Ruimtelijke onderbouwing Vlasstraat/Burgemeester Geurtslaan Heythuysen

Gemeente Leudal

Definitief

Ruimte | om *in* te leven

Ruimtelijke onderbouwing Vlasstraat/Burgemeester Geurtslaan Heythuysen

Gemeente Leudal

Defintitief

Rapportnummer:	211x06858
Datum:	12 december 2013, 21 maart 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Bouwbedrijf Zeetsen Baarlo, de heer Frank Giessen
Projectteam BRO:	Paul Gerards
Trefwoorden:	Bevelanden Heythuysen, seniorenwoningen.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van 5 seniorenwoningen aan de Vlasstraat/Burgemeester Geurtslaan te Heythuysen

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL **7**
2.1 Gebiedsprofiel 7
2.2 Projectprofiel 7
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten 9

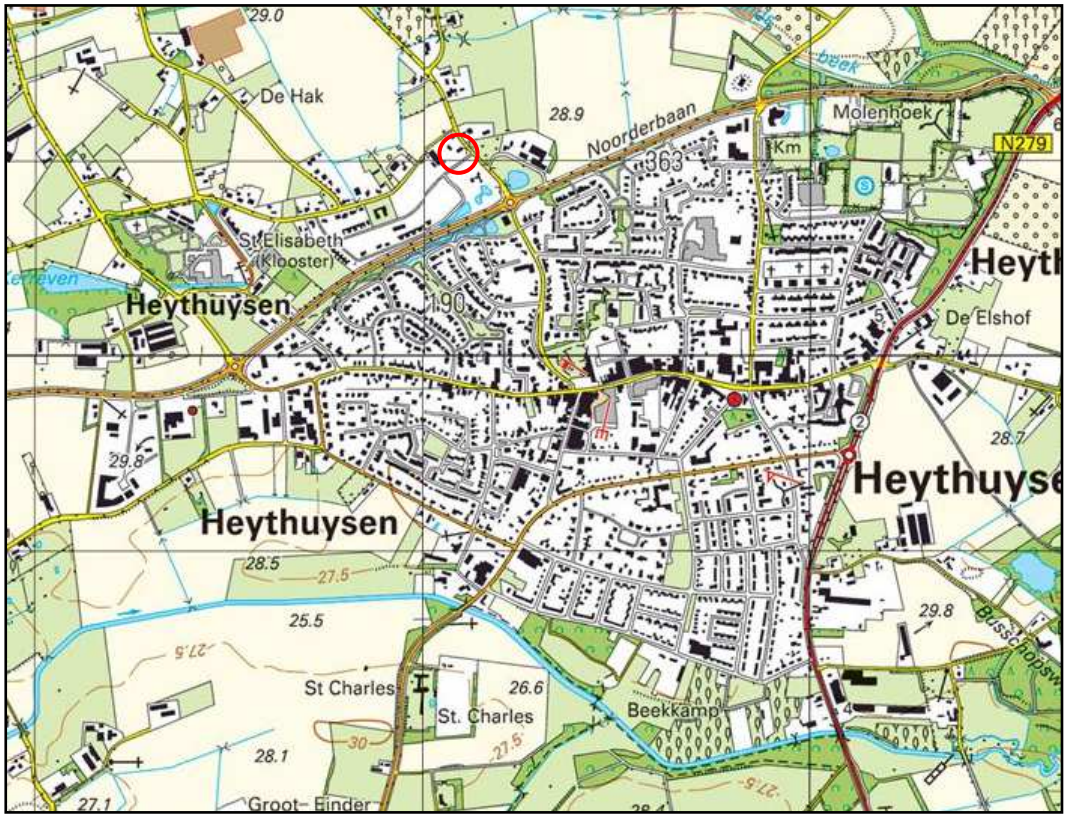
3. BELEID **11**
3.1 Algemeen 11
3.2 Gemeentelijk beleid 11

4. ONDERZOEK **12**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 12
4.2 Bodem 12
4.3 Geluidhinder 13
4.4 Milieuzonering 13
4.5 Luchtkwaliteit 13
4.6 Externe veiligheid 14
4.7 Cultuurhistorie en archeologie 14
4.8 Verkeer en parkeren 15
4.9 Waterparagraaf 15

5. AFWEGING BELANGEN **19**

1. INLEIDING

In de Bevelanden is op de hoek van de Vlasstraat en de Burgemeester Geurtslaan een bouwmogelijkheid gelegen voor de realisatie van vier vrijstaande woningen. Thans is het verzoek ingediend om op de locatie niet vier vrijstaande maar 6 woningen te realiseren, te weten 1 vrijstaande reguliere woning en 5 levensloopbestendige halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Dit sluit beter aan bij de huidige marktvraag. De vrijstaande woning kan op basis van het huidige bestemmingsplan gerealiseerd worden. De 5 levensloopbestendige seniorenwoningen niet.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart besluitgebied en omgeving

De gemeente Leudal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen en de ontwikkeling mogelijk te willen maken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een verantwoording van de nieuwe (ver)bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het gebied. In de ruimtelijke onderbou-

wing zal uitsluitend worden ingegaan op de realisatie van de seniorenwoningen en de daarvoor benodigde wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan. Immers, het recentelijk vastgestelde plan Kern Heythuysen laat op de locatie reeds vier vrijstaande woningen toe.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kern Heythuysen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Leudal op 25 juni 2013 De geldende bestemming ter plaatse is 'Wonen'.

Afbeelding 2: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

De realisatie van vier vrijstaande woningen met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter is op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk. De realisatie van 5 halfvrijstaande en aaneengebouwde seniorenwoningen niet. De afwijking is gelegen in:

- Het aantal woningen: Er is ruimte voor 4 woningen, de realisatie van 5 seniorenwoningen en 1 reguliere woning betekent dat 6 bouwtitels noodzakelijk zijn.
- De typologie van de woningen: uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegelaten, halfvrijstaand en aaneengebouwd is niet toegelaten.

Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in

hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de belangenafweging.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

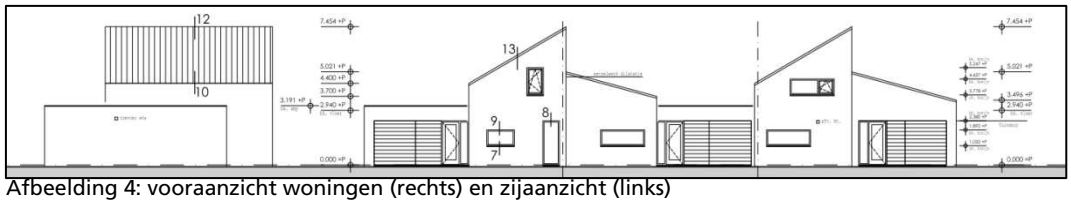
Het projectgebied ligt in De Bevelanden, de nieuwe woonwijk ten noorden van de kern. Ten westen van het plangebied zijn reeds nieuwe woningen gerealiseerd, ten noorden en zuiden liggen ook bestaande woningen. Het projectgebied zelf is onbebouwd.

Afbeelding 3: luchtfoto projectgebied en omgeving. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

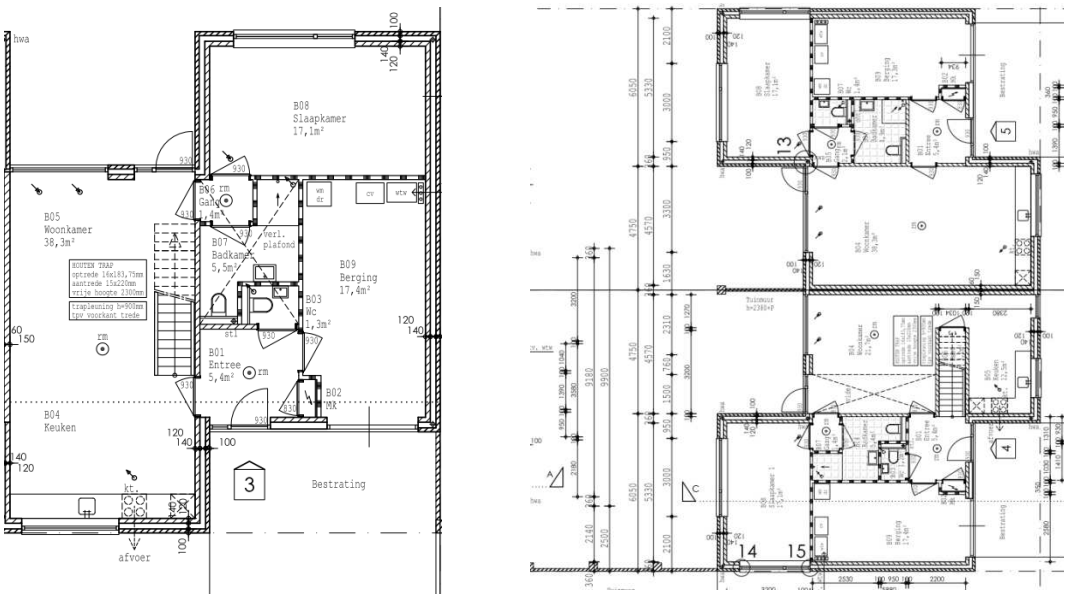
2.2 Projectprofiel

Het project bestaat uit de realisatie van vijf seniorenwoningen. De woningen worden deels in één bouwlaag en deels in twee bouwlagen uitgevoerd. De maximale bouwhoogte is 7,5 meter. De woningen zijn levensloopbestendig, dat wil zeggen dat een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd.

De woningen aan de Burgemeester Geurtslaan worden in een rijtje van drie gerealiseerd, de woningen aan de Vlasstraat worden twee-aaneen uitgevoerd.



Afbeelding 4: vooraanzicht woningen (rechts) en zijaanzicht (links)



Afbeelding 5: plattegronden woningen

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Door de realisatie van de seniorenwoningen treed in het plangebied een lichte verdichting op. Immers, in plaats van 4 vrijstaande woningen worden nu in totaal 5 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning gerealiseerd. Gezien het overige deel van de Bevelanden en de uitvoering van de seniorenwoningen (in een ritme van één en twee bouwlagen) is er echter ruimtelijk gezien geen bezwaar tegen de verdichting. De woningen worden voor het overige in een logische rooilijn gerealiseerd, met voldoende opstelplekken op aan de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Afbeelding 6: situatietekening

3. BELEID

3.1 Algemeen

De beleidskaders van het Rijksbeleid, provinciaal beleid en van het regionaal beleid zijn weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan voor Kern Heythuysen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wordt alleen vermeld dat met de verdichting van twee woningen in een bestaande kern (binnen de rode contour) geen belangen van het Rijk of van de provincie of van de regio in het geding zijn. Het initiatief wordt als passend binnen het beleid van deze overheidslagen beschouwd.

3.2 Gemeentelijk beleid

In de uitwerking van het woningmarktonderzoek voor de gemeente Leudal is per kern specifiek aangegeven wat de speerpunten zijn voor het woningbouwbeleid. Voor Heythuysen geldt dat een beperkt aantal voor ouderen geschikte woningen in de huursector nodig is, met accent op grondgebonden nultredenwoningen. Daarnaast dient een flink aantal middeldure en dure grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector te worden toegevoegd, met name sterk accent op grondgebonden woningen. Tot slot is de bouw van middeldure tweekappers en dure vrijstaande woningen in de koopsector eveneens gewenst in Heythuysen.

Het bouwplan voldoet aan de wens om meer grondgebonden seniorenwoningen (koop) te realiseren in de gemeente.

Door de gemeenteraad is op 1 november 2011 vastgesteld de “Prioritering woningbouwplannen Leudal 2011”. Deze prioritering is een nadere uitwerking van de uitgangspunten zoals beschreven in de regionale woonvisie. De te bouwen woningen binnen het plangebied zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

4. ONDERZOEK

In 2006 is een vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO) doorlopen voor de realisatie van 5 woningen. Eén woning is gerealiseerd. Voor de andere bouwkavels is naar aanleiding van de vrijstellingsprocedure een directe bouwtitel opgenomen in het in juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Kern Heythuysen.

Uitgangspunt is dan ook dat er reeds vier woningen gerealiseerd kunnen worden op de locatie. Het onderhavige projectgebied valt geheel binnen het gebied waar de vier woningen gerealiseerd mogen worden. De toets met betrekking tot de milieu-aspecten heeft dan ook alleen betrekking op de verdichting naar 6 woningen en het hiermee gewijzigde bouwplan. Concreet betekent dit dat de volgende aspecten niet relevant zijn voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwing:

- Flora en Fauna
- Kabels en leidingen

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van woningen is een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het afsluiten van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan op grond van de Wro is dan ook noodzakelijk.

De gemeente Leudal zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten voor het verhalen van kosten in verband met de grondexploitatie en voor het verhalen van eventuele verzoeken om planschade.

4.2 Bodem

In het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy BV, 14 maart 2014). Hieruit komt naar voren dat ter plaatse van de voormalige oprit sprake is van een asbestverdachte situatie. Geadviseerd wordt een indicatief verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Voor het overige is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

4.3 Geluidhinder

Ten behoeve van de reeds doorlopen vrijstellingsprocedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Echter in de tussentijd is het verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied gewijzigd en is sprake van een 30 km/uur zone. Op basis van de geactualiseerde Verkeersmilieukaart blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden. Een nader onderzoek c.q. procedure hogere grenswaarde is darhalve niet noodzakelijk.

4.4 Milieuzonering

Het project zelf betreft geen functie die hinder kan veroorzaken voor activiteiten in de omgeving. In de directe omgeving van het besluitgebied komen wel een functie voor die hinder kunnen veroorzaken voor de nieuw te realiseren woningen. Het betreft een opslagloods. De richtafstand hiervoor is, op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)', 10m. De dichtstbijzijnde woning wordt op circa 7 meter afstand gerealiseerd. Hiermee wordt strikt genomen niet voldaan aan de richtafstand. Echter, bedrijven in categorie 1 worden als passend beschouwd binnen de woonomgeving. Bovendien is de afstand van 10 meter een richtafstand, uitgaande van een rustige woonwijk. Gezien de nabijheid van diverse andere functies in en rond het plangebied (waaronder de noorderbaan, de opslagloods en een locatie voor een maatschappelijke voorziening), kan gesteld worden dat niet sprake is van een rustige woonwijk maar van een meer gemengd gebied. Dientengevolge kan de afstand met 1 stap worden teruggebracht tot 0 meter.

Aangezien de woning bouwkundig gescheiden is van de opslagloods en de aard van de werkzaamheden in de loods niet dusdanig is dat sprake is van veel milieuhinder (er is immers sprake van de laagste milieucategorie), kan gesteld worden dat de afstand van 7 meter vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt niet bezwaarlijk is.

In het kader van het aspect milieuzonering zijn derhalve geen belemmeringen voor de woningbouw.

4.5 Luchtkwaliteit

Als een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een initiatief. De normen hiervoor staan beschreven in de Wet milieubeheer en in het besluit NIBM. Een ontwikkeling van niet meer dan 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg is aangemerkt als NIBM. Het bouwplan blijft ruim onder deze norm

aangezien er maar zes woningen gerealiseerd worden. Luchtkwaliteitseisen werken dan ook niet belemmerend voor het plan.

4.6 Externe veiligheid

Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Bevi.

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid
Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Buisleidingen
Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Volgens de provinciale risicokaart vindt over de Noorderbaan geen risicovol transport plaats.

Conclusie
Het besluitgebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour van een inrichting. Gezien de grote afstand tot transportassen voor risicovolle goederen behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Externe veiligheidsaspecten leggen dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Op 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. In een ruimtelijk besluit dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige

of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de directe omgeving van het besluitgebied liggen geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Het bouwplan past in het straatbeeld van de Burgemeester Geurtslaan. Door het bouwplan worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Archeologie
Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kern Heythuysen' is ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 6' van toepassing. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien het plangebied groter is dan 2500 m^2 én sprake is van een bodemverstoring dieper dan 40 cm. Aangezien het plangebied kleiner is dan 2500 m^2, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer
Als gevolg van de realisatie van de woningen zal een beperkte toename plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen op de Vlasstraat en Burgemeester Geurtslaan. Omdat er in totaal slechts 2 extra woningen worden gerealiseerd, is de toename zeer beperkt. De genoemde wegen kunnen deze toename goed verwerken. Nadere verkeersmaatregelen zijn niet noodzakelijk

Parkeren
De CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft aan dat per woning in het overloopgebied van een weinig stedelijk gebied 2 parkeerplaatsen per woning noodzakelijk zijn. Voor iedere woning is opstelruimte voor 2 auto's naast elkaar (de opritten zijn 5,5 bij minimaal 6 meter). Hiermee wordt voldaan aan de kencijfers.

4.9 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Waterbeleid
Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer, het POL2006 en het Provinciaal waterplan 2010-2015. Belangrijke uitgangpunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan

van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

Kenmerken van het watersysteem
Onderstaand wordt ingegaan op de kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving).

Grondwater
Voor de gronden in het besluitgebied en de directe omgeving worden in de ecohydrologische atlas grondwatertrap VII weergegeven.

Grondwatertrap (cm-mv)	I	II	III	IV	V	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld	< 20	< 40	< 40	> 40	< 40	40 – 80	> 80
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld	< 50	50 – 80	80 – 120	80 – 120	> 120	> 120	> 160

Oppervlaktewater
Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen belangrijke beken of andere oppervlaktewateren gelegen waarmee bij het bouwplan rekening dient te worden gehouden.

Hemelwater en afvalwater
Het gemeentelijk beleid omtrent afval- en hemelwater houdt in dat ingezet dient te worden op afkoppeling van hemelwater door middel van infiltratie. Uitgangspunt hierbij is infiltratie op eigen terrein, dus per perceel.

De bodemdoorlatendheid van het gebied wordt uitgedrukt in een K-waarde. De K-waarde van het projectgebied is, op basis van de kaarten van het waterschap 0,45 tot 0,75 m per dag[1] en is daarmee matig te noemen. Infiltratie is hier mogelijk aangezien de grondwaterstand voldoende laag is (meer dan. 1 meter).

In totaal neemt de verharding per perceel met circa 150 m^2 toe (circa 100 m^2 bebouwing en 50 m^2 overige verharding). Bij een bui van T=10 (50 mm in 27 uur) betekent dit dat er 150 x 0,05 = 7,5 m^3 aan hemelwater afgevoerd dient te worden. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar.

Bij een bui van T=100 dient een bui van 84mm geborgen te worden in 48 uur. Hiertoe wordt een overstort gerealiseerd op het gemeentelijke hemelwaterriool.

[1] bron: website waterschap Peel en Maasvallei; www.wpm.nl.

Het afvalwater zal conform de huidige situatie, op het gemeentelijk riool aangeleverd worden. Voor een aantal panden zal aangesloten kunnen worden op het riool van de Vlasstraat. Een deel van de panden kan aangesloten worden op het riool van De Bevelanden.

Overleg waterbeheerder
Overleg met het waterschap Peel en Maasvallei is niet noodzakelijk aangezien een toename van de oppervlakteverharding plaatsvindt van minder dan 2.000 m² en aangezien het besluitgebied niet ligt in een aandachtsgebied van het Waterschap.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling van de 5 seniorenwoningen is strijdig met de geldende regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Heythuysen'. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door het doorlopen van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid onder de Wabo (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°) , kan de gewenste ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Tegen toevoeging van de extra woningen en wijziging van de typologieën bestaan uit functioneel, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan.

Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten, en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in de nabijheid van het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het bouwplan niet bezwaarlijk is.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl