen die de doorstroming op gang brengen. Voor Overloon betekent dit concreet dat er rechtstreeks gebouwd moeten worden voor de groepen die behoefte hebben aan doorstroming; starters en senioren.

Harde plancapaciteit Overloon naar woningtype

Type woning	Aantal woningen
Koopwoningen	
Goedkoop	1
Middelduur	34
Duur	33
Huurwoningen	0
Goedkoop	0
Middelduur/duur	
Appartementen (koop)	
Goedkoop	0
Middelduur	0
Duur	0
Appartementen (huur)	
Goedkoop	0
Middelduur/duur	0
Totaal	68

Bron: gemeente Boxmeer

De harde plancapaciteit in Overloon bedraagt 68 woningen. Dit betreffen allen koopwoningen, nagenoeg volledig bestaande uit woningen in het middeldure of dure prijssegment. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de huidige harde planvoorraad niet toereikend is om in de vraag naar type woningen te voorzien. Dit beperkt ten eerste de doorstroming op de woningmarkt in Overloon, maar betekent daarnaast dat mogelijk onverhoopt inwoners voor het dorp verloren gaan omdat het juiste type woning niet beschikbaar is. Onderhavig initiatief maakt o.a. de ontwikkeling van 18 (huur)appartementen mogelijk in het lagere prijssegment, inclusief de nabijheid van zorg voor ouderen. Hiermee wordt wel direct voorzien in de actuele kwalitatieve behoefte.

Naar verwachting zal mede als gevolg van de vergrijzing ook de vraag naar woningen met zorgvoorzieningen toenemen. Over de hele provincie Noord-Brabant is wonen met zorg een belangrijk punt van aandacht. Door veranderingen in leeftijdsopbouw van de Brabantse bevolking, waarbij de sterke vergrijzing in het oog springt, maar ook met name als gevolg van de veranderende woonwensen van zorgbehoevenden zal er de komende jaren veel aandacht moeten zijn voor de thematiek rond 'wonen met zorg en welzijn'. Hierin dient wel een onderscheid gemaakt te worden naar het type wonen met zorg:

Type woning	Definitie
Beschermd wonen	Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is, omdat cliënten dit nodig hebben. Doorgaans gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen.
Beschut wonen	Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen voor ouderen. Dit betreft overwegend niet-zelfstandige woningen in verzorgingshuizen.
Verzorgd wonen	Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie waarbij een huishouden in een woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt.
Geschikt wonen	Zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Deze woningen kunnen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten.

Bron: Provincie Noord-Brabant

De vraag naar de bovengenoemde type woningen is verschillend per regio, maar over het algemeen kan worden gesteld dat de vraag naar 'beschut wonen' afneemt en de vraag naar de overige woningen met zorgcomponent toe zal nemen. In de reeds benoemde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is ook een indicatie gegeven van de (regionale) opgaven die er in Noord-Brabant liggen op het vlak van wonen met zorg en welzijn. Hierbij is onderscheid gemaakt in de behoefte aan 'beschermd wonen', 'beschut wonen', 'verzorgd wonen' en 'geschikt wonen'.

Regionale indicatie van de bouwopgave per type woning 2014-2040

	Beschermd	Beschut	Verzorgd	Geschikt
Noord-Brabant	17.450	-2.750	25.550	101.300
Noordoost-Brabant	5.100	-700	7.150	30.000
Subregio Land van Cuijk	450	-150	850	3.550
Gemeente Boxmeer*	140	-60	210	1.130

Bron: Provincie Noord-Brabant, * prognose 2014-2030

Het is echter twijfelachtig of deze zorggerichte woningbouwontwikkeling voldoende tot stand zal komen. De Provincie ziet als grootste obstakel namelijk het samenbrengen van de partijen op de 'zorgmarkt': zorginstellingen, woningbouwcorporaties en (particuliere) investeerders. Het spanningsveld ontstaat volgens de Provincie door de relatief hogere ontwikkelingskosten voor dit type woningen en relatief lage opbrengst van de ontwikkeling. Hierdoor moeten nieuwe huisvestingsmodellen worden bedacht waarmee een aantrekkelijk aanbod van wonen, zorg en welzijn blijvend kan worden geboden. Het voorliggend plan is een voorbeeld van een dergelijke ontwikkeling.

Het huidige woningbouwprogramma in Overloon bevat geen harde plancapaciteit waarbij het aanbod een van de type woningen in relatie met de noodzakelijke zorgbehoefte zal worden uitgebreid. Voorliggende ontwikkeling speelt nadrukkelijk in op de verschillende type woningen met zorg waar behoefte aan is in Boxmeer en de regio. De 5 groepswoningen voor cliënten met een zware zorgindicatie voorzien in de behoefte aan 'beschermde wonen' en de 6 appartementen met 24-uur nabije spelen in op het huidige tekort aan 'verzorgd wonen'. De overige 12 huurappartementen zijn niet direct uitsluitend bestemd voor ouderen, maar door de nabijheid van zorg te typeren als 'geschikt wonen'.

Conclusie

Onderhavig ontwikkelingsplan is in het gemeentelijk woningbouwprogramma aange-merkt als project dat vanwege het type te bouwen woningen prioriteit heeft. Kwantitatief is er in Boxmeer behoefte aan nog ca. 1.230 woningen tot 2026. Het type woningen van voorliggend plan bestaat voornamelijk uit huurappartementen geschikt voor starters en uit wooneenheden met verschillende vormen van ondersteunende zorg voor zowel ouderen als mensen met een zwaardere zorgindicatie. Hiermee sluit het ontwikkelingsplan aan op de beschreven vraag naar type woningen, waarmee naast de kwantitatieve ook de kwalitatieve behoefte is aangetoond.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Vanuit het oogpunt van duurzaam ruimte gebruik en het behouden van landschappelijke- en natuurwaarden wordt de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. 'De Ladder' schrijft voor dat dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een

gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Door de situering van het plangebied in het centrum van Overloon en de formele ligging in het 'bestaand stedelijk gebied' volgens de Verordening ruimte van de Provincie (paragraaf 3.2.2) kan worden geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Hiermee wordt voldaan aan trede 2, is trede 3 niet aan de orde en kan worden vastgesteld dat er vanuit het oogpunt van de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 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 ontwerpopgave 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 een inbreidingslocatie dat past in het binnen de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering en waarbij in de ruimtelijke uitwerking rekening wordt gehouden met inpassing in de omgeving. Hiermee sluit het plan dus aan op de richtlijnen uit de Svro.

3.2.2 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.



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. Voor detailhandelsvoorzieningen (commerciële functies) kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling of uitbreiding van een winkelconcentratie gebied zolang het geen bovenregionale functie betreft. Voorliggende plan betreft een ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied, dat past in binnen de regionale woningbouwprogrammering en de commerciële ruimtes worden ontwikkeld in een winkelconcentratiegebied. Hiermee sluit voorliggend plan op de Verordening ruimte van de Provincie.

3.2.3 Regionaal Convenant Noordoost-Brabant 2013-2016 duurzaam (ver)bouwen

De gemeente Boxmeer heeft in maart 2013 de 'Convenant Noordoost-Brabant 2013-2016 duurzaam (ver)bouwen' ondertekend. In dit convenant wordt getracht gezamenlijk stappen te zetten in de richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voorname speerpunten:

1. Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie en woonlasten.
2. Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen.
3. Het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

Hierin zijn de bestaande gebouwen in aantal en in kwaliteit een belangrijke doelgroep geweest voor woningverbetering. Gelet op de snelle ontwikkelingen in duurzaam bouwen zijn soms ingrijpende maatregelen nodig om bestaande gebouwen klaar te maken voor de toekomst. Daardoor wordt de afweging tussen renoveren en sloop/nieuwbouw steeds

belangrijker. In dit ontwikkelingsplan wordt een leegstand pand gesloopt en vind nieuwbouw plaats met het oog op de toekomst. Bestaande functies komen bovendien (deels) terug in de nieuwe inrichting. Hiermee sluit het initiatief aan op de 'Regionaal Convenant Noordoost-Brabant 2013-2016 duurzaam (ver)bouwen'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

Voorzieningen

Centraal in het dorpshart van Overloon is een breed scala aan voorzieningen gelegen, waaronder gemeenschapsvoorzieningen zoals de kerk en het gemeenschapshuis hebben op centrale plek in de kern aan het 14 Oktoberplein. Daarnaast is in het centrum van ook een cluster van onderwijs- en zorgvoorzieningen gesitueerd. Het zorgcomplex Huize Loon en de directe omgeving worden gevormd tot zorgcluster met seniorenwoningen en zorg gerelateerde voorzieningen.

Aan de andere kant is vastgesteld dat het voorzieningenaanbod te verspreid over de kern is gelegen en dat mede daardoor het 14 Oktoberplein ontbreekt aan functies, waardoor een onduidelijk dorpshart ontstaat. Het bundelen van functies en voorzieningen op deze centrale plaats is daarom ook aangeduid als de beste manier om het voorzieningenaanbod in Overloon op peil te houden. Daarmee blijft het dorpshart aantrekkelijk en functioneel voor recreanten en de inwoners van Overloon.

Welzijn

Als gevolg van de vergrijzing neemt de zorgvraag binnen de dorpskern toe. In de toekomst dienen voorzieningen hierop afgestemd te worden, waarin kleinschaligheid passend bij het dorpse karakter en eventueel aan huis gebonden de voorkeur verdient. Elke voorziening is hierin vrij om de locatie naar wens in te richten. Daarentegen is ook samenwerking en samenvoeging van welzijnsvoorzieningen gewenst ten behoeve van kostenreductie en vergroten van het gebruiksgemak. Het op strategische plekken, afgestemd op de behoefte, ontwikkelen van nieuwe locaties of het herinrichten van het bestaande draagt hier aan bij.

Het dorpshart

In het verlengde van al het voorgaande wordt in de structuurvisie met betrekking tot het dorpshart van Overloon gesteld dat dit de plek is waar van oudsher alles samenkomt en waar voor een groot gedeelte de winkel- en overige voorzieningen gelegen zijn. Om de vitaliteit voor Overloon te behouden moet het aanbod en de kwaliteit van de voorziening en omgeving dienen op deze locatie voorop te staan, met het 14 Oktoberplein e.o. als uitgangspunt. Het gewenste beeld is in dat kader dan ook dat het 14 Oktoberplein een plek wordt waar voorzieningen rondom worden gegroepeerd en de centrale plek is van Overloon. Nieuwbouw en verbouw van de omliggende panden op diverse locaties zijn noodzakelijk om een kwaliteitsslag te kunnen maken in de ruimtelijke- en de gebruikskwaliteit. Daarbij is een combinatie met ontwikkeling van woningbouw een logische invulling.

Voorliggend initiatief draagt bij aan de in de structuurvisie gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rondom het 14 Oktoberplein. Daarnaast wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de vraag naar (zorg)woningen en draagt het initiatief bij aan het behouden van het voorzieningenaanbod op een hiervoor aangewezen locatie. Kortom; het ontwikkelingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie Overloon.

3.3.2 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 welstandskaarten.

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



Uitsnede Welstandskaat Overloon

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 valt onder gebiedsgerichte criteria voor lintbebouwing en is door de welstandscommissie aan deze criteria getoetst.

3.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Op 7 januari 2014 is door de gemeenteraad van Boxmeer het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) vastgesteld. Hierin zijn de ambities vastgelegd die met een blik op 2030 gerealiseerd moeten worden op het gebied van bereikbaarheid, parkeren, veiligheid, openbaar vervoer en duurzaamheid. Deze doelstellingen zijn geconcretiseerd in de volgende beleidsspeerpunten:

- Ruimte voor ontwikkeling;
De wegenstructuur moet voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer vanwege de autonome groei en het verkeer dat gegenereerd wordt als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen, zoals geformuleerd in de Structuurvisie, te kunnen verwerken.
- Kernen Boxmeer bereikbaar;
Bereikbaarheid van de verschillende kernen voor gemotoriseerd verkeer is belangrijk. Het bestemmingsverkeer, ofwel lokaalverkeer, op de verschillende lokale wegen is niet bedoeld als route voor doorgaand verkeer en mag dus ook niet hierdoor worden gehinderd.

- Economische zwaartepunten en concentraties voorzieningen bereikbaar;
De belangrijkste economische bestemmingen binnen de gemeenten moeten goed bereikbaar zijn voor niet alleen lokale relaties, maar ook naar de regio en Duitsland.
- Een bereikbaar en leefbaar centrum kern Boxmeer;
Het gaat hier vooral om de bereikbaarheid van het economisch centrum (winkelgebied) voor bestemmingsverkeer. Dit bestemmingsverkeer betreft bewoners, werknemers en bezoekers aan het centrum en de doorstroming van deze doelgroepen moet soepel verlopen.
- Duurzame mobiliteit;
Dit beleidsdoel is gericht op groeibeperking of verder terugdringen van het autobezit en het stimuleren van gebruik van duurzamere auto's op aardgas of elektrische voertuigen en fietsgebruik. Daarnaast is het voorzien in de basisvoorzieningen voor het openbaar vervoer onderdeel van het beleid ten aanzien van duurzame mobiliteit.

Met betrekking tot de kern van Overloon worden in het GVVP geen verkeersknelpunten gesignaleerd. De te behalen doelstellingen zoals deze gesteld zijn door het bevoegd gezag vormen derhalve geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

In feite is wonen binnen het vigerend bestemmingsplan al mogelijk, waardoor het beoogde gebruik gelijkblijvend is en derhalve een bodemonderzoek voor dit initiatief niet noodzakelijk is. Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning is een bodemonderzoek echter wel vereist. Derhalve wordt gedurende de zienswijze procedure een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen later worden toegevoegd aan deze onderbouwing.

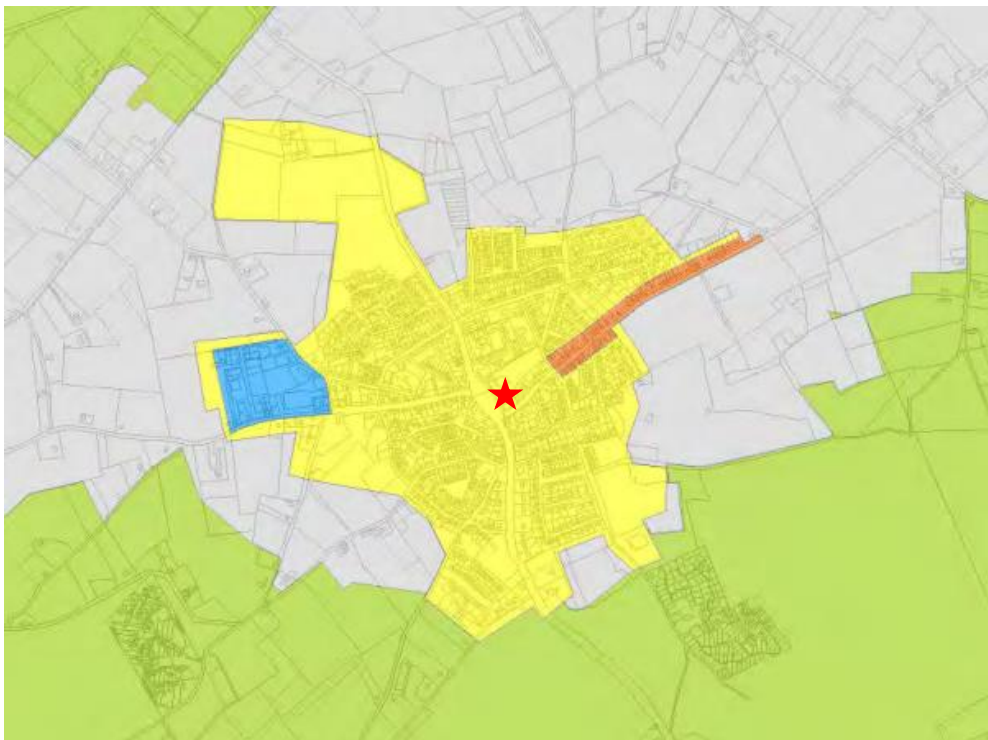
4.2 Geluid

Het op 5 december 2012 vastgestelde geluidbeleid van de gemeente Boxmeer richt zich op het beheersen van de geluid- en milieugezondheidskwaliteit van de leefomgeving bij geplande ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen, passend bij de aard en de omgeving van het geplande initiatief. Om dit te stroomlijnen zijn zes gebiedstype gedefinieerd, waarbij de gemeente per deelgebied een ambitie- en basisniveau hanteren als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen. De Geluidnota is dus een gebiedsgerichte vertaling van de bestuurlijke bevoegdheden van de gemeente op het gebied van:

- Het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder;
- Het verlenen van milieuvergunningen en het stellen van maatwerkvoorschriften op grond van de Wet milieubeheer;
- Het verlenen van ontheffingen en het vaststellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Gebieds- type	Ambitieniveau geluidkwaliteit	Basisniveau geluidkwaliteit	Ambitieniveau milieugezondheid	Basisniveau milieugezondheid
A	Redelijk rustig	Zeer onrustig	Redelijk	Zeer matig
B	Rustig	Onrustig	Goed	Matig
C	Zeer rustig	Redelijk rustig	Zeer goed	Redelijk
D	Onrustig	Zeer onrustig	Matig	Zeer Matig
E	Rustig	Redelijk rustig	Goed	Redelijk
F	Zeer rustig	Rustig	Zeer goed	Goed

De zes gebiedstypen zijn volgens bovenstaande tabel ingedeeld en als zodanig te onderscheiden op basis van ruimtelijke en functionele kenmerken. Per deelgebied gelden dus specifieke geluidsnormen. De geluidsmaatregelen die per gebiedstype mogelijk zijn indien er overschrijding van deze normen plaatsvindt, bestaan uit bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger.



Uitsnede Gebiedstypenkaart Geluidnota

Op de gebiedstypenkaart uit de Geluidnota is het plangebied aangeduid als gebiedstype C. Deze gebiedstype zijn primair gekenmerkt voor wonen, de aanwezige voorzieningen zoals winkels en kleinschalige bedrijfsactiviteiten liggen geconcentreerd in de wijk. Vanwege de primaire woonfunctie wordt gestreefd naar een 'zeer rustige' geluidkwaliteit op geluidgevoelige bebouwing en een zeer goede milieugezondheidskwaliteit van de leefomgeving. De basiskwaliteitsnormen liggen iets lager, maar dit acceptabel omdat sommige wegen en gebieden binnen dit type drukker bezocht worden. Dit vertaald zich volgende normen waaraan moet worden voldaan:

Ambitiewaarde wegverkeer (dB)			Basiswaarde wegverkeer (dB)		
43			53		
Ambitiewaarde industrie (dB)			Basiswaarde industrie (dB)		
Dagperiode 07:00-19:00	Avondperiode: 19:00-23:00	Nachtperiode 23:00 – 07:00	Dagperiode 07:00-9:00	Avondperiode: 19:00-23:00	Nachtperiode 23:00 – 07:00
40	35	30	50	45	40

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het 14 Oktoberplein, de Venrayseweg en de Vierlingsbeekseweg. Dit zijn allen 30 km per uur wegen. Voor deze wegen is geen formele toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. De Wet geluidhinder vraagt echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook een beoordeling in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van het gemeentelijk geluidbeleid en de Wet geluidhinder is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 12 oktober 2016) conform het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' met behulp van Standaard rekenmethode II. Voor de genoemde wegen is de geluidbelastingen ter plaatse van de geluidgevoelige gevels van het plan bepaald. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing, de conclusies worden onderstaand beknopt beschreven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Venrayseweg, het 14 Oktoberplein en de Vierlingsbeekseweg de meeste naar de wegen gekeerde gevels van de woningen een geluidbelasting hebben van meer dan de maximale voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente van 53 dB. Daarom is bezien of er geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden. Daarbij zijn maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied beschouwd. Omdat deze maatregelen vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet doelmatig, haalbaar en/of acceptabel zijn, worden geen maatregelen gerealiseerd.

Ondanks dat er sprake is van variërend akoestisch klimaat kan gesteld worden dat er sprake is van een, gezien de omgeving met centrumfuncties en de (verkeers-) aantrekkende werking daarvan, goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 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 ter plaatsen van de Baansestraat 5a. Dit object heeft echter geen risicocontour en is bovendien gelegen op ca. 725 meter. 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 waarvoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Toetsing initiatief

Zoals hiervoor aangegeven, valt het plangebied buiten het invloedsgebied 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.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één 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 betekende 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).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. 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 volgens 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'.

Voorliggend plan betreft de realisatie van 25 woningen en ca. 500 m² aan commerciële ruimten. Door de beperkte omvang van het initiatief kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bij zal dragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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 milieukennmerken 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 centrum van Overloon kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld ook als zodanig vastgesteld voor het perceel aan de overzijde van het plangebied, waarvan het vigerende bestemmingsplan 'Supermarkt 14 Oktoberplein Overloon' op 19 september 2012 is vastgesteld.

Toetsing initiatief

De staat van bedrijfsactiviteiten die mogelijk zijn in de directe omgeving van het plangebied zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom Overloon'. In dat bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor dergelijke be-

drijfsactiviteiten geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot hindergevoelige functies. Eventuele hinder van de horecavoorzieningen in de omgeving zijn beperkt, omdat het eetgelegenheden betreffen en geen uitgaansgelegenheden zoals cafés of discotheken.

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

4.6 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. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

In 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland (NNN), in de wet blijft de oude naamgeving nog gehandhaafd. Het NNN is de kern van het natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt en vastgelegd in de ruimtelijke verordening. Ruimtelijke plannen moeten hieraan worden getoetst.

Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998 en hebben derhalve een wettelijke status. In of in de nabijheid van het NNN en Natuurbeschermingswetgebieden geldt het 'Nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'Nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

In het kader van deze wetgeving is door Faunaconsult een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (d.d. 11 mei 2016). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusie wordt hieronder beknopt beschreven.

Het plangebied is niet gelegen in Natura-2000 gebieden of andere natuurgebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De afstand tot deze gebieden is van dusdanige mate dat er vanuit gebiedsbescherming geen nadelige effecten te verwachten zijn als gevolg van de geplande ontwikkeling.

De werkzaamheden bij uitvoering van de geplande ontwikkeling hebben mogelijk verstoringe gevolgen voor verblijfplaatsen van algemeen beschermde zoogdieren. Er hoeft echter geen ontheffing te worden aangevraagd voor het uitvoeren van de werkzaamheden op grond van AMbV artikel 75 van de Flora- en Faunawet Het verwijderen van bomen en struiken heeft mogelijk gevolgen voor vogelsoorten. Door deze te verwijderen buiten het broedseizoen, kunnen deze gevolgen worden voorkomen.

Hiermee is beargumenteerd dat voorliggend initiatief aansluit op de wettelijke eisen van de Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet.

4.7 Water

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 kleinen 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 horecabedrijven, als woonperceel en het (voormalig) supermarktpand. De beperkte gronden die onverhard zijn (768 m²), behoren in de huidige situatie tot het tuinperceel van de woningen aan de Museumlaan. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Afvalwater uit het plangebied wordt reeds op de riolering geloosd.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vindt er aan de hand van sloop/nieuwbouw een herindeling van de bebouwing plaats waarin het (woonzorg)appartementen complex met commerciële ruimten wordt gehuisvest. Het totale plangebied heeft een omvang van 3370 m², waarvan slechts een zeer beperkt deel onverhard nml 140 m² is. De geringe toename van voorliggend plan zijnde (768 – 140) 628 m² blijft hiermee onder de norm voor water compenserende maatregelen (een toename van 2.000 m²) zoals vastgelegd in de Brabantse Keur.

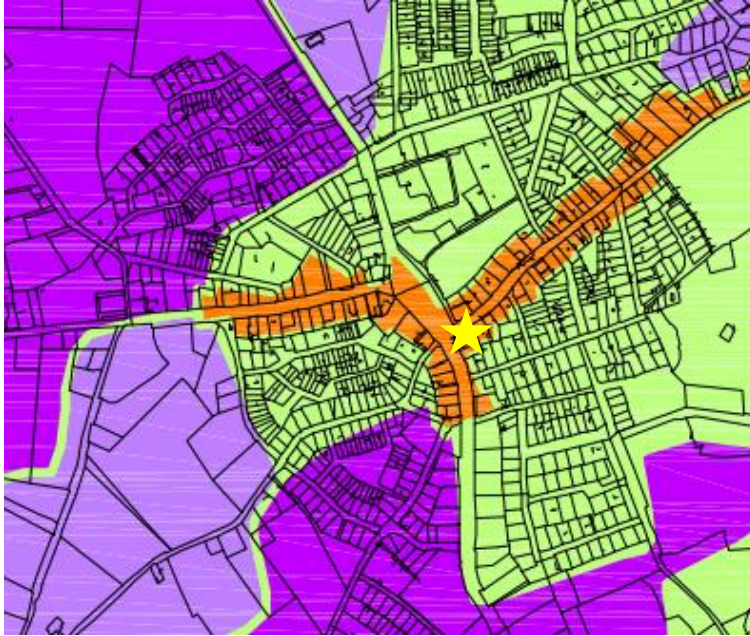
Naast het beleid van het Waterschap Aa en Maas, is ook het gemeentelijk Waterplan geldend. In dit Waterplan is vastgesteld dat elke nieuwe ontwikkeling moet voorzien in opvang van hemelwater op eigen terrein. Hiertoe geldt in Overloon de norm van 45 liter per m². Voorliggende ontwikkeling voorziet in 3230 m² verhard oppervlak hetgeen neerkomt op een te compenseren berging van 145 m³. Deze berging zal plaats hebben onder de parkeerplaatsen en het cour, waar hiertoe voldoende ruimte beschikbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering te verwachten vanuit het aspect water.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

Per 1 september 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg van kracht geworden. Hierin is vastgelegd dat gemeenten een eigen verantwoordelijkheid hebben met betrekking tot de archeologisch waardevolle elementen binnen hun grondgebied. Hierop aansluitend heeft de gemeente Boxmeer in 2008 de 'Startnotitie archeologiebeleid'. De beslispunten uit dit document zijn in het 'Beleidsplan Archeologie' verder uitgewerkt. In dit beleidsplan wordt toegelicht hoe de besluitvorming in het spanningsveld tussen het Boxmeerse bodemarchief en planvorming en planontwikkeling plaatsvindt.

Op basis van een inventarisatie van de te verwachten archeologische waarden is op de Archeologische beleidskaart aangeduid in welke mate er waardevolle elementen te verwachten zijn op een bepaalde plek, waarna in de regels is aangegeven hoe hier in het geval van planvorming mee om dient te worden gegaan.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Boxmeer

Op de Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen op een plek die is aangeduid als 'Waarde - Archeologie 2'. Dat betekent dat het plangebied archeologisch waardevol wordt geacht. De zuidelijke zone heeft een lage verwachting.

Ingevolge de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2' dient in het plangebied rekening te worden gehouden met het feit dat bij bouwwerken over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Antea Group heeft d.d. 21 december 2016 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing. De resultaten hiervan worden in de volgende passage beschreven.

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat vanaf 1700 tot het begin van de 19e eeuw een schuurkerk in het plangebied heeft gestaan. Vervolgens heeft het plangebied op historische kaarten grotendeels een agrarische functie gehad (bouw- en weiland) tot in de jaren '70 van de vorige eeuw. Of er voor de bouw van de schuurkerk al bebouwing binnen het plangebied heeft gestaan is niet bekend. Op dit moment is het plangebied praktisch geheel bebouwd, op enkele particuliere tuinen na. Gezien de geologische ontwikkeling geldt binnen het plangebied een brede verwachting: er kunnen resten vanaf het paleolithicum worden verwacht.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase, geadviseerd. Met dit booronderzoek kunnen de bodemopbouw en eventuele verstoringen in kaart worden gebracht. Het plangebied is op dit moment echter grotendeels bebouwd, waardoor geen inzicht kan worden verkregen in de mate van intactheid van de bodemopbouw onder de huidige bebouwing. Het advies is dan ook om een archeologisch booronderzoek uit te voeren inclusief enkele inpandige boringen. Door het plaatsen van inpandige (beton)boringen wordt in het huidige stadium reeds inzichtelijk of de bodemopbouw nog intact is en of er redelijkerwijs nog archeologische resten te verwachten zijn.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

In het GVVP van de gemeente Boxmeer is vastgesteld waarin de bereikbaarheid, verkeersdoorstroming en parkeerbehoefte is afgezet tegenover de wensen vanuit een goede ruimtelijke ordening. Hierin staan de gemeentelijke richtlijnen aangegeven waaraan een nieuwe ontwikkeling moet voldoen. Antea Group heeft in dat kader een verkeersonderzoek uitgevoerd (d.d. 23 december 2016). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, onderstaand worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Met betrekking tot de extra verkeersgeneratie zal deze als gevolg van de geplande ontwikkeling beperkt toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Per saldo gaat het per hoofdrichting (noord, oost, west en zuid) om een toename van maximaal 90 ritten per dag. Dit zal naar verwachting niet leiden tot negatieve effecten op de doelstellingen uit het GVVP.

Parkeren

De 'Nota Parkeernormen Boxmeer 2015', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2015, reikt parkeernormen voor auto's en fietsen ten aanzien van verschillende functies. De parkeernormen geven aan hoeveel autoparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden wanneer iemand een gebouw wil neerzetten, uitbreiden of verbouwen tot een andere functie. Het betreft dus uitsluitend nieuwe ontwikkelingen waarop deze nota van toepassing is. Onderstaand zijn enkele uitgangspunten weergegeven die van toepassing zijn op bepalen van de parkeerbehoefte:

- De normen die per type functie gehanteerd worden zijn gebaseerd op CROW-publicatie 317;
- De gemeente Boxmeer valt in de stedelijkheidsklasse 4 'weinig stedelijk';
- Alleen voor het centrum van Boxmeer geldt de parkeernorm 'Centrum' of 'Schil centrum'. Alle overige dorpskernen vallen onder de gebiedsaanduiding 'Rest bebouwde kom'. Alle ruimte buiten de kom, maar binnen de gemeentegrens, valt onder buitengebied;
- De normen zijn het gemiddelde tussen de aangereikte bandbreedten door het CROW en zijn afgerond naar 1 cijfer achter de komma.

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zal de parkeervraag toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In de bestaande situatie zijn de aanwezige voorzieningen goed voor een parkeerbehoefte van 39,7 plaatsen. Volgens de normen van het CROW die gehanteerd worden in het GVVP van de gemeente Boxmeer is de behoefte in de nieuwe situatie 54,2 parkeerplaatsen.

Nr	Programma oud	Parkeernorm ('rest bebouwde kom')	Normatieve parkeerbehoefte
1	Horeca: cafetaria Happy Corner: 200 m2 bvo	7,0 pp /100 m2 bvo café, bar, cafetaria	14
2	Horeca Grieks restaurant 100 m2 bvo	15,0 pp /100 m2 bvo	15
3	Supermarkt 1.200 m2 bvo (leegstaand)	5,6 -6,2 pp /100 m2 fullservicesupermarkt	0
4	3 grondgebonden woningen	2,2 - 2,3 pp /woning	6,9
5	2 bovenwoningen	1,9 pp /woning	3,8
Totaal			39,7
Nr	Programma nieuw	Parkeernorm ('rest bebouwde kom')	Normatieve parkeerbehoefte
1	5 groepsappartementen / 6 bewoners	1,2 pp /woning	6
2	12 huurappartementen (goedkoop/midden)	1,4 pp /appartement	16,8
3	6 appartementen 24 uren zorg	1,2 pp /woning	7,2
4	2 penthouses	2,1 pp /appartement	4,2
5	500 m2 commerciële ruimte	4,0 pp /100 m2 bvo (dorpcentrum)	20
Totaal			54,2

Parkeerbalans oude en nieuwe situatie

Per saldo neemt de parkeerbehoefte op een maatgevend moment toe van afgerond 38 parkeerplaatsen tot 48 parkeerplaatsen. De huidige functies beschikken over zes parkeerplaatsen op eigen terrein. Op het maatgevend tijdstip (zaterdagavond) parkeren dan 32 voertuigen in de openbare ruimte.

De nieuwe ontwikkeling voorziet in de realisatie van 36 extra parkeerplaatsen:

- De parkeergarage bevat 22 pp
- Het achterterrein 13 pp
- Aan de Museumlaan worden 6 private parkeerplaatsen vervangen door 4 langspaarkeerplaatsen (-2 pp)
- Aan de Venrayseweg worden 13 bestaande parkeerplaatsen uitgebreid naar 16 parkeerplaatsen (+3 pp)

Per saldo neemt het aantal voertuigen dat in de openbare ruimte parkeert af van 32 naar 12 (48-36) voertuigen. Er is daarmee geen toename van de bestaande parkeerdruk te verwachten. In dit onderzoek is een normatieve toets gedaan, verdere uitwerking van het ontwerp zal in een later stadium plaats vinden.

5 Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële haalbaarheid van het ontwikkelingsplan aangetoond. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven.

5.1 Uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

5.2 Kostenverhaal

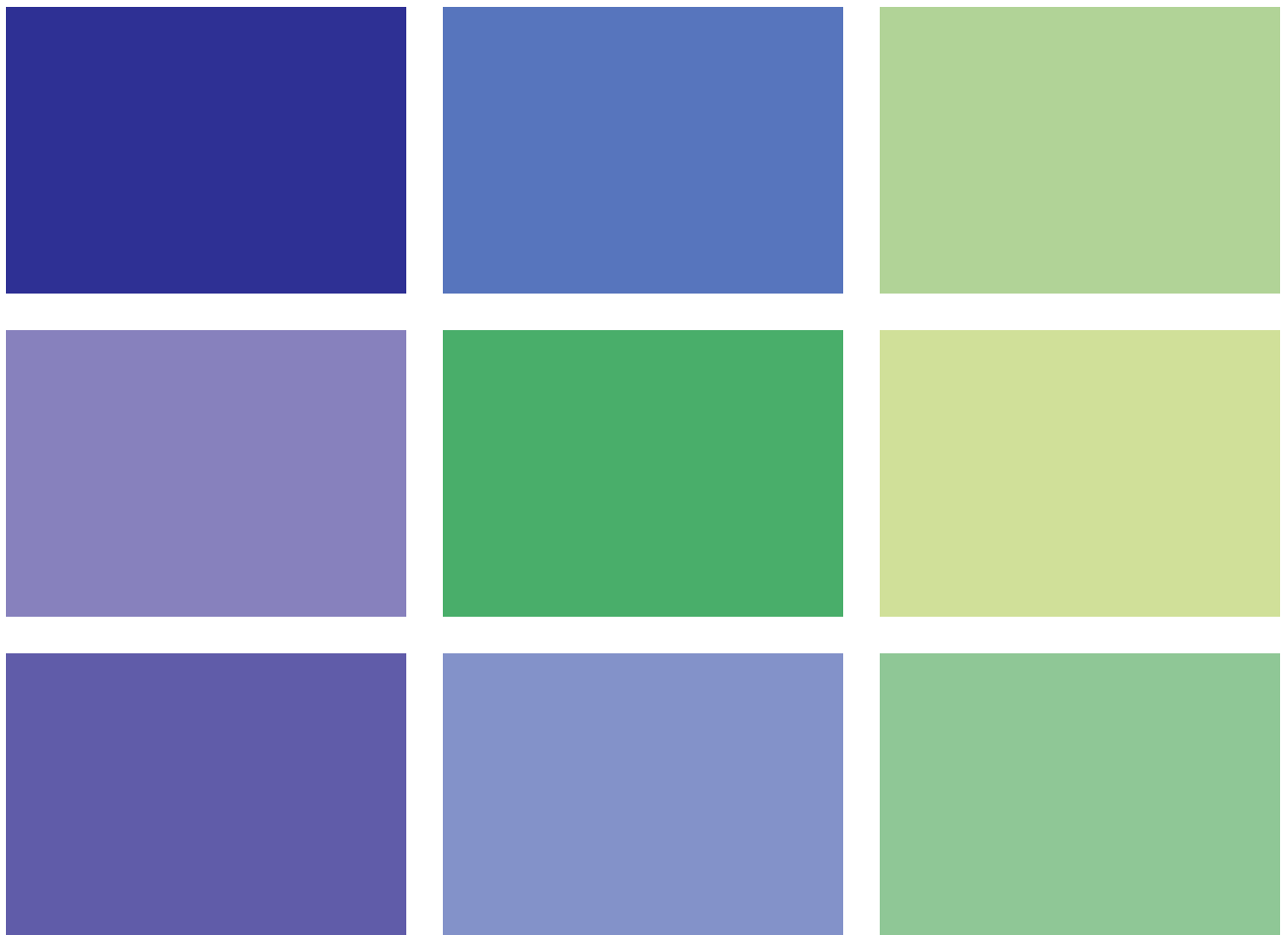
Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal aan de andere kant is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Onderbouwing

(Woonzorg)appartementen en commerciële ruimten Venrayseweg Overloon

Gemeente Boxmeer



Onderbouwing

(Woonzorg)appartementen en commerciële ruimten Venrayseweg Overloon

Gemeente Boxmeer

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

1:1.000

Datum

13 februari 2017

Projectgegevens

TOE01-0253573-01C

Identificatienummer

NL.IMR0.0756.PB170vVenraysew1.ON01

Datum

13-02-2017

Opsteller(s)

WB

Projectleider

C. Stolzenbach

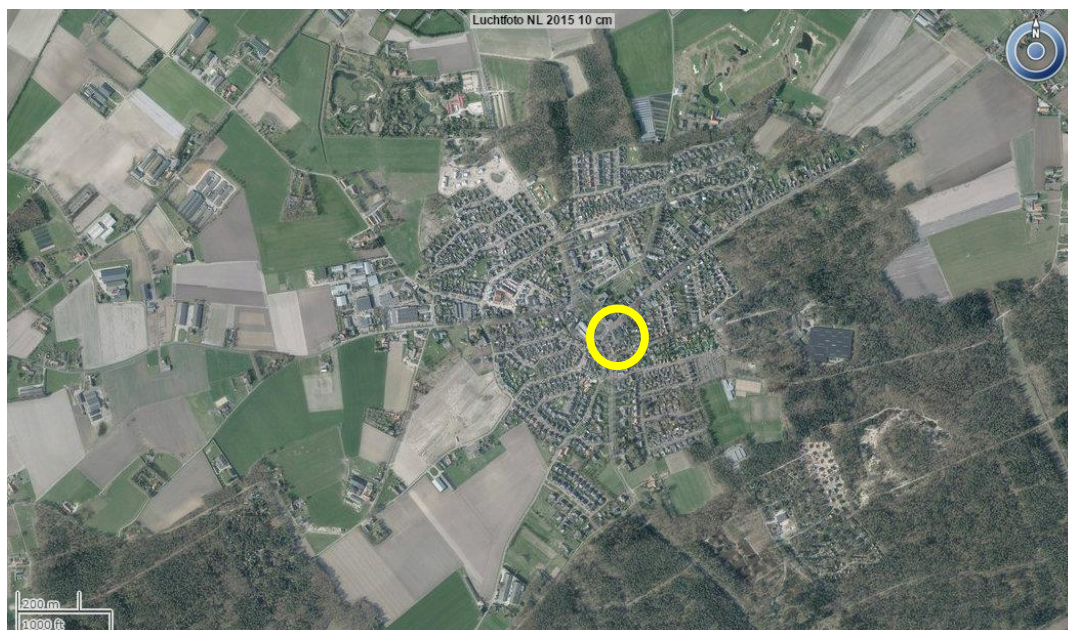
Vrijgave

Inhoud

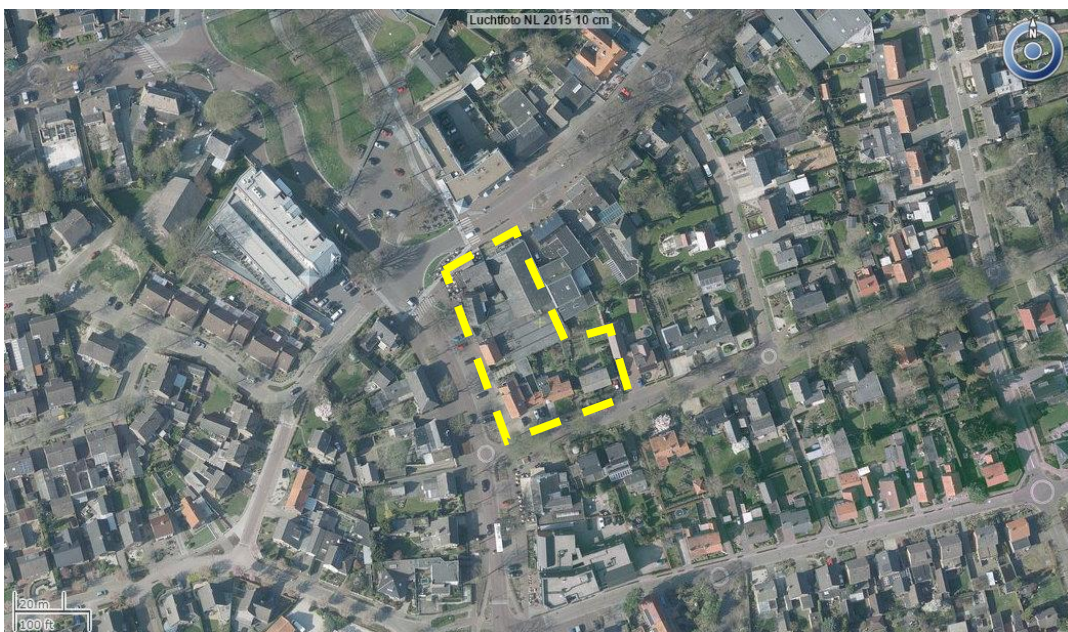
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	26
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	26
4.3	Externe veiligheid	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Flora en Fauna	32
4.7	Water	33
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	34
4.9	Verkeer en parkeren	36
5	Financiële haalbaarheid	38
5.1	Uitvoerbaarheid	38
5.2	Kostenverhaal	38

Bijlagen:

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek, Croonenburo5, d.d. 12 oktober 2016
Bijlage 2	Quickscan Flora & Fauna, Fauna Consult, d.d. 11 mei 2016
Bijlage 4	Archeologisch bureauonderzoek, Antea Group, d.d. 21 december 2016
Bijlage 5	Verkeersonderzoek, Antea Group, d.d. 9 februari 2017



Aanduiding plangebied, uitsnede globespotter



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de hoek Venrayseweg/14 Oktoberplein, waar voorheen o.a. een supermarkt gevestigd was, de bestaande bebouwing gelegen op deze hoek te slopen en dit gebied te herontwikkelen. Op deze locatie wil de initiatiefnemer een complex bestaande uit 5 groepswoningen voor ouderen met elk 6 cliëntenkamers, 20 appartementen waarvan 6 woningen met 24-uurs zorg en 12 huurwoningen, 2 penthouses en op de begane grond 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) beschikbaar voor commerciële gebruikdoeleinden. Het complex bestaat uit grotendeels 2 verdiepingen plus kap en op de hoek Vierlingsbeekseweg – Venrayseweg uit 3 verdiepingen plus kap.

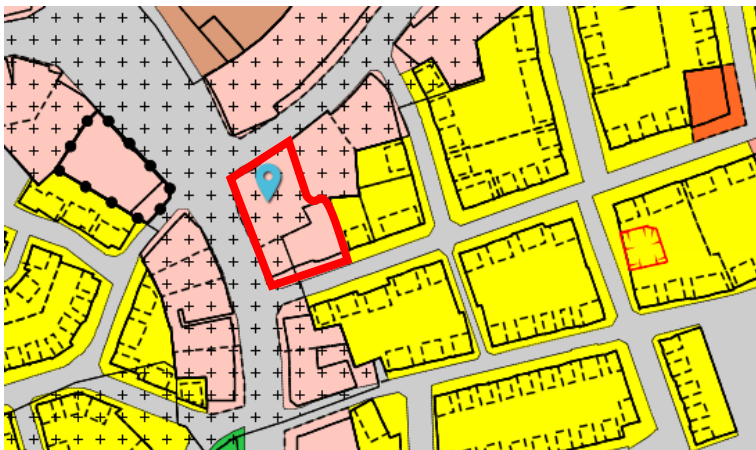
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon', waarom voorliggende onderbouwing is opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de dorpskern Overloon, gemeente Boxmeer. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Vierlingsbeekseweg, in het zuiden door de Museumlaan, in het oosten door de aan de beide genoemde straten gelegen bestaande bebouwing en in het westen door de Venrayseweg. De ligging en begrenzing van het plangebied is ook weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Overloon', dat op 14 mei 2009 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Centrum' met deels een functieaanduiding 'Horeca'. Daarnaast geldt voor het merendeel van de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologisch waardevol gebied'.



Vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon'

De geplande ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingplan, omdat het mogelijk maken van nieuwe woningen niet mogelijk is in deze juridisch-planologische regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid van het initiatief.

2 Planbeschrijving

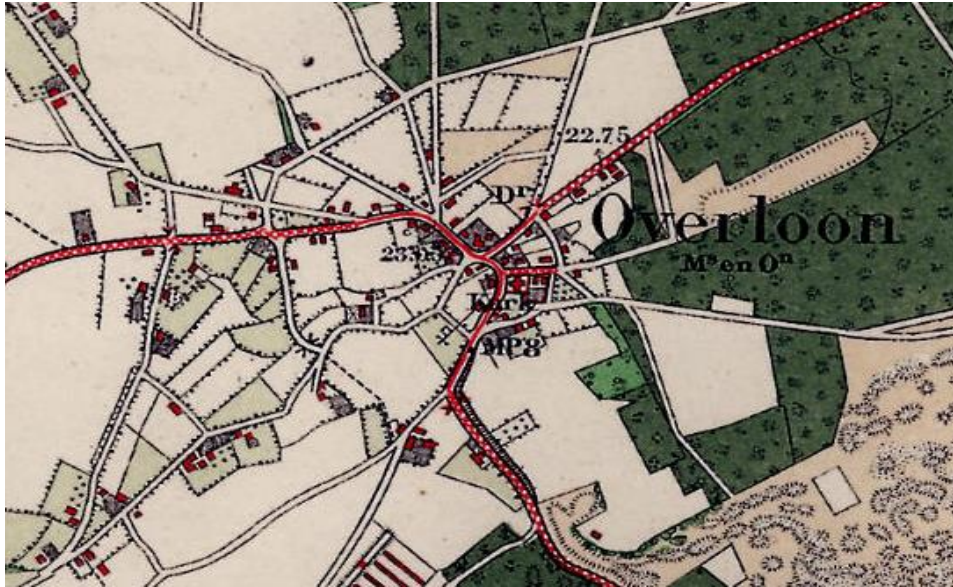
2.1 Historische ontwikkeling

Gelegen aan de rand van het natuurgebied de Peel en de stroomrug van de Maas in het oosten was de dorpskern Overloon in het verleden een relatief afgelegen plaats. De geschiedenis van de regio vindt zijn oorsprong in de Romeinse Tijd als onderdeel van het Land van Cuijk, wat betreft Overloon is de vroegst bekende vermeldingen uit de Middeleeuwen, na het jaar 900. Het Land van Cuijk is een voormalige heerschappij, gelegen in wat tegenwoordig het noordoosten van de provincie Noord-Brabant is. Dit heerschappij werd begrensd door de Maas en de Peel, en bestond uit twee gebieden die van elkaar gescheiden werden door de heerschappij Boxmeer.

Vanwege de ligging van Overloon op dekzandruggen midden in de onontgonnen gronden van de Peel bevinden zich in de omgeving verder enkel akkers en weidegebieden. De bebossing in de directe omgeving is vrij uniek voor de regio. De dorpskern van Overloon is ontstaan op de kruising van een aantal wegen die vanuit de centraal gelegen kerk naar de nederzettingen in de omgeving leidden. Het betreft de weg richting Oploo (Oploseweg), de weg naar Venray (Venrayseweg), de weg naar Stevenbeek (Stevenbeekseweg), de weg naar Merselo (Merseloseweg) en de weg naar Vierlingsbeek (Vierlingsbeekseweg).



Topografische kaart omgeving Overloon omstreeks 1800



Topografische kaart Overloon omstreeks 1930

In de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog groeide de agrarische bedrijvigheid in de omgeving, waardoor ook de bevolkingsomvang in de kern toenam. De groei van het aantal woningen betrof voornamelijk lintbebouwing langs de eerder genoemde verbindingswegen en rondom de kerk, van verdichting was nog geen sprake. Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog (1944) werd Overloon bijna helemaal verwoest bij de Slag om Overloon, een veldslag tussen een Britse infanterie- en tankdivisie en het Duitse leger die 10 dagen duurde. Na de Tweede Wereldoorlog keerden de gevluchte bevolking terug, waarna het herstel van de bebouwing in het dorp in gang is gezet. Tegenwoordig kent Overloon (sinds 1998 onderdeel van de gemeente Boxmeer) ca. 4.000 inwoners die voornamelijk gehuisvest zijn in de verdichte (cirkelvormige) dorpskern tussen de ontsluitingswegen naar de omliggende plaatsen.

2.2 Bestaande situatie

Ruimtelijk

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied schetst een beeld van de omgeving waarbinnen het voorliggend initiatief wordt gerealiseerd en in stedenbouwkundig opzicht wordt ingepast.

Infrastructuur

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Vierlingsbeekseweg, die de ontsluiting vanuit het centrum van Overloon vormt in oostelijke richting, in de richting van de Rondweg en de A73. De zuidelijke begrenzing van het plangebied, de Museumlaan, loopt in de richting van het buitengebied waar ook het Oorlogsmuseum gevestigd is. Langs deze weg is een woonwijk gelegen. De Venrayseweg, de westelijke begrenzing van het plangebied, is de verkeersader die de zuidelijke ontsluiting vormt richting Venray en de omliggende dorpskernen in Noord-Limburg.

Type bebouwing

Door de verschillende type functies die gesitueerd zijn in de omgeving van het plangebied, is er ook een verscheidenheid van bebouwing waar te nemen.



Bebouwing overzijde plangebied rondom 14 Oktoberplein

Aan de overzijde van het plangebied, rondom het 14 Oktoberplein, bezit de bebouwing typische kenmerken van een dorpscentrum. De gebouwen rondom het kruispunt met de Venrayseweg hebben een moderne uitstraling, doordat deze enkele jaren terug zijn gerealiseerd. De overige bebouwing is omstreeks 1950 gerealiseerd en is nog altijd in goede staat. Er is sprake van relatieve hoogbouw tot 15 meter, bestaande uit drie verdiepingen. De eerste verdieping wordt gebruikt voor detailhandel of andere centrumvoorzieningen, de overige twee verdiepingen dienen als bovenwoningen. De balkons van deze woningen zijn richting de straat gericht. Vanwege de vele bedrijfsactiviteiten zijn er



Bebouwing westelijke omgeving plangebied langs Venrayseweg

op de gevels reclame uitingen waar te nemen. Ook de omgeving langs de Vierlingsbeekseweg, dat de noordelijke begrenzing van het plangebied vormt, kent vanwege de gemengde functies eenzelfde karakter.

De bebouwing gelegen aan de overzijde van de Venrayseweg, de westzijde van het plangebied, bestaat uit woningen die na de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog zijn gerealiseerd. Het betreft zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kap woningen, met een maximale hoogte van 10 meter. Het geheel heeft een open en ruime aanblik, wat het dorpse karakter van de omgeving versterkt. De bebouwing gelegen ten zuiden van de ontwikkelingslocatie, aan de Museumlaan, is eveneens ruim opgezet met een variatie aan twee-onder-een-kap woningen.

Groenstructuren

Rondom het 14 Oktoberplein is sprake van een groene uitstraling, waarmee het dorpse karakter wordt geaccentueerd. Vanaf de Venrayseweg vormt een relatief uitgestrekte graszode met hoge bomen de afscheiding met de woningen en overige voorzieningen die gevestigd zijn op dit plein. Om deze groene structuur verder te benadrukken worden parkeervakken gescheiden door een boom of graszode. Ook in de diverse zijstraten van de doorgaande wegen is op deze wijze de groene uitstraling en het dorpse karakter te benadrukt.

Functioneel

De beschrijving van de functionele structuur binnen het plangebied en de directe omgeving geeft een beeld van het type gebied waarin de beoogde ontwikkeling plaatsvindt en in welke mate de aanwezige voorzieningen aansluiten op het toekomstige gebruik van het plangebied.

Binnen de kern van Overloon is een gemengd aanbod van voorzieningen en functies aanwezig. In de huidige situatie is binnen het plangebied eveneens sprake van de aanwezigheid van verschillende centrumvoorzieningen:

- Horecavoorziening: Cafeteria Happy Corner;
- Horecavoorziening: Grieks restaurant Cyprus;
- Voormalig (leegstaand) supermarktpand van ca. 1.300 m² bvo;
- 3 grondgebonden woningen;
- 2 bovenwoningen.

In de omgeving van het plangebied zijn binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Overloon' verschillende bestemmingen van kracht, te weten 'Wonen', 'Centrum', 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk'. Deze verschillende type bestemmingen hebben ook zijn weerslag op de aanwezige voorzieningen in de omgeving. Er is sprake van een mengvorm van typische centrumfuncties en wonen. Zo is in de directe omgeving van het plangebied aan weerszijde van de Vierlingsbeekseweg een korte strook met horecazaken gesitueerd, in veel gevallen met bovenwoningen. Even verderop ligt een tankstation dat verder wordt omgeven door woningen. Op het 14 Oktoberplein, de noordelijke overzijde van het plangebied, zijn de H. Theobaldusparochie en het gemeenschapshuis gevestigd en aan de

overzijde van de kruising Venrayseweg/14 Oktoberplein is een supermarkt met bovenwoningen gerealiseerd. Direct daarnaast bevindt zich aan de Venrayseweg een bakker tussen een rij van woningen. Het gemengde karakter van de directe omgeving wordt aan de zuidkant van het plangebied gecompliceerd door de aanwezigheid van een kapsalon, een ijssalon en een bloemenwinkel gelegen binnen de dorpse woonwijk. De bestaande functionele structuur in het centrum van Overloon laat dus een woongebied zien met een gemengd karakter, waardoor op korte afstand van het plangebied veel (dagelijkse) voorzieningen gelegen zijn.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Met het plan wordt een vervolmaking van het centrum van Overloon voorzien. Recentelijk zijn met de herontwikkeling van de supermarkt en de brasserie al twee toonaangevende hoekpunten rondom het 14 Oktoberplein van een transformatie voorzien. De realisatie van voorliggend plan betreft dus de afronding van dit herontwikkelingsproces: de revitalisering van het centrum Overloon.



Het centrum van Overloon en in het bijzonder het 14 Oktoberplein is ontstaan aan een aantal oude linten die hier samen komen. Met het voorgestelde bouwmassa van het plan wordt er een overgang gevormd tussen de lintbebouwing en het centrum. Zo speelt het zuidelijke deel van het plan in op de lint bebouwing van de Venrayseweg. Door een cour te creëren sluit het bouwvolume aan op de parcellering van de omgeving. Tevens verzacht dit de overgang tussen openbaar en privé. De duidelijke groenstructuur van de Venrayseweg wordt versterkt ter plaatse van het plan en komt uiteindelijk tot een climax op het 14 Oktoberplein. Ook vanuit de oost-west verbinding wordt een duidelijke overgang gecreëerd tussen de lintbebouwing het centrum. Door de bebouwing iets te knippen, dus de rooilijn naar voren te halen, ter plaatse van de overgang naar het 14 Oktoberplein ontstaat letterlijk een soort poortwerking naar het centrum. Ook de hoogte van de bebouwing speelt hierop in. Tot slot verdient het 14 Oktoberplein een duidelijke omkadering met een formeel gebaar op de kop van het plein. De bouwmassa van het plan speelt hier op een vanzelfsprekende wijze op in.

Het totale bouwvolume kan gelezen worden als een representatief samenhangend gebouwensemble van waarbinnen verschillende panden leesbaar zijn. De ritmiek van gevelopeningen en hiërarchie van bouwlagen in een plint-midden-kroonbenadering zijn klassieke elementen waaraan een eigentijdse vertaling wordt gegeven passend binnen de beeldkwaliteit van Overloon. Het voorliggend plan is daarmee stedenbouwkundig inpasbaar in de bestaande omgeving.



Impressie stedenbouwkundige inpassing voorliggend plan

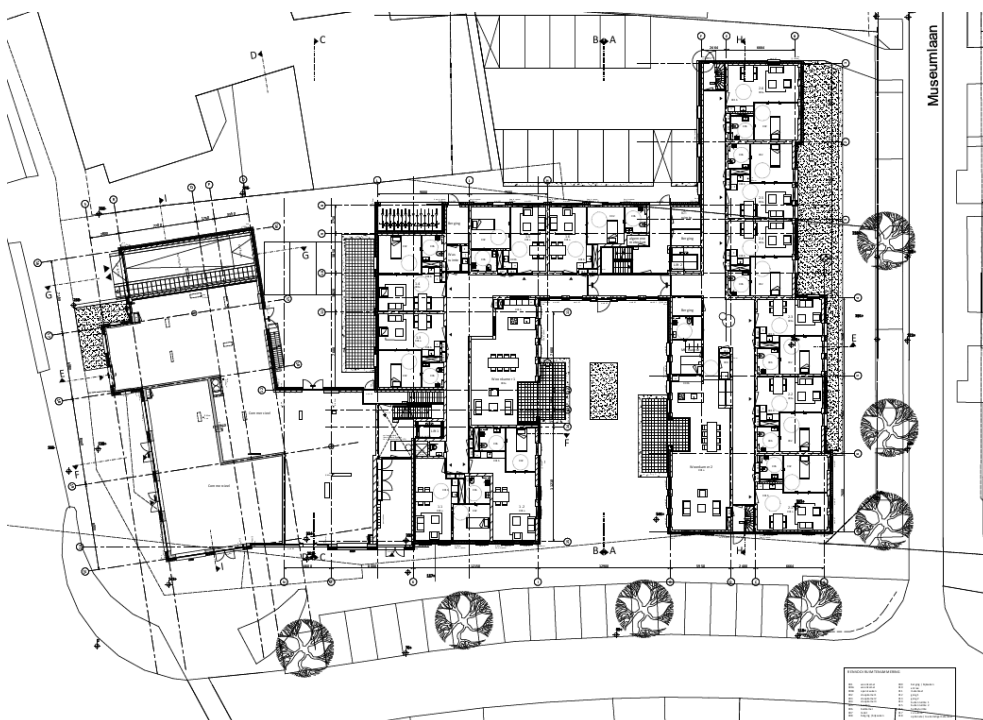
2.3.2 Programma en functies

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt en vervangen door een nieuw complex waarin onderstaande voorzieningen worden gehuisvest:

- 5 groepswoningen voor intramurale zorg voor mensen met een zware zorgindicatie, met elk 1 gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers van ca. 45 m²;
- 12 huurappartementen goedkoop/middensegment van variërende omvang;
- 6 appartementen met 24 uren zorg met elk een oppervlak van ca. 50 m² (geen intramurale wooneenheden);
- 2 penthouses;
- Ca. 500 m² bvo beschikbaar voor commerciële ruimte;
- Souterrain met 22 parkeerplaatsen en bergingsruimte voor bewoners en exploitanten commerciële ruimtes;
- Semi-openbare ruimte.

Op de begane grond worden op de hoek Vierlingsbeekseweg – Venrayseweg de commerciële ruimten gevestigd. Hierbij wordt het cafetaria ongeveer op dezelfde locatie gesitueerd als in de huidige situatie. Twee van de 5 groepswoningen voor intramurale zorgbehoevende worden tevens op de begane grond geplaatst.

Tussen deze beide groepswoningen wordt een semi-openbare ontmoetingsplek gesitueerd die wordt afgeschermd met een hekwerk ten behoeve van de veiligheid van de zorgbehoevenden.



Plattegrond begane grond



Impressie openbare binnenruimte

Op de eerste verdieping worden ook 2 groepswoningen gesitueerd. Deze bestaan beide eveneens uit een gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers. Aan de kruising van de Venrayseweg en de Vierlingsbeekseweg, boven de commerciële ruimtes, worden 6 huurappartementen geplaatst. De tweede verdieping bevat de overige 6 huurappartementen met een gemeenschappelijke woonkamer, 6 appartementen met 24 uurszorg en 1 groepswoning met 6 cliëntenkamers en een gezamenlijke woonkamer. De 3^e verdieping bestaat uit de 2 geplande penthouses, deze zijn geplaatst aan de zijde van de kruising Venrayseweg/Vierlingsbeekseweg.

Het inrichtingsplan voorziet ook in zijn eigen parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie zal een souterrain, een ondergrondse parkeergarage, worden gerealiseerd binnen het plangebied. Deze zal te bereiken zijn via de ingang aan de Vierlingsbeekseweg naast de commerciële ruimtes.

Het centrum van Overloon kent door het 'wonen boven winkels' en de vele bedrijvigheid in de aanloopstraten een gemengd karakter. De commerciële ruimtes die deel uitmaken van dit plan sluiten aan op de ligging in het dorpscentrum, waar diverse horeca-, detailhandel-, maatschappelijke en dienstverleningsvoorzieningen gevestigd zijn. Hiermee past het toekomstige functionele gebruik van het appartementencomplex binnen de huidige structuur.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De voorliggende onderbouwing maakt de realisatie van het (woon)zorgcomplex met commerciële ruimte mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling 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 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 de centrale 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.

3.1.2 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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in verstedelijkte gebieden. Het Rijk wil met

de introductie van de ladder vraaggerichte programmering en duurzaam ruimtegebruik bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

Trede 1 betreft het aantonen van de actuele (regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

In *trede 2* dient te worden nagegaan in hoeverre de aangetoonde regionale behoefte te realiseren is in het bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: indien uit de beschrijving van *trede 2* blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan dient te worden beschreven in hoeverre kan worden voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De definitie voor stedelijke ontwikkeling die het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hanteert in de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' is als volgt: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. In de Handreiking van het ministerie van I&M worden onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure als de 'andere stedelijke voorzieningen' beschouwd.

Eerste vraag is doorgaans of de voorgenomen ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, dit bepaalt namelijk of een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist is. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een tweevoud aan functies die volgens de handreiking een stedelijke ontwikkeling betreffen, namelijk woningbouw en detailhandel/horeca (de commerciële ruimtes).

Wat betreft woningbouw is ingevolge jurisprudentie vastgesteld dat woningontwikkeling vanaf 14 woningen wordt gedefinieerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorliggend woningbouwprogramma heeft derhalve een nadere motivering aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met betrekking tot de commerciële ruimtes (in onderhavig plan in totaal 500 m²) stelt de Raad van State dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een continuering van de bestaande planologische mogelijkheden (ABRvS d.d. 16 april 2014, nummer 201308833/1/R3). De bestemming 'Centrum' maakt in het vigerend plan detailhandel (uitsluitend op de begane grond), bedrijven (voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Bedrijvenstaat) en horeca mogelijk. Deze juridisch-planologische mogelijkheden worden in deze ontwikkeling gehandhaafd en feitelijk vindt er een verkleining van het hiervoor beschikbare oppervlak plaats. Dit

leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van commerciële ruimte van in totaal 500 m² niet 'ladderplichtig' is.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

In trede 1 van de ladder dient met betrekking tot het voorgenomen initiatief te worden aangetoond dat zowel het aantal te realiseren woningen als het type aansluiten op de behoefte in de regio.

Onderhavige ontwikkeling bestaat onder meer uit de realisatie van 5 intramurale groeps-woningen voor ca. 30 cliënten. Hierbij is sprake van een verpleegfunctie voor personen met een zware indicatie. De bewoners verblijven feitelijk dus in een zorginstelling. Bovendien vervangt deze voorziening het bestaande verpleeghuis. Deze zorgeenheden zijn derhalve niet opgenomen in de regionale behoefte-raming. Wat betreft de overige woningen in het voorliggende programma, bestaande uit 18 appartementen (bestaande uit 6 appartementen met 24-uurs nabije zorg en 12 huurappartementen uit het lagere prijs-segment) en twee penthouses, is wel een toets aan de ladder noodzakelijk. Voor deze ontwikkeling worden 5 bestaande woningen uit de totale voorraad in eerste instantie gesloopt. In kwantitatief opzicht worden er dus per saldo 15 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve regionale behoefte is door de Provincie in beeld gebracht en vervolgens is in regionaal verband door de betreffende gemeentes binnen het ruimtelijk regionaal overleg (Regionale Agenda Wonen, vastgesteld 8 december 2016) een verdeling gemaakt van het aantal toe te voegen woningen per gemeente in de periode 2016-2026. Mede als gevolg van vergrijzing en de verwachte toename van het aantal huishoudens is er zowel in de regio als in de gemeente sprake van een kwantitatieve vraag naar woningen.

Woningbouwbehoefte Boxmeer tot 2026

Behoefteprognose Boxmeer tot 2026	995 woningen
Verwachte sloop	390 woningen
Aantal te ontwikkelen woningen tot 2026	1.385 woningen
Toename woningvoorraad in 2016	148 woningen
Resterende behoefte 2017-2026	1.237 woningen

Bron: Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant

De gemeenten binnen de regio het Land van Cuijk hebben afgesproken dat er vanwege een beperkte verhuismobiliteit enkel wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Op basis van de meest actuele bevolkingsprognoses is vastgesteld dat de woningvoorraad in Boxmeer in 2026 uit ongeveer 12.855 woningen moet bestaan. De noodzakelijk autonome groei van de woningvoorraad in Boxmeer bedraagt volgens de regionale afspraken 995 nieuw te bouwen woningen in de periode 2016-2026. Aanvullend hierop wordt uitgegaan van de sloop van 390 woningen die niet aan de behoefte voldoen of worden herontwikkeld. Daarmee komt de totale behoefte in Boxmeer neer op 1.385 nieuwe woningen in

de periode 2016-2026. In 2016 is de voorraad in Boxmeer toegenomen met 148 woningen (bron: CBS), waardoor de resterende behoefte tot 2026 in de gemeente Boxmeer nog 1.237 woningen bedraagt. In de Regionale Agenda Wonen is vastgesteld dat de harde plancapaciteit in Boxmeer 68% van de totaal benodigde woningontwikkeling betreft. Bovendien is het van belang dat er voldoende zekerheid bestaat dat in de toekomstige behoefte kan worden voorzien. Op basis van de ervaringen uit het verleden houdt de gemeente Boxmeer daarom rekening met 30% planuitval. In Boxmeer is derhalve nog ruimte voor nieuwe woningbouwplannen.

Kwalitatieve behoefte

De reden dat de gemeente Boxmeer rekening houdt met planuitval zit hem voornamelijk in het kwalitatieve aspect van de vraag naar woningen. Ontwikkelingsplannen waarvan het type woningen niet aansluit op de behoefte leiden door marktwerking uiteindelijk niet tot de gewenste toename van de woningvoorraad. De kwalitatieve behoefte is in dat kader leidend in de prioritering van woningbouwprojecten in Boxmeer. Trede 1 van de ladder vraagt derhalve ook dat wordt beschreven in hoeverre het kwalitatieve aspect van voorliggend woningbouwplan aansluit op de behoefte.

In de 'Voortgangsrapportage volkshuisvesting' is vastgesteld dat de huidige woningvoorraad in Overloon voor een groot deel bestaat uit koopwoningen in het midden en hogere segment. Het aanbod in de huursector is bovendien in zijn algemeenheid beperkt. Deze verdeling in de woningvoorraad geldt niet alleen voor Overloon, maar is typerend voor de huidige situatie in de hele gemeente Boxmeer. Dit heeft zich in de 'Structuurvisie Overloon 2010-2025' (paragraaf 3.3.1) vertaald tot een actuele kwalitatieve behoefte aan woningen die de doorstroming op gang brengen. Voor Overloon betekent dit concreet dat er rechtstreeks gebouwd moeten worden voor de groepen die behoefte hebben aan doorstroming; starters en senioren.

Harde plancapaciteit Overloon naar woningtype

Type woning	Aantal woningen
Koopwoningen	
Goedkoop	1
Middelduur	34
Duur	33
Huurwoningen	0
Goedkoop	0
Middelduur/duur	
Appartementen (koop)	
Goedkoop	0
Middelduur	0
Duur	0
Appartementen (huur)	
Goedkoop	0
Middelduur/duur	0
Totaal	68

Bron: gemeente Boxmeer

De harde plancapaciteit in Overloon bedraagt 68 woningen. Dit betreffen allen koopwoningen, nagenoeg volledig bestaande uit woningen in het middeldure of dure prijssegment. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de huidige harde planvoorraad niet toereikend is om in de vraag naar type woningen te voorzien. Dit beperkt ten eerste de doorstroming op de woningmarkt in Overloon, maar betekent daarnaast dat mogelijk onverhoopt inwoners voor het dorp verloren gaan omdat het juiste type woning niet beschikbaar is. Onderhavig initiatief maakt o.a. de ontwikkeling van 18 (huur)appartementen mogelijk in het lagere prijssegment, inclusief de nabijheid van zorg voor ouderen. Hiermee wordt wel direct voorzien in de actuele kwalitatieve behoefte.

Naar verwachting zal mede als gevolg van de vergrijzing ook de vraag naar woningen met zorgvoorzieningen toenemen. Over de hele provincie Noord-Brabant is wonen met zorg een belangrijk punt van aandacht. Door veranderingen in leeftijdsopbouw van de Brabantse bevolking, waarbij de sterke vergrijzing in het oog springt, maar ook met name als gevolg van de veranderende woonwensen van zorgbehoevenden zal er de komende jaren veel aandacht moeten zijn voor de thematiek rond 'wonen met zorg en welzijn'. Hierin dient wel een onderscheid gemaakt te worden naar het type wonen met zorg:

Type woning	Definitie
Beschermd wonen	Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is, omdat cliënten dit nodig hebben. Doorgaans gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen.
Beschut wonen	Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen voor ouderen. Dit betreft overwegend niet-zelfstandige woningen in verzorgingshuizen.
Verzorgd wonen	Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie waarbij een huishouden in een woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt.
Geschikt wonen	Zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Deze woningen kunnen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten.

Bron: Provincie Noord-Brabant

De vraag naar de bovengenoemde type woningen is verschillend per regio, maar over het algemeen kan worden gesteld dat de vraag naar 'beschut wonen' afneemt en de vraag naar de overige woningen met zorgcomponent toe zal nemen. In de reeds benoemde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is ook een indicatie gegeven van de (regionale) opgaven die er in Noord-Brabant liggen op het vlak van wonen met zorg en welzijn. Hierbij is onderscheid gemaakt in de behoefte aan 'beschermd wonen', 'beschut wonen', 'verzorgd wonen' en 'geschikt wonen'.

Regionale indicatie van de bouwopgave per type woning 2014-2040

	Beschermd	Beschut	Verzorgd	Geschikt
Noord-Brabant	17.450	-2.750	25.550	101.300
Noordoost-Brabant	5.100	-700	7.150	30.000
Subregio Land van Cuijk	450	-150	850	3.550
Gemeente Boxmeer*	140	-60	210	1.130

Bron: Provincie Noord-Brabant, * prognose 2014-2030

Het is echter twijfelachtig of deze zorggerichte woningbouwontwikkeling voldoende tot stand zal komen. De Provincie ziet als grootste obstakel namelijk het samenbrengen van de partijen op de 'zorgmarkt': zorginstellingen, woningbouwcorporaties en (particuliere) investeerders. Het spanningsveld ontstaat volgens de Provincie door de relatief hogere ontwikkelingskosten voor dit type woningen en relatief lage opbrengst van de ontwikkeling. Hierdoor moeten nieuwe huisvestingsmodellen worden bedacht waarmee een aantrekkelijk aanbod van wonen, zorg en welzijn blijvend kan worden geboden. Het voorliggend plan is een voorbeeld van een dergelijke ontwikkeling.

Het huidige woningbouwprogramma in Overloon bevat geen harde plancapaciteit waarbij het aanbod een van de type woningen in relatie met de noodzakelijke zorgbehoefte zal worden uitgebreid. Voorliggende ontwikkeling speelt nadrukkelijk in op de verschillende type woningen met zorg waar behoefte aan is in Boxmeer en de regio. De 5 groepswoningen voor cliënten met een zware zorgindicatie voorzien in de behoefte aan 'beschermde wonen' en de 6 appartementen met 24-uur nabije spelen in op het huidige tekort aan 'verzorgd wonen'. De overige 12 huurappartementen zijn niet direct uitsluitend bestemd voor ouderen, maar door de nabijheid van zorg te typeren als 'geschikt wonen'.

Conclusie

Onderhavig ontwikkelingsplan is in het gemeentelijk woningbouwprogramma aange-merkt als project dat vanwege het type te bouwen woningen prioriteit heeft. Kwantitatief is er in Boxmeer behoefte aan nog ca. 1.230 woningen tot 2026. Het type woningen van voorliggend plan bestaat voornamelijk uit huurappartementen geschikt voor starters en uit wooneenheden met verschillende vormen van ondersteunende zorg voor zowel ouderen als mensen met een zwaardere zorgindicatie. Hiermee sluit het ontwikkelingsplan aan op de beschreven vraag naar type woningen, waarmee naast de kwantitatieve ook de kwalitatieve behoefte is aangetoond.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Vanuit het oogpunt van duurzaam ruimte gebruik en het behouden van landschappelijke- en natuurwaarden wordt de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. 'De Ladder' schrijft voor dat dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een

gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Door de situering van het plangebied in het centrum van Overloon en de formele ligging in het 'bestaand stedelijk gebied' volgens de Verordening ruimte van de Provincie (paragraaf 3.2.2) kan worden geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Hiermee wordt voldaan aan trede 2, is trede 3 niet aan de orde en kan worden vastgesteld dat er vanuit het oogpunt van de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 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 ontwerpopgave 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 een inbreidingslocatie dat past in het binnen de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering en waarbij in de ruimtelijke uitwerking rekening wordt gehouden met inpassing in de omgeving. Hiermee sluit het plan dus aan op de richtlijnen uit de Svro.

3.2.2 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.



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. Voor detailhandelsvoorzieningen (commerciële functies) kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling of uitbreiding van een winkelconcentratie gebied zolang het geen bovenregionale functie betreft. Voorliggende plan betreft een ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied, dat past in binnen de regionale woningbouwprogrammering en de commerciële ruimtes worden ontwikkeld in een winkelconcentratiegebied. Hiermee sluit voorliggend plan op de Verordening ruimte van de Provincie.

3.2.3 Regionaal Convenant Noordoost-Brabant 2013-2016 duurzaam (ver)bouwen

De gemeente Boxmeer heeft in maart 2013 de 'Convenant Noordoost-Brabant 2013-2016 duurzaam (ver)bouwen' ondertekend. In dit convenant wordt getracht gezamenlijk stappen te zetten in de richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voorname speerpunten:

1. Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie en woonlasten.
2. Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen.
3. Het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

Hierin zijn de bestaande gebouwen in aantal en in kwaliteit een belangrijke doelgroep geweest voor woningverbetering. Gelet op de snelle ontwikkelingen in duurzaam bouwen zijn soms ingrijpende maatregelen nodig om bestaande gebouwen klaar te maken voor de toekomst. Daardoor wordt de afweging tussen renoveren en sloop/nieuwbouw steeds

belangrijker. In dit ontwikkelingsplan wordt een leegstand pand gesloopt en vind nieuwbouw plaats met het oog op de toekomst. Bestaande functies komen bovendien (deels) terug in de nieuwe inrichting. Hiermee sluit het initiatief aan op de 'Regionaal Convenant Noordoost-Brabant 2013-2016 duurzaam (ver)bouwen'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

Voorzieningen

Centraal in het dorpshart van Overloon is een breed scala aan voorzieningen gelegen, waaronder gemeenschapsvoorzieningen zoals de kerk en het gemeenschapshuis hebben op centrale plek in de kern aan het 14 Oktoberplein. Daarnaast is in het centrum van ook een cluster van onderwijs- en zorgvoorzieningen gesitueerd. Het zorgcomplex Huize Loon en de directe omgeving worden gevormd tot zorgcluster met seniorenwoningen en zorg gerelateerde voorzieningen.

Aan de andere kant is vastgesteld dat het voorzieningenaanbod te verspreid over de kern is gelegen en dat mede daardoor het 14 Oktoberplein ontbreekt aan functies, waardoor een onduidelijk dorpshart ontstaat. Het bundelen van functies en voorzieningen op deze centrale plaats is daarom ook aangeduid als de beste manier om het voorzieningenaanbod in Overloon op peil te houden. Daarmee blijft het dorpshart aantrekkelijk en functioneel voor recreanten en de inwoners van Overloon.

Welzijn

Als gevolg van de vergrijzing neemt de zorgvraag binnen de dorpskern toe. In de toekomst dienen voorzieningen hierop afgestemd te worden, waarin kleinschaligheid passend bij het dorpse karakter en eventueel aan huis gebonden de voorkeur verdient. Elke voorziening is hierin vrij om de locatie naar wens in te richten. Daarentegen is ook samenwerking en samenvoeging van welzijnsvoorzieningen gewenst ten behoeve van kostenreductie en vergroten van het gebruiksgemak. Het op strategische plekken, afgestemd op de behoefte, ontwikkelen van nieuwe locaties of het herinrichten van het bestaande draagt hier aan bij.

Het dorpshart

In het verlengde van al het voorgaande wordt in de structuurvisie met betrekking tot het dorpshart van Overloon gesteld dat dit de plek is waar van oudsher alles samenkomt en waar voor een groot gedeelte de winkel- en overige voorzieningen gelegen zijn. Om de vitaliteit voor Overloon te behouden moet het aanbod en de kwaliteit van de voorziening en omgeving dienen op deze locatie voorop te staan, met het 14 Oktoberplein e.o. als uitgangspunt. Het gewenste beeld is in dat kader dan ook dat het 14 Oktoberplein een plek wordt waar voorzieningen rondom worden gegroepeerd en de centrale plek is van Overloon. Nieuwbouw en verbouw van de omliggende panden op diverse locaties zijn noodzakelijk om een kwaliteitsslag te kunnen maken in de ruimtelijke- en de gebruikskwaliteit. Daarbij is een combinatie met ontwikkeling van woningbouw een logische invulling.

Voorliggend initiatief draagt bij aan de in de structuurvisie gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rondom het 14 Oktoberplein. Daarnaast wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de vraag naar (zorg)woningen en draagt het initiatief bij aan het behouden van het voorzieningenaanbod op een hiervoor aangewezen locatie. Kortom; het ontwikkelingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie Overloon.

3.3.2 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 welstandskaarten.

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



Uitsnede Welstandskaat Overloon

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 valt onder gebiedsgerichte criteria voor lintbebouwing en is door de welstandscommissie aan deze criteria getoetst.

3.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Op 7 januari 2014 is door de gemeenteraad van Boxmeer het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) vastgesteld. Hierin zijn de ambities vastgelegd die met een blik op 2030 gerealiseerd moeten worden op het gebied van bereikbaarheid, parkeren, veiligheid, openbaar vervoer en duurzaamheid. Deze doelstellingen zijn geconcretiseerd in de volgende beleidsspeerpunten:

- Ruimte voor ontwikkeling;
De wegenstructuur moet voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer vanwege de autonome groei en het verkeer dat gegenereerd wordt als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen, zoals geformuleerd in de Structuurvisie, te kunnen verwerken.
- Kernen Boxmeer bereikbaar;
Bereikbaarheid van de verschillende kernen voor gemotoriseerd verkeer is belangrijk. Het bestemmingsverkeer, ofwel lokaalverkeer, op de verschillende lokale wegen is niet bedoeld als route voor doorgaand verkeer en mag dus ook niet hierdoor worden gehinderd.

- Economische zwaartepunten en concentraties voorzieningen bereikbaar;
De belangrijkste economische bestemmingen binnen de gemeenten moeten goed bereikbaar zijn voor niet alleen lokale relaties, maar ook naar de regio en Duitsland.
- Een bereikbaar en leefbaar centrum kern Boxmeer;
Het gaat hier vooral om de bereikbaarheid van het economisch centrum (winkelgebied) voor bestemmingsverkeer. Dit bestemmingsverkeer betreft bewoners, werknemers en bezoekers aan het centrum en de doorstroming van deze doelgroepen moet soepel verlopen.
- Duurzame mobiliteit;
Dit beleidsdoel is gericht op groeibeperking of verder terugdringen van het autobezit en het stimuleren van gebruik van duurzamere auto's op aardgas of elektrische voertuigen en fietsgebruik. Daarnaast is het voorzien in de basisvoorzieningen voor het openbaar vervoer onderdeel van het beleid ten aanzien van duurzame mobiliteit.

Met betrekking tot de kern van Overloon worden in het GVVP geen verkeersknelpunten gesignaleerd. De te behalen doelstellingen zoals deze gesteld zijn door het bevoegd gezag vormen derhalve geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

In feite is wonen binnen het vigerend bestemmingsplan al mogelijk, waardoor het beoogde gebruik gelijkblijvend is en derhalve een bodemonderzoek voor dit initiatief niet noodzakelijk is. Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning is een bodemonderzoek echter wel vereist. Derhalve wordt gedurende de zienswijze procedure een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen later worden toegevoegd aan deze onderbouwing.

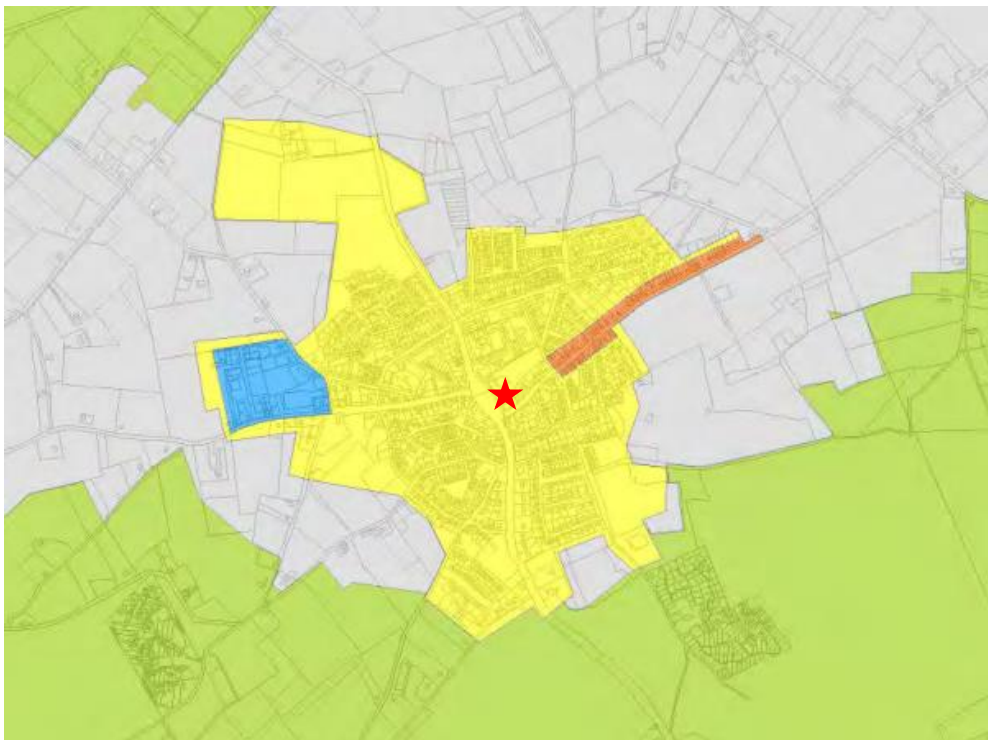
4.2 Geluid

Het op 5 december 2012 vastgestelde geluidbeleid van de gemeente Boxmeer richt zich op het beheersen van de geluid- en milieugezondheidskwaliteit van de leefomgeving bij geplande ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen, passend bij de aard en de omgeving van het geplande initiatief. Om dit te stroomlijnen zijn zes gebiedstype gedefinieerd, waarbij de gemeente per deelgebied een ambitie- en basisniveau hanteren als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen. De Geluidnota is dus een gebiedsgerichte vertaling van de bestuurlijke bevoegdheden van de gemeente op het gebied van:

- Het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder;
- Het verlenen van milieuvergunningen en het stellen van maatwerkvoorschriften op grond van de Wet milieubeheer;
- Het verlenen van ontheffingen en het vaststellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Gebieds- type	Ambitieniveau geluidkwaliteit	Basisniveau geluidkwaliteit	Ambitieniveau milieugezondheid	Basisniveau milieugezondheid
A	Redelijk rustig	Zeer onrustig	Redelijk	Zeer matig
B	Rustig	Onrustig	Goed	Matig
C	Zeer rustig	Redelijk rustig	Zeer goed	Redelijk
D	Onrustig	Zeer onrustig	Matig	Zeer Matig
E	Rustig	Redelijk rustig	Goed	Redelijk
F	Zeer rustig	Rustig	Zeer goed	Goed

De zes gebiedstypen zijn volgens bovenstaande tabel ingedeeld en als zodanig te onderscheiden op basis van ruimtelijke en functionele kenmerken. Per deelgebied gelden dus specifieke geluidsnormen. De geluidsmaatregelen die per gebiedstype mogelijk zijn indien er overschrijding van deze normen plaatsvindt, bestaan uit bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger.



Uitsnede Gebiedstypenkaart Geluidnota

Op de gebiedstypenkaart uit de Geluidnota is het plangebied aangeduid als gebiedstype C. Deze gebiedstype zijn primair gekenmerkt voor wonen, de aanwezige voorzieningen zoals winkels en kleinschalige bedrijfsactiviteiten liggen geconcentreerd in de wijk. Vanwege de primaire woonfunctie wordt gestreefd naar een 'zeer rustige' geluidkwaliteit op geluidgevoelige bebouwing en een zeer goede milieugezondheidskwaliteit van de leefomgeving. De basiskwaliteitsnormen liggen iets lager, maar dit acceptabel omdat sommige wegen en gebieden binnen dit type drukker bezocht worden. Dit vertaald zich volgende normen waaraan moet worden voldaan:

Ambitiewaarde wegverkeer (dB)			Basiswaarde wegverkeer (dB)		
43			53		
Ambitiewaarde industrie (dB)			Basiswaarde industrie (dB)		
Dagperiode 07:00-19:00	Avondperiode: 19:00-23:00	Nachtperiode 23:00 – 07:00	Dagperiode 07:00-9:00	Avondperiode: 19:00-23:00	Nachtperiode 23:00 – 07:00
40	35	30	50	45	40

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het 14 Oktoberplein, de Venrayseweg en de Vierlingsbeekseweg. Dit zijn allen 30 km per uur wegen. Voor deze wegen is geen formele toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. De Wet geluidhinder vraagt echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook een beoordeling in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van het gemeentelijk geluidbeleid en de Wet geluidhinder is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 12 oktober 2016) conform het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' met behulp van Standaard rekenmethode II. Voor de genoemde wegen is de geluidbelastingen ter plaatse van de geluidgevoelige gevels van het plan bepaald. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing, de conclusies worden onderstaand beknopt beschreven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Venrayseweg, het 14 Oktoberplein en de Vierlingsbeekseweg de meeste naar de wegen gekeerde gevels van de woningen een geluidbelasting hebben van meer dan de maximale voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente van 53 dB. Daarom is bezien of er geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden. Daarbij zijn maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied beschouwd. Omdat deze maatregelen vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet doelmatig, haalbaar en/of acceptabel zijn, worden geen maatregelen gerealiseerd.

Ondanks dat er sprake is van variërend akoestisch klimaat kan gesteld worden dat er sprake is van een, gezien de omgeving met centrumfuncties en de (verkeers-) aantrekkende werking daarvan, goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 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 ter plaatsen van de Baansestraat 5a. Dit object heeft echter geen risicocontour en is bovendien gelegen op ca. 725 meter. 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 waarvoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Toetsing initiatief

Zoals hiervoor aangegeven, valt het plangebied buiten het invloedsgebied 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.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één 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 betekende 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).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. 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 volgens 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'.

Voorliggend plan betreft de realisatie van 25 woningen en ca. 500 m² aan commerciële ruimten. Door de beperkte omvang van het initiatief kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bij zal dragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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 centrum van Overloon kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld ook als zodanig vastgesteld voor het perceel aan de overzijde van het plangebied, waarvan het vigerende bestemmingsplan 'Supermarkt 14 Oktoberplein Overloon' op 19 september 2012 is vastgesteld.

Toetsing initiatief

De staat van bedrijfsactiviteiten die mogelijk zijn in de directe omgeving van het plangebied zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom Overloon'. In dat bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor dergelijke be-

drijfsactiviteiten geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot hindergevoelige functies. Eventuele hinder van de horecavoorzieningen in de omgeving zijn beperkt, omdat het eetgelegenheden betreffen en geen uitgaansgelegenheden zoals cafés of discotheken.

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

4.6 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. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

In 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland (NNN), in de wet blijft de oude naamgeving nog gehandhaafd. Het NNN is de kern van het natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt en vastgelegd in de ruimtelijke verordening. Ruimtelijke plannen moeten hieraan worden getoetst.

Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998 en hebben derhalve een wettelijke status. In of in de nabijheid van het NNN en Natuurbeschermingswetgebieden geldt het 'Nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'Nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

In het kader van deze wetgeving is door Faunaconsult een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (d.d. 11 mei 2016). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusie wordt hieronder beknopt beschreven.

Het plangebied is niet gelegen in Natura-2000 gebieden of andere natuurgebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De afstand tot deze gebieden is van dusdanige mate dat er vanuit gebiedsbescherming geen nadelige effecten te verwachten zijn als gevolg van de geplande ontwikkeling.

De werkzaamheden bij uitvoering van de geplande ontwikkeling hebben mogelijk verstoringe gevolgen voor verblijfplaatsen van algemeen beschermde zoogdieren. Er hoeft echter geen ontheffing te worden aangevraagd voor het uitvoeren van de werkzaamheden op grond van AMbV artikel 75 van de Flora- en Faunawet Het verwijderen van bomen en struiken heeft mogelijk gevolgen voor vogelsoorten. Door deze te verwijderen buiten het broedseizoen, kunnen deze gevolgen worden voorkomen.

Hiermee is beargumenteerd dat voorliggend initiatief aansluit op de wettelijke eisen van de Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet.

4.7 Water

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 kleinen 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 horecabedrijven, als woonperceel en het (voormalig) supermarktpand. De beperkte gronden die onverhard zijn (768 m²), behoren in de huidige situatie tot het tuinperceel van de woningen aan de Museumlaan. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Afvalwater uit het plangebied wordt reeds op de riolering geloosd.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vindt er aan de hand van sloop/nieuwbouw een herindeling van de bebouwing plaats waarin het (woonzorg)appartementen complex met commerciële ruimten wordt gehuisvest. Het totale plangebied heeft een omvang van 3370 m², waarvan slechts een zeer beperkt deel onverhard nml 140 m² is. De geringe toename van voorliggend plan zijnde (768 – 140) 628 m² blijft hiermee onder de norm voor water compenserende maatregelen (een toename van 2.000 m²) zoals vastgelegd in de Brabantse Keur.

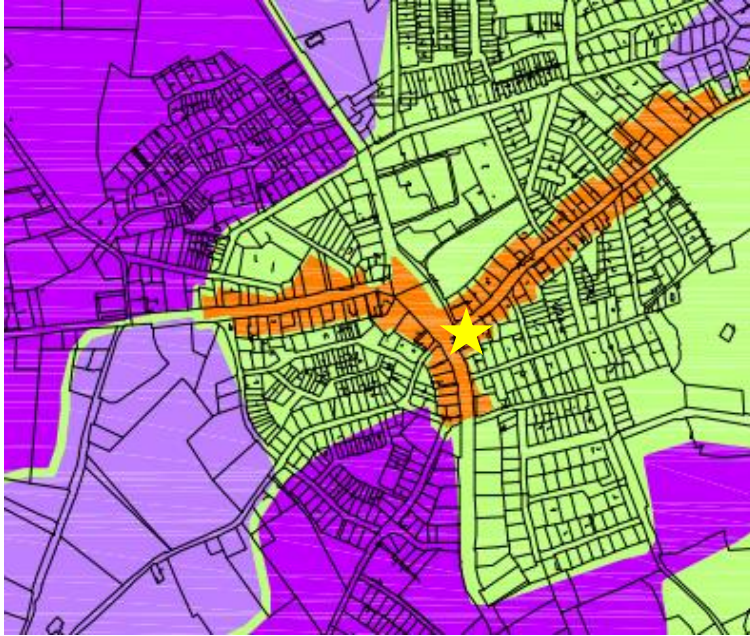
Naast het beleid van het Waterschap Aa en Maas, is ook het gemeentelijk Waterplan geldend. In dit Waterplan is vastgesteld dat elke nieuwe ontwikkeling moet voorzien in opvang van hemelwater op eigen terrein. Hiertoe geldt in Overloon de norm van 45 liter per m². Voorliggende ontwikkeling voorziet in 3230 m² verhard oppervlak hetgeen neerkomt op een te compenseren berging van 145 m³. Deze berging zal plaats hebben onder de parkeerplaatsen en het cour, waar hiertoe voldoende ruimte beschikbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering te verwachten vanuit het aspect water.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

Per 1 september 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg van kracht geworden. Hierin is vastgelegd dat gemeenten een eigen verantwoordelijkheid hebben met betrekking tot de archeologisch waardevolle elementen binnen hun grondgebied. Hierop aansluitend heeft de gemeente Boxmeer in 2008 de 'Startnotitie archeologiebeleid'. De beslispunten uit dit document zijn in het 'Beleidsplan Archeologie' verder uitgewerkt. In dit beleidsplan wordt toegelicht hoe de besluitvorming in het spanningsveld tussen het Boxmeerse bodemarchief en planvorming en planontwikkeling plaatsvindt.

Op basis van een inventarisatie van de te verwachten archeologische waarden is op de Archeologische beleidskaart aangeduid in welke mate er waardevolle elementen te verwachten zijn op een bepaalde plek, waarna in de regels is aangegeven hoe hier in het geval van planvorming mee om dient te worden gegaan.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Boxmeer

Op de Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen op een plek die is aangeduid als 'Waarde - Archeologie 2'. Dat betekent dat het plangebied archeologisch waardevol wordt geacht. De zuidelijke zone heeft een lage verwachting.

Ingevolge de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2' dient in het plangebied rekening te worden gehouden met het feit dat bij bouwwerken over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Antea Group heeft d.d. 21 december 2016 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing. De resultaten hiervan worden in de volgende passage beschreven.

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat vanaf 1700 tot het begin van de 19e eeuw een schuurkerk in het plangebied heeft gestaan. Vervolgens heeft het plangebied op historische kaarten grotendeels een agrarische functie gehad (bouw- en weiland) tot in de jaren '70 van de vorige eeuw. Of er voor de bouw van de schuurkerk al bebouwing binnen het plangebied heeft gestaan is niet bekend. Op dit moment is het plangebied praktisch geheel bebouwd, op enkele particuliere tuinen na. Gezien de geologische ontwikkeling geldt binnen het plangebied een brede verwachting: er kunnen resten vanaf het paleolithicum worden verwacht.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase, geadviseerd. Met dit booronderzoek kunnen de bodemopbouw en eventuele verstoringen in kaart worden gebracht. Het plangebied is op dit moment echter grotendeels bebouwd, waardoor geen inzicht kan worden verkregen in de mate van intactheid van de bodemopbouw onder de huidige bebouwing. Het advies is dan ook om een archeologisch booronderzoek uit te voeren inclusief enkele inpandige boringen. Door het plaatsen van inpandige (beton)boringen wordt in het huidige stadium reeds inzichtelijk of de bodemopbouw nog intact is en of er redelijkerwijs nog archeologische resten te verwachten zijn.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

In het GVVP van de gemeente Boxmeer is vastgesteld waarin de bereikbaarheid, verkeersdoorstroming en parkeerbehoefte is afgezet tegenover de wensen vanuit een goede ruimtelijke ordening. Hierin staan de gemeentelijke richtlijnen aangegeven waaraan een nieuwe ontwikkeling moet voldoen. Antea Group heeft in dat kader een verkeersonderzoek uitgevoerd (d.d. 23 december 2016). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, onderstaand worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Met betrekking tot de extra verkeersgeneratie zal deze als gevolg van de geplande ontwikkeling beperkt toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Per saldo gaat het per hoofdrichting (noord, oost, west en zuid) om een toename van maximaal 90 ritten per dag. Dit zal naar verwachting niet leiden tot negatieve effecten op de doelstellingen uit het GVVP.

Parkeren

De 'Nota Parkeernormen Boxmeer 2015', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2015, reikt parkeernormen voor auto's en fietsen ten aanzien van verschillende functies. De parkeernormen geven aan hoeveel autoparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden wanneer iemand een gebouw wil neerzetten, uitbreiden of verbouwen tot een andere functie. Het betreft dus uitsluitend nieuwe ontwikkelingen waarop deze nota van toepassing is. Onderstaand zijn enkele uitgangspunten weergegeven die van toepassing zijn op bepalen van de parkeerbehoefte:

- De normen die per type functie gehanteerd worden zijn gebaseerd op CROW-publicatie 317;
- De gemeente Boxmeer valt in de stedelijkheidsklasse 4 'weinig stedelijk';
- Alleen voor het centrum van Boxmeer geldt de parkeernorm 'Centrum' of 'Schil centrum'. Alle overige dorpskernen vallen onder de gebiedsaanduiding 'Rest bebouwde kom'. Alle ruimte buiten de kom, maar binnen de gemeentegrens, valt onder buitengebied;
- De normen zijn het gemiddelde tussen de aangereikte bandbreedten door het CROW en zijn afgerond naar 1 cijfer achter de komma.

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zal de parkeervraag toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In de bestaande situatie zijn de aanwezige voorzieningen goed voor een parkeerbehoefte van 39,7 plaatsen. Volgens de normen van het CROW die gehanteerd worden in het GVVP van de gemeente Boxmeer is de behoefte in de nieuwe situatie 54,2 parkeerplaatsen.

Nr	Programma oud	Parkeernorm ('rest bebouwde kom')	Normatieve parkeerbehoefte
1	Horeca: cafetaria Happy Corner: 200 m2 bvo	7,0 pp /100 m2 bvo café, bar, cafetaria	14
2	Horeca Grieks restaurant 100 m2 bvo	15,0 pp /100 m2 bvo	15
3	Supermarkt 1.200 m2 bvo (leegstaand)	5,6 -6,2 pp /100 m2 fullservicesupermarkt	0
4	3 grondgebonden woningen	2,2 - 2,3 pp /woning	6,9
5	2 bovenwoningen	1,9 pp /woning	3,8
Totaal			39,7
Nr	Programma nieuw	Parkeernorm ('rest bebouwde kom')	Normatieve parkeerbehoefte
1	5 groepsappartementen / 6 bewoners	1,2 pp /woning	6
2	12 huurappartementen (goedkoop/midden)	1,4 pp /appartement	16,8
3	6 appartementen 24 uren zorg	1,2 pp /woning	7,2
4	2 penthouses	2,1 pp /appartement	4,2
5	500 m2 commerciële ruimte	4,0 pp /100 m2 bvo (dorpcentrum)	20
Totaal			54,2

Parkeerbalans oude en nieuwe situatie

Per saldo neemt de parkeerbehoefte op een maatgevend moment toe van afgerond 38 parkeerplaatsen tot 48 parkeerplaatsen. De huidige functies beschikken over zes parkeerplaatsen op eigen terrein. Op het maatgevend tijdstip (zaterdagavond) parkeren dan 32 voertuigen in de openbare ruimte.

De nieuwe ontwikkeling voorziet in de realisatie van 36 extra parkeerplaatsen:

- De parkeergarage bevat 22 pp
- Het achterterrein 13 pp
- Aan de Museumlaan worden 6 private parkeerplaatsen vervangen door 4 langspaarkeerplaatsen (-2 pp)
- Aan de Venrayseweg worden 13 bestaande parkeerplaatsen uitgebreid naar 16 parkeerplaatsen (+3 pp)

Per saldo neemt het aantal voertuigen dat in de openbare ruimte parkeert af van 32 naar 12 (48-36) voertuigen. Er is daarmee geen toename van de bestaande parkeerdruk te verwachten. In dit onderzoek is een normatieve toets gedaan, verdere uitwerking van het ontwerp zal in een later stadium plaats vinden.

5 Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële haalbaarheid van het ontwikkelingsplan aangetoond. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven.

5.1 Uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

5.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal aan de andere kant is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

**Bestemmingsplan (Woonzorg)
appartementen en commerciële ruimten
Venrayseweg Overloon**

Verkeersonderzoek

Bestemmingsplan (Woonzorg)appartementen en commerciële ruimten Venrayseweg Overloon

Verkeersonderzoek

projectnummer 0253573.00
definitief versie 3
9 februari 2017

Auteur(s)

P. Heuven
J.Drenth

Opdrachtgever

Van der Kroon Beheer BV
t.a.v. dhr. C. Th. M. Van der Kroon
Kuluutweg 1
5825 BC OVERLOON

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
9-02-2017	definitief	J. Drenth	C. Stolzenbach

Vormgeving:

Antea Group

Contactgegevens:

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER

T. 06 20071934
E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Aanleiding	1
1.1	Werkwijze	1
1.2	Leeswijzer	2
2	Uitgangspunten	3
2.1	Programmatische uitgangspunten	3
2.2	Verkeerssituatie	4
3	Uitwerking	7
3.1	Verkeersaantrekkende werking	7
3.2	Toedeling	8
3.3	Parkeervraag	8
3.4	Conclusie	11

1 Aanleiding

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan (BP) voor een herontwikkeling in het centrum van Overloon aan de Venrayseweg, is Antea Group gevraagd om in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de effecten op de parkeervraag en de verkeersaantrekkende werking nader te onderzoeken. Het onderzoek dient als input voor het opstellen van een compleet bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing voor het plan.

1.1 Werkwijze

Gestart is met het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten (ontsluiting plangebied) het programma (omvang van de verschillende functies) en het verwachte gebruik.



Figuur 1: Bouwplan voor ontwikkellocatie

Vervolgens is de parkeerbehoefte van de geplande ontwikkeling in kaart gebracht. Dit is gedaan aan de hand van kencijfers van het CROW en aan de hand van gegevens van de ontwikkelaar (verwachte invulling). De mogelijkheden voor meervoudig gebruik van de parkeervoorzieningen zijn hierbij inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een parkeerbalans: aan de hand van de theoretische bezettingsgraden (conform CROW publicatie 317) zijn de mogelijkheden tot meervoudig gebruik van parkeervoorzieningen inzichtelijk gemaakt.

De parkeersituatie in en rondom het plangebied is in mei 2011 door Kragten onderzocht¹. Nadien (januari 2015) zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgesteld². In onderhavig onderzoek is bij de bepaling van de parkeerbehoefte (voor zowel de huidige als toekomstige situatie) daarom uitgegaan van de meer recente parkeernormering. Ten opzicht van het onderzoek uit 2011 is het theoretische autobezit (en daarmee de parkeerbehoefte) beperkt toegenomen. Door uit te gaan van de nieuwe gemeentelijke parkeernormen ontstaat dus een robuuster beeld van de parkeerbehoefte.

Analoog aan de berekening van de parkeerbehoefte is de verwachte verkeersgeneratie van de nieuwe functies berekend. Deze verkeersgegevens zijn vervolgens toegedeeld op de omliggende wegenstructuur.

Het plan gaat uit van de huidige ontsluiting (er zijn vooralsnog geen extra ontsluitingspunten voorzien). Met behulp van het programma Capacito is getoetst of met de voorziene aansluitingen kan worden volstaan met de huidige / reguliere aansluiting of dat aanvullende maatregelen gewenst zijn.

1.2 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de uitgangspunten met betrekking tot de huidige verkeersdruk, de huidige verkeersgeneratie en toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied. De verkeersgegevens voor de milieuberekeningen zijn in de bijlagen opgenomen.

¹ Parkeerbalans centrum Overloon, tbv verplaatsing Plus Verbeeten en realisatie appartementen, mei 2011, Project BOX167

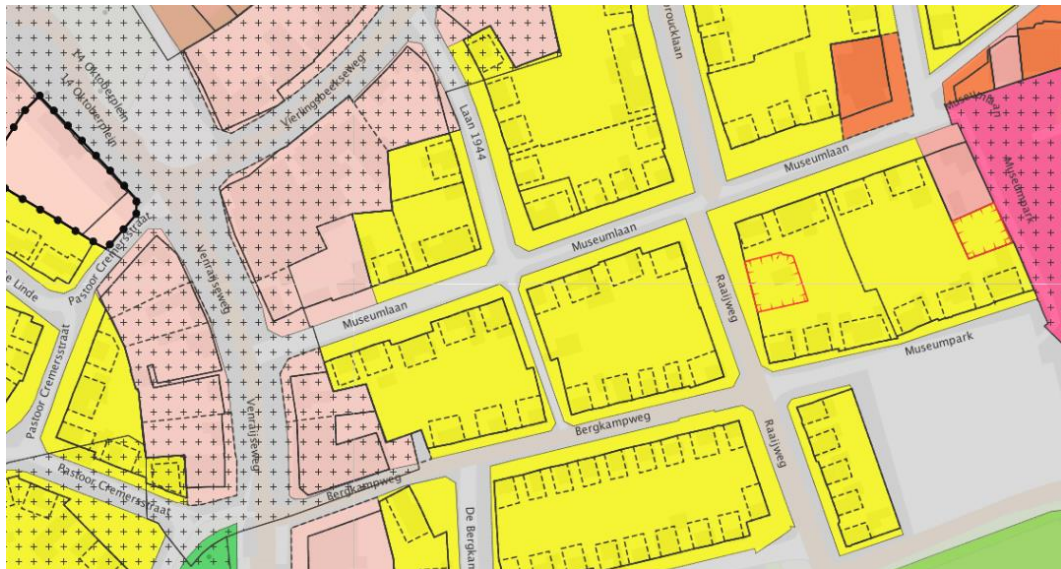
² Nota Parkeernormen Boxmeer 2015, 2 december 2014, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2015).

2 Uitgangspunten

2.1 Programmatische uitgangspunten

De ontwikkellocatie op de hoek van de Venrayseweg en Vierlingsbeekweg heeft momenteel de bestemming Centrum. Deze bestemming biedt zowel ruimte aan woon- als commerciële activiteiten. Momenteel zijn op de locatie nog een tweetal horecazaken, een inmiddels al geruime tijd leegstaande supermarkt (wordt daarom ook niet beschouwd in berekeningen voor parkeerbehoefte en verkeersgeneratie) en een aantal woningen gevestigd:

- Cafetaria Happy Corner: 200 m² bvo;
- Grieks restaurant 100 m² bvo;
- Supermarkt 1.300 m² bvo (leegstaand);
- 3 grondgebonden woningen;
- 2 bovenwoningen.



Figuur 2: Uitsnede van het vigerende BP Kom Overloon met bestemming Centrum

De ontwikkeling voorziet in de sloop van deze voorzieningen en de realisatie van een nieuw programma dat bestaat uit:

- 5 groepswoningen intramurale zorg met elk 1 gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers van ca. 45 m²;
- 12 huurappartementen goedkoop/middensegment van variërende omvang;
- 6 appartementen met 24-uurs zorg, met elk een oppervlak van ca. 50 m²;
- 2 penthouses;
- Ca. 500 m² beschikbaar voor commerciële ruimte;
- Souterrain met 22 parkeerplaatsen en bergingsruimte voor bewoners en exploitanten commerciële ruimtes;
- semi-openbare ruimte.

projectnummer 253573
9 februari 2017, definitief



Figuur 3: Ontwikkellocatie hoek Venrayseweg / 14 Oktoberplein

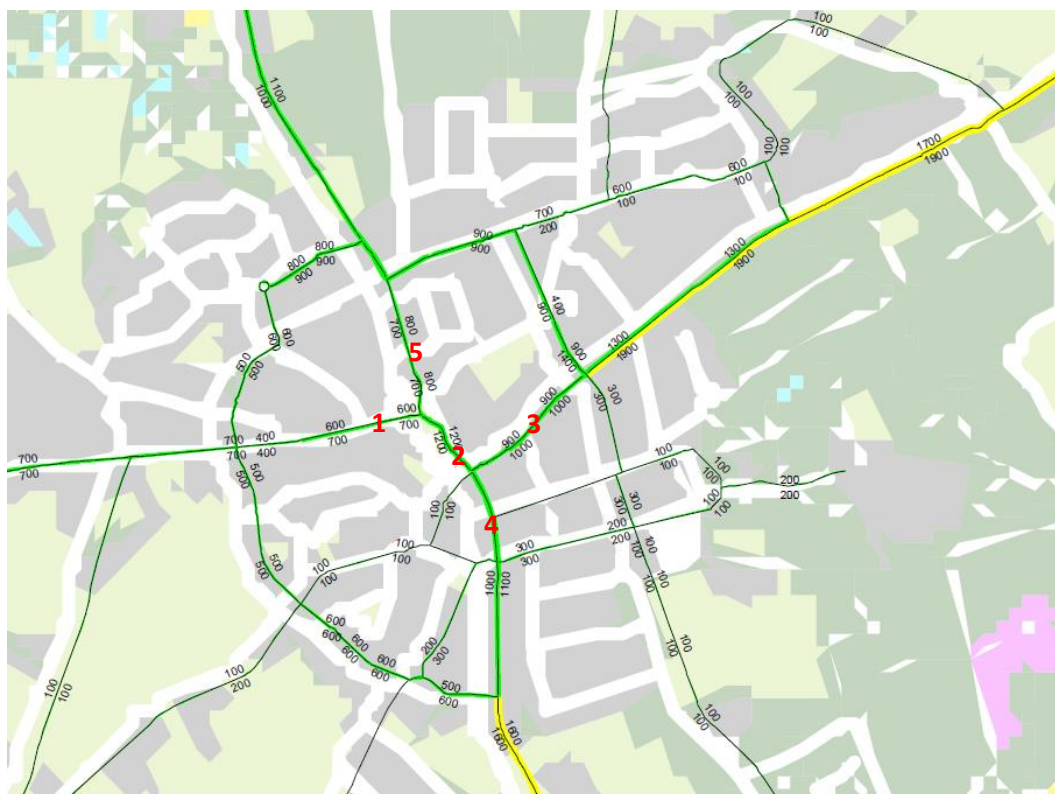
2.2 Verkeerssituatie

De gemeente heeft verkeersgegevens aangeleverd uit het regionale verkeersmodel voor de autonome situatie in verschillende basis- en prognosejaren. De verkeersintensiteiten voor de huidige situatie (2016) en voor het relevante planjaar (2026) zijn voor de autonome situatie bepaald door evenredige verkeerstoename in de tussenliggende jaren.

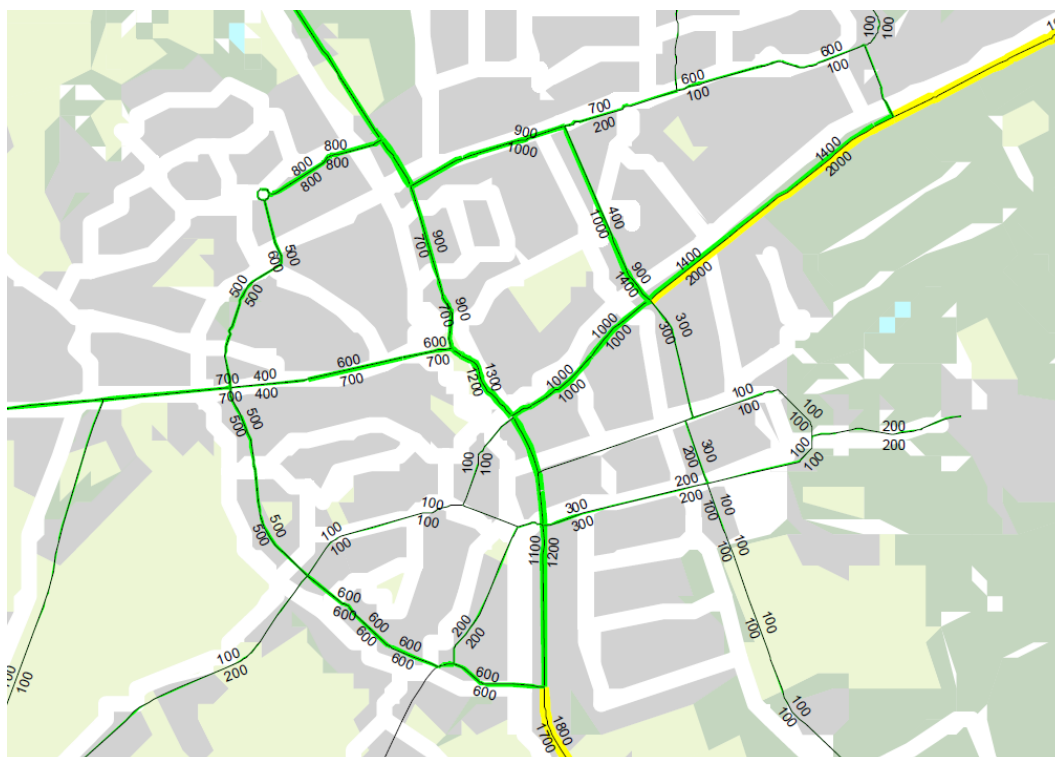
Tabel 1: Autonome verkeersintensiteiten op relevante wegvakken rond de planlocatie (rode intensiteiten: berekening op basis van extrapolatie verschil aangeleverde basis- en prognosegegevens (zwart)).

Doorsnede	Weg (richting)	2010	2016	2020	2026	2030
1	Irenstraat (west)	600	600	600	600	600
	Irenstraat (oost)	700	700	700	700	700
2	14 Oktoberplein (noord)	1200	1260	1300	1300	1300
	14 Oktoberplein (zuid)	1200	1200	1200	1200	1200
3	Vierlingsbeekseweg (oost)	900	960	1000	1000	1000
	Vierlingsbeekseweg (west)	1000	1000	1000	1000	1000
4	Venrayseweg (noord)	1100	1160	1200	1200	1200
	Venrayseweg (zuid)	1000	1060	1100	1160	1200
5	Engelseweg (zuid)	800	860	900	900	900
	Engelseweg (noord)	700	700	700	700	700

projectnummer 253573
9 februari 2017, definitief

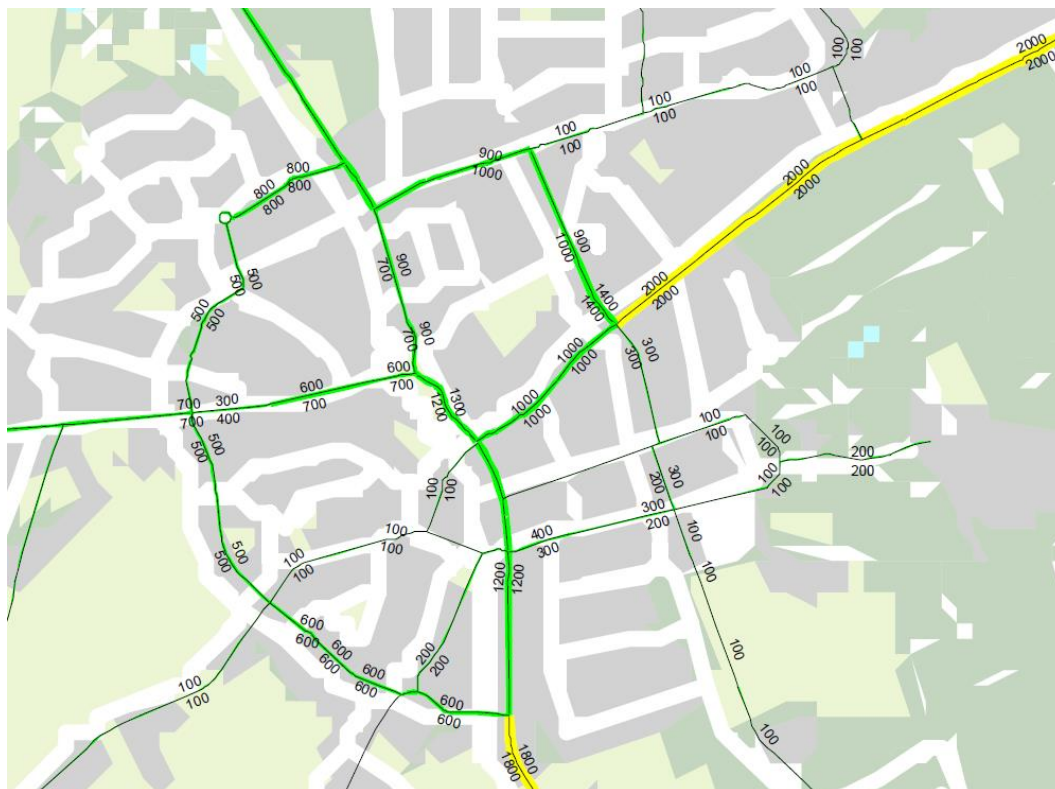


Figuur 4: Basisjaar (2010), bron: gemeente Boxmeer



Figuur 5: Prognosejaar 2020, bron: gemeente Boxmeer

projectnummer 253573
9 februari 2017, definitief



Figuur 6: Prognosejaar 2030, bron: gemeente Boxmeer

3 Uitwerking

3.1 Verkeersaantrekkende werking

Aan de hand van kencijfers van het CROW (publicatie 317) is verkeersgeneratie van de oude en nieuwe functies berekend.

Nr.	Programma oud	Kencijfer verkeersgeneratie (Rest beb. kom/centrum) max.	Verkeersgeneratie (Maximaal)	Programma nieuw	Kencijfer verkeersgeneratie (Rest beb. kom/centrum) max.	Verkeersgeneratie (Maximaal)
1	Horeca: 300 m ² bvo	26,2 / 100 m ² bvo	79	5 groepswoningen / 6 bewoners	2,6 / groepswoning	13
2	Supermarkt: 1.200 m ² bvo (leegstaand)	131,55 / 100 m ² bvo	-	12 appartementen (goedkoop/midden)	6,7 / appartement	80
3	3 grondgebonden woningen	8,2 / woning	25	6 appartementen 24-uurs zorg	2,6/zorgappartement	16
4	2 bovenwoningen	6,7 / woning	14	2 penthouses	7,4 / woning (koop, etage, duur)	15
				500 m ² commerciële ruimte	62,4 / 100 m ² bvo (buurt- en dorpscentrum)	312
Totaal			118			436

Tabel 2: Doorrekening verkeersgeneratie ontwikkellocatie op basis van kencijfers CROW, norm: weinig stedelijk, typering CBS stedelijkheidsklassen), situatie weekdagen. Omrekening naar werkdagen betekent een vermenigvuldiging met een factor 1,11.

De berekening laat zien dat de nieuwe invulling van het plangebied tot meer verkeer leidt dan bij de huidige/oude functies. Per saldo zal het plangebied 318 ritten meer genereren dan in de huidige situatie. Verdeeld naar hoofdrichting (noord, oost, west en zuid) betekent dat een toename van 80 ritten op weekdagen en 90 op werkdagen (afgeronde waarden).

3.2 Toedeling

Voor de toedeling van het verkeer op het omliggende wegennet is uitgegaan van een gelijke verdeling van het verkeer over de vier hoofdrichtingen:

Doorsnede	Weg (richting)	2016 autonoom	2016 (planontwikkeling)	2026 autonoom	2026 (planontwikkeling)
1	Irenstraat (west)	600	640	600	645
	Irenstraat (oost)	700	740	700	745
2	14 Oktoberplein (noord)	1260	1340	1300	1390
	14 Oktoberplein (zuid)	1200	1280	1200	1290
3	Vierlingsbeekseweg (oost)	960	1000	1000	1045
	Vierlingsbeekseweg (west)	1000	1040	1000	1045
4	Venrayseweg (noord)	1160	1200	1200	1245
	Venrayseweg (zuid)	1060	1100	1160	1205
5	Engelseweg (zuid)	860	900	900	945
	Engelseweg (noord)	700	740	700	745

Tabel 3: Toedeling verkeerstoename op omliggende wegennet

Tussen 2016 en 2016 treed op de beschouwde wegen een (autonome) verkeersgroei van 7,6% op. Bij de aangegeven aantallen voor 2026 is er van uitgegaan dat voor de ontwikkeling een soortelijke groei geldt.

Uit berekening met het programma Capacito (ongeregeld kruispunt, methode Harders) blijkt zowel in 2016 en 2026 de afwikkeling toereikend op de meest door het verkeer beïnvloede kruispunten Vierlingsbeekseweg/14 Oktoberplein/Venrayseplein/Pastoor Cremersstraat en Laan 1944/Vierlingsbeekseweg.

3.3 Parkeervraag

De gemeente stelt voor een bouwontwikkeling eisen aan het aantal parkeerplaatsen voor de auto en de fiets. In de Nota Parkeernormen Boxmeer 2015 zijn parkeernormen aangereikt voor verschillende functies voor auto's en fietsen. De parkeernormen geven aan hoeveel autoparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden wanneer iemand een gebouw wil neerzetten, uitbreiden of verbouwen tot een andere functie.

In de Nota Parkeernormen Boxmeer 2015 wordt voor de kern Boxmeer onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden:

- centrum;
- schil/overloopgebied;
- rest bebouwde kom.

Alle overige kernen vallen onder het gebied 'rest bebouwde kom'. Alle ruimte buiten de bebouwde kom (men), maar binnen de gemeentegrens, vallen onder 'buitengebied'.

Het plangebied in de kern Overloon valt onder 'rest bebouwde kom'. Aan de hand van de vigerende parkeernormen voor de verschillende functies is een berekening gemaakt van de totale parkeerbehoefte in de huidige en in de nieuwe situatie:

projectnummer 253573
9 februari 2017, definitief

Tabel 4: Gehanteerde parkeernormen (buitengebied Boxmeer), bron: Nota Parkeernormen Boxmeer 2015.

Nr	Programma oud	Parkeernorm ('rest bebouwde kom')	Normatieve parkeerbehoefte
1	Horeca: cafetaria Happy Corner: 200 m2 bvo	7,0 pp /100 m2 bvo Café, ba, cafetaria	14
2	Horeca Grieks restaurant 100 m2 bvo	15,0 pp /100 m2 bvo	15
3	Supermarkt 1.200 m2 bvo (leegstaand)	5,6 -6,2 pp /100 m2 fullservicesupermarkt	0
4	3 grondgebonden woningen	2,2 - 2,3 pp /woning	6,9
5	2 bovenwoningen	1,9 pp /woning	3,8
Totaal			39,7

Nr	Programma nieuw	Parkeernorm ('rest bebouwde kom')	Normatieve parkeerbehoefte
1	5 groepswoningen / 6 bewoners	1,2 pp /woning	6
2	12 huurappartementen (goedkoop/midden)	1,4 pp /appartement	16,8
3	6 appartementen 24 uren zorg	1,2 pp /woning	7,2
4	2 penthouses	2,1 pp /appartement	4,2
5	500 m2 commerciële ruimte	4,0 pp /100 m2 bvo (dorpcentrum)	20
Totaal			54,2

In de normering is voor de commerciële ruimte uitgegaan van de norm voor een buurt- en dorpcentrum (rest bebouwde kom) met een kengetal van 4,0 pp /100 m2 bvo. Als wordt uitgegaan van bijv. een supermarkt, neemt de parkeerbehoefte toe met 10 pp. Anderzijds geldt dat door voor de groepswoningen en 24-uurs zorgappartementen te rekenen met het kengetal voor een reguliere woning voor zorgbehoevende ouderen mogelijk een overschatting van de parkeerbehoefte plaats vindt.

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeervoorzieningen. Hoe en onder welke voorwaarden dit is toegestaan, is toegelicht in de tabel uit de Nota Parkeernormen Boxmeer 2015.

In dit rapport is een normatieve toetsing van het aantal parkeerplaatsen opgenomen, gebaseerd op het ontwerp zoals opgenomen in paragraaf 1.1. Verdere uitwerking van het ontwerp zal in een later stadium plaats vinden.

projectnummer 253573
9 februari 2017, definitief

Tabel 5: Aanwezigheidspercentages per functie, bron: Nota Parkeernormen Boxmeer 2015.

	werkdag - ochtend	werkdag - middag	werkdag - avond	koop - avond	werkdag - nacht	zaterdag - middag	zaterdag - avond	zondag - middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium/ enzovoort	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/maatschap/ therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeg-/verzorgingstehuis/ aanleunwoning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Aan de hand van bovenstaande aanwezigheidspercentages zijn de mogelijkheden voor dubbelgebruik in de huidige en toekomstige situatie berekend:

Tabel 6: Berekening mogelijkheden tot dubbelgebruik en maatgevende momenten (geel gearceerd) in huidige en nieuwe situatie

Nr	Programma oud	Normatieve parkeerbehoefte								
			werkdag/ochtend	werkdag/middag	werkdag/avond	koopavond	werkdag/nacht	zaterdag/middag	zaterdag/avond	zondag/middag
1	Horedca : 200 m2 bvo	14	0,8	3,6	12,6	12,6	0,0	5,6	14,0	5,6
2	Horeca 100 m2 bvo	15	0,9	3,9	13,5	13,5	0,0	6,0	15,0	6,0
3	Supermarkt 1.300 m2 bvo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	3 grondgebonden woningen	6,9	3,1	3,1	6,1	5,4	5,9	4,2	5,7	4,8
5	2 bovenwoningen	3,8	1,7	1,7	3,4	3,0	3,2	2,3	3,2	2,7
Totaal		39,7	6,5	12,4	35,6	34,5	9,1	18,1	37,9	19,1

projectnummer 253573
9 februari 2017, definitief

	Programma nieuw	Normatieve parkeerbehoefte								
1	5 groepswoonings	6	3,6	3,6	6,0	6,0	1,2	6,0	1,2	6,0
2	12 huurappartementen	16,8	7,5	7,7	14,9	13,2	14,3	10,2	14,0	11,8
3	6 appartementen 24-uurs	7,2	4,4	4,4	7,2	7,2	1,8	7,2	1,8	7,2
4	2 penthouses	4,2	2,5	2,5	4,2	4,2	0,8	4,2	0,8	4,2
5	500 m2 commerciële ruimte	20	6,6	11,7	1,7	15,0	0,0	20,0	0,0	0,0
Totaal		54,2	24,6	29,9	34,0	45,6	18,1	47,6	17,8	29,2

Per saldo neemt de parkeerbehoefte op een maatgevend moment toe van afgerond 38 parkeerplaatsen tot 48 parkeerplaatsen.

De huidige functies beschikken over zes parkeerplaatsen op eigen terrein. Op het maatgevend tijdstip (zaterdagavond) parkeren dan 32 voertuigen in de openbare ruimte.

De nieuwe ontwikkeling voorziet in de realisatie van 36 extra parkeerplaatsen:

- De parkeergarage bevat 22 pp
- Het achterterrein 13 pp
- Aan de Museumlaan worden 6 private parkeerplaatsen vervangen door 4 langsparkerplaatsen (-2 pp)
- Aan de Venrayseweg worden 13 bestaande parkeerplaatsen uitgebreid naar 16 parkeerplaatsen (+3 pp)

Per saldo neemt het aantal voertuigen dat in de openbare ruimte parkeert af van 32 naar 12 (48-36) voertuigen. Er is daarmee geen toename van de bestaande parkeerdruk te verwachten.

3.4 Conclusie

Per saldo zal het plangebied beperkt meer verkeer genereren dan in de huidige situatie. Per hoofdrichting (noord, oost, west en zuid) is een toename van 80 ritten (op weekdays en 90 op werkdagen, afgeronde waarden) te verwachten. Hoewel weliswaar sprake is van een verkeerstoename, is deze beperkt van omvang. Uit berekening blijkt dat de toename zonder problemen kan worden door de omringende wegen/kruispunten.

De parkeervraag zal daarbij toenemen. De parkeerdruk in de openbare ruimte zal, door de realisatie van 36 extra parkeerplaatsen, echter afnemen. Er is dus geen toename maar een verlaging van de bestaande parkeerdruk te verwachten.



Antea Group Archeologie 2016/163

Archeologisch bureauonderzoek
Venrayseweg Overloon

projectnummer 413266
definitief revisie 01
21 december 2016

Antea Group Archeologie 2016/163

Archeologisch bureauonderzoek

Venrayseweg Overloon

projectnummer 413266
definitief revisie 01
21 december 2016

Auteurs

M. Arkema

Opdrachtgever

CroonenBuro5
Postbus 40
4900 AA Oosterhout Nb

datum vrijgave	beschrijving revisie 01
21-12-2016	definitief

goedkeuring
H.J.L.C. Koopmanschap

vrijgave
M. Elings

Inhoudsopgave

Blz.

Samenvatting	2
1 Inleiding	3
2 Beschrijving onderzoekslocatie	4
2.1 Begrenzing onderzoeks- en plangebied	4
2.2 Huidig en toekomstig gebruik	5
2.3 Archeologisch beleid	5
2.4 Landschappelijke situatie	6
2.4.1 Historische situatie en mogelijke verstoringen	7
3 Bekende waarden	10
3.1 Archeologische waarden	10
3.2 Ondergrondse bouwhistorische waarden	11
4 Archeologische verwachting	12
4.1 Bestaande verwachtingskaarten	12
4.2 Gespecificeerde archeologische verwachting	12
5 Conclusies en advies	14
5.1 Conclusies	14
5.2 (Selectie)advies	14
Literatuur en geraadpleegde bronnen	15
Bijlagen	
1 Archeologische perioden	
2 AMZ-cyclus	
Kaartbijlagen	
413266-ARCHIS Gegevens uit ARCHIS	

Administratieve gegevens

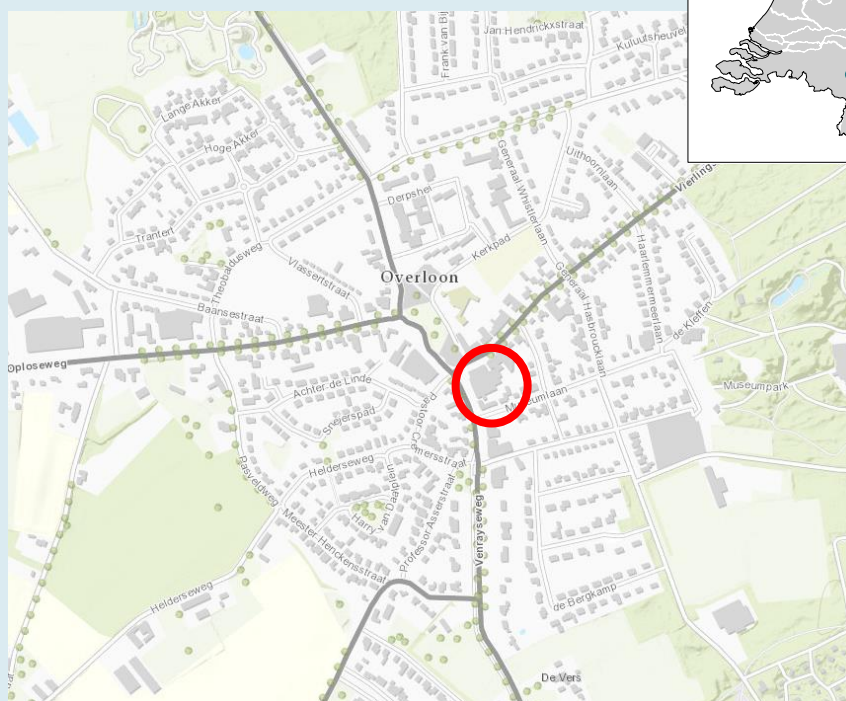
Projectnummer Antea Group 413266
OM-nummer 4019052100
Provincie Noord-Brabant
Gemeente Boxmeer
Plaats Overloon
Toponiem Venrayseweg Overloon

Kaartblad 46D
Coördinaten 193880/398070

Opdrachtgever CroonenBuro5
Uitvoerder Antea Group
Datum uitvoering Oktober 2016
Projectteam H.J.L.C. Koopmanschap (projectleider)
M. Arkema (KNA archeoloog)

Vrijgave conform KNA H.J.L.C. Koopmanschap (senior KNA-archeoloog)
Bevoegd gezag gemeente Boxmeer
Deskundige Bevoegd gezag Mevr. S. Hornikx (The Missing Link)

Beheer documentatie Antea Group



Afbeelding 1. Uitsnede topografische kaart 1:25.000 met ligging plangebied Venrayseweg in Overloon binnen rode cirkel (niet op schaal).

Samenvatting

In opdracht van CroonenBuro5 heeft Antea Group in oktober 2016 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft bestaan uit een archeologisch bureauonderzoek. Dit in het kader van een bestemmingsplanwijziging van het plangebied aan de Venrayseweg te Overloon (gemeente Boxmeer). De aanleiding tot het archeologisch onderzoek is de herinrichting van het plangebied. Voor de herontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. In het kader hiervan worden diverse deelonderzoeken uitgevoerd, waaronder archeologie.

Het plangebied ligt op de gemeentelijke archeologische beleidskaart grotendeels binnen een zone met waarde archeologie 2, een archeologisch waardevol gebied. Voor het plangebied geldt dat, conform het vastgestelde gemeentelijk archeologiebeleid, bij bodemverstoringen dieper dan 0,3 m onder maaiveld en groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.¹ Het zuidelijk deel van het plangebied kent een lage archeologische verwachting, hier is geen onderzoek noodzakelijk. Echter, wanneer twee verwachtingswaarden binnen één gebied gelden, geldt doorgaans de hoogste verwachtingswaarde, in het archeologisch bureauonderzoek wordt daarom het gehele plangebied besproken.

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat vanaf 1700 tot het begin van de 19^e eeuw een schuurkerk in het plangebied heeft gestaan. Vervolgens heeft het plangebied op historische kaarten grotendeels een agrarische functie gehad (bouw- en weiland) tot in de jaren '70 van de vorige eeuw. Of er voor de bouw van de schuurkerk al bebouwing binnen het plangebied heeft gestaan is niet bekend. Op dit moment is het plangebied praktisch geheel bebouwd, op enkele particuliere tuinen na. Gezien de geologische ontwikkeling geldt binnen het plangebied een brede verwachting: er kunnen resten vanaf het paleolithicum worden verwacht.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase, geadviseerd. Met dit booronderzoek kan de bodemopbouw en kunnen eventuele verstoringen in kaart worden gebracht. Het plangebied is op dit moment echter grotendeels bebouwd, waardoor geen inzicht kan worden verkregen in de mate van intactheid van de bodemopbouw onder de huidige bebouwing. Het advies is dan ook om een archeologisch booronderzoek uit te voeren inclusief enkele inpassende boringen.

Door het plaatsen van inpassende (beton)boringen wordt in het huidige stadium reeds inzichtelijk of de bodemopbouw nog intact is en of er redelijkerwijs nog archeologische resten te verwachten zijn. Het is wellicht mogelijk om dit onderzoek te combineren met de uitvoering van het milieukundig bodemonderzoek, wat een kostenbesparing kan opleveren. Daarbij is het van belang de werkzaamheden van te voren goed kort te sluiten met de opdrachtgever en de huidige gebruikers van het terrein.

Het bovenstaande advies dient te worden voorgelegd aan de gemeente Boxmeer, het is aan hen om het advies over te nemen of anders te beslissen.

¹ Zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl

1 Inleiding

In opdracht van CroonenBuro5 heeft Antea Group in oktober 2016 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft bestaan uit een archeologisch bureauonderzoek. Dit in het kader van een bestemmingsplanwijziging van het plangebied aan de Venrayseweg te Overloon (gemeente Boxmeer).

De aanleiding tot het archeologisch onderzoek is de herinrichting van het plangebied. Voor de herontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. In het kader hiervan worden diverse deelonderzoeken uitgevoerd, waaronder archeologie.

Het plangebied ligt op de gemeentelijke archeologische beleidskaart grotendeels binnen een zone met waarde archeologie 2, dit betreft een archeologisch waardevol gebied. Voor het plangebied geldt dat, conform het vastgestelde gemeentelijk archeologiebeleid, bij bodemverstoringen dieper dan 0,3 m onder maaiveld en groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.² Dit als onderdeel van de te voeren ruimtelijke procedure.

Het zuidelijk deel van het plangebied kent een lage archeologische verwachting, hier is geen onderzoek noodzakelijk. Echter, wanneer twee verwachtingswaarden binnen één gebied gelden, geldt doorgaans de hoogste verwachtingswaarde, in het archeologisch bureauonderzoek wordt daarom het gehele plangebied besproken.

Het doel van het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Daarbij worden vragen gesteld zoals “Waar kunnen we wat verwachten?” Voor het opstellen van een dergelijke verwachting wordt gebruik gemaakt van reeds bekende archeologische waarnemingen, historische kaarten, bodemkundige gegevens en informatie over de landschappelijke situatie. Een gespecificeerde verwachting gaat in op de mogelijke aanwezigheid, het karakter, de omvang, datering en eventuele (mate van) verstoring van archeologische waarden binnen het plangebied.

Dit bureauonderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.0.

² Zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl

2 Beschrijving onderzoekslocatie

2.1 Begrenzing onderzoeks- en plangebied

Het is van belang een onderscheid te maken tussen plangebied enerzijds en onderzoeksgebied anderzijds. Met het plangebied wordt het gebied bedoeld waarop de in de inleiding genoemde plannen betrekking hebben. Binnen dit gebied kunnen eventueel aanwezige archeologische resten worden verstoord.

Het onderzoeksgebied omvat het gebied waarover informatie verzameld is om een goed beeld te krijgen van de archeologische waarden die van belang kunnen zijn. Dit gebied is veelal groter dan het plangebied en verschilt naar gelang het te onderzoeken aspect. In dit geval wordt een zone van circa 500 m rondom het plangebied voldoende geacht om het gespecificeerd verwachtingsmodel op te kunnen stellen, omdat dit gebied landschappelijk en historisch gezien aansluit op het plangebied.

Het plangebied ligt in de dorpskern van Overloon, gemeente Boxmeer. Ten noorden van het plangebied ligt de Vierlingsbeekseweg, ten zuiden de Museumlaan. Ten westen van het plangebied ligt de Venrayseweg en in het oosten wordt de begrenzing gevormd door de bebouwing en tuinen aan de Vierlingsbeekseweg en de Museumlaan. Het plangebied beslaat circa 3.000 m².



Afbeelding 2: Luchtfoto van plangebied Venrayseweg in Overloon binnen rood kader.
(Bron: copyright Esri Nederland en het Kadaster).

2.2 Huidig en toekomstig gebruik

Huidig gebruik plangebied

Op dit moment is het plangebied grotendeels bebouwd (afbeelding 3). In het noordelijk deel beslaat het pand van een voormalige supermarkt vrijwel het gehele plangebied. Er is mogelijk een kelder aanwezig, maar deze is in ieder geval niet onder het gehele bebouwde deel aanwezig. In het zuidelijk deel zijn enkele particuliere huizen met tuinen aanwezig.



Afbeelding 3. Huidige situatie

Consequenties toekomstig gebruik

In de toekomstige situatie (afbeelding 4) wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt en vervangen door een nieuw complex waarin onderstaande voorzieningen worden gehuisvest:

- 5 groepswoningen voor intramurale zorg met elk 1 gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers van ca. 45 m²;
- 12 huurappartementen goedkoop/middensegment van variërende omvang;
- 6 appartementen met 24 uren zorg met elk een oppervlak van ca. 50 m² ;
- 2 penthouses;
- Ca. 500 m² bvo beschikbaar voor commerciële ruimte;
- Souterrain met 22 parkeerplaatsen en bergingsruimte voor bewoners en exploitanten commerciële ruimtes;
- Semi-openbare ruimte.

In deze nieuwe situatie wordt 1841 m² van het totale plangebied, zijnde 3370 m² bebouwd.



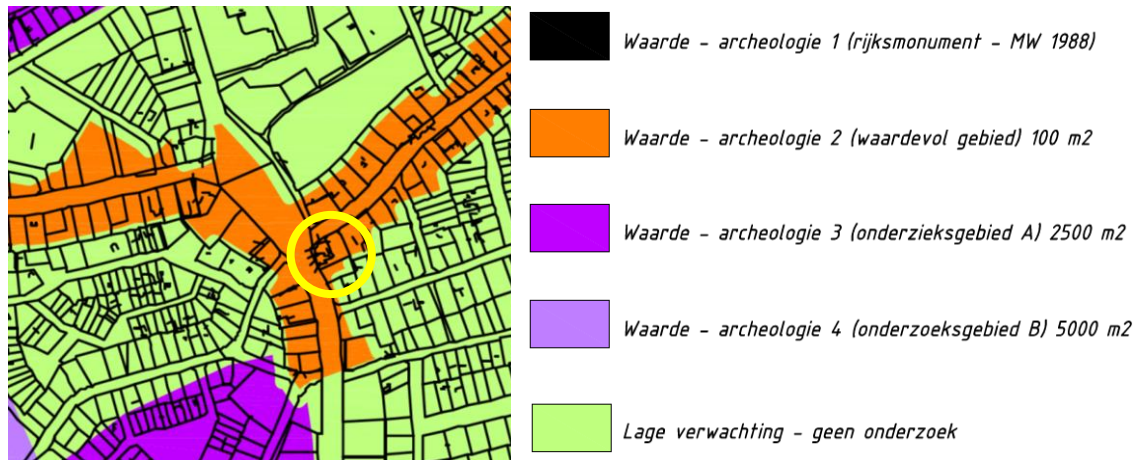
Abbeelding 4. Nieuwe situatie

2.3 Archeologisch beleid

Gemeenten dienen archeologie te borgen in hun ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld door dubbelbestemmingen voor archeologie op te nemen in bestemmingsplannen. Om dat te kunnen doen hebben veel gemeenten een archeologische beleidskaart gemaakt. Op basis van deze kaart kan archeologie in bestemmingsplannen worden verwerkt.

De gemeente Boxmeer heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (2010).³ Op deze kaart ligt s het plangebied grotendeels een zone met waarde – archeologie 2 (zie afbeelding 5). Dat betekent dat het plangebied archeologisch waardevol wordt geacht. De zuidelijke zone heeft een lage verwachting. In de bijbehorende tabel met kwantitatieve normen blijkt dat archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is bij ontwikkelingen van een plangebied groter dan 100 m² in zones met waarde archeologie 2. Voor zones met een lage verwachting is geen onderzoek noodzakelijk.

³ www.boxmeer.nl



Afbeelding 5: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boxmeer met plangebied Venrayseweg te hoogte van gele cirkel (www.boxmeer.nl).

2.4 Landschappelijke situatie

Geologie

Het landschap in Noord-Limburg en oostelijk Noord-Brabant wordt in sterke mate bepaald door tektonische verschijnselen. Overloos zelf ligt op (de oostelijke flank van) de zogenaamde Peelrug, een zuidoost-noordwest lopende rug. Deze Peelrug, ook wel Peelhorst genoemd, bestaat uit enkele opgestuwde aardschollen waartussen breuklijnen zijn gelegen. Aan weerszijden van deze rug liggen delen die door de werking van aardschollen juist lager zijn. Aan de zuidwestzijde van de Peelrug ligt de Centrale Slenk en aan de noordoostzijde ligt de Slenk van Venlo. In deze laatste slenk bevindt zich de bedding van de Maas.

Het verschil in reliëf tussen enerzijds de Peelrug en anderzijds de slenken aan weerszijden was aanvankelijk veel groter dan tegenwoordig. Door sedimentatie van rivieren zijn de slenken in de loop van miljoenen jaren opgevuld met een tientallen meters dik pakket aan afzettingen. Op de hoger gelegen rug heeft veel minder sedimentatie plaatsgevonden, die bovendien sterk onderhevig is geweest aan erosie. Het afzettingspakket op de Peelrug, en dus ook binnen het plangebied, bestaat voornamelijk uit pleistoceen dekzand. Dit is zand dat tijdens de koudere fasen van het Weichselien, de laatste IJstijd, door de wind is aangevoerd en afgezet (Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel). Het dekzand dat op de flank van de Peelhorst is afgezet in de vorm van oost-west georiënteerde dekzandruggen, gescheiden door beekdalen.

De Peelhorst bestaat grotendeels uit een vrij vlak plateau met enkele laagten en vennen. Vanuit deze laagten heeft zich hoogveen kunnen ontwikkelen, waardoor op den duur vrijwel het gehele Peelplateau overdekt was met een veenkussen. Het huidige Peelgebied is hier nog een restant van. De Peelhorst vormt tevens de waterscheiding tussen Noord-Limburg en Oost-Brabant, waardoor de flanken worden doorsneden door talrijke beekdalen.⁴

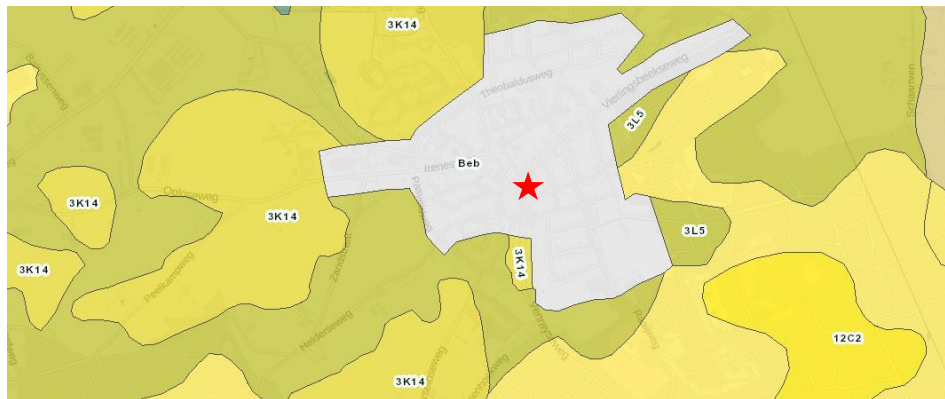
Het Holoceen (8.800 voor Chr. tot heden) kenmerkt zich door een blijvende klimaatsverbetering. De wind nam in kracht af en alleen het fijnste dekzand werd nog verstoven. Omdat de begroeiing

⁴ Berendsen 2004

op dat moment schaars was, kon het nog niet vastgelegde zand gaan stuiven en werden lage duintjes in het landschap gevormd (Jonge dekzanden). Er werd een landschap gevormd van elkaar afwisselende hogere delen en depressies. Het plangebied ligt op de scheiding waar midden-Pleistocene afzettingen aan het oppervalk liggen en waar Jonge dekzanden zijn afgezet.⁵ Vanaf de late middeleeuwen (1.000 - 1.200 na Chr.) vond, door grootschalige ontbossingen en uitbreiding van cultuurgronden, weer verstuiving van zand plaats (door de wind) en zijn grote stuifzandgebieden ontstaan.⁶

Geomorfologie en AHN

Op de geomorfologische kaart is het plangebied niet gekarteerd omdat het binnen de bebouwde kom ligt (afbeelding 6). Rondom de kern van Overloon komen vooral dekzandruggen voor, al dan niet met oud landbouwdek (codes 3L5 en 3K14). Gezien het gebruik in het verleden van het plangebied als bouwland / weiland is het aannemelijk dat er sprake is van een landbouwdek (zie paragraaf 2.4.1). Bij een booronderzoek aan het 14 Oktoberplein (tegenover het plangebied) is een (deels verstoord) opgebracht pakket aangetroffen (zie paragraaf 3.1). Ten zuidwesten van het plangebied komen tevens lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten voor (code 4L8).



Afbeelding 6: Uitsnede geomorfologische kaart met ter hoogte van de ster het plangebied binnen de bebouwde kom van Overloon. Rondom de dorpskern komen met name dekzandruggen met al dan niet oud landbouwdek en lage landduinen voor (bron: Archis3).

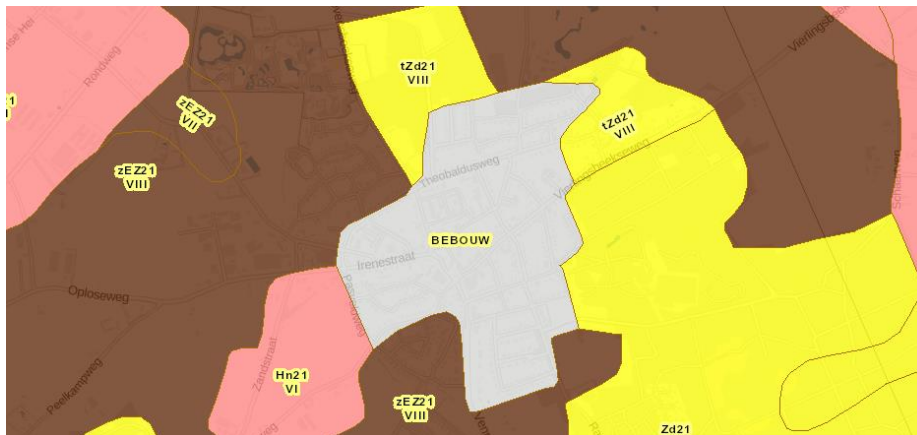
Bodem en grondwater

Op de bodemkaart is het plangebied niet gekarteerd vanwege de ligging binnen de bebouwde kom. Ten westen en zuiden van het plangebied komen vooral duinvaaggronden voor (code Zd21 VIII). Het zijn reliëfrijke stuifzandgebieden met over kleine afstanden grote hoogteverschillen. De gronden bestaan voor meer dan 0,8 m uit grijsgeel tot bruingeel leemarm matig fijn zand. Het heeft een losse pakking en is vaak duidelijk gelaagd met donkere bandjes van ingestoven humus.

Ten noorden en westen zijn het vooral hoge enkeerdgronden aanwezig bestaande uit lemig fijn zand. Op het zand is een humushoudend dek aanwezig van minimaal 0,5 m dikte (code zEZ21 met GWT VIII). Verder komen direct ten westen van Overloon veldpodzolgronden voor bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (code Hn21). Afhankelijk van de grondwatertrap zijn de veldpodzolgronden ontwikkeld in lager gelegen delen van het landschap (GWT V) of in de hoger gelegen dekzandruggen (GWT VI en VII).

⁵ STIBOKA 1976

⁶ Berendsen 2004



Afbeelding 7: Uitsnede bodemkaart met ter hoogte van de ster het plangebied binnen de bebouwde kom van Overloon (bron: Archis3).

2.4.1 Historische situatie en mogelijke verstoringen

Historische situatie

De eerste vermelding van Overloon dateert van 1308 na Chr. in een schenkingsoorkonde van Jan van Cuijk, waarbij de St. Laurentiuskerk in Vierlingsbeek het recht krijgt om belasting te mogen heffen in (Over)loon. In 14^e-eeuwse papieren wordt over “Loen” gesproken, wat verwijst naar bos met laag geboomte, met daarin een open weidegebied en een moerasbos. Om verwarring met het Loon bij Ravenstein te voorkomen is waarschijnlijk al vrij snel de toevoeging ‘Over’ er bij gekomen.

Op de kadastrale minuut 1811-1832 blijkt dat in het plangebied in die periode één gebouw aanwezig is, het betreft de katholieke schuurkerk van Overloon (Afbeelding). Na de definitieve inlijving van Brabant bij de Republiek der Verenigde Nederlanden (een eeuw eerder in 1648) is de vrije uitoefening van de katholieke dienst nauwelijks nog mogelijk. Kerken werden geconfisqueerd en er komen zware straffen op het openlijk praktiseren van de religie.

Vanaf de eerste Franse overheersing (1672 tot 1678) is de uitoefening van katholieke kerkdienst toegestaan in schuurkerken, onopvallende gebouwen die aan de buitenzijde niet als zodanig herkenbaar zijn. De schuurkerk van Overloon is in 1700 gebouwd, de oorspronkelijke kerk is dan een opslagplaats. Op een pentekening (afbeelding 8) is de schuurkerk te zien, met daarnaast de woning voor de pastoor. Op basis lijkt het alsof de pastorie ook binnen het plangebied is gesitueerd. Meer informatie is er echter over de pastorie niet bekend. De schuurkerk is in elk geval in 1821 afgebroken.⁷ Op de kadastrale minuut is de schuurkerk nog wel afgebeeld. Ondanks dat de schuurkerk in de kern van Overloon was gesitueerd was de directe omgeving ervan niet compleet volgebouwd.

Rond 1900 komt langzaam meer bebouwing in het centrum van Overloon, zo ook binnen en rondom het plangebied. Het ten zuiden gelegen kerkgebouw wordt uiteindelijk in 1800, wederom door toedoen van de Franse bezetter, teruggegeven aan de katholieke geloofsgemeenschap. Tijdens de slag van Overloon in 1944 wordt het kerkgebouw uiteindelijk geheel verwoest en wordt ten noorden van het huidige plangebied een nieuw kerkgebouw gebouwd.

⁷ www.thuisinbrabant.nl en www.theobaldusparochie.nl/ovloon-kerkinloon.html



Afbeelding 8: Pentekening van Jan de Beijer van de voormalige schuurkerk te Overloon, met rechts de voormalige kerk en links de woning van de pastoor (omstreeks 1732 – 1752, bron: www.thuisinbrabant.nl).

Afbeelding 9 en 10 geven het nauwkeurigste beeld van de historische situatie ter hoogte van het plangebied. Andere kaartmateriaal is voor dit bureauonderzoek bestudeerd maar het toevoegen van een kaartuitsnede had geen toegevoegde informatiewaarde.

In de 20^{ste} eeuw breidt de bebouwing zich steeds meer uit binnen het plangebied. In de jaren '70 van de vorige eeuw is in het noordelijk deel geheel bebouwd en worden de huidige woningen in het zuidelijk deel toegevoegd.⁸



Afbeelding 9: Uitsnede van de kadastrale minuut 1811-1832 met plangebied (met schuurkerk) in rode cirkel (bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

⁸ www.topotijdreis.nl



Afbeelding 10: Uitsnede topografische kaart rond 1900 met plangebied Venrayseweg in Overloon in rode cirkel (bron: topotijdreis.nl).

Mogelijke verstoringen

Op basis van de historische kaarten blijkt dat het plangebied al vanaf het begin van de 18^e eeuw bebouwd was. Het is niet bekend of voor de bouw van de schuurkerk al bebouwing aanwezig is geweest ter plaatse van het plangebied. Hiervoor en grotendeels daarna bestond het plangebied uit bouw- of weiland. In hoeverre door dit gebruik een humushoudende laag is opgebracht is niet bekend, maar wel waarschijnlijk (zie ook paragraaf 2.4). Een opgebracht dek kan eventuele vondstniveaus beschermd hebben tegen verstoringen door bebouwing. Omdat het hier een schuurkerk betreft is er geen reden om een begraafplaats behorend bij de schuurkerk te vermoeden. Begravingen hebben plaatsgevonden op het kerkhof van de dan protestante geloofsgemeenschap in de oude dorpskerk.

In ieder geval is na de afbraak van de schuurkerk de bodem verschillende malen verstoord door de bouw en daarop volgende afbraak van nieuwe bebouwing. In hoeverre de huidige bebouwing heeft gezorgd voor een algehele verstoring van de bodemopbouw is niet bekend. De bouwtekeningen van de huidige bebouwing zijn namelijk niet beschikbaar.

3 Bekende waarden

3.1 Archeologische waarden

Uit het Archeologische Informatie Systeem (ARCHIS) van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zijn de bekende archeologische waarden in een omtrek van ongeveer 500 m rondom het plangebied opgevraagd. Het betreft archeologische monumenten (AMK-terreinen), archeologische waarnemingen (zoals vondsten) en meldingen van eerdere archeologische onderzoeken (zie kaart 413266–ARCHIS in de kaartenbijlage).

Gegevens uit ARCHIS: AMK-terreinen

In het plangebied en in de omgeving komen geen archeologische monumenten voor.

Gegevens uit ARCHIS: archeologische waarnemingen

Binnen de dorpskern van Overloon zijn twee waarnemingen bekend, waarvan er een binnen het plangebied ligt. Het betreft waarneming 32435, een administratieve waarneming. Het betreft een opsomming van allerlei materiaal dat is aangetroffen in de omgeving van Overloon. Een exacte vindplaats is niet bekend. Het betreffen twee munten uit de late ijzertijd en Romeinse tijd, een bronzen ketel en metalen *strigilis* (huidkrabber) uit de Romeinse tijd en een stenen fragment eveneens uit de Romeinse tijd. Daarnaast zijn een metalen mantelspeld, bronzen lanspunt en bronzen ring met een ruime datering aangetroffen (Bronstijd – middeleeuwen).

Ten zuidoosten van het plangebied, ter hoogte van de Museumlaan, is waarneming 32438 bekend. De melding komt voort uit oud archief. Er zou een bodemfragment van een Germaanse urn zijn aangetroffen (ijzertijd).

Ter hoogte van het Oorlogsmuseum is verder ruwwandig gedraaid aardewerk uit de vroege middeleeuwen aangetroffen (waarneming 17879). Wat de aard van een eventuele vindplaats zou zijn is niet bekend.

Waarnr	Complex	Begin	Eind
17879	Onbekend	Middeleeuwen vroeg B: 525 - 725 nC	Middeleeuwen vroeg B: 525 - 725 nC
32435	Onbekend	Bronstijd laat: 1100 - 800 vC	Romeinse tijd: 12 vC - 450 nC
32438	Onbekend	IJzertijd: 800 - 12 vC	IJzertijd: 800 - 12 vC

Tabel 1. Archeologische waarnemingen binnen onderzoeksgebied (bron: ARCHIS)

Gegevens uit ARCHIS: eerdere onderzoeken

In de omgeving van het plangebied is aan de overzijde van het 14 Oktoberplein een archeologisch booronderzoek uitgevoerd (onderzoeksnummer 49262). Hierbij is een opgebracht pakket aangetroffen dat deels is omgewerkt op onverstoorde dekzand- en leemafzettingen. In een boring is een deels intacte bodemhorizont aangetroffen (BC-horizont). In de karterende boringen die rondom deze boring zijn gezet zijn geen vondsten aangetroffen die op een archeologische vindplaatsen kunnen duiden.

Tevens is aan de Engelseweg een onderzoek uitgevoerd (onderzoeksnummer 16488). Hier is geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd.

Verder weg gelegen onderzoeken (ten noorden van de dorpskern van Overloon) geven evenmin duidelijkheid over mogelijke archeologische vindplaatsen in Overloon (zie bijvoorbeeld Archis

62860, 9336, 7237). Bij enkele onderzoeken was de bodem reeds verstoord, voor andere onderzoeken is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten niet vermeld bekend zijn.⁹

OM-nr	Uitvoerder	Type onderzoek	Jaar uitvoering
16488	ADC ArcheoProjecten	Archeologisch: booronderzoek	2006
49262	ADC ArcheoProjecten	Archeologisch: booronderzoek	2011

Tabel 2. Eerder uitgevoerde onderzoeken binnen onderzoeksgebied (bron: ARCHIS).

3.2 Ondergrondse bouwhistorische waarden

Omdat het plangebied is gelegen binnen de oude kern van Overloon kan er sprake zijn van bouwhistorische resten, bijvoorbeeld van de pastorie of de schuurkerk. De funderingswijze van de schuurkerk (en ook van de pastorie) is onbekend maar vergelijkbare schuurkerken hebben in de regel relatief lichte constructiewijzen die meestal geen sporen in de bodem hebben nagelaten. Er worden echter geen bouwhistorische resten met een vastgestelde waarde verwacht.¹⁰

⁹ Gegevens van onderzoeksmelding 9336 en 62860 niet in Archis of Edna te achterhalen.

¹⁰ www.atlasleefomgeving.nl

4 Archeologische verwachting

4.1 Bestaande verwachtingskaarten

Provinciale verwachtingskaart

Omdat het plangebied op de cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet binnen een archeologisch landschap ligt, zijn geen aanvullende regels van toepassing vanuit provinciaal beleid.¹¹

Gemeentelijke verwachtingskaart

Op de archeologische verwachtingskaart heeft het noordelijk deel van het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische vondsten. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de historische bebouwing van het dorp Overloon.

4.2 Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van bovenstaand bureauonderzoek kan een gespecificeerd verwachtingsmodel opgesteld worden.

Datering

Gezien de geologische ontwikkeling kent het plangebied een brede verwachting, dat wil zeggen dat archeologische resten vanaf het paleolithicum verwacht kunnen worden. Op basis van onderzoeken in de dorpskern van Overloon wordt niet duidelijk of (binnen de dorpskern) specifieke resten uit een bepaalde periode te verwachten zijn.

Complextype

Uit de periode paleolithicum-mesolithicum kunnen tijdelijke kampementen van jagers-verzamelaars worden aangetroffen.

Uit de periode neolithicum-late middeleeuwen kunnen datasets worden aangetroffen die samenhangen nederzittingsresten/-sporen. Op basis van historische kaarten worden uit de nieuwe tijd sporen van 19^e-eeuwse bebouwing (schuurkerk) verwacht, eerdere bebouwing kan niet worden uitgesloten, aangezien in de nabij omgeving vroegmiddeleeuws materiaal is aangetroffen. Daarnaast kunnen sporen van agrarische activiteiten worden aangetroffen, zoals greppels en perceelscheidingen.

Omvang

De omvang van mogelijke vindplaatsen kan variëren van een puntvondst tot een nederzettingsterrein van meer dan één hectare.

Diepteligging

Sporen vanaf de (vroeg) middeleeuwen / nieuwe tijd worden onderin een eventueel esdek verwacht. Sporen van voor deze periode worden in de top van het dekzand verwacht.

Locatie

Binnen het gehele plangebied worden archeologische resten verwacht. Ter plaatse van de huidige bebouwing kan de bodem verstoord zijn door fundering en onderkeldering. Op dit

¹¹ <http://noord-brabant.maps.arcgis.com>

moment is echter niet te achterhalen wat de locatie, omvang en diepteligging van deze veronderstelde onderkeldering is.

Uiterlijke kenmerken

Paleolithicum tot laat-neolithicum: vuursteenverspreiding, indicaties van bewerking van vuursteen, halffabricaten, productieafval, productiegereedschap (o.a. geweiknoppen en klopstenen). Indicaties van kortdurende nederzettingen/kampen: haardkuilen, verbrand vuursteen. Indicaties van jacht/voedselverzameling en -bereiding: werktuigen, spitsen, bijlen, schrabbers, stekers.

Laat-neolithicum tot en met nieuwe tijd: resten en structuren die wijzen op een sedentair, agrarisch bestaan. Nederzettingen: paalgaten (huizen, spiekers, opstallen, schuren), greppels, waterputten met houten beschoeiingen, afvalkuilen en erfafscheidingen. Vanaf de Romeinse tijd ook stenen funderingen. Vondsten: met name aardewerk: tot en met de ijzertijd handgevormd, vanaf de Romeinse tijd ook gedraaid aardewerk. Daarnaast kunnen verbrand bot en metaal worden aangetroffen. In diepe grondsporen, zoals greppels en waterputten, kan ook niet-verbrand bot en hout worden aangetroffen.

Mogelijke verstoringen

Op basis van de historische kaarten blijkt dat het plangebied al in de 19^e eeuw bebouwd was. Het is niet bekend of voor de bouw van de schuurkerk al bebouwing aanwezig is geweest ter plaatse van het plangebied. Hiervoor en grotendeels daarna bestond het plangebied uit bouw- of weiland. In hoeverre door dit gebruik een humushoudende laag is opgebracht is niet bekend, maar wel waarschijnlijk (zie ook paragraaf 2.4). Een opgebracht dek kan eventuele vondstniveaus hebben beschermd tegen verstoringen door bebouwing.

In ieder geval is vanaf de afbraak van de schuurkerk de bodem verschillende malen plaatselijk geroerd voor de bouw en vervolgens weer afbraak van nieuwe gebouwen / woningen. In hoeverre de huidige bebouwing de bodem geheel heeft verstoord is niet bekend.

5 Conclusies en advies

5.1 Conclusies

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in ieder geval vanaf de 19^e eeuw bebouwd is geweest ten behoeve van bewoning, vanaf 1700 heeft op het perceel de schuurkerk gestaan. Het is niet bekend of voor de bouw van de schuurkerk al bebouwing in het plangebied aanwezig is geweest. Op historische kaarten heeft het grootste deel van het plangebied in ieder geval een grotendeels agrarische functie gehad (bouw- en weiland) tot in de jaren '70 van de vorige eeuw. De huidige bebouwing beslaat bijna het gehele plangebied. In hoeverre deze bebouwing de oorspronkelijk bodem geheel verstoord heeft is niet bekend (het pand is in ieder geval niet geheel onderkelderd). Gezien de geologische ontwikkeling geldt binnen het plangebied een brede verwachting: er kunnen resten vanaf het paleolithicum worden verwacht.

5.2 (Selectie)advies

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase, geadviseerd. Met dit booronderzoek kan de bodemopbouw en kunnen eventuele verstoringen in kaart worden gebracht. Het plangebied is op dit moment echter grotendeels bebouwd, waardoor geen inzicht kan worden verkregen in de mate van intactheid van de bodemopbouw onder de huidige bebouwing. Het advies is dan ook om een archeologisch booronderzoek uit te voeren inclusief enkele inpandige boringen.

Door het uitvoeren van inpandige (beton)boringen wordt in het huidige stadium reeds inzichtelijk of de bodemopbouw nog intact is en of er redelijkerwijs nog archeologische resten te verwachten zijn. Het is wellicht mogelijk om dit onderzoek te combineren met de uitvoering van het milieukundig bodemonderzoek, wat een kostenbesparing kan opleveren. Daarbij is het van belang de werkzaamheden van te voren goed kort te sluiten met de opdrachtgever en de huidige gebruikers van het terrein.

Het bovenstaande advies dient te worden voorgelegd aan de gemeente Boxmeer, het is aan de gemeente om het advies over te nemen of anders te beslissen.

Antea Group
Oosterhout, december 2016

Literatuur en geraadpleegde bronnen

Barends *et al.*, 1986: *Het Nederlandse landschap. Een historisch-geografische benadering.* Uitgeverij Matrijs, Utrecht.

Berendsen, H.J.A., 2004 (4^e druk): *De vorming van het land. Inleiding in de geologie en geomorfologie.* Van Gorcum, Assen.

Kaarten

- Bodemkaart van Nederland, 1:50.000, STIBOKA/Alterra, Wageningen
- Grote Historische Atlas (1830-1855), Wolters Noordhoff, Groningen
- Geomorfologische kaart 1:50.000, Alterra, Wageningen
- Kadastrale kaarten 1811-1832 (<http://beeldbank.cultureelerfgoed.nl>)
- Topografische kaart 1:25000 (<http://kadata.kadaster.nl>)

Internet

- ahn.maps.arcgis.com
- beeldbank.cultureelerfgoed.nl
- www.aardeopdekaart.nl
- www.archis.cultureelerfgoed.nl
- www.atlasleefomgeving.nl
- www.pdok.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.topotijdreis.nl
- www.thuisinbrabant.nl
- www.theobaldusparochie.nl
- www.boxmeer.nl

Bijlage 1: Archeologische perioden

Bijlage 1: Archeologische perioden

Als bijlage op de resultaten en verzamelde gegevens wordt hieronder een algemene ontwikkeling van de bewoners-geschiedenis in Nederland geschetst.

Gedurende het **paleolithicum** (300.000-8800 voor Chr.) hebben moderne mensen (*homo sapiens*) onze streken tijdens de warmere perioden wel bezocht, doch sporen uit deze periode zijn zeldzaam en vaak door latere omstandigheden verstoord. De mensen trokken als jager-verzamelaars rond in kleine groepen en maakten gebruik van tijdelijke kampementen. De verschillende groepen jager-verzamelaars exploiteerden kleine territoria, maar verbleven, afhankelijk van het seizoen, steeds op andere locaties.

In het **mesolithicum** (8800-4900 voor Chr.) zette aan het begin van het Holoceen een langdurige klimaatsverbetering in. De gemiddelde temperatuur steeg, waardoor geleidelijk een bosvegetatie tot ontwikkeling kwam en de variatie in flora en fauna toenam. Ook in deze periode trokken de mensen als jager-verzamelaars rond. Voorwerpen uit deze periode bestaan voornamelijk uit voor de jacht ontworpen vuurstenen spitsjes.

De hierop volgende periode, het **neolithicum** (5300-2000 voor Chr.), wordt gekenmerkt door een overschakeling van jager-verzamelaars naar sedentaire bewoners, met een volledig agrarische levenswijze. Deze omwenteling ging gepaard met een aantal technische en sociale vernieuwingen, zoals huizen, geslepen bijlen en het gebruik van aardewerk. Door de productie van overschot kon de bevolking gaan groeien en die bevolkingsgroei had tot gevolg dat de samenleving steeds complexer werd. Uit het neolithicum zijn verschillende grafmonumenten bekend, zoals hunebedden en grafheuvels.

Het begin van de **bronstijd** (2000-800 voor Chr.) valt samen met het eerste gebruik van bronzen voorwerpen, zoals bijlen. Het gebruik van vuursteen was hiermee niet direct afgelopen. Vuursteenmateriaal uit de bronstijd is meestal niet goed te onderscheiden van dat uit andere perioden. Het aardewerk is over het algemeen zeldzaam. De grafheuveltraditie die tijdens het neolithicum haar intrede deed werd in eerste instantie voortgezet, maar rond 1200 voor Chr. vervangen door begravingen in urnenvelden. Het gaat hier om ingegraven urnen met crematieresten waar overheen kleine heuveltjes werden opgeworpen, eventueel omgeven door een greppel.

In de **ijzertijd** (800-12 voor Chr.) werden de eerste ijzeren voorwerpen gemaakt. Ten opzichte van de bronstijd traden er in de aardewerktraditie en in het gebruik van vuursteen geen radicale veranderingen op. De mensen woonden in verspreid liggende hoeven of in nederzettingen van enkele huizen. Op de hogere zandgronden ontstonden uitgebreide omwalde akkercomplexen (*celtic fields*). In deze periode werden de kleigebieden ook in gebruik genomen door mensen afkomstig van de zandgebieden. Opvallend zijn de verschillen in materiële welstand. Er zijn zogenaamde vorstengraven bekend in Zuid-Nederland, maar de meeste begravingen vonden plaats in urnenvelden.

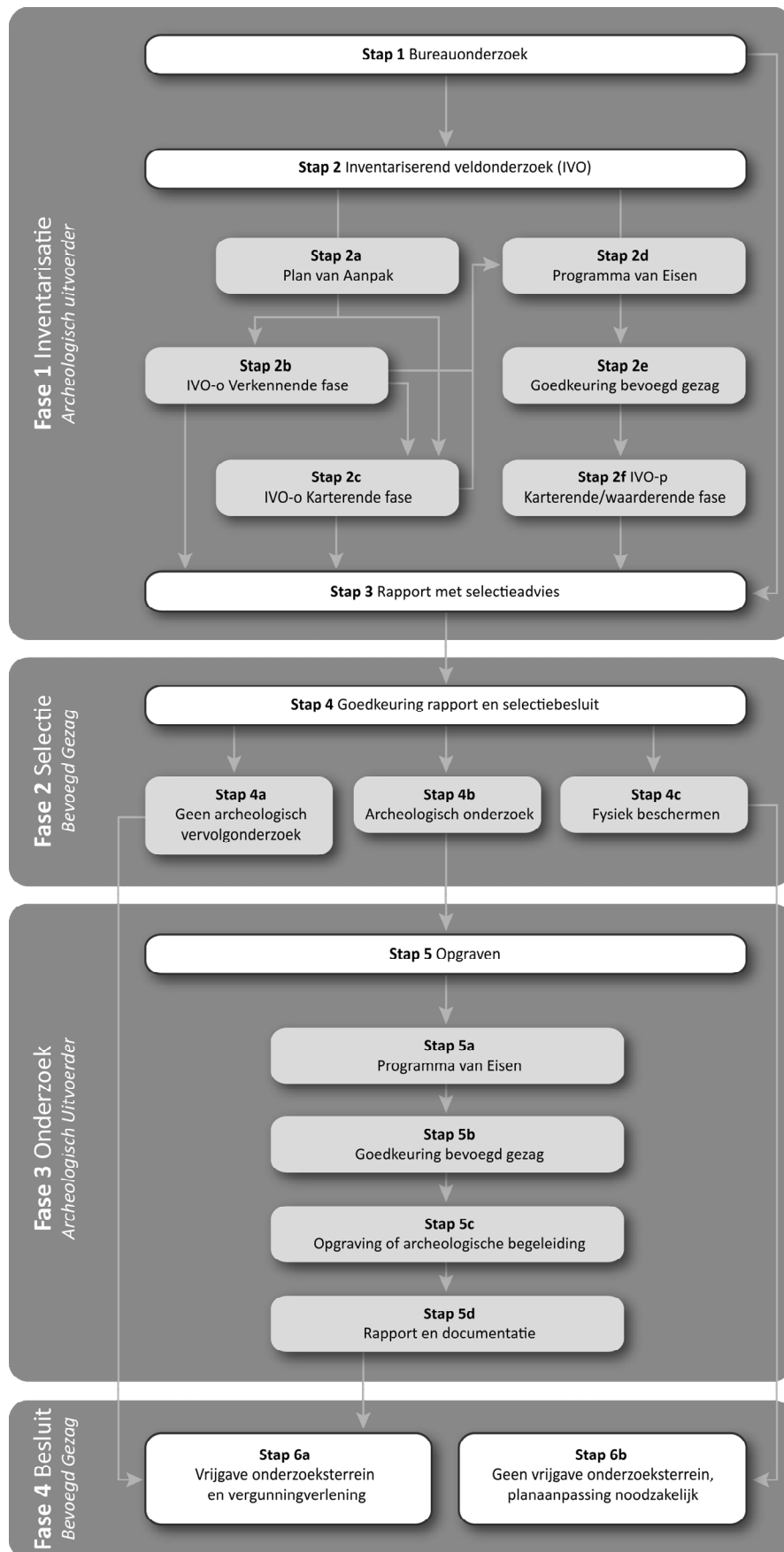
Met de **Romeinse tijd** (12 voor Chr. tot 450 na Chr.) eindigt de prehistorie en begint de geschreven geschiedenis. In 47 na Chr. werd de Rijn definitief als rijksgrens van het Romeinse Rijk ingesteld. Ter controle van deze zogenaamde *limes* werden langs de Rijn *castella* (militaire forten) gebouwd. De inheems leefwijze handhaafde zich wel, ook al werd de invloed van de Romeinen steeds duidelijker in soorten aardewerk (o.a. gedraaid) en een betere infrastructuur. Onder meer ten gevolge van invallen van Germaanse stammen ontstond er instabiliteit wat uiteindelijk leidde tot het instorten van de grensverdediging langs de Rijn.

Over de **middeleeuwen** (450-1500 na Chr.), en met name de vroege middeleeuwen (450-1000 na Chr.), zijn nog veel zaken onbekend. Archeologische overblijfselen zijn betrekkelijk schaars. De politieke macht was na het wegvallen van de Romeinen in handen gekomen van regionale en lokale hoofdliden. Vanaf de 10^e eeuw ontstaat er weer enige stabiliteit en is een toenemende feodalisering zichtbaar. Door bevolkingsgroei en gunstige klimatologische omstandigheden werd in deze periode een begin gemaakt met het ontginnen van bos, heide en veen. Veel van onze huidige steden en dorpen dateren uit deze periode.

De hierop volgende periode 1500 – heden wordt aangeduid als **nieuwe tijd**.

Bijlage 2: Archeologische Monumentenzorg (AMZ)

Schema Archeologische Monumentenzorg (AMZ)



Verklarende woordenlijst Archeologische Monumentenzorg (AMZ)

Archeologische begeleiding (STAP 5c)

Een archeologische begeleiding wordt uitgevoerd wanneer proefsleuven of en opgraving niet mogelijk zijn door bijvoorbeeld civieltechnische beperkingen.

Archeologische indicatoren

Hiermee worden aanwijzingen in de bodem bedoeld die duiden op menselijke activiteiten in het verleden, zoals aardewerkscherven, houtskool, botmateriaal, vondstlagen, etc.

Archis

Archeologisch informatiesysteem voor Nederland. Een digitale databank met gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen.

Bureauonderzoek (STAP 1)

Het bureauonderzoek is een rapportage waarin een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel wordt opgesteld aan de hand van geomorfologische en bodemkaarten, de Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS), historische kaarten en archeologische publicaties.

Fysiek beschermen (STAP 4c)

De archeologische resten blijven in de bodem behouden door bijvoorbeeld planaanpassingen.

Geofysisch onderzoek

Meetapparatuur brengt archeologische verschijnselen in de bodem driedimensionaal in kaart zonder te boren of te graven. Dit kan bijvoorbeeld door radar-, weerstandsonderzoek of elektromagnetische metingen.

Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel

Dit model geeft op detailniveau voor het plangebied aan wat aan archeologische vindplaatsen aanwezig kan zijn. Op basis van dit verwachtingsmodel wordt bepaald of een inventariserend veldonderzoek nodig is en wat de juiste methode is om eventueel aanwezige archeologische resten aan te tonen.

Inventariserend veldonderzoek (IVO) (STAP 2)

Tijdens een inventariserend veldonderzoek worden archeologische waarden in het veld geïnventariseerd en gedocumenteerd. Waar is wat in de bodem aanwezig? De inventarisatie kan bestaan uit een inventariserend veldonderzoek-overig (door middel van een booronderzoek, veldkartering en/of geofysisch onderzoek) en/of een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Wat de beste methode is, hangt sterk af van de omstandigheden en de aard van de vindplaats.

Inventariserend veldonderzoek - overig (IVO-o) (STAP 2b of 2c)

Bij een Inventariserend veldonderzoek - overig door middel van boringen (IVO-o) worden boringen gezet door middel van een handboor of guts.

Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven (IVO-p) (STAP 2f)

Proefsleuven zijn lange sleuven van twee tot vijf meter breed die worden aangelegd in de zones waar aanwijzingen zijn voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen.

Inventariserend veldonderzoek (IVO) - Verkennende fase (STAP 2b)

Wanneer bij het bureauonderzoek onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om een gespecificeerd verwachtingsmodel op te stellen, wordt een inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd. In deze fase wordt onderzocht of de bodem nog intact is, wat de bodemopbouw is en hoe deze invloed heeft gehad op de locatiekeuze van de mens in het verleden. Het onderzoek is bedoeld om kansarme zones om archeologische resten aan te treffen uit te sluiten en kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek. Een verkennend onderzoek kent een relatief lage onderzoeksintensiteit en wordt meestal uitgevoerd door middel van boringen.

Inventariserend veldonderzoek (IVO) - Karterende fase (STAP 2c of 2f)

Tijdens een inventariserend veldonderzoek - karterende fase wordt het plangebied systematisch onderzocht op de aanwezigheid van archeologische sporen en/of vondsten. De intensiteit van onderzoek is groter dan in de verkennende fase, bijvoorbeeld door een groter aantal boringen per hectare of door het aanleggen van proefsleuven.

Inventariserend veldonderzoek (IVO) - Waarderende fase (STAP 2f)

Tijdens de waarderende fase wordt aangegeven of de aangetroffen archeologische vindplaatsen behoudenswaardig zijn. Dat betekent dat de aard, omvang, datering, conservering en inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats(en) wordt vastgesteld. Wanneer de waardering van de archeologische resten laag is, hoeft geen verder archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het plangebied wordt 'vrijgegeven'. Wanneer de resten behoudenswaardig zijn, wordt in eerste instantie behoud in situ (ter plekke in de bodem) nagestreefd. Wanneer dit door de voorgenomen ontwikkelingen niet mogelijk is, wordt vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een opgraving of archeologische begeleiding. Vaak wordt deze fase gecombineerd uitgevoerd met het inventariserend veldonderzoek karterende fase.

Opgraving (STAP 5c)

Wanneer door de toekomstige ontwikkelingen aanwezige archeologische resten in de bodem niet behouden kunnen worden, wordt een opgraving uitgevoerd. Tijdens de opgraving worden archeologische resten gedocumenteerd, gefotografeerd en bestudeerd. Hierdoor wordt informatie over het verleden zo goed mogelijk vastgelegd en behouden.

Plan van Aanpak (PvA) (STAP 2a)

Voor een booronderzoek is een Plan van Aanpak (PvA) noodzakelijk. Het PvA beschrijft hoe het veldwerk wordt uitgevoerd en uitgewerkt.

Programma van Eisen (PvE) (STAP 2d of 5a)

Voor het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek - proefsleuven, archeologische begeleiding of opgraving is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Het PvE beschrijft het doel, vraagstelling en uitvoeringsmethode van het archeologisch onderzoek. Dit document wordt beschouwd als basisdocument voor archeologisch veldonderzoek waarmee de inhoudelijke kwaliteit gewaarborgd wordt. Het PvE wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente, provincie of het rijk).

Quickscan

In een quickscan wordt geïnventariseerd of en waar archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Selectieadvies (STAP 3)

In het selectieadvies wordt op archeologisch inhoudelijke argumenten het advies gegeven welke delen van het plangebied vrijgegeven kunnen worden voor verdere ontwikkeling en welke delen behouden of opgegraven moeten worden.

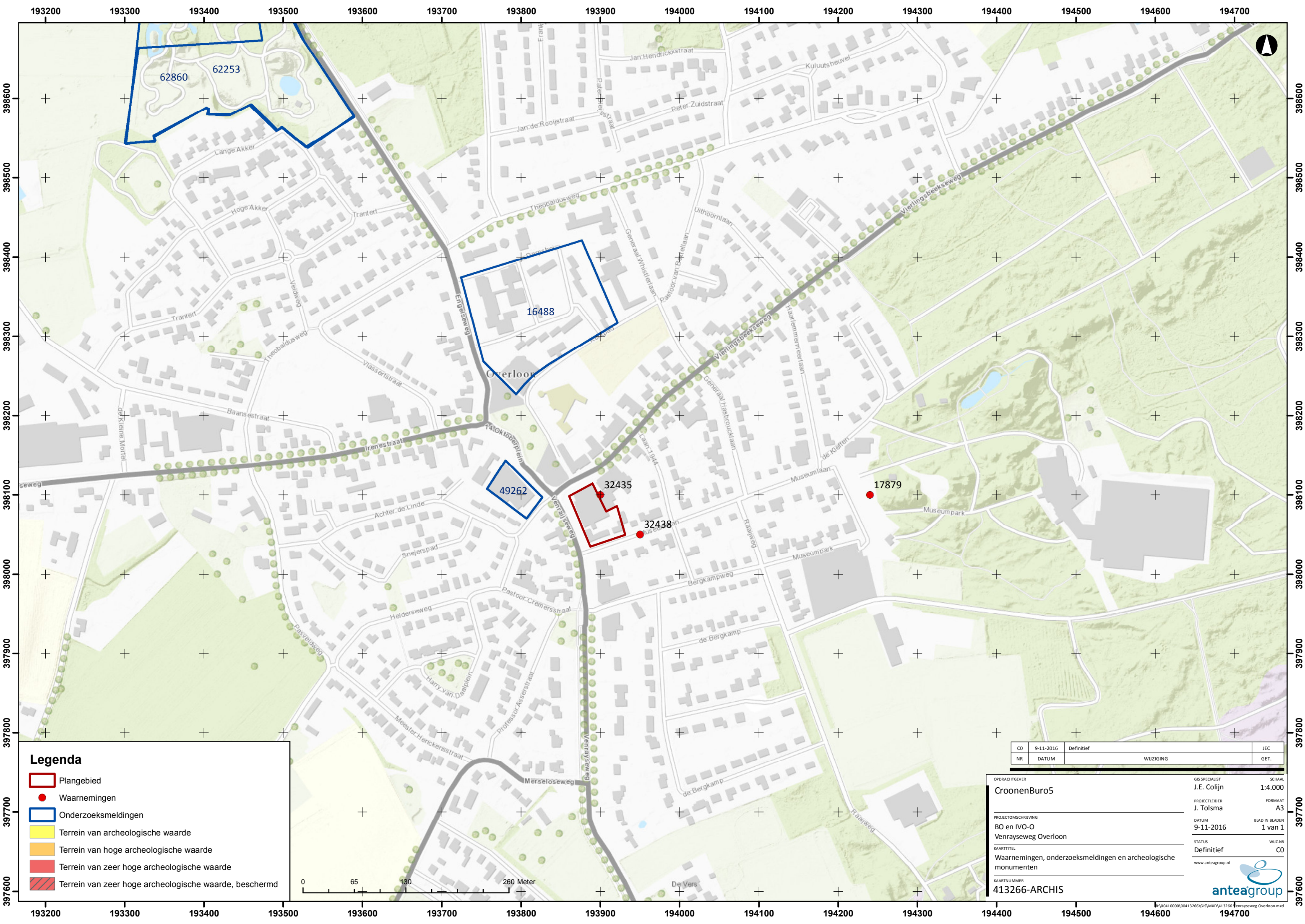
Selectiebesluit (STAP 4)

De bevoegde overheid (gemeente, provincie of soms het rijk) geeft op basis van het selectieadvies aan welke maatregelen genomen worden. De bevoegde overheid kan van het selectieadvies afwijken indien zij dat nodig acht.

Veldkartering

Bij een veldkartering wordt het plangebied systematisch belopen om archeologische oppervlaktevondsten te verzamelen.

Kaartbijlagen



Legenda

Plangebied

Waarnemingen

Onderzoeksmeldingen

Terrein van archeologische waarde

Terrein van hoge archeologische waarde

Terrein van zeer hoge archeologische waarde

Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

CO	9-11-2016	Definitief	JEC
NR	DATUM	WIJZIGING	GET.

OPDRACHTGEVER

CroonenBuro5

PROJECTOMSCHRIJVING

BO en IVO-O
Venrayseweg Overloot

KAARTTITEL

Waarnemingen, onderzoeksmeldingen en archeologische monumenten

KAARTNUMMER

413266-ARCHIS

GIS SPECIALIST

J.E. Colijn

PROJECTLEIDER

J. Tolma

DATUM

9-11-2016

STATUS

Definitief

www.anteagroup.nl

SCHAAL

1:4.000

FORMAAT

A3

BLAD IN BLADEN

1 van 1

WIJZ.NR

CO



Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (0513) 63 43 13
E. marlous.craane@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

ISSN: 1570-6273

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Disclaimer

Antea Group aanvaardt op generlei wijze aansprakelijkheid voor schade welke voortvloeit uit beslissingen genomen op basis van de resultaten van archeologisch (voor)onderzoek.

Flora- en faunaquickscan voor herontwikkeling in het centrum van Overloon



In opdracht van:
Van der Kroon Beheer BV

11 mei 2016
J.P.M. Hovens, P. op het Veld en G. Hovens


Faunaconsult
Tegelseweg 3
5951 GK Belfeld
Tel: 077-4642999
www.faunaconsult.nl

Flora- en faunaquickscan voor herontwikkeling in het centrum van Overloon

Opdrachtgever: Van der Kroon Beheer BV
Opstellers/controle: dhr. ir. J.P.M. Hovens en mw. ir. G. Hovens
Veldwerk: dhr. ir. J.P.M. Hovens en dhr. P. op het Veld

Faunaconsult is lid van het Netwerk Groene Bureaus, de landelijke brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging van ecologische advies- en -onderzoeksbureaus. Het Netwerk Groene Bureaus hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden van het netwerk aan te spreken op de kwaliteit van hun werk en aangeleverde producten.

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Beleidskader	4
3	Werkwijze	7
3.1	Beschrijving van het plangebied	7
3.2	Veldinventarisatie.....	10
4	Resultaten inventarisatie.....	11
4.1	Resultaten beleidsinventarisatie	11
4.2	Resultaten veldinventarisatie	14
5	Effecten van de (voorgenomen) ingreep	18
5.1	De ingreep	18
5.2	Effecten op algemene beschermde soorten	18
5.3	Effecten op algemene vogels.....	18
5.4	Effecten op het NNB en Natura 2000-gebieden.....	18
6	Consequenties vanuit de wet- en regelgeving	19
6.1	Flora- en faunawet.....	19
6.2	Overige regelgeving	19
	Literatuur.....	20

1 Inleiding

Onderzoeksvragen

CroonenBuro5 heeft Faunaconsult namens Van der Kroon Beheer BV opdracht gegeven een flora- en faunaquickscan uit te voeren voor herontwikkeling in het centrum van Overloon aan de Venraijseweg. Binnen het plangebied zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en vegetatie worden gerooid. Hiervoor in de plaats zullen commerciële ruimtes worden gebouwd (2 verdiepingen hoog). Faunaconsult is gevraagd het volgende aan te geven:

- welke beschermde dieren en planten komen voor in het plangebied
- welke effecten hebben de voorgenomen plannen
- kunnen negatieve effecten zoveel mogelijk worden gemitigeerd (verzacht)
- welke eventuele gevolgen zijn er met betrekking tot de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en het Natuurnetwerk Nederland en op welke wijze kunnen die worden gecompenseerd.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het huidige beleidskader met betrekking tot de bescherming van natuurwaarden. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied en de werkwijze van de inventarisaties van de natuurwaarden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de beleids- en veldinventarisaties weergegeven en in hoofdstuk 5 de effecten van de voorgenomen ingreep op de aanwezige natuurwaarden. Hoofdstuk 6 behandelt de consequenties van wet- en regelgeving.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het natuurbeleid van de diverse overheden, dat van belang is bij de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied. Het natuur- en soortenbeleid is in Nederland geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Hiermee wordt onder andere invulling gegeven aan de Europese wet- en regelgeving, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn.

2.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Stb. 1998, 402) is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, namelijk de Vogelwet 1936, de Jachtwet, (de oude) Natuurbeschermingswet, de Nuttige Dierenwet 1914 en de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat hierbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissen en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten. Uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën opgedeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3).

De categorie 'algemene soorten' –zoals mol en konijn – is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

De categorie 'overige soorten' is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economische zaken goedgekeurde gedragscode. In zo'n code geeft een sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen, bijvoorbeeld: altijd eerst inventariseren waar de soorten precies voorkomen en daar met de werkzaamheden rekening mee houden, bijvoorbeeld door een hol af te schermen of de standplaats van planten aan te geven. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten uit de categorie 'overige soorten', een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde lichte toetsing. Dat houdt in dat de voorgenomen maatregelen 'geen afbreuk doen aan gunstige staat van instandhouding van de soort'.

De categorie 'streng beschermde soorten' omvat de soorten die worden genoemd in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor de categorie 'streng beschermde soorten' wordt slechts in een beperkt aantal situaties een ontheffing verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005):

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort
- 2) er is geen goed alternatief
- 3) de activiteit past binnen een van de hierna genoemde belangen:

- Onderzoek en onderwijs;
- Repopulatie en herintroductie;
- Bescherming van flora en fauna;
- Veiligheid van het luchtverkeer;
- Volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Dwingende redenen van openbaar belang;
- Voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom;
- Belangrijke overlast veroorzaakt door dieren;
- Uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
- Bestendig gebruik;
- Uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zg. uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het gaat om streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt extra getoetst op een vierde criterium:

4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van ‘zorgvuldig handelen’

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna;
- Volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna;
- Veiligheid van het luchtverkeer;
- Volksgezondheid of openbare veiligheid.

2.3 Natuurbeschermingswet 1998

Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden

De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden. Waar in dit rapport gesproken wordt over de Natuurbeschermingswet, wordt telkens Natuurbeschermingswet 1998 bedoeld.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd “Natura 2000”) zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

De Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) richt zich op de bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten en in het bijzonder op de leefgebieden van bedreigde en kwetsbare vogelsoorten. In de richtlijn worden nadere regels gesteld aan de bescherming, het beheer en de regulering van

vogelsoorten. Een aantal gebieden is hierbij aangewezen als speciale beschermingszone. Deze gebieden maken onderdeel uit van Natura 2000, het ecologische netwerk van natuurgebieden in Europa.

De Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG) richt zich op de instandhouding van natuurlijke habitats, habitats van soorten en de bescherming van plant- en diersoorten, met uitzondering van vogels. In bijlage I van deze richtlijn worden speciale beschermingszones aangewezen voor kwetsbare, bedreigde of zeldzame habitattypen. Bijlage II vermeldt de kwetsbare, bedreigde of zeldzame dier- en plantensoorten die beschermd moeten worden door speciale beschermingszones aan te wijzen. Bijlage IV vermeldt in het wild voorkomende kwetsbare, bedreigde of zeldzame dier- en plantensoorten die strikt beschermd moeten worden.

Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vormen samen Natura 2000. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van Economische zaken. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Beschermde natuurmonumenten

Met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden zullen Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met zo'n aanwijzing komen te vervallen. De buiten de Natura 2000 gebieden gelegen Beschermde Natuurmonumenten blijven bestaan. Beschermde Natuurmonumenten zijn als zodanig aangewezen vanwege de aanwezigheid van grote ecologische waarden.

Wetlands (RAMSAR Conventie)

De Ramsar-conventie is een internationale overeenkomst inzake watergebieden (draslanden) die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels. Een groot deel van deze beschermde wetlands is in Nederland ook al als Natura 2000 gebied aangewezen.

2.4 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

3 Werkwijze

3.1 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied (zie foto's voorzijde en figuur 1) ligt midden in het centrum van Overloon (Provincie Noord-Brabant), aan de Venraijseweg, Museumlaan en Vierlingsbeekseweg. In het plangebied bevinden zich de volgende gebouwen (de nummering correspondeert met die in figuur 1):

1. Woning Venraijseweg 3 (foto linksboven voorzijde);
2. Woning Museumlaan 1 (foto rechtsonder voorzijde);
3. Woningen Museumlaan 5 en 7 (zie figuur 2);
4. Woning Venraijseweg 1b (zie figuur 3);
5. Woningen Venraijseweg 1 en 1a (zie figuur 4);
6. Woning Vierlingsbeekseweg 2 (zie figuur 5);
7. De voormalige Plus supermarkt aan de Vierlingsbeekseweg (zie figuur 6).

Verder is er een aantal voor- en achtertuinen met tuinplanten als thuja's, skimmia, buxus en inlandse planten als wilg, klimop, vergeet-me-nietje, paardenbloem, basterdwederik, straatgras, grote brandnetel, schijfkamille etc.



Figuur 1. Ligging van het plangebied.



Figuur 2. De woning aan de Museumlaan 5 en 7.



Figuur 3. De woning aan de Venraijseweg 1b.



Figuur 4. De woningen aan de Venraijseweg 1 en 1a.



Figuur 5. De woning aan de Vierlingsbeekseweg 2.



Figuur 6. De voormalige Plus supermarkt aan de Vierlingsbeekseweg.

3.2 Veldinventarisatie

Op 8 april 2016 heeft Faunaconsult het plangebied en de omgeving ervan bezocht voor een quickscan. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten, zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, holen, en potentieel geschikte verblijfplaatsen. De te slopen gebouwen werden van buitenaf volledig geïnspecteerd met behulp van een ladder, hoogwerker (zie figuur 5), zaklamp en boomcamera. Daarnaast werden de niet regelmatig gebruikte ruimten (de zolder op Venraijseweg 1B en de voormalige Plus supermarkt) van binnen geïnspecteerd op de aanwezigheid van vleermuis- steenmarter- en uilenuitwerpselen en braakballen van uilen.

Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur (RAVON, 2006, 2007, 2010, 2011 en 2013) en de waarnemingsoverzichten op www.ravon.nl/tijdschrift en www.waarneming.nl is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

Omdat tijdens het eerste veldbezoek niet zeker kon worden vastgesteld of er huismusnesten in het plangebied aanwezig waren, is er conform de Soortenstandaard Huismus (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014) op 10 mei 2016 door Paul op het Veld een tweede ochtend onderzoek gedaan naar het voorkomen van huismussen.

4 Resultaten inventarisatie

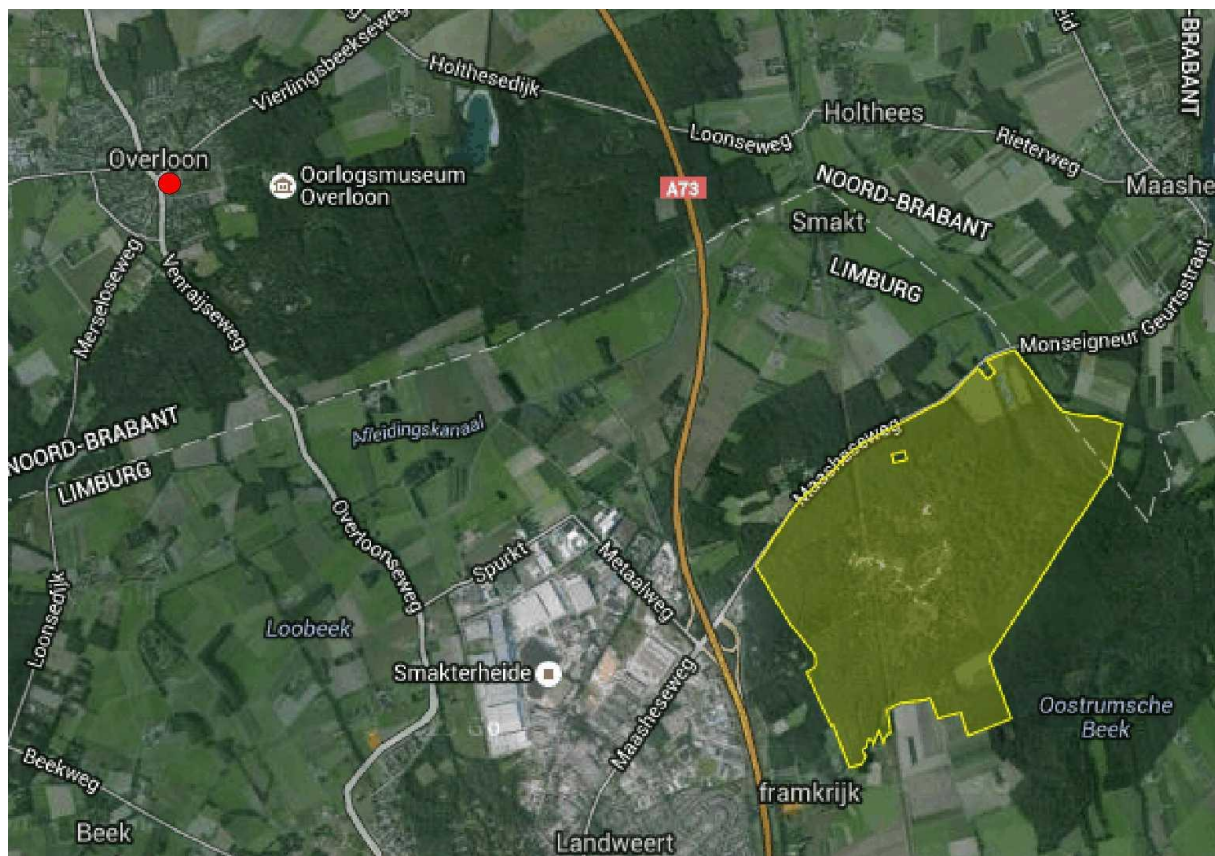
4.1 Resultaten beleidsinventarisatie

Op circa 300 meter ten oosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Brabant (NNB), in de categorie 'Droog bos met productie' (zie figuur 7).



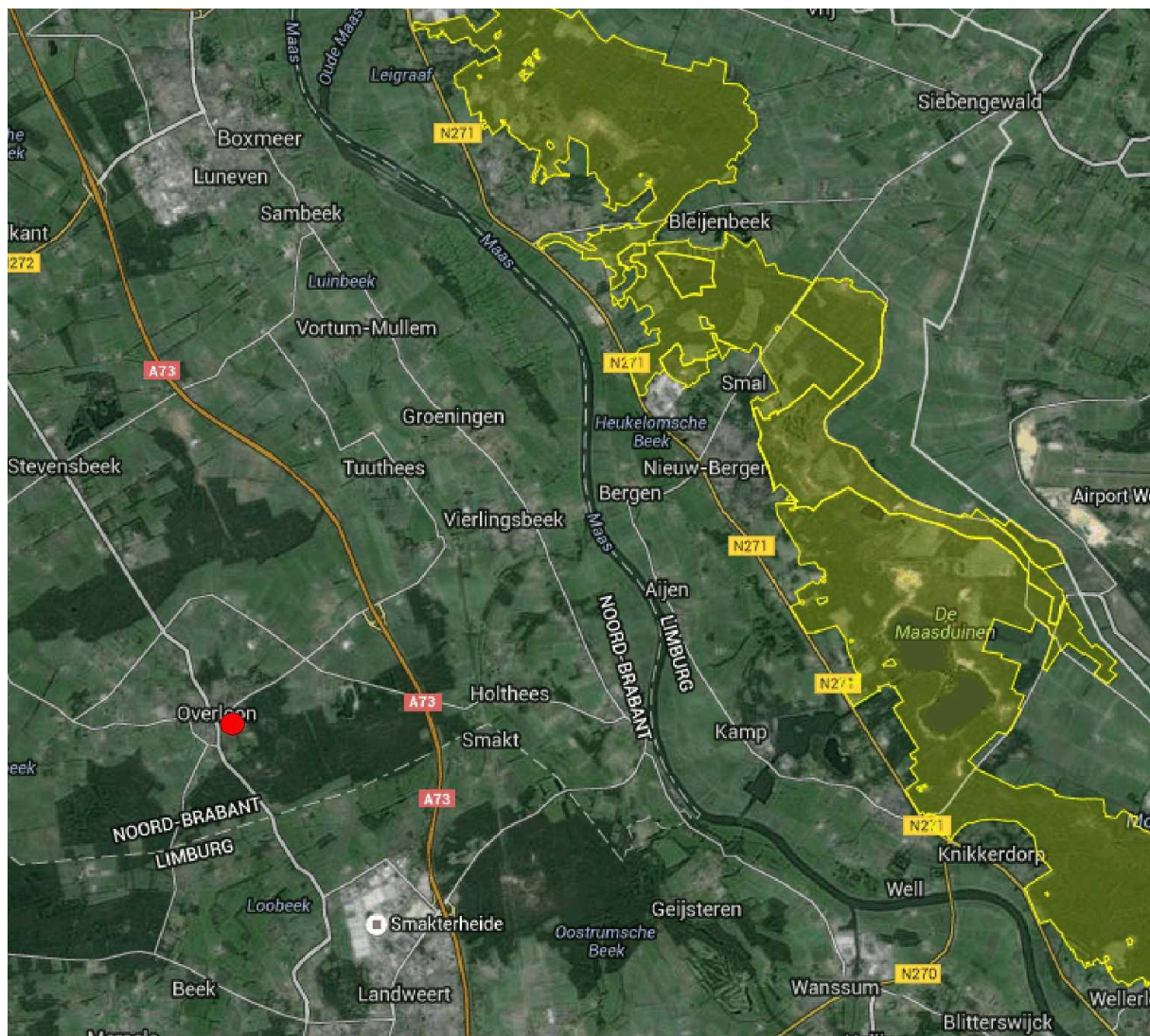
Figuur 7. NNB (NatuurNetwerk Brabant) ten opzichte van het plangebied (rood omcirkeld). Bron: website Provincie Noord-Brabant (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan/>).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Boschhuizerbergen' op circa 4,2 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied (zie figuur 8).

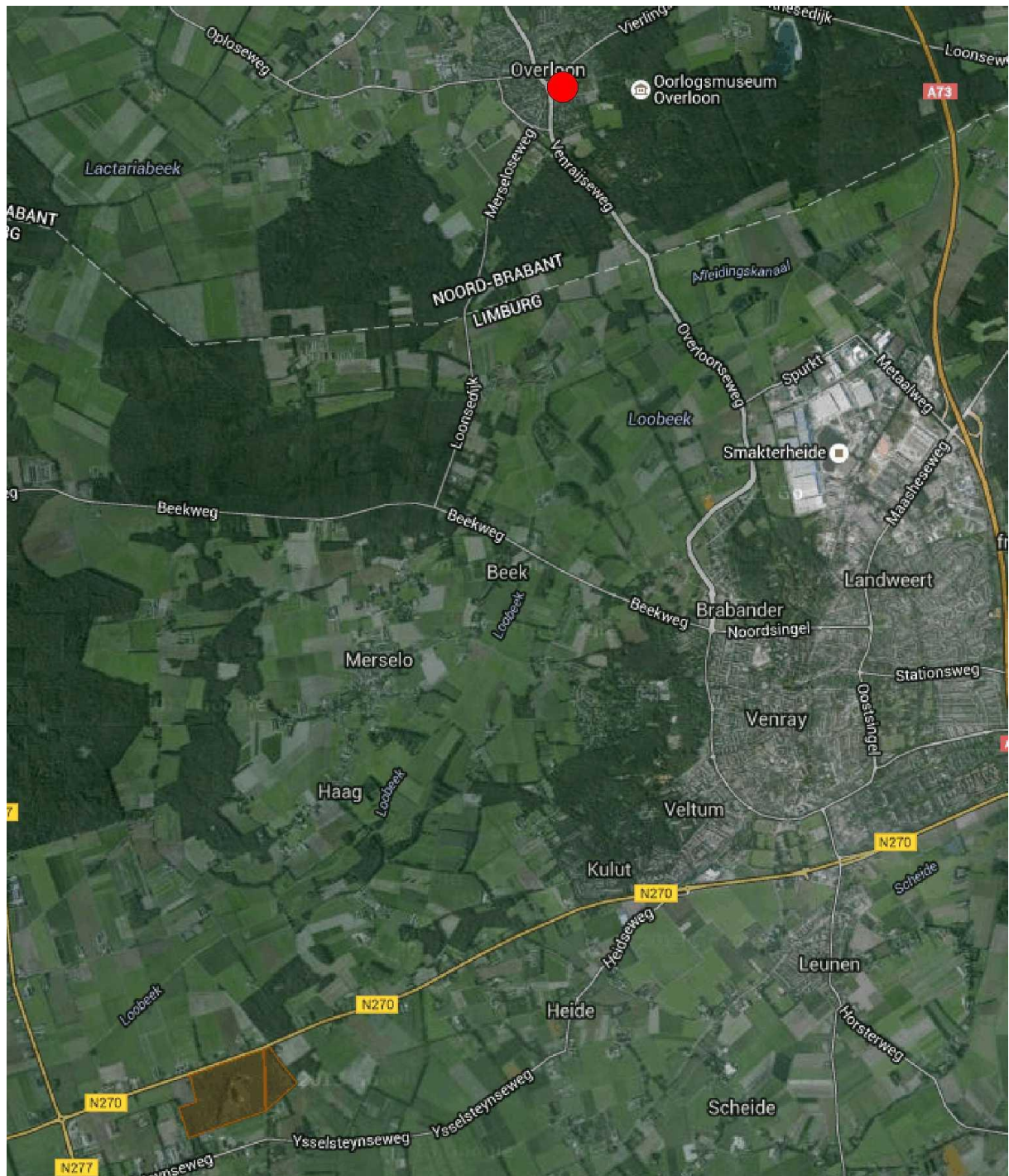


Figuur 8. De ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen' (geel weergegeven). Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

Natura 2000-gebied 'Maasduinen' ligt op circa 8,3 kilometer afstand ten oosten van het plangebied (zie figuur 9). Beschermde natuurmonument 'Rouwkuilen' ligt op circa 7,9 kilometer van het plangebied (zie figuur 10). Overige Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten liggen op nog grotere afstand van het plangebied, evenals wetlands. Het plangebied is verder geen onderdeel van een Nationaal Landschap.



Figuur 9. De ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Maasduinen' (geel weergegeven). Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>



Figuur 10. De ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Beschermd natuurmonument 'Rouwkuilen' (bruin weergegeven). Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

4.2 Resultaten veldinventarisatie

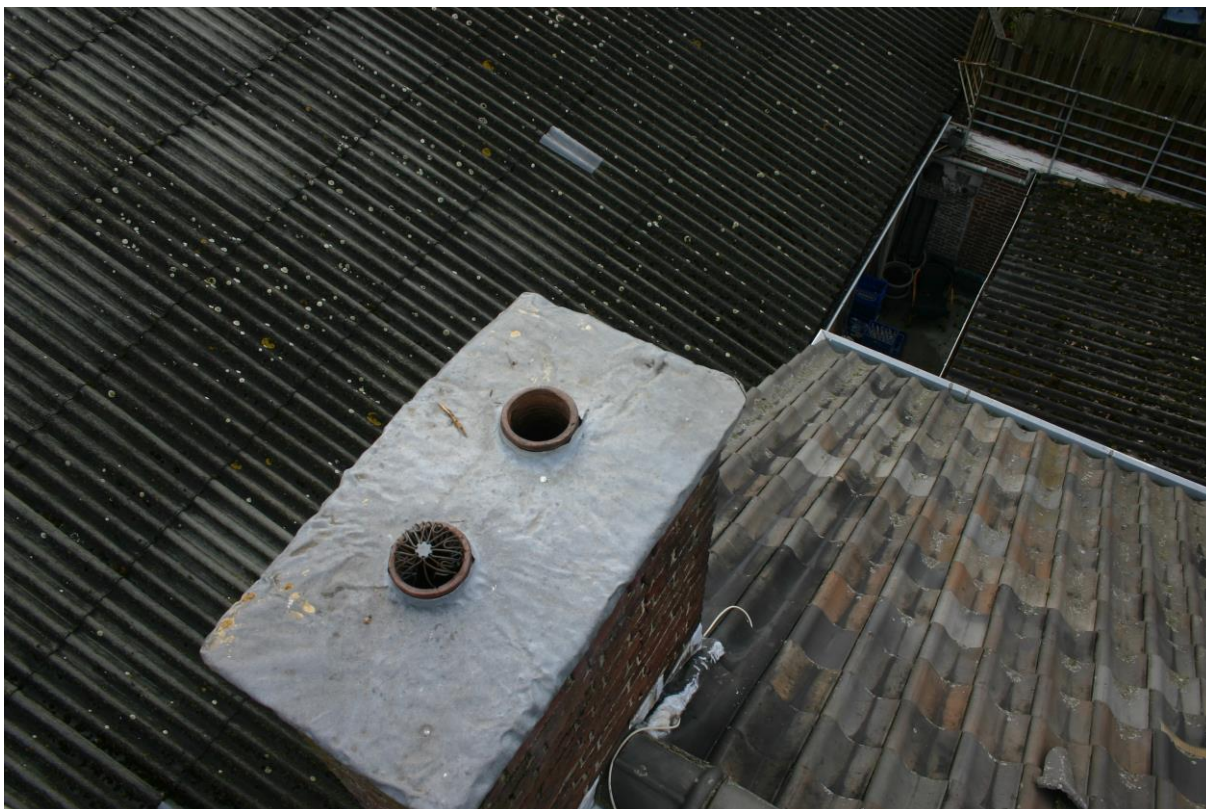
Zoogdieren

De woningen aan de Venraijseweg 1, 1a en 1b, Museumlaan 1, Vierlingsbeekseweg 2 en de noordelijke gevel van de woning aan de Venraijseweg 3 hebben gevelpannen die met cement zijn afgewerkt (zie figuur 11). Vleermuizen kunnen hierdoor niet onder de dakpannen kruipen.

De woning aan de Museumlaan 1 heeft een overstekend dak, waarbij de gevelpannen op een lat zijn bevestigd. De ruimte onder de gevelpannen biedt geen toegang tot de spouw en is te open om een geschikt vleermuizenverblijf te vormen. De noordgevel van de woning aan de Venraijseweg 3 heeft eveneens gevelpannen die op een lat liggen. Wegens de gladheid van deze lat kunnen vleermuizen ook hier niet naar binnen. De voormalige Plus supermarkt heeft een dak dat deels bestaat uit golfplaten en deels bestaat uit een bitumen plat dak. Doordat de ruimte onder de 'golven' te ruim (tochtig) is voor vleermuizen, zijn vleermuisverblijven niet onder de golfplaten te verwachten. Het bitumen dak sluit overal naadloos aan op de onderliggende gevel. Geen van de gebouwen heeft open stootvoegen boven een halve meter hoogte (te laag voor vleermuizen). Ook in de schoorstenen zijn geen geschikte vleermuisverblijven aanwezig, doordat deze in gebruik zijn, zijn afgeschermd met roosters, te gladwandig zijn (zie figuur 12) of in gebruik zijn door kauwen (een van de schoorstenen op de woning aan de Venraijseweg 3).



Figuur 11. De meeste gevelpannen zijn met cement afgewerkt (zuidgevel Venraijseweg 3).



Figuur 12. Deze schoorstenen op de woning aan de Vierlingsbeekseweg 2 zijn ongeschikt als vleermuisverblijf.

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van zoogdieren, die behoren tot de categorieën ‘streng beschermde soorten’ of ‘overige soorten’ zijn afwezig, ook zijn er geen eekhoornnesten in of binnen 100 meter afstand rond het plangebied aanwezig. Verder is het mogelijk dat er holen van andere algemeen voorkomende zoogdieren in en nabij het plangebied voorkomen. Tabel 1 geeft de zoogdiersoorten weer die mogelijk een vaste rust- en verblijfplaats in of nabij het plangebied hebben.

Tabel 1. Beschermde zoogdiersoorten die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in en nabij het plangebied hebben. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Aardmuis (<i>Microtus agrestis</i>)	X		
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	X		
Mol (<i>Talpa europea</i>)	X		

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

Vogels

Eén van de schoorstenen op de woning aan de Venraijseweg 3 bevat een kauwennest in aanbouw (2 bouwende kauwen tijdens het veldbezoek). Verder zijn de onderste dakpannen van enkele daken geschikt als nestlocatie voor de huismuis. Tijdens de veldbezoeken op 8 april en op 10 mei 2016 (beide vonden in de ochtend plaats en bij goed weer) werden de daken langere tijd geobserveerd. Hierbij werden geen nestelende huismussen waargenomen. Conform de Soortenstandaard Huismuis (RVO, 2014) is daarmee de afwezigheid van huismusnesten in het plangebied aangetoond.

In de zijgevels zijn geen geschikte openingen aanwezig waardoor gierzwaluwen toegang zouden hebben tot het dak (zie ook onder 'Zoogdieren'). Tijdens het broedseizoen zullen algemeen voorkomende vogels als vink en merel broeden in de opgaande vegetaties in het plangebied.

Overige beschermde soorten

Beschermde plantensoorten zijn in en rond het plangebied niet aangetroffen. Het is mogelijk dat enkele algemene amfibiesoorten de tuinen in het plangebied als landhabitat gebruiken. In en rond het plangebied zijn geen biotopen die als habitat kunnen dienen voor overige strenger beschermde soorten. Tabel 3 geeft de (mogelijk) in en rond het plangebied aanwezige beschermde soorten weer.

Tabel 3. (Potentieel) in en rond het plangebied voorkomende beschermde overige soorten. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	X		
Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	X		

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

5 Effecten van de (voorgenomen) ingreep

5.1 De ingreep

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt en de aanwezige vegetatie verwijderd. Zij worden vervangen door een nieuw complex waarin onderstaande voorzieningen worden gehuisvest:

- 5 groepswoningen voor intramurale zorg met elk 1 gemeenschappelijke woonkamer en 6 cliëntenkamers van ca. 45 m²;
- 12 huurappartementen goedkoop/middensegment van variërende omvang;
- 6 appartementen met 24 uren zorg met elk een oppervlak van ca. 50 m² ;
- 2 penthouses;
- Ca. 500 m² bvo beschikbaar voor commerciële ruimte;
- Souterrain met 22 parkeerplaatsen en bergingsruimte voor bewoners en exploitanten commerciële ruimtes;
- Semi-openbare ruimte.

5.2 Effecten op algemene beschermde soorten

Door de grondwerkzaamheden kunnen holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en mogelijk worden verstoord of verdwijnen.

5.3 Effecten op algemene vogels

Door bomen en struiken buiten het broedseizoen (de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan bewoonde vogelnesten voorkomen.

5.4 Effecten op het NNB en Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op circa 290 meter afstand van het NNB, met een deel van de bebouwde kom van Overloon tussen het plangebied en het NNB in. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Boschhuizerbergen' en 'Maasduinen' liggen op een afstand van respectievelijk 4,2 en 8,3 kilometer van het plangebied, met de snelweg A73 tussen het plangebied en deze Natura 2000-gebieden in. De voorgenomen plannen hebben naar verwachting geen negatieve effecten op de natuurwaarden in deze beschermde natuurgebieden. Overige beschermde natuurgebieden liggen eveneens op een te grote afstand van het plangebied, om negatieve effecten te ondervinden van de voorgenomen ingreep.

6 Consequenties vanuit de wet- en regelgeving

6.1 Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Algemene vogels

Vogels en hun bewoonde nesten zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Om verstoring van algemene vogelnesten te voorkomen, dienen de te verwijderen bomen of struiken buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten (15 maart – 15 juli) te worden verwijderd. Om schade aan broedgevallen van de kauw te voorkomen dienen de schoorstenen op de woning aan de Venraijseweg 3 buiten het broedseizoen van de kauw (dus buiten de periode 1 april – 30 juni) te worden verwijderd. Ook is het mogelijk deze woning buiten deze periode in zijn geheel te slopen.

6.2 Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Omdat er ook geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of andere beschermde natuurgebieden zijn te verwachten, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Literatuur

- Dienst Regelingen. 2009a. Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Dienst Regelingen. 2009b. Bijlage aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten. Ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Dienst Regelingen. 2009c. Uitleg Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005-A. Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten! Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005-B. Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.
- RAVON. 2001. Waarnemingsoverzichten. RAVON 4: 61-76.
- RAVON, 2003. Waarnemingenoverzicht 2001. RAVON, 5: 47-64.
- RAVON, 2004. Waarnemingenoverzicht 2002. RAVON, 6: 33-48.
- RAVON, 2006. Waarnemingenoverzicht 2005. RAVON, 24: 46-64.
- RAVON, 2007. Waarnemingenoverzicht 2006. RAVON, 27: 46-64.
- RAVON, 2010. Waarnemingenoverzicht 2007 en 2008. RAVON, 34: 61-80.
- RAVON, 2011. Waarnemingenoverzicht 2010. RAVON, 42: 105-119.
- RAVON, 2013. Waarnemingenoverzicht 2012. RAVON, 51: 119-132.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 2014. Soortenstandaard Huismus *Passer domesticus*. Ministerie van Economische zaken.
- Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging en Gegevensautoriteit Natuur. 2013. Vleermuisprotocol 2013. Gegevensautoriteit Natuur, Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging.